



EKSPERTYZA BUDOWALNA

OBIEKT: BUDYNEK ŚWIETLICY

ADRES: 72-310 PŁOTY, UL. WIEJSKA
10 (SŁUDWIA)

Wykonał:
tech. Mirosław Bujanowski
Upr.bud 84/Sz/88

Płoty, 25.10.2019

otrzymałam 30.10.2019

EKSPERTYZA BUDOWLANA

sporządzona w celu oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości płoty oraz wskazania wykonania określonych robót budowlanych w wyniku z przeprowadzonej ekspertyzy.

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem przeprowadzonej ekspertyzy budowlanej jest określenie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku świetlicy i możliwości planowanych zamierzeń budowlanych w celu dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego z dnia 7.07.1994 DzU nr 89 z dnia 25.08.1994 z późniejszymi zmianami.

2 Inwestor.

Burmistrz Miasta i Gminy w Płotach 72-310 Płoty, Plac Konstytucji 3 Maja 1

3 Adres.

Płoty 72-310 Słudwia, ul Wiejska 10

4 Podstawa opracowania.

podstawą opracowania jest umowa nr 134/2019 rok ZP-II 2720.23.2019. zawarta w dniu 01.10.2019

- Ustawa z 7.07.1994 Prawa Budowlanego, tekst jednolity DzU nr 29 z dnia 25.08.1994 roku z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 16.04.2004r o wyrobach budowlanych DzU z 2016r, poz. 1570 i 1964
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r i 17.11.2011r DzU z 2005r nr 275, poz. 1934
- wizja lokalna, pomiary i oględziny
- odkrywki fundamentów

5 Opis ogólny:

Budynek będący przedmiotem opracowania jest obiektem użyteczności publicznej mieszczącym świetlicę wiejską przeznaczoną na około 500 mieszkańców miejscowości Słudwia. Budynek wykonany w latach 60 XX wieku technologii tradycyjnej na planie prostokąta o wymiarach 16,20m x 36,40m. Budynek parterowy bez podpiwniczenia. Dach o konstrukcji drewnianej, jednospadowej, kryty papą termozgrzewalną. Budynek wyposażony w instalację centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno – kanalizacyjną. W budynku znajduje się kotłownia CO na paliwo stałe. Podział pomieszczeń wewnątrz budynku, to część gospodarcza, w której znajdują się magazyny, zaplecze, kotłownia i skład opału oraz część użytkowa składająca się z dużej sali o powierzchni 205,64m² w której oprócz zebrań Wiejskich organizowanych wesel i imprez kulturalnych pracują Obwodowe Komisje Wyborcze, Koło Gospodyń Wiejskich i inne.

6 Ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynku.

- na podstawie wizji lokalnej wykonanej w trzech odkrywcach fundamentów stwierdzam, że wykonane są z betonu lanego o szerokości 30 cm i głębokości 0,7 m. Ich stan techniczny określam jako dobry. Stwierdzam że część fundamentów po stronie wschodniej osiadła w gruncie, gdyż zewnętrzne ściany nośne uległy pionowym spękanom oraz lekkim odchyleniom od pionu. Ponadto stwierdzam, że posadowienie na fundamentach ścian nośnych, zewnętrznych rozpoczęto murowanie co najmniej o dwie warstwy za nisko - ściany nośne winny być murowane ponad poziomem terenu przyległego na odpowiedniej izolacji poziomej ścian fundamentowych. W tym przypadku ściany zewnętrzne rozpoczynają się około 20 cm pod powierzchnią terenu, który otacza obiekt. W efekcie pomimo wykonania opaski z płyt chodnikowych, ściany zewnętrzne są zawilgocone, trudne do właściwego utrzymania. Podsumowując posadowienie budynku na fundamentach nie jest właściwe.

➤ ściany zewnętrzne i wewnętrzne

jak nadmieniałem wyżej, ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej PROTERM oraz cegły białej cementowo-wapiennej, posadowione są na fundamentach betonowych około 20 cm poniżej posadzki wewnątrz budynku i terenu przyległego na zewnątrz. Ściany zewnętrzne wykonane w sposób tradycyjny, murowane, posiadają grubość 25 cm oraz obustronne otulinę tynku cementowo wapiennego - wymagają docieplenia warstwą styropianu. Ściany murowane budynku nie są zakończone żelbetowym wieńcem, który wzmacniałby i spinałby ich górne odcinki. Ponadto stwierdzam, że odcinkami ściany zewnętrzne są murowane tylko do wysokości 2m. Pozostała konstrukcja ścian jest drewniana tak zamaskowana, aby tworzyła jednolitą, murowaną całość. Brak dostępu do tak wykonanych konstrukcji uniemożliwia ich ocenę techniczną. Ściany zewnętrzne posiadają ślady wielokrotnych przeróbek otworów okiennych i drzwiowych. Dobudowane są również po stronie zachodniej odcinki ścian zewnętrznych wykonane z drewna o grubości 10 do 22 cm. Wszystkie zmiany ścian zewnętrznych są wykonane nie zgodnie ze sztuką budowlaną, byle jak, przy użyciu płyt OSB, płyt pilśniowych grubości 0,5 cm, płyt regipsowych, listewek drewnianych, bez wymaganych ociepleń i wygłuszeń. Powstające pęknięcia ścian zewnętrznych po stronie zachodniej i północnej są przez użytkowników likwidowane poprzez zaszpachlowania i zamalowania. Ściany wewnętrzne murowane metodą tradycyjną stanowią 60% całości ścian, to przede wszystkim ściany pomieszczenia kotłowni, boxów na opał, pomieszczenia WC i magazynów. Ściany murowane są obustronnie otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Jakość wykonania tynku jest zła i nie nadaje się do odbioru technicznego. Część ścian wewnętrznych posiada okładziny z płytek glazurowanych - również są w nieodpowiednim stanie technicznym.

Ściany wewnętrzne wykonane z drewna znajduje się w środkowej części budynku świetlicy. Ich ilość określam na 40%. Ściany drewniane posiadają różną grubość, w przeważającej części to 10 do 12 cm oraz o grubości 15 – 22cm. Wykonane są z kantówek i łąt drewnianych obitych płytami pilśniowymi, płytami wiórowymi OSB, płytami

regipsowymi, wykończone panelami ściennymi lub malowane. Ściany wewnętrzne wykonane przez użytkowników obiektu świetlicy na przestrzeni długiego okresu czasu wg własnych potrzeb bez względu na obowiązujące normy i przepisy budowlane są prowizorka wykonane nie estetycznie.

➤ **Stolarka okienna i drzwiowa.**

Stolarka okienna w części gospodarczej w której znajduje się kotłownia – drewniana, natomiast w pozostałych częściach budynku z profilu PCV. Po istniejących śladach na elewacji budynku stwierdzam, że otwory okienne wielokrotnie zmniejszono, zmieniano i likwidowano.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna, drewniana – płytowa, stolarka drzwiowa zewnętrzna-drewniana, a od strony południowej do pomieszczenia kotłowni – stalowa. Stan techniczny stolarki okiennej, poza tej wykonanej z profili PCV, oraz stolarki drzwiowej kwalifikuje się do wymiany, natomiast zabezpieczone w sposób prowizoryczny otwory okienne winny być uzupełnione ścianą z cegieł i otynkowane.

➤ **Podsufitka.**

Podsufitka wykonana w sali wyjściowej oraz w sali głównej z płyt regipsowych, w pozostałych pomieszczeniach to panele ścienne i sufitowe, płyty pilśniowe cienkie, płyty OSB i regips. Ocieplenie podsufitki stanowią skrawki materiałów, pakuły, skrawki szmatek pociętych na wąskie paski i ułożone w około 10 cm warstwy na podsufitce. Wykonana w ten sposób podsufitka nie kwalifikuje się do oceny technicznej, ponieważ nie jest to materiał budowlany przeznaczony dla budownictwa, nie posiada odpowiednich testów materiałowych. Takie ocieplenie winno być zastąpione wełną mineralną o odpowiedniej grubości.

➤ **Dach.**

Dach budynku drewniany z dźwigarów wykonanych z desek grubości 2,5 cm, kryty płytami paździerzowymi oraz papą termozgrzewalną. Odwodnienie dachu rynnami PCV Ø120mm i rurami spustowymi PCV Ø120 mm. Ocena stanu technicznego nawierzchni z papy termozgrzewalnej jest negatywna. Poprzez konstrukcje drewnianą poddasza oraz ocieplenie z

pakół szmacianych, w kilku miejscach dachu przecieka woda, a ciężar nasączonych wodą pakół szmacianych powoduje miejscowe oberwanie podsufitki z cienkiej płyty pilśniowej. Dach wymaga natychmiastowego uszczelnienia, również z uwagi na zamakającą konstrukcję dachu z dźwigarów drewnianych dla których wilgoć jest elementem destrukcyjnym i niszczącym, wpływającym na nośność konstrukcji. Pokrycie z papy termozgrzewalnej jest ułożone na płytach paździerzowych, znajdujących się na dźwigarach drewnianych. Użycie do pokrycia dachu płyt paździerzowych również jest nietypowe i nieodpowiednie. Dach nie posiada izolacji paroprzepuszczalnej przez co płyty paździerzowe użyte do pokrycia dachu ulegają zawilgoceniu, robią się ciężkie i kruche. Płyty takie winny być wymienione na przykład na płyty OSB grubości 25 cm. Ocena stanu technicznego pokrycia dachu świetlicy oraz ocieplenia poddasza jest zła. Pokrycie dachu wymaga wymiany wraz z warstwą ocieplającą podsufitkę.

➤ **Posadzki**

Posadzki wewnątrz budynku świetlicy również niejednolite, wykonane są w części gospodarczej z nawierzchni cementowych, w innych pomieszczeniach to płytki terakotowe, płytki PCV, gres, cienkie płyty pilśniowe, wykładzina linoleum. W sali głównej świetlicy o powierzchni 119,02 m² występują posadzki: parkiet dębowy - 70% , płyta OSB – 10% , PCV – 10% , gres – 5%. Posadzki w budynku w sali głównej znajdują się w złym stanie technicznym, o dużej różnicy poziomów dochodzących do 7 cm, stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. W pozostałych pomieszczeniach posadzki z gresu w holu głównym w sali wejściowej są w dobrym stanie technicznym. W części gospodarczej, tam gdzie znajduje się kotłownia, składy opału - posadzki z płytek ceramicznych oraz cementowych znajdują się w gorszym stanie technicznym nadającym się do użytku.

➤ **Instalacje**

Budynek wyposażony jest w instalację wodociągową, instalację elektryczną, instalację kanalizacyjną połączoną z ogólnospławną instalacją zewnętrzną oraz instalację centralnego ogrzewania z piecem na paliwo stałe. Budynek posiada instalację odgromową. Instalacja

odgromowa jest zaniedbana i skorodowana, nie spełnia swojej roli, gdyż brak jest połączeń zwodów mocowań do powierzchni kominów i dachu. Ocena stanu technicznego instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania jest dobra, są drożne, działają sprawnie.

➤ **Wnioski końcowe.**

Ogólnie należy stwierdzić, że stan techniczny całego budynku świetlicy wiejskiej jest zły i nie odpowiada kryterium i warunkom określonym w przepisach Prawa Budowlanego.

- Ustawy z dnia 7.07.1994 Dziennik Ustaw nr 89 z dnia 25.08.1994r z późniejszymi zmianami, wykonany został z materiałów budowlanych nie odpowiadającym warunkom określonym w art.10 oraz w art.5, pkt.1.

- Ustawy z dnia 16.04.2004r o wyrobach budowlanych, Dziennik Ustaw z 2014 roku pozycja 883 z późniejszymi zmianami.

- Obiekt świetlicy nie spełnia warunków technicznych jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994r, Dz.U. z 1999r, nr 15, poz.140.

- Ponadto obiekt nie odpowiada warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17.10.2011r oraz z dnia 12.04.2012r.

Brak dostępu do zabudowanych konstrukcji ścian drewnianych oraz poddasza nie pozwala dokonać oceny technicznej ich zużycia oraz przydatności do użytkowania. Uszczelnienie dachu świetlicy było problemem dla kolejnych użytkowników obiektu przez dziesiątki lat. W efekcie elementy konstrukcyjne dachu - drewniane dźwigary dachu, porażone dużą korozją biologiczną, mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi i budowli. Z uwagi na powyższe, biorąc pod uwagę zły stan techniczny budynku wnioskuję o wykonanie rozbiórki obiektu świetlicy w Płotach przy ulicy Wiejskiej 10. Rozbiórkę budynku świetlicy należy przeprowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia, na podstawie projektu rozbiórki obiektu.

Sporządził

TECHNIK BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

Mirosław Bujanowski

Nr upr. bud. 84/Sz/88 Tel. 663 044 077







