

## 2. STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU W ZAKRESIE KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANYM


### I. OCENA STANU TECHNICZNEGO

<b>NAZWA</b>	<b>OPIS:</b>	<b>UWAGI:</b>
Technologia.	Tradycyjna.	-
Typ konstrukcji.	Konstrukcja ścian piwnic i stropów monolityczna. Pozostałe elementy budynku wykonane w różnych technologiach od tradycyjnej murowanej ścian po drewnianą konstrukcję dachu.	<b>Stan techniczny – średni.</b>
<b>ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU</b>		
Fundament, opaski, podesty.	Fundamenty żelbetowe, ściany piwnic żelbetowe.  Opaski w zależności od miejsca - płyty betonowe lub żwir.	<b>Stan techniczny - dobry.</b>  <b>Stan techniczny - zły.</b>
Ściany i słupy.	Ściany podpiwniczenia monolityczne żelbetowe gr. 25 cm.  Ściany kondygnacji nadziemnej murowane z ceramiki porotyzowanej z trzpieniami i słupami żelbetowymi. Miejscami żelbetowe ściany stężące.	<b>Stan techniczny - dobry.</b>  <b>Stan techniczny - średni.</b>
Stropy.	W większości obiektu monolityczne, żelbetowe lub typu filigran.  Konstrukcja nitek basenowych - żelbetowa.	<b>Stan techniczny – zadowolający.</b>  <b>Stan techniczny - dobry.</b>
Schody.	Żelbetowe.	<b>Stan techniczny - dobry.</b>
Dach – konstrukcja.	Nad częścią niższą stropodach niewentylowany o konstrukcji żelbetowej ocieplony wełną mineralną.  Nad częścią basenową stropodach na dźwigarach drewnianych z poszyciem ze sklejki, ocieplony wełną.	<b>Stan techniczny – dobry.</b>  <b>Stan techniczny – dobry.</b>
Podłogi, posadzki.	Posadzki jastrychowe na stropach międzykondygnacyjnych z wykończeniem w większości z płytek ceramicznych.  Posadzki na gruncie w części północnej na gruncie. z izolacją termiczną i przeciwwilgociową.	<b>Stan techniczny - dobry.</b>  <b>Stan techniczny - niezadowolający.</b>
<b>ZEWNĘTRZNE WARSTWY PRZEGRÓD ZEWNĘTRZNYCH</b>		
Elewacja.	Elewacja głównej bryły budynku - ocieplenie	<b>Stan techniczny -</b>

	metodą lekką mokra.	<b>niezadawalający</b>
Stolarka okienna.	Aluminiowa.	<b>Stan techniczny – dobry.</b>
Stolarka drzwiowa.	Fasady aluminiowe z drzwiami systemowymi. Drzwi p.pożarowe - stalowe. Drzwi z materiałów drewnopochodnych - pomieszczenia biurowe i reprezentacyjne.	<b>Stan techniczny – zadowolający.</b>
<b>WARSTWY PRZEGRÓD WEWNĘTRZNYCH</b>		
Wyprawy wewnętrzne i malowanie.	Wykończenie płytkami ceramicznymi w pomieszczeniach mokrych i w hali basenowej na styku z wodą. Reszta ścian malowane farbami emulsyjnymi i silikatowymi w pomieszczeniach mokrych.	<b>Stan techniczny – niezadawalający</b>
<b>BALUSTRADY, LOGGIE I BALKONY</b>		
Balustrady, loggie i balkony.	Balustrady w hali basenowej - stalowe ze stali nierdzewnej.  Balustrady zewnętrzne - stalowe malowane proszkowo.	<b>Stan techniczny – zadowolający.</b>  <b>Stan techniczny – niezadawalający.</b>
<b>URZĄDZENIA ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU BUDYNKU</b>		
Oświetlenie zewnętrzne.	Oświetlenie typu parkowego.	<b>Stan techniczny – dobry.</b>
Elementy reklamy.	Napis "KRYTA PŁYWALNIA" - wykonany z tworzywa mocowany mechanicznie	<b>Stan techniczny – dobry.</b>
<b>ELEMENTY ODWODNIENIA BUDYNKU ORAZ OBRÓBK BLACHARSKIE</b>		
Elementy odwodnienia, rynny i rury spustowe.	Cześć niższa - system podciśnieniowy.	<b>Stan techniczny - średni.</b>
	Cześć wyższa - system grawitacyjny z blachy ocynkowanej malowanej proszkowo.	<b>Stan techniczny - średni.</b>
Obróbki blacharskie.	Ocynkowane malowane proszkowo.	<b>Stan techniczny – średni.</b>
<b>POKRYCIE DACHOWE</b>		
Pokrycie dachowe.	Papa termozgrzewalna wielokrotnie naprawiana w kilku warstwach.	<b>Stan techniczny – zadowolający.</b>
Instalacja odgromowa	Instalacja na dachu oraz zwody z drutu ocynkowanego. Instalacja częściowo połączona ze stalowymi elementami konstrukcyjnymi budynku.	<b>Stan techniczny – dobry.</b>



## II. RAMOWY HARMONOGRAM PRAC REMONTOWYCH

Bieżące zalecenia			
Lp.	Wyszczególnienie usterki	Uwagi i zalecenia	Stopień pilności
1.	<p>Elewacja w niezadowalającym stanie technicznym. Z uwagi na specyfikę obiektu związaną z dużą wilgotnością w obiekcie, niedostateczną izolacją termiczną oraz prawdopodobnie źle działającą wentylację występują miejscami przemrożenia ścian oraz wykwity grzybów i pleśni.</p> <p>Na elewacji w czasie dużej wilgotności powietrza oraz przy niskiej temperaturze powstają charakterystyczne punkty wyraszania się wilgoci oraz osadzania szadzi ( tzw. "biedronka" ) w miejscach punktowego mocowania izolacji termicznej do konstrukcji budynku. W konsekwencji z zewnątrz elewacja sprawia wrażenie brudnej</p>  <p>Widoczne punktowe przebarwienia nad kanałami wentylacyjnymi oraz zabrudzenia elewacji.</p>	<p>Zaleca się oczyszczenie elewacji z użyciem środków biobójczych oraz docieplenie jej w miejscach występowania a największych różnic temperatur i mostków termicznych.</p>	III



Widoczna mocno ubrudzona elewacja z widocznymi próbami napraw.



Wykwity pleśni w narożniku hali basenowej spowodowane mostkiem



termicznym.



Wykwity pleśni w narożniku hali basenowej spowodowane mostkiem termicznym.



Odspojenie warstwa malatury prawdopodobnie częściowo spowodowane zalaniem, częściowo przemarzaniem pod oknami.



Odspojenie malatury spowodowane dużą wilgotnością powietrza w hali basenowej i wyroszeniem się wilgoci na zimniejszych elementach konstrukcji.

2.	Nierówno osiadła opaska wokół budynku oraz kostka betonowa parkingów. Miejscami opaska i kostka ma spadek - do budynku co powoduje zamakanie ścian w czasie opadów.	Opaska w całości do przełożenia.	III
----	---	----------------------------------	-----







Zapadnięta kostka w narożniku powoduje zamakanie budynku w tym miejscu.



Zapadnięta opaska z płytek - w całości do przełożenia.

			
3.	<p>Odbarwione obróbki blacharskie z tłuszczącą się farbą.</p>  <p>Uszkodzona powłoka malarska obróbki okapu.</p>	<p>Obróbki do pomalowani a farbą na powierzchni ocynkowane.</p>	III





Uszkodzona powłoka malarska obróbki okapu.



Uszkodzona obróbka attyki.



Do wymiany rynna wzdłuż całego okapu wyższego dachu.





4.	<p>Poszycie papowe niższego dachu naprawiane i uzupełniane na bieżąco. Nadaje się do kompleksowego remontu - najlepiej zaplanować docieplenie i nową warstwę izolacji.</p> <p>Występują pęcherze i spękania papy mogące w przyszłości stać się miejscem nieszczelności.</p> <p>Przy okazji remontu dachu należy naprawić niekompletne wpusty odwodnienia podciśnieniowego dachu.</p>		
----	--	--	--




Miejsce naprawy części niższego dachu.



Pęcherz i spękanie papy na niższym dachu.



	 <p>Pęcherz i spękanie papy na niższym dachu</p>		
5.	<p>Papa na dachu nad pływalnią zsuwa się w kierunku okapu powodując rozjeżdżanie się połączeń między poszczególnymi arkuszami papy.</p> <p>Za jakiś czas połączenia między arkuszami papy nie będą szczelne i spowoduje to nieszczelność i konieczność awaryjnej naprawy całego dachu.</p> <p>Przy remoncie poszycia należy wziąć pod uwagę specyfikę obiektu oraz należy zadbać o ciągłość paroizolacji dachu,</p>	Kapitalny remont poszycia	III



Pomarszczona papa, która zsunęła się do rynny.



Rozsunięte zakładki arkuszy papy.



Uszkodzenia i ogniska korozji na barierkach na zewnątrz



Oczyścić barierki z rdzy i pomalować je ponownie.

IV

Ogniska korozji na barierkach.

6.



Ogniska korozji na barierkach.

Występują przecieki z hali basenowej do podbasenia. Są one na bieżąco likwidowane.



7.



Kontynuować objawowe usuwanie przecieków.



8.	<p>W części północnej niższej części budynku posadzka wykonana na gruncie znacznie osiadła tworząc szczelinę przy cokoliku dochodzącą do 1,5 cm. Osiadł prawdopodobnie niedostatecznie zagęszczony grunt pod posadzką.</p>  <p>Miejsce gdzie osiadła posadzka korytarz / pomieszczenie badań ruchu.</p> 	<p>Należy zaplanować kompleksowy remont pomieszczeń wraz z podbiciem posadzek.</p>	<p><b>IV</b></p>

Spora ilość spękań posadzki betonowej w podbaseniu.





Należy przewidzieć naprawę pęknięć przez ich zszycie za pomocą materiałów na bazie żywicy.

9.



Przy okazji remontu posadzek odświeżyć lub wymienić odwodnienia liniowe i inną skorodowaną armaturę i przejścia instalacyjne przechodzące przez posadzki.



			
10.			

Duża ilość pęknięć i zarysowań zwłaszcza w pomieszczeniach technicznych i administracyjnych.



Źle obrobione drzwi do pom. administracyjnych.

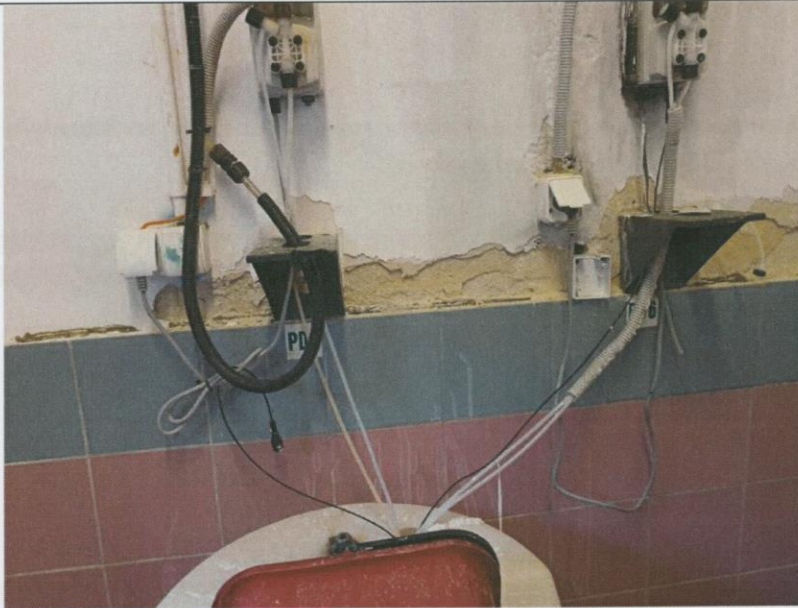


Zarysowanie nad płytkami w sanitariacie.





			
11.	<p>Do kapitalnego remontu pomieszczenie dezynfekcji wody basenowej</p>  <p>Zniszczona malatura</p>		



Uszkodzony tynk



Zniszczona wyprawa tynkarska i malatura.



### III. WNIOSKI

***Obiekt sprawny technicznie, ale z uwagi na swój wiek oraz zastosowane technologie nadaje się do remontu w zakresie wskazanym powyżej.***

***Nie wykonywanie bieżących napraw i konserwacji może w konsekwencji w przyszłości spowodować konieczność zwiększenia zakresu prac albo niekontrolowanego wystąpienia usterki mogącej spowodować znaczne szkody.***

Załączniki.

Załącznik nr 1 Uprawnienia konstrukcyjne osoby dokonującej przeglądu,  
Załącznik nr 2 Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów osoby dokonującej przeglądu konstrukcyjnego,

*zwy. wyrobek*

*zwy. wyrobek*