

NAZWA OPRACOWANIA:

**Ocena techniczna  
dotycząca stanu technicznego budynku użyteczności  
publicznej zlokalizowanego przy ul. Bogusławskiego 4  
w Ostrołęce**

BRANŻA:

**konstrukcyjno - budowlana**

ADRES OBIEKTU:

**Dz.nr. 21607/1. ul. Bogusławskiego 4  
Obręb 0002 Ostrołęka**

AUTOR OPRACOWANIA:

PODPIS

Branża konstrukcyjna:

mgr inż. Łukasz Konarzewski  
MAZ/0284/PWOK/13

Luty 2020 r.

## **2. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:**

- 1. Strona tytułowa.**
- 2. Spis zawartości opracowania.**
- 3. Oświadczenie**
- 4. Dokumenty formalno-prawne.**
- 5. Opis techniczny.**
  - 5.1. Podstawa opracowania.**
  - 5.2. Cel i zakres opracowania.**
  - 5.3. Lokalizacja i opis ogólny przedmiotowego budynku.**
  - 5.4. Opis elementów konstrukcyjnych bud.**
  - 5.5. Podsumowanie.**
- 6. Dokumentacja fotograficzna.**

### 3. OŚWIADCZENIE

Ostrołęka 03.02.2020r

#### OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 20, ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane*  
(tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1332 – ze zmianami)

**OŚWIADCZAM**, że opracowanie dotyczący tematu:

**Opinia techniczna**  
**dotycząca stanu technicznego budynku użyteczności publicznej**  
**zlokalizowanego przy ul. Bogusławskiego 4 w Ostrołęce**

#### ADRES BUDOWY:

Dz.nr. 21607/1. ul. Bogusławskiego 4  
Obręb 0002 Ostrołęka

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej  
i jest kompletny z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć.

.....  
mgr inż. Łukasz Konarzewski  
MAZ/0284/PWOK/13

## **4. DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE**

## **5.OPIS TECHNICZNY.**

### **5.1 Podstawa opracowania.**

#### 5.1.1.Podstawa formalna.

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie Inwestora, wizja lokalna oraz dokumentacja archiwalna przedmiotowego obiektu otrzymana od Inwestora.

#### 5.1.2.Podstawa merytoryczna.

Podstawę merytoryczną opracowania oceny stanu technicznego stanowią następujące źródła informacji:

- a) wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30 stycznia 2020 roku,
- b) dokumentacja archiwalna rozbudowy przedmiotowego obiektu
- c) Normy:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 1997 nr 129 poz. 844; tekst jednolity Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650 z późn. zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2006 nr 80 poz. 563),
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2003 nr 121 poz. 1139).
- d) Literatura:
  - W. Żeńczykowski, Budownictwo Ogólne, t.1,2,3,4 Arkady , Warszawa
  - Obowiązujące normy ,
  - Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych Instrukcje. Wytyczne. Poradniki. Instytut Techniki Budowlanej .Warszawa 2004r.

### **5.2 Cel i zakres opracowania.**

Celem opracowania jest wykonanie oceny stanu technicznego budynku użyteczności publicznej, zlokalizowanego w Ostrołęce przy ul. Bogusławskiego 4. Zakresem obejmuje ocenę stanu technicznego dostępnych elementów konstrukcji budynku bez wykonywania dodatkowych odkrywek.

### 5.3. Lokalizacja i opis ogólny przedmiotowego budynku

Budynek użyteczności publicznej jest wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony, kryty stropodachem. Dach dwuspadowy oraz jednospadowy kryty papą. Wykonany w technologii tradycyjnej ze stropami prefabrykowanymi.

W poziomie piwnic znajdują się pomieszczenia techniczne oraz część układu technologicznego służącego przeznaczeniu jakiemu służył budynek w latach 80 i 90 tych.

W poziomie parteru oraz I piętra znajdują się pomieszczenia techniczne i technologiczne, sale konsumpcyjne oraz pomieszczenia biurowe.

Obiekt graniczy od strony wschodniej z ul. Gen. Ludwika Bogusławskiego, od strony zachodniej z ul. Gen. Tadeusza Kościuszki, gdzie znajduje się zjazd publiczny do nieruchomości.

Istniejące uzbrojenie terenu:

- prąd – istniejące przyłącze elektro energetyczne
- woda – istniejące przyłącze z sieci miejskiej
- kanalizacja - istniejące przyłącze do miejskiej sieci kanalizacyjnej
- odprowadzenie deszczówki – istniejące odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej
- ciepło – istniejące przyłącze poprzez węzeł cieplny do miejskiej sieci ciepłowniczej
- gaz – istniejące przyłącze gazowe
- instalacja odgromowa - istniejąca



Działkę, na której znajduje się przedmiotowy budynek, oznaczono kolorem czerwonym.

#### **4. Opis elementów konstrukcyjnych budynku.**

Budynek użyteczności publicznej jest wolnostojący, trzykondygnacyjny, podpiwniczony, kryty stropodachem. Wykonany w technologii tradycyjnej o konstrukcji mieszanej. Przedmiotowy obiekt po przebudowie i rozbudowie w późnych latach 80-tych pełnił funkcję stołówki z zapleczem kuchennym i magazynowy. Ponadto w obiekcie znajdowała się sala konsumpcyjna przeznaczona dla 100 osób, pokoje gościnne na I piętrze oraz magazyny ogólnogospodarcze w podpiwniczeniu. Konstrukcja fundamentów w trakcie przebudowy została wzmocniona.

Wskaźniki powierzchniowo - kubaturowe:

- Powierzchnia zabudowy - 522,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura - 5420,00 m<sup>3</sup>
- Wysokość budynku – 8,30m
- Długość budynku ( front) – 32,50m
- Szerokość budynku – 18,70m
- Liczba kondygnacji - 3 ( w tym piwnica)

#### **UWAGA, Określenia stanu technicznego.**

- a) bardzo dobry – istniejący stan elementu nie wymagający żadnych remontów i napraw,
- b) dobry - istniejący stan elementu nie budzi zastrzeżeń, element w chwili obecnej nie wymaga napraw i remontów,
- c) średni – istniejący stan elementu wymaga naprawy w najbliższym czasie,
- d) zły - istniejący stan elementu wymaga natychmiastowego kapitalnego remontu bądź wymiany. Zaniedbania w tym zakresie spowodować mogą zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, mienia, środowiska i ludzi tam przebywających.

#### **Elementy konstrukcyjne budynku.**

- **Fundamenty i ściany fundamentowe ( nie wykonywano odkrywek szerokości przyjęte na podstawie dokumentacji archiwalnej)**

Fundamenty: Ławy fundamentowe wykonane jako podbicie istniejących fundamentów.

Ściany fundamentowe o grubości od 25 do ok. 38cm wykonane z betonu w części starszej oraz w części nowszej żelbetowe.

Wysokość ław fundamentowych – nie wykonano odkrywek. ( wg dokumentacji od 40 – 70cm)



Faza: Ocena stanu technicznego

Adres obiektu: Dz. Nr 21607/1 Obręb 0002 Ostrołęka

**Brak widocznych pęknięć i zarysowań ścian fundamentowych wskazuje na prawidłową pracę fundamentów. Miejscami na ścianach występuje wilgoć. Stan dobry.**

- **Ściany konstrukcyjne**

Ściany zewnętrzne konstrukcyjne kondygnacji naziemnej wykonane z gazobetonu, między oknami wykonano filarki z cegły kratówki kl 150.

Ściany zewnętrzne konstrukcyjne kondygnacji I piętra wykonane w całości z gazobetonu.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej ceramicznej kl. 100.

Ścianki działowe cegła pełna oraz cegłą dziurawka kl.100.

Stwierdzono odspojenia tynku, okładzin ściennych oraz miejscami zawilgocenie ścian. Występują drobne zarysowania w miejscach dylatacji. Brak widocznych pęknięć.

**Ściany nośne oraz usztywniające są w dobrym stanie technicznym.**

- **Nadproża i belki żelbetowe**

Nadproża prefabrykowane L-19. Brak widocznych ugięć oraz zarysowań, miejscami drobne rysy przypodporowe biegnące pod kątem ok. 45 stopni w stosunku do krawędzi otworu.

**Nadproża są w dobrym stanie technicznym.**

- **Stropy**

W części starszej występują stropy DZ-3. Natomiast w części dobudowanej (nowszej) płyty kanałowe żerańskie gr. 24cm oraz płyty kanałowe sprężone o gr. 27cm i rozpiętości 1080cm.

Brak widocznych ugięć czy zarysowań.

**Stan techniczny stropów jest dobry.**

- **Stropodach**

W budynku występują dwa rodzaje stropodachu: wentylowany i niewentylowany.

Wentylowany występuje nad częścią starszą i składa się z następujących warstw:

- papa asfaltowa na lepiku,
- płyty korytkowe ułożone na ściankach ażurowych z cegły dziurawki,
- wełna mineralna półtwarda 12cm,
- płyty stropowe kanałowe gr. 24cm.

Niewentylowany występuje w nowszej części i składa się z następujących warstw:

- papa asfaltowa na lepiku,
- gładź cementowa 1-8cm ,
- płyty faliste z eternitu,
- gładź cementowa zbrojona 4cm,



**Faza:** Ocena stanu technicznego

**Adres obiektu:** Dz. Nr 21607/1 Obręb 0002 Ostrołęka

- wełna mineralna półtwarda 12cm,
- płyty stropowe kanałowe sprężone gr. 27cm.

**Brak widocznych ugieć. Nie zaobserwowano zawilgocień (poza otwartym wylazem dachowym) W warstwach stropodachu występuje eternit, który należy zutylizować.**

- **Schody**

Schody wewnętrzne żelbetowe wylewane na budowie. Schody zewnętrzne, betonowe na gruncie.

**Konstrukcja schodów w dobrym stanie technicznym. Okładzina wykazuje znaczne zużycie. Schody zewnętrzne, żelbetowe. Liczne pęknięcia spowodowane szkodliwym działaniem wody. Stan techniczny średni.**

Elementy wykończeniowe budynku.

- **Tynki i okładziny wewnętrzne.**

Tynk cementowo wapienny zatarty na gładko, malowane. W części pomieszczeń okładzina drewniana ścian oraz lamperie.

W sanitariatach oraz pomieszczeniach technologicznych wykończenie ścian z płytek.

**Tynki i okładziny miejscami zniszczone i zużyte, liczne odspojenia i pęknięcia. Zły stan techniczny.**

- **Posadzki**

Posadzki: wylewki betonowe, lastrico, terakota, PCV i linoleum, klepka drewniana.

**Posadzki miejscami mocno zniszczone średni stan techniczny.**

- **Elewacja i opaska wokół budynku.**

Ściany budynku nie są docieplone. Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej zaobserwowano miejscowe ubytki, odspojenia tynku i zawilgocenia. Tynk odparzony miejscami odstaje od ścian. Płytki na cokole odparzone, miejscami ubytki. Opaska betonowa, liczne pęknięcia i brakujące elementy.

**Stan techniczny elewacji budynku oraz cokołu jest średni wymaga remontu i termomodernizacji. Opaska jest w złym stanie technicznym.**

- **Obróbki blacharskie**

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Obróbki i rynny na budynku w dobrym stanie technicznym. Rury spustowe i rynny kompletne. Obróbki blacharskie na podcieniach nie spełniają swoje funkcji i są w średnim stanie technicznym.

- **Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna PCV.

**Dobry stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej.**

## 5.6. Podsumowanie .

Ogłędziny wewnętrzne i zewnętrzne budynku wykazały dobry stan techniczny elementów konstrukcyjnych ( widocznych) oraz średni stan techniczny elementów budynku.

W trakcie wizji lokalnej sporządziłem dokumentację fotograficzną przedstawiającą aktualny stan techniczny budynku.

Według mojej opinii przedmiotowy budynek użyteczności publicznej w pełni nadaje się do przeprowadzenia planowanych prac termomodernizacyjnych. Przed przystąpieniem do prac należy dokonać utylizacji azbestu ze stropodachu nad częścią nowszą.

### UWAGA:

- PUBLIKOWANIE LUB UPOWSZECHNIANIE W KAŻDEJ INNEJ FORMIE FRAGMENTÓW OPRACOWANIA WYMAGA PISEMNEGO UZGODNIENIA TREŚCI I FORMY Z AUTOREM
- AUTOR NIE PONOSI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA BŁĘDNE LUB NIEPEŁNE INFORMACJE I DOKUMENTY PODANE PRZEZ INWESTORA LUB ZARZĄDCĘ BUDYNKU NP. PRZEZ ZATAJENIE ISTOTNYCH FAKTÓW LUB DOKUMENTÓW.

## 6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Fot.1





**Faza:** Ocena stanu technicznego

**Adres obiektu:** Dz. Nr 21607/1 Obręb 0002 Ostrołęka

Fot.2



Fot.3





**Faza:** Ocena stanu technicznego

**Adres obiektu:** Dz. Nr 21607/1 Obręb 0002 Ostrołęka

Fot.4



Fot.5





**Faza:** Ocena stanu technicznego

**Adres obiektu:** Dz. Nr 21607/1 Obręb 0002 Ostrołęka

Fot.6



Fot.7



**Faza:** Ocena stanu technicznego

**Adres obiektu:** Dz. Nr 21607/1 Obręb 0002 Ostrołęka

Fot.8

