

USŁUGI PROJEKTOWE

*mgr inż. Tomasz Ostrowski*

Wieniec ul. Szkolna 41  
87-880 Brześć Kujawski

e-mail: [osto@poczta.onet.pl](mailto:osto@poczta.onet.pl); tel. 0601418567

# **OPINIA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU GOSPODARCZO-MAGAZYNOWY DLA SŁUŻB RATOWNICZYCH KĄPIELISKA JEZIORA**

**NA TERENIE KĄPIELISKA JEZIORA CZARNE (KAT.III)**

ADRES INWESTYCJI: UL.OSTROWY LEŚNE 1a, 87-800 WŁOCŁAWEK  
(DZ.145/2 OBR. 0002 RYBNICA, JEDN.EW.046401\_1 MIASTO  
WŁOCŁAWEK)

INWESTOR: OSIR WE WŁOCŁAWKU  
UL.CHOPINA 8 87-800 WŁOCŁAWEK

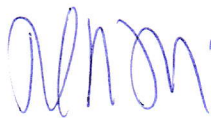
BRANŻA: ARCHITEKTURA, KONSTRUKCJA,

PROJEKTANT: *mgr inż. Tomasz Ostrowski*

BRANŻY UA-V-7342-5/83/92Wk

KONSTR. UA-V-7342-5/59/94Wk

*Specjalność konstrukcyjno-budowlana*



WIENIEC 04.02.2022R

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### OPIS TECHNICZNY

- 1.0 PODSTAWA OPRACOWANIA
- 2.0 MATERIAŁY ZWIĄZANE Z OPRACOWANIEM
- 3.0 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
- 4.0 LOKALIZACJA BUDYNKU
- 5.0 PODSTAWOWE DANE TECHNICZNE OBIEKTU.
- 6.0 OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU
- 7.0 UWAGI KOŃCOWE I ZALECENIA

## OPIS TECHNICZNY

### 1,0 PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie wykonano na podstawie zlecenia dyrekcji OSiR we Włocławku.

### 2,0 MATERIAŁY ZWIĄZANE Z OPRACOWANIEM

2,2 Wizja lokalna i oględziny obiektu w styczniu 2022r.

2,3 Wytyczne i ustalenia z Inwestorem.

2,4 Uchwała Nr 79/XX/2008 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 sierpnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Krzywe Błota” – w rejonie jeziora Czarne.

### 2.5 Normy i warunki techniczne:

-PN82/B-02000 Obciążenia budowli. Zasady ustalania wartości.

-PN82/B-02001 Obciążenia budowli. Obciążenia stałe.

-PN82/B-02003 Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne.

-PN80/B-02010 Az1. Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia śniegiem.

-PN88/B-02014 Obciążenia budowli. Obciążenia gruntem.

-PN81/B-03020 Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.

-PN-90/B-03200 Konstrukcje stalowe. Obliczenia statyczne i projektowanie.

-PN-B-03264:1999/2002 Konstrukcje żelbetowe. Obliczenia statyczne i projektowanie.

-PN-B-03150:2000 Konstrukcje drewniane. Obliczenia statyczne i projektowanie.

-PN-EN 1990 Eurokod: Podstawy projektowania konstrukcji.

-PN-EN 991Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje:Część 1-1: Oddziaływania ogólne - Ciężar objętościowy, ciężar własny, obciążenia użytkowe w budynkach.

-PN-EN 1992Eurokod 2: Projektowanie konstrukcji z betonu: Część 1-1: Reguły ogólne i reguły dla budynków.

-PN-EN 1993 Eurokod 3: Projektowanie konstrukcji stalowych:  
Część 1-1: Reguły ogólne i reguły dla budynków

-PN-EN 1994 Eurokod 4: Projektowanie zespolonych konstrukcji  
stalowo-betonowych: Część 1-1: Reguły ogólne i reguły dla  
budynków.

-PN-EN 1996 Eurokod 6: Projektowanie konstrukcji murowych:  
Część 1-1: Reguły ogólne dla zbrojonych i niezbrojonych  
konstrukcji murowych.

Część 3: Uproszczone metody obliczania murowych konstrukcji  
niezbrojonych

[3] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji  
z 07.04.2004 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny  
odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## 2.6 Akty prawne

- Dyrektywa Rady Wspólnot Europejskich z 24 czerwca 1992 r.  
nr 92/57 w sprawie wdrożenia minimalnych wymagań  
bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na tymczasowych lub  
ruchomych budowach
- Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z  
2018, poz. 1202 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 r. w  
sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony  
zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27.08.2004 r. w  
sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy  
informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące  
bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w  
sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania  
robót budowlanych Dz. U. z 2003r. Nr47, poz. 401
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia  
26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i  
higieny pracy. Jednolity tekst Dz.U. z 2003 r. nr 169, poz.1650
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków  
technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich  
usytuowanie (Dz.U.2017 poz.1332 i 1529).

### 3.0 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wykonanie opinii stanu technicznego budynku gospodarczo magazynowego, położonego przy ul. Ostrowy Leśne 1 w we Włocławku.

### 4.0 LOKALIZACJA BUDYNKU.

Budynek usytuowany jest na działce nr. 145/2 obr. 0002 Rybnica. Zlokalizowany jest w pobliżu jeziora Czarne przy kompleksie stanowiącym obsługę turystyczną kąpieliska. Opracowanie ograniczono do oceny stanu techniczne budynku.

### 5.0 PODSTAWOWE DANE TECHNICZNE OBIEKTU.

Omawiany budynek wykonano, jako parterowy, częściowo podpiwniczony, w technologii tradycyjnej, o zwartej formie.

Fundamenty wykonano, jako żelbetowe monolityczne, ściany fundamenty wykonano, jako murowane z bloczków betonowych i cegły pełnej. Ściany nadziemia zewnętrzne grubości 40 cm z elementami małowymiarowych pustaka żużlowego. Strop nad piwnicami i parterem wykonano płytowy, monolityczny, żelbetowy. Konstrukcja dachu niewentylowana. Pokrycie dachu papowe na zasypce żużlowej. Okna z profili komorowych PCW, ze szkleniem komorowym. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo wapienne z malowaniem emulsyjnym i olejnym.

W budynku, w poziomie parteru zlokalizowane są pomieszczenia mieszkalne. W piwnicach zlokalizowano część techniczną.

Zestawienie powierzchni w stanie obecnym.

Piwnica – pomieszczenia techniczne:

001	-	pom.gosp.	13,8 m <sup>2</sup> – podłoga 27,6 m <sup>2</sup>
002	-	schody techniczne	<u>1,40 m<sup>2</sup></u>
		Razem	15,20 m <sup>2</sup>

Parter – pomieszczenia mieszkalne:

1	-	pom. magazyn.	18,20 m <sup>2</sup>
2	-	pom. magazyn.	15,10 m <sup>2</sup>
3	-	pom. magazyn.	10,30 m <sup>2</sup>
4	-	pom. magazyn.	5,60 m <sup>2</sup>

5	-	pom. magazyn.	7,60 m <sup>2</sup>
6	-	pom. magazyn.	2,30 m <sup>2</sup>
7	-	pom. magazyn.	1,40 m <sup>2</sup>
8	-	<u>schody techniczne</u>	<u>1,40 m<sup>2</sup></u>
		Razem	61,90 m <sup>2</sup>
		Powierzchnia użytkowa	77,10 m <sup>2</sup>
		Powierzchnia zabudowy	82,00 m <sup>2</sup>
		Kubatura	406,0 m <sup>3</sup>

Budynek wyposażono w instalacje elektryczną, instalacja wod.-kan. i c.o. z własnej kotłowni usytuowanej w piwnicy.

## 6. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Budynek wybudowano w latach sześćdziesiątych dwudziestego wieku w technologii tradycyjnej. Ściany wykonano, jako jednowarstwowe z elementów drobnowymiarowych cegły pełnej i pustaka żuźlowego. Stropodach na żelbetowej płycie monolitycznej. Stropodach ocieplono zasypką żuźlową i pokryto papą asfaltową.

W trakcie użytkowania budynku Inwestor prowadził prace remontowe. W ostatnich latach wymieniono stolarkę okienną. Na elementach konstrukcyjnych budynku występują lokalne rysy oraz pęknięcia o charakterze poziomym. Na ścianach zewnętrznych, zwłaszcza w narożach ścian i połączeniu ścian i stropu, widoczne są liczne ślady przemarzania. Na zawilgoconych miejscach rozwinęły się kolonie w postaci grzyba domowego. Podstawową funkcją budynku jest funkcja mieszkalna. Dla tego rodzaju budynków charakterystyczna nośność stropów od obciążenia użytkowego ustalana jest na poziomie 1,5 kN/m<sup>2</sup>.

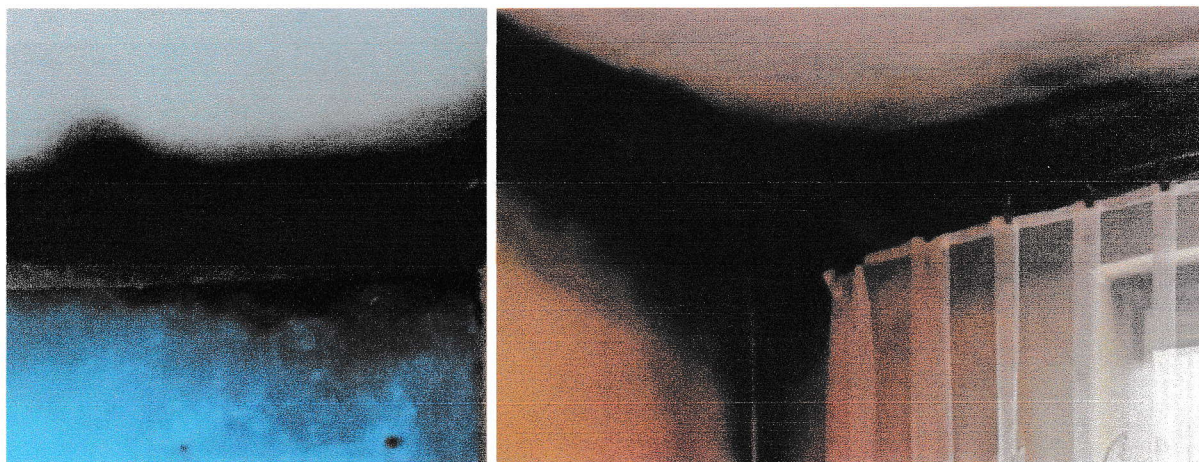
### \* FUNDAMENTY

Fundamenty budynku wykonano żelbetowe, monolityczne. **Stan techniczny fundamentów oceniono, po ogólnej pracy statycznej elementów konstrukcyjnych budynku, jako dobry**

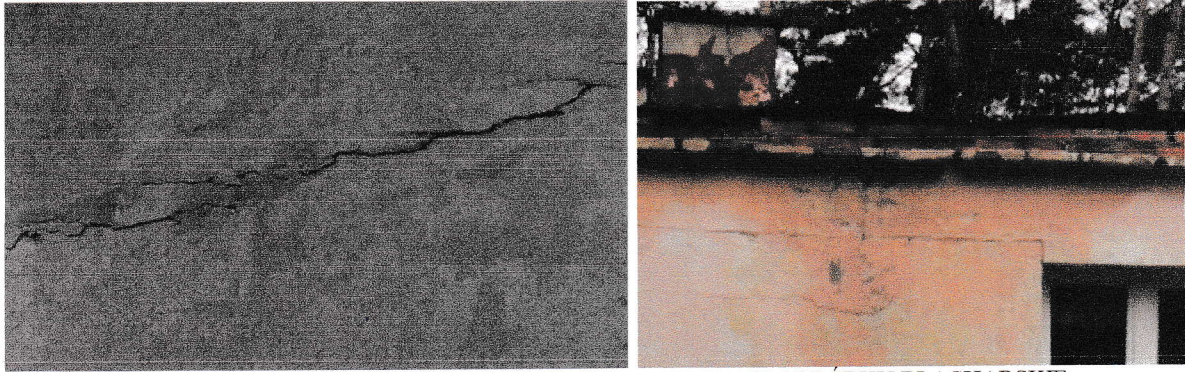
### \* ŚCIANY ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE

Występują pęknięcia na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych. Większość rys na elewacji dotyczy zewnętrznych ścian. Rysy mają przebieg poziomy i są zlokalizowane na wszystkich ścianach zewnętrznych.

Pęknięcia ścian występują w rejonie nadproży. Ślady wilgoci na ścianach widoczne są zarówno w pasie przy cokołowym parteru, jak również w wyższych partiach (zawilgocenie ścian ze śladami grzyba domowego). **Stan techniczny ścian zewnętrznych budynku głównego oceniono, jako zły.** Na elewacjach występują lokalne rysy i pęknięcia ścian. Rysy występują również na ścianach wewnętrznych zwłaszcza w rejonie nadproży. Zakres i charakter rys ścian obecnie nie może pozostać bez ingerencji naprawczej. Wymagane jest szycie ścian lub przemurowanie fragmentów ścian. Pęknięcia są następstwem termicznej pracy budynku oraz stropodachu. Przegrody zewnętrzne są nieocieplone i nie spełniają przepisów ochrony warunków cieplnej dla budynków. Stopień zagrzybienia ścian w części mieszkań jest bardzo duży. Najczęstszą przyczyną powstawania pleśni lub grzybów jest zawilgocenie i skraplanie pary wodnej w umiarkowanej temperaturze. Jest to być może wynik tzw. „mostka termicznego” (miejsca ucieczki pary wodnej – np. źle zaizolowany zimny narożnik wewnątrz budynku czy ciekąca woda z dachu), i niesprawnej wentylacji. **Każdy rodzaj grzyba stanowi zagrożenie zdrowia dla osób zamieszkujących budynek. Wdychanie zarodników w dużej ilości może być powodem mdłości, zawrotów głowy i problemów z oddychaniem. Przebywanie osób w pomieszczeniach z zarodnikami pleśni lub grzyba zagraża zdrowiu mieszkańców.** Pleśń należy systematycznie usuwać, przede wszystkim należy usunąć przyczynę zawilgocenia (którego następstwem jest wzrost pleśni i grzybów). Jeśli nie zostanie zweryfikowana i trwale usunięta, problem wróci. W wyniku odkucia fragmentu tynku wewnętrznego stwierdzono, że struktura tynku jest słaba, a grzybnia znajduje się również w warstwie bloczka żużlobetonowego. Tynki wewnętrzne należy usunąć wraz z częścią elementów ścian. **Dalsze użytkowanie budynku z uwagi na stan techniczny ścian jest niedopuszczalne.**



GRZYBNIA NA SUFITACH I ŚCIANACH



PRZYKŁADOWE PĘKNIĘCIE, ZDEMONTOWANE OBRÓBKU BLACHARSKIE

#### \* STROPY.

W budynku wykonano stropy żelbetowe monolityczne. Na części płyty występują rysy. Stropy nie spełniają przepisów warunków ochrony cieplnej dla przegród zewnętrznych budynków. Na powierzchni tynku występują liczne ślady grzyba domowego o analogicznym natężeniu jak dla ścian. Z uwagi na konstrukcję **stan techniczny stropów nad oceniono, jako dostateczny, lecz z uwagi na warunki bytowe dalsze użytkowanie stropu jest niedopuszczalne.**

#### \* POKRYCIE DACHU.

Papowe pokrycie dachu w licznych miejscach nieuszczelne, częściowo zerwane. Zacieki z przecieków występują na sufitach. Zalane są ściany zewnętrzne budynku. Zdemontowano obróbki blacharskie w tym rynny i rury spustowe. Stan techniczny pokrycia dachowego oceniono jako zły.

#### \* OKNA I DRZWI.

Stolarka okienna w różnym stanie technicznym. Okien wymieniono. Stara niewymieniona stolarka drewniana jest uszkodzona i wymaga wymiany.

#### \* KOMINY

Ściany w części kominowej są zarysowane z pionowymi pęknięciami. Wymagają naprawy lub przemurowania. Część pomieszczeń nie ma kanałów wentylacyjnych wyprowadzonych na dach. Komuny uszkodzone nad dachem. Zdemontowano część ściany attyki.

#### \* ELEWACJA



Stan elewacji zależny jest od stanu technicznego ścian zewnętrznych, obróbek oraz od stanu tynku wapiennego elewacji. Na elewacji widoczne są rysy w miejscach zawilgocenia oraz pęknięcia poziome w pasie pod stropem. Lokalnie występują rysy w postaci sieci pajęczej. Struktura tynku jest bardzo słaba. Tynk z łatwością odpada pod wpływem uderzenia młotkiem murarskim. Elewacje w złym stanie technicznym.

#### \* WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

Tynki wewnętrzne ścian w większości mieszkań cementowo wapienne, z licznymi śladami grzyba domowego. Na sufitach występują rysy i ślady przecieków. Płytki na posadzce ruchome, w złym różnym stanie. Dla dalszego użytkowania wymagane jest prowadzenia robót remontowych polegających na wymianie instalacji w budynku.

### 7 WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

- \* Z przeprowadzonej analizy stanu technicznego wynika wniosek, że **stan techniczny budynku jest zły**. Na ocenę techniczną ma wpływ stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych – zwłaszcza ścian i stropów. W wyniku użytkowania obiektu nastąpiło zużycie techniczne poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

Część elementów budynku zostało zdemontowanych w wyniku tak zwanej „dzikiej rozbiórki” (np. obróbki blacharskie w tym rynny i rury spustowe, ściana attyki, balustrady schodów).

- \* **Obecnie występuje zagrożenie wynikające z pęknięć poziomych ścian oraz stopnia zagrzybienia ścian i stropów.**

Dalsze użytkowanie budynku można dopuścić warunkowo, po przeprowadzeniu prac remontowych (w trybie natychmiastowym) w minimalnym zakresie obejmującym:

- wymianę pokrycia dachowego wraz z orynowaniem, obróbkami dachu i elementami dachu,
- ociepleniu stropodachu,
- wykonaniu nowych kanałów wentylacyjnych,
- wykonania naprawy konstrukcyjnej ścian zewnętrznych,
- skucie tynków ścian zewnętrznych,
- wykonaniu ociepleniu ścian zewnętrznych,

- usunięciu tynków ścian i sufitów wraz ze skuciem warstwy skażonej grzybnia.
- wykonaniem nowych tynków wewnętrznych ścian i sufitów wraz z pracami malarskimi,
- wymianę stolarki drzwiowej.
- wymianę podłóg z płytek grotowych,
- naprawę schodów wewnętrznych i zewnętrznych
- montaż balustrad schodowych

- \* Autor opracowania stwierdza, że wykonanie remontu budynku jest ekonomicznie nieuzasadnione. Wartość prac remontowych przewyższy wartość odtworzeniową budynku. Zaleca się wyłączenie budynku z użytkowania oraz przeznaczenie budynku do rozbiórki.
- \* Na wykonanie rozbiórki budynku prawo Budowlane nie wymaga uzyskania Decyzji Pozwolenia na Budowę.

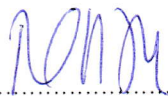
*mgr inż. Tomasz Ostrowski*

UA-V-7342-5/83/92Wk

UA-V-7342-5/59/94Wk

Specjalność konstrukcyjno budowlana

KUP/BO/1851/01

Opracował:.....

Wieniec 04.02.2022

**mgr inż. Tomasz Ostrowski**

upr. nr UA-V-7342-5/83/92Wk

upr. nr UA-V-7342-5/59/94Wk

Pracownia budowlana do projektowania, kierowania, nadzorowania i oceny stanu technicznego, w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.