



WYKONAWCA	<b>MALINOWSKIDESIGN</b> <b>ul. Guzowatka 44, 05-252 Dąbrówka</b>
<i>TYTUŁ OPRACOWANIA</i>	<b>OPINIA TECHNICZNA BUDYNKU</b>
<i>ADRES OBIEKTU</i>	<b>PIONKI, UL. LEŚNA 17</b>
ZAMAWIAJĄCY	<b>MIASTO GMINA PIONKI</b> <b>AL JANA PAWŁA II 15</b> <b>26-670 PIONKI</b>
AUTORZY OPRACOWANIA	<b>inż. WOJCIECH MAMAJ</b>
	<b>mgr inż. PIOTR ZAKRZEWSKI</b> <b>upr. bud. nr MAZ/0832/PWBKb/15</b>
DATA	<b>30.08.2017</b>

## **SPIS TREŚCI**

<b>1. Kopie uprawnień i zaświadczenie z izby autora opracowania</b>	<b>str. 3÷5</b>
<b>2. Dane ogólne</b>	<b>str. 6</b>
<b>3. Opis i charakterystyka budynku</b>	<b>str. 7</b>
<b>4. Protokół stanu technicznego elementów budynku</b>	<b>str. 8÷15</b>
<b>5. Wnioski końcowe</b>	<b>str. 16</b>
<b>6. Dokumentacja zdjęciowa</b>	<b>str. 17÷23</b>

**1. KOPIE UPRAWNIEN I ZAŚWIADCZENIE Z IZBY AUTORA OPRACOWANIA**

Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
sygn. akt. MAZ/7131-7132/722/15/K

Warszawa, dnia 28 grudnia 2015 r.

**DECYZJA**

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2014 r. poz. 1946) i art. 12 ust. 1 pkt 1 - 5, ust. 2, 3 i 4c pkt 3, art. 13 ust. 1, 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz § 10 i 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. poz. 1278), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

**Pan mgr inż. Piotr Zakrzewski**  
ur. dnia 29 kwietnia 1984 roku w Mławie  
otrzymuje

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
**numer ewidencyjny MAZ/0832/PWBKb/15**  
**do projektowania i kierowania robotami budowlanymi**  
**w specjalności konstrukcyjno-budowlanej**  
**bez ograniczeń**

**UZASADNIENIE**

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

**Pouczenie**

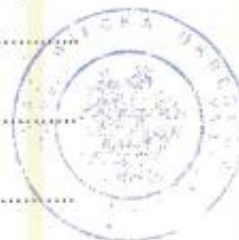
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

**Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:**

dr hab. inż. Eugeniusz Koda, prof. nadzw. ....

mgr inż. Irena Churska .....

mgr inż. Zygmunt Garwoliński .....



Uprawnienia budowlane nadane

**Panu mgr inż. Piotrowi Zakrzewskiemu**

**ur. dnia 29 kwietnia 1984 roku w Mławie**

**numer ewidencyjny MAZ/0832/PWBKb/15  
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
bez ograniczeń**

upoważniają do:

- I. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do:  
projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego, w odniesieniu do konstrukcji obiektu;
- II. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do:
  - 1) kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
  - 2) kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
  - 3) wykonywania nadzoru inwestorskiego,
  - 4) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, w odniesieniu do konstrukcji i architektury obiektu;
- III. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu.

**Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:**

dr hab. inż. Eugeniusz Koda, prof. nadzw.

mgr inż. Irena Churska

mgr inż. Zygmunt Garwoliński



Otrzymują:

- 1. Pan Piotr Zakrzewski  
ul. Rydygiera 13 m. 87  
01-793 Warszawa,
- 2. Okręgowa Rada Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
- 3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
- 4. a/a





### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

**MAZ-VBE-D1W-EJU \***

Pan PIOTR ZAKRZEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/0034/16

adres zamieszkania ul. RYDYGIERA 13.87, 01-793 WARSZAWA

jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2017-02-01 do 2018-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2017-01-04 roku przez:

Mieczysław Grodzki, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piiib.org.pl](http://www.piiib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

## **2. DANE OGÓLNE**

### **Zamawiający**

MIASTO GMINA PIONKI ,  
AL JANA PAWŁA II 15,  
26-670 PIONKI

### **Wykonawca**

MALINOWSKIDESIGN  
UL. GUZOWATKA 44, 05-252 DĄBRÓWKA

### **Przedmiot opracowania**

Opracowanie obejmuje wykonanie opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego poszczególnych elementów oraz ich zużycia dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Leśnej 17 w Pionkach. Działka nr 2/25.

### **Podstawa opracowania**

Podstawą opracowania są:

- wytyczne zawarte w opisie przedmiotu zamówienia przedstawione w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia;
- obowiązujące w Polsce regulacje prawne,
- wizja lokalna połączona z oceną makroskopową;
- analiza posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji archiwalnej oraz bieżącej (m.in. książka obiektu budowlanego wraz z dołączonymi do niej opracowaniami).

### 3. OPIS I CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Będący przedmiotem opracowania budynek mieszkalny znajduje się w Pionkach przy ul. Leśnej 17. Budynek został wybudowany w roku 1954.

Budynek jest 4-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony. Obiekt jest obsługiwany komunikacyjnie pośrednio od strony Al. Lipowych. Budynek posiada trzy klatki schodowe.

Jest to budynek zaliczony do kategorii budynków średniowysokich o konstrukcji tradycyjnej murowanej.

Budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne (parter oraz piętra od 1 do 2) oraz jedną kondygnację podziemną i poddasze nieużytkowe/ strych (bez dostępu bezpośredniego z klatki schodowej). W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i techniczne oraz dawna pralnia/suszarnia.

W budynku znajdują się lokale mieszkalne, w większości jedno lub dwu izbowe. Część mieszkań wyposażona jest w kuchnie oraz łazienki (wykonane prowizorycznie we własnym zakresie przez lokatorów). Pozostałe lokale korzystają z ogólnodostępnych łazienek i wc zlokalizowanych na korytarzach.

W budynku występuje jedynie wentylacja grawitacyjna, nie ma zainstalowanych klimatyzatorów ani urządzeń wentylacji mechanicznej.

Zagospodarowanie terenu – budynek jest obsługiwany za pomocą dróg i chodników wewnętrznych, pośrednio z ul. Leśnej. Budynek nie jest ogrodzony. Odwodnienie jest odprowadzane poprzez rury spustowe bezpośrednio na powierzchnię terenu przyległego do budynku. Budynek zaopatrzony jest w przyłącza sieci elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej wody i kanalizacyjnej.

#### **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKU (wg inwentaryzacji, nie KOB):**

<b>Powierzchnia zabudowy</b>	<b>1 050,75 m<sup>2</sup></b>
<b>Powierzchnia użytkowa</b>	<b>2 388,73 m<sup>2</sup></b>
<b>Kubatura</b>	<b>15 760,00 m<sup>3</sup></b>

## 4. PROTOKÓŁ STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU

Lp	Element, instalacja	Opis (materiał, konstrukcja)	Stan techniczny, uwagi, procentowy stopień zużycia
<b>1</b>	<b>Piwnice – część podziemna budynku</b>		
a)	<b>Fundamenty i izolacje fundamentów</b>	Ławy fundamentowe żelbetowe.	<p>Odnotowano lokalne zawilgocenia dolnej części ścian fundamentowych (widoczne np. w dawnej pralni) świadczące o braku lub zniszczeniu izolacji przeciwwilgociowej poziomej ław fundamentowych i analogicznie izolacji pionowej. Brak izolacji termicznej dodatkowo ułatwia niszczenie ścian i należy przypuszczać, że również ław fundamentowych.</p> <p>W odniesieniu do pracy statycznej fundamentów – widoczne są z tyłu budynku spękania pionowe ścian, które mogą świadczyć o samoistnym zdylatowaniu się budynku w kilku miejscach lub o nierównomiernym osiadaniu, które najprawdopodobniej już się zakończyło.</p> <p><b>Stopień zużycia: 65%</b></p>
b)	<b>ściany nośne, posadzki</b>	Murowane z cegły ceramicznej pełnej, od wewnątrz otynkowane (w pomieszczeniach, do których był dostęp podczas wizji lokalnej).	<p>Brak izolacji termicznej oraz przeciwwilgociowej ścian zewnętrznych. Odnotowano zawilgocenia, przemarznięcia oraz wyługowania węgla wapnia, zmurszałe tynki i ubytki tynków. Na posadzkach nie odnotowano nadmiernej wilgoci, ale również lokalne pęknięcia i nierówności.</p> <p><b>Stopień zużycia: 60%</b></p>
c)	<b>ścianki działowe</b>	Murowane z cegły pełnej oraz dziurawki i częściowo otynkowane, wydzielające komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.	<p>Odnotowano miejscowy brak tynków ścianek oraz w miejscach, gdzie są tynki - lokalne wyeksploatowane pola (zawilgocenia, spękania i ubytki).</p> <p><b>Stopień zużycia: 50%</b></p>



d)	<b>stolarka</b>	Drzwi wejściowe do piwnic drewniane, do komórek lokatorskich drewniane pełne lub ażurowe i częściowo stalowe oraz miejscami kraty stalowe. Okna piwnic drewniane starego typu.	Zaobserwowano silne zużycie eksploatacyjne stolarki drzwiowej i jeszcze większe okiennej, jedynie miejscowo stan stolarki jest dostateczny. <b>Stopień zużycia: 80%</b>
<b>2</b>	<b>Elementy konstrukcji części nadziemnej</b>		
a)	<b>ściany i belki konstrukcyjne</b>	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej o gr. ok. 57cm dla ścian zewnętrznych i gr. 27-44cm dla ścian wewnętrznych.	W odniesieniu do pracy statycznej ustroju – widoczne są z tyłu budynku spękania pionowe ścian, które mogą świadczyć o samoistnym zdylatowaniu się budynku w kilku miejscach lub o nierównomiernym osiadaniu, które najprawdopodobniej już się zakończyło. Ponadto brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych, a także w wielu miejscach również tynków, przez co widoczne są liczne zwiędnięcia już samej konstrukcji ścian i ubytki eksploatacyjne oraz uszkodzenia mechaniczne, co znacznie przyspiesza proces degradacji konstrukcji ścian i pogarsza ich stan ogólny. <b>Stopień zużycia: 70%</b>
b)	<b>Stropy</b>	Stropy międzypiętrowe oraz nad piwnicami najprawdopodobniej gęstożebrowe lub częściowo żelbetowe, oparte na ścianach nośnych.	W obszarze części wspólnych nieruchomości – nie zaobserwowano uszkodzeń lub nadmiernych ugięć stropów międzypiętrowych. Nie zgłoszono również uszkodzeń mających niepokojący charakter w lokalach mieszkalnych. Widoczne są jedynie ubytki i lokalne uszkodzenia natury estetycznej. Zużycie techniczne stropów wynika jednak z wieku budynku. <b>Stopień zużycia: 45%</b>

3	Elewacje		
a)	<b>tyniki, okładziny</b>	Ściany zewnętrzne nieocieplone, otynkowane tynkami cementowo-wapiennymi.	Widoczne liczne ślady przemarzania tynków, bardzo obszerne ubytki i spękania spowodowane zużyciem eksploatacyjnym – zawilgoceniem z uprzednio nieuszczelnionych obróbek blacharskich i rynien oraz zwiętrzeniem. Ponadto widoczna w strefie cokołowej mocno postępująca korozja biologiczna. <b>Stopień zużycia: 90%</b>
b)	<b>balkony, loggie, tarasy</b>	Od czoła budynku występują niewielkie balkony wspornikowe ze stalowymi balustradami.	Widoczne są duże uszkodzenia mechaniczne oraz ubytki otuliny zbrojenia balkonów od dołu (należy je możliwie szybko zabezpieczyć lub wyremontować), a także postępująca korozja balustrad. <b>Stopień zużycia: 85%</b>
c)	<b>gzymsy, daszki, inne.</b>	Wokół budynku wykonano małe gzymsy pośrednie ponad cokołem elewacji budynku oraz ozdobne schodkowe gzymsy wieńczące ścianki kolankowe poddasza.	Widoczne są liczne uszkodzenia i ubytki gzymsów elewacyjnych w poziomie dachu. Ten element budynku powinien być niezwłocznie zabezpieczony i jak najszybciej naprawiony. <b>Stopień zużycia: 80%</b>
4	Klatki schodowe, hole wejściowe, itp.		
a)	<b>podłogi, posadzki</b>	Posadzki na klatkach schodowych i korytarzach w postaci lastryko, płytek lub wykładzin.	Brak znaczących lub mogących stwarzać zagrożenie dla użytkowników uszkodzeń lastryko. Widoczne są natomiast miejscowe spękania czy lokalne ubytki oraz nierówności i uszkodzenia mechaniczne wykładzin i płytek. <b>Stopień zużycia: 50%</b>
b)	<b>schody, spoczniki</b>	Schody kilkubiegowe policzkowe oparte na ścianach nośnych, wykończone w postaci lastryko, od spodu otynkowane i pomalowane.	Nie odnotowano uszkodzeń lub pęknięć mogących świadczyć o nieprawidłowej pracy statycznej elementów komunikacji pionowej ani poziomej. Widoczne są miejscowe uszkodzenia mechaniczne powłok zewnętrznych oraz wyeksploatowane wykończenie. <b>Stopień zużycia: 50%</b>

c)	<b>tyniki, malowanie</b>	Na klatkach schodowych wykonano tynki cementowo-wapienne i pomalowano farbami emulsyjnymi lub wapiennymi i lokalnie klejowymi z olejnymi lamperiami. W pomieszczeniach wspólnych wc i umywalni – również płytki ceramiczne.	Widoczny jest wysoki stopień dewastacji tynków i powłok malarskich oraz okładzin klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych, lokalne pęknięcia powłok, ubytki i uszkodzenia mechaniczne. Miejscowo dokonano napraw tynków i powłok malarskich i te są w dobrym stanie technicznym. <b>Stopień zużycia: 65%</b>
d)	<b>poręcze, balustrady</b>	Balustrady stalowe z pochwytem PCV lub bez pochwyty.	Balustrady i poręcze są wyeksploatowane po wielu latach użytkowania i miejscowo posiadają uszkodzenia mechaniczne i zerwane pochwyty - będące zapewne konsekwencją dewastacji i nieprawidłowego użytkowania elementów. Widoczna jest także korozja stalowych elementów balustrad. <b>Stopień zużycia: 65%</b>
<b>5</b>	<b>Stolarka okienna i drzwiowa</b>		
a)	<b>stolarka i ślusarka okienna</b>	Okna w budynku w większości starego typu drewniane, a częściowo wymienione na nowe PCV zespolone (w części mieszkalnej). Okna piwnic starego typu drewniane. Miejscami zainstalowano kraty okienne.	Stolarka PCV jest w dobrym stanie technicznym, jednak będąca w większości – stolarka drewniana jest mocno wyeksploatowana i w wielu miejscach mechanicznie zniszczona (łącznie z wybitymi szybami) i wymaga wymiany. Na kratkach widoczne są liczne ogniska korozji. <b>Stopień zużycia: 80%</b>
b)	<b>stolarka i ślusarka drzwiowa</b>	Drzwi w części wspólnej budynku częściowo stalowe, a częściowo drewniane starego typu. Drzwi do mieszkań różnego typu, wg uznania lokatorów.	Miejscowo stolarka drzwiowa (do części mieszkań) jest w dobrym stanie technicznym, jednak stolarka drewniana jest lokalnie wyeksploatowana i w wielu miejscach mechanicznie zniszczona i wymaga wymiany. <b>Stopień zużycia: 65%</b>

6	Dach		
a)	<b>konstrukcja</b>	Dach zrealizowany w postaci więźby drewnianej płatwiowo-kleszczowej na ściankach stolcowych, pokryty blachą na łątach, bez ocieplenia.	Odnutowano liczne miejsca zawilgocenia oraz drobne uszkodzenia więźby dachowej oraz łąt drewnianych, murlat i kleszczy. Z uwagi na bardzo liczne nieszczelności w pokryciu oraz brak ocieplenia – więźba dachowa podlega stałemu narażeniu na czynniki atmosferyczne, co pogarsza jej stan. <b>Stopień zużycia: 60%</b>
b)	<b>pokrycie</b>	Dach pokryty w całości blachą ocynkowaną, częściowo trapezową, a częściowo płaską układaną na rąbek. Blachy ułożone bezpośrednio na łątach, bez żadnych dodatkowych warstw.	Pokrycie w całości wykazuje duże nieszczelności, a w części, gdzie pokryte jest blachą płaską – ogromną korozję powierzchniową elementów. Odnutowano ponadto ubytki w obróbkach ścianek ogniowych ponad dachem oraz w obrębie kalenicy. <b>Stopień zużycia: 80%</b>
c)	<b>obróbki blacharskie</b>	Obróbki blacharskie z blachy płaskiej ocynkowanej.	Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej miejscami są w dostatecznym stanie technicznym, jednak liczne obróbki są wyeksploatowane i mają widoczne ogniska korozji. <b>Stopień zużycia: 70%</b>
d)	<b>rynny, rury spustowe</b>	Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej; w dolnych strefach przy cokole – woda odprowadzona na teren wokół budynku.	Rynny i rury spustowe posiadają lokalne nieszczelności i odkształcenia, a rynny dachowe dodatkowe miejscowe zanieczyszczenia. Część rur spustowych była wymieniona. <b>Stopień zużycia: 45%</b>
e)	<b>Kominy, ławy kominarskie</b>	Kominy murowane z cegły ceramicznej, wyprowadzone w niewielkiej już części ponad dach (pozostałe przerwane na poddaszu), zakończone betonowymi czapami i otynkowane. Brak ław kominarskich.	Widoczna jest degradacja kominów ponad dachem - ubytki czapek kominów, miejscowe odspojone elementy tynku oraz obszerne powierzchnie, które ulegają przemarzaniu. Ponadto na tynkach i czapkach widoczna jest korozja biologiczna. <b>Stopień zużycia: 70%</b>

7	<b>Poddasze, pomieszczenia techniczne</b>		
a)	<b>Poddasze / strych</b>	Poddasze nieużytkowe w formie strychu bez bezpośredniego dostępu z klatki schodowej (wejście włazem w stropie nad ostatnią kondygnacją), nieocieplone.	Stan więźby opisano w punkcie 6a, zaś na poddaszu odnotowano bardzo liczne zanieczyszczenia, starą dachówkę na niemal całej podłodze (polepa i wylewki), liczne zbędne elementy. Ponadto widoczne są nieuporządkowane kable elektryczne i teletechniczne, które ze względów ppoż winny być niezwłocznie uporządkowane. <b>Stopień zużycia: 60%</b>
b)	<b>pomieszczenia użytkowe / wspólne</b>	Na poziomie piwnic zlokalizowano m.in. pomieszczenie dawnej pralni i suszarni, a na poszczególnych kondygnacjach mieszkalnych wspólne pomieszczenia o charakterze kuchni, umywalni, pralni i wc.	W pomieszczeniu dawnej pralni w piwnicy widoczny jest wysoki stopień wyeksploatowania, spowodowany m.in. brakiem izolacji przeciwwilgociowych ścian i fundamentów oraz złym stanem technicznym stolarki okiennej. W pomieszczeniach wspólnych towarzyszących funkcji mieszkalnej widoczny jest również dość wysoki stopień zużycia, np. armatury. <b>Stopień zużycia: 65%</b>
8	<b>Instalacje w budynku</b>		
a)	<b>instalacje elektryczne, teletechniczne, RTV, osprzęt, oświetlenie</b>	Instalacje elektryczne podlegają szczegółowemu przeglądowi połączonemu z pomiarami elektrycznymi co 5 lat. Wg książki obiektu budowlanego – instalacja została dopuszczona do eksploatacji.	Po wizualnej ocenie widocznych w częściach wspólnych elementów instalacji, osprzętu oraz oświetlenia – określono stan instalacji jako dostateczny. Widoczne są miejscowe braki dekli puszek elektrycznych, nieprawidłowo wykonane trasy kablowe (w szczególności poddasze – patrz punkt 7a), miejscowe braki oświetlenia lub samych źródeł czy kloszy opraw. <b>Stopień zużycia: 55%</b>
b)	<b>instalacje wodno-kanalizacyjne</b>	Do budynku doprowadzona jest miejska sieć wodociągowa (woda zimna) oraz kanalizacyjna. Rury w obrębie pionów i poziomów wykonano	W wielu miejscach instalacja wodno-kanalizacyjna prowadzona jest w sposób prowizoryczny, a stan całej instalacji określono jako dostateczny i bardzo nieuporządkowany. Widoczne są ślady po przeciekach w piwnicach oraz miejscowe ogniska korozji na

		jako stalowe (woda) oraz PCV i żeliwne (kanalizacja). W budynku istnieje dodatkowo suchy pion instalacji hydrantowej.	<p> rurach stalowych, a także ubytki powłok malarskich na rurach żeliwnych, stalowych i na grzejnikach.  <b>Stopień zużycia: 60%</b> </p>
c)	<b>instalacja centralnego ogrzewania</b>	W budynku znajduje się instalacja centralnego ogrzewania realizowana poprzez rury stalowe i grzejniki metalowe lub żeliwne.	<p> Widoczne liczne braki otuliny rur stalowych instalacji oraz ogólne wyeksploatowanie instalacji i grzejników z powodu wieku budynku i przedmiotowej instalacji.  <b>Stopień zużycia: 60%</b> </p>
d)	<b>instalacja gazowa</b>	Brak.	Nie objęto oceną w ramach opinii technicznej, ponieważ z informacji uzyskanych od Zarządcy obiektu oraz z KOB wynika, że brak instalacji gazowej w tym budynku.
e)	<b>instalacja wentylacji</b>	W budynku wykonano wentylację grawitacyjną.	Nie objęto oceną w ramach opinii technicznej. W ramach książki obiektu budowlanego prowadzone są zapisy dotyczące corocznych badań kominiarskich oraz drożności wentylacji.
<b>9</b>	<b>Urządzenia do usuwania śmieci</b>		
a)	<b>zsypy śmieciowe</b>	Brak	-
b)	<b>pomieszczenie zsypu</b>	Brak	-
c)	<b>pojemniki na śmieci</b>	Śmieci gromadzone są w pojemnikach do tego przeznaczonych, obsługiwane przez specjalistyczną firmę sprzątającą i wywożącą śmieci.	Nie objęto oceną w ramach opinii technicznej.
<b>10</b>	<b>Dźwigi</b>		
a)	<b>szyby i kabiny</b>	Brak	
b)	<b>maszynownia</b>	Brak	
c)	<b>aktualność badań UDT</b>	Brak	
<b>11</b>	<b>Garaż, parking</b>		
a)	<b>bramy, napędy, mechanizmy</b>	Brak	-
b)	<b>instalacje, urządzenia</b>	Brak	-



12	Podwórko, otoczenie		
a)	<b>drogi, chodniki, opaska wokół budynku, dojścia</b>	Wokół budynku opaska, dojścia i dojazdy w postaci nawierzchni utwardzonych betonowych (wylewane lub kostki brukowe), a także trawniki.	Zaobserwowano liczne nierówności i uszkodzenia oraz daleko posuniętą korozję biologiczną, w szczególności w obrębie opaski budynku i dojść pieszych. <b>Stopień zużycia: 70%</b>
b)	<b>mała architektura</b>	Brak	-
c)	<b>ogrodzenie</b>	Brak	-

## 5. WNIOSKI KOŃCOWE

Dla przedmiotowego budynku prowadzona jest książka obiektu budowlanego, w której odnotowano od VI.2000 do V.2017 protokoły (38 pozycji) z przeprowadzonych okresowych kontroli takich jak:

- okresowe roczne przeglądy stanu technicznego budynku;
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynku;
- protokoły pomiarów elektrycznych ochronnych budynku;
- protokoły badań i przeglądów kominiarskich;

Na podstawie przeprowadzonej w dniu 29.08.2017 wizji lokalnej połączonej z oceną makroskopową – dokonano oceny stanu technicznego poszczególnych elementów budynku oraz określono ich stopień zużycia. Opis elementów oraz ich stan techniczny i stopień zużycia zawarto w protokole stanu technicznego elementów budynku we wcześniejszej części opracowania. Na jego podstawie określono, na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej, ogólny stan techniczny budynku oraz ogólny stopień jego zużycia:

- **stan techniczny budynku określa się jako dostateczny;**
- **stopień ogólnego zużycia budynku określa się na poziomie 65-70%.**

Osoby dokonujące oceny technicznej nie odpowiadają za niepełne, niedostępne lub zatajone informacje czy elementy dotyczące przedmiotowego obiektu budowlanego ze strony Zamawiającego, a których nie można było ustalić podczas przeprowadzanej kontroli i oględzin.

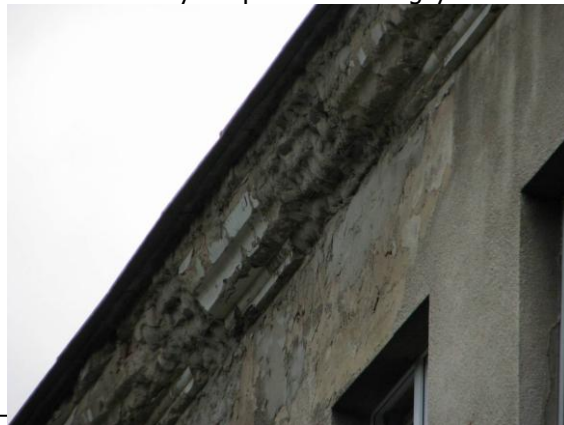
W przedmiotowym budynku w dniu przeprowadzonej wizji lokalnej – nie zaobserwowano uszkodzeń, zagrożeń lub innych czynników, które obligowałyby do wyłączenia budynku lub jego części z użytkowania, zatem zapewnione jest bezpieczeństwo zdrowia i życia jego użytkowników.

## 6. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

Fot. 1. Obszerne uszkodzenia elewacji, pęknięcia pionowe ścian murowanych



Fot. 2. Ubytki i przemarzanie gzymsów



Fot. 3. Zniszczona stolarka okienna i postępująca korozja krat



Fot. 4. Mocno zaawansowana korozja biologiczna cokołu i przyziemnej części budynku



Fot. 5. Wybite szyby w oknach, ubytki tynku elewacji



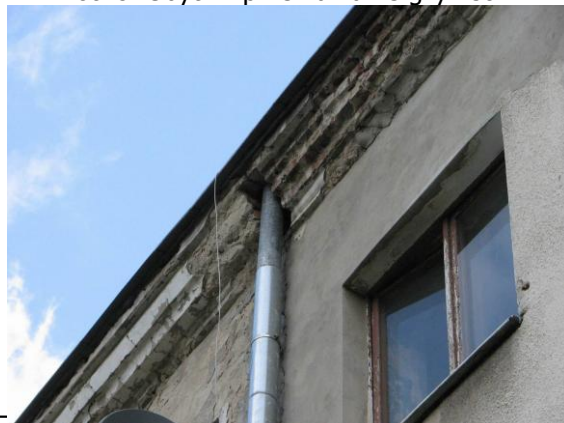
Fot. 6. Ubytki tynku cokołów, korozja biologiczna



Fot. 7. Ubytki tynku elewacji. Wyeksploatowane luksfery na klatce schodowej środkowej



Fot. 8. Ubytki i przemarzanie gzymsów

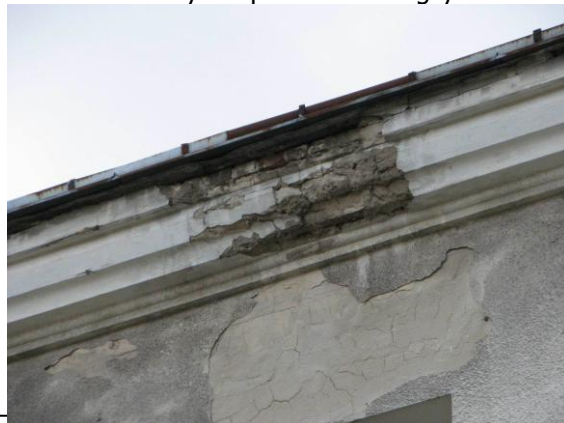




Fot. 9. Liczne ubytki tynku elewacji i spękania



Fot. 10. Ubytki i przemarzanie gzymsów



Fot. 11. Ubytki i przemarzanie gzymsów oraz ubytki otuliny od spodu płyt balkonowych



Fot. 12. Zniszczenia i korozja biologiczna opaski wokół budynku oraz schodów zew.



Fot. 13. Ubytki i przemarzanie gzymsów



Fot. 14. Ubytki i przemarzanie gzymsów



Fot. 15. Liczne ubytki i przemarzanie tynków elewacji oraz gzymsów



Fot. 16. Zwietrzała elewacja, silna korozja pokrycia dachowego

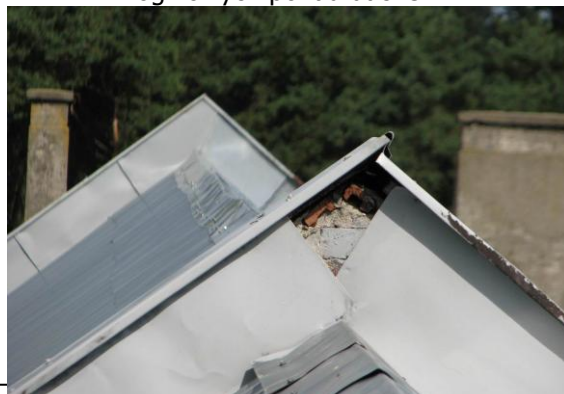




Fot. 17. Silna korozja pokrycia dachowego



Fot. 18. Ubytki obróbek blacharskich murów ogniowych ponad dachem



Fot. 19. Zwiertzałe tynki kominów, ubytki oraz korozja biologiczna



Fot. 20. Nierówności blach kalenicy.



Fot. 21. Korozja biologiczna oraz uszkodzenia kominów ponad dachem



Fot. 22. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 23. Nieszczelności pokrycia dachowego



Fot. 24. Zniszczone otuliny instalacyjne





Fot. 25. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 26. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 27. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 28. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania oraz nieszczelności pokrycia



Fot. 29. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 30. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania oraz nieszczelności pokrycia



Fot. 31. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania oraz nieszczelności pokrycia



Fot. 32. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania





Fot. 33. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 34. Nieuporządkowane instalacje elektryczne i teletechniczne – zagrożenie ppoż



Fot. 35. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 36. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 37. Więźba dachowa – zawilgocenia oraz uszkodzenia mechaniczne i wyeksploatowania



Fot. 38. Zanieczyszczenia na poddaszu powodujące zagrożenie pożarowe



Fot. 39. Wyeksploatowane ścianki działowej piwnic oraz stolarka



Fot. 40. Klatki schodowe – liczne uszkodzenia mechaniczne i zniszczenia powłok ściennych





Fot. 41. Klatki schodowe – liczne uszkodzenia mechaniczne i zniszczenia powłok ściennych



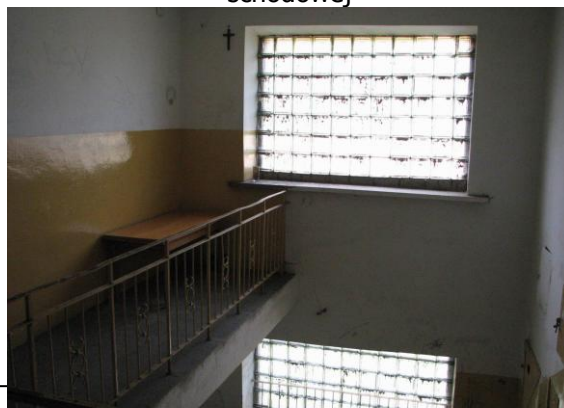
Fot. 42. Umywalnia



Fot. 43. Łazienki



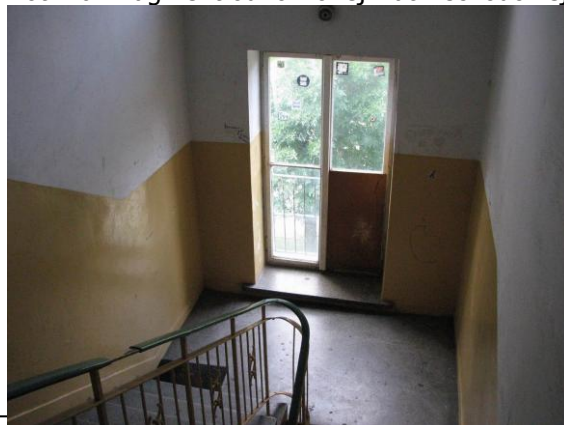
Fot. 44. Luksfery na środkowej klatce schodowej



Fot. 45. Środkowa klatka schodowa – korozja balustrad i brak pochwytów



Fot. 46. Fragment odnowionej klatki schodowej



Fot. 47. Zacieki na ścianach klatki schodowej



Fot. 48. Bardzo silnie wyeksploatowane i zniszczone pomieszczenie dawnej pralni





Fot. 49. Bardzo silnie wyeksploatowane i zniszczone pomieszczenie dawnej pralni



Fot. 50. Spękana posadzka w pomieszczeniu dawnej pralni



Fot. 51. Bardzo silnie wyeksploatowane i zniszczone pomieszczenie dawnej pralni



Fot. 52. Ogniska korozji rur stalowych instalacji oraz braki otulin izolacyjnych



Fot. 53. Suchy pion hydrantowy na klatce schodowej



Fot. 54. Nieczynna rozdzielnia z pozostawionymi fragmentami instalacji



Fot. 55. Braki otulin i korozja rur instalacyjnych



Fot. 56. Stare instalacje elektryczne w poziomie piwnic

