



WYKONAWCA	MALINOWSKIDESIGN ul. Guzowatka 44, 05-252 Dąbrówka
<i>TYTUŁ</i> <i>OPRACOWANIA</i>	OPINIA TECHNICZNA BUDYNKU
<i>ADRES OBIEKTU</i>	PIONKI, AL. LIPOWE 13
ZAMAWIAJĄCY	MIASTO GMINA PIONKI AL JANA PAWŁA II 15 26-670 PIONKI
AUTORZY OPRACOWANIA	inż. WOJCIECH MAMAJ
	mgr inż. PIOTR ZAKRZEWSKI upr. bud. nr MAZ/0832/PWBKb/15
DATA	30.08.2017

SPIS TREŚCI

1. Kopie uprawnień i zaświadczenie z izby autora opracowania	str. 3÷5
2. Dane ogólne	str. 6
3. Opis i charakterystyka budynku	str. 7
4. Protokół stanu technicznego elementów budynku	str. 8÷14
5. Wnioski końcowe	str. 15
6. Dokumentacja zdjęciowa	str. 16÷19

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

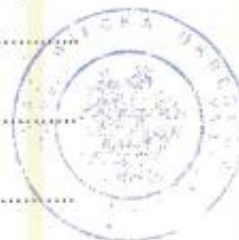
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 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 Al. Lipowych 13 w Pionkach. Działka nr 87/31.

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 Al. Lipowych 13. Budynek został wybudowany w roku 1953.

Budynek jest 5-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony. Obiekt jest obsługiwany komunikacyjnie pośrednio od strony Al. Lipowych. Budynek posiada dwie klatki schodowe – główną i pomocniczą.

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

Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne (parter oraz piętra od 1 do 3) oraz jedną kondygnację podziemną. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze, świetlica oraz warsztat ślusarski (użytkowany na potrzeby Miejskiego Zakładu Usług Komunalnych w Pionkach).

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 Al. Lipowych. 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. Budynek zaopatrzony jest w rampę podjazdową dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Rampa zlokalizowana jest od strony zachodniej i prowadzi bezpośrednio do lokalu nr 14.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKU (wg inwentaryzacji, nie KOB):

Powierzchnia zabudowy	852,76 m²
Powierzchnia użytkowa mieszkań (z dokumentów MZUK)	1 817,60 m²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1 802,59 m²
Pozostała powierzchnia użytkowa	1 411,71 m²
Powierzchnia użytkowa łącznie	3 214,30 m²
Powierzchnia całkowita	4 182,36 m²
Kubatura	12 906 m²

4. PROTOKÓŁ STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU

Lp	Element, instalacja	Opis (materiał, konstrukcja)	Stan techniczny, uwagi, procentowy stopień zużycia
1	Piwnice – część podziemna budynku		
a)	Fundamenty i izolacje fundamentów	Ławy fundamentowe żelbetowe i częściowo ceglane.	Widoczne w pomieszczeniu ślusarni zawilgocenie dolnej części ścian fundamentowych świadczy o braku lub całkowitym rozpadzie izolacji przeciwwilgociowej poziomej ław fundamentowych i analogicznie izolacji pionowej. Brak izolacji termicznej dodatkowo ułatwia niszczenie ścian i należy przypuszczać, że również ław fundamentowych. Brak pęknięć świadczących o ewentualnej nieprawidłowej pracy statycznej fundamentów. Stopień zużycia: 65%
b)	ściany nośne, posadzki	Murowane z cegły ceramicznej pełnej lub innych elementów drobnowymiarowych (w tym miejscowo – cegła dziurawka), od wewnątrz otynkowane (w pomieszczeniach, do których był dostęp podczas wizji lokalnej).	Brak izolacji termicznej oraz przeciwwilgociowej ścian zewnętrznych. Odnotowano liczne zawilgocenia, przemarznięcia oraz wyługowania węgla wapnia, zmurszałe tynki i ubytki tynków. Dodatkowo zniszczone opaski wokół budynku potęgują stopień zużycia. Na posadzkach nie odnotowano nadmiernej wilgoci. Stopień zużycia: 60%
c)	ścianki działowe	Murowane z cegły pełnej oraz dziurawki i częściowo otynkowane, wydzielające komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.	Odnutowano częściowy brak tynków ścianek oraz w miejscach, gdzie są tynki - liczne wyeksploatowane pola (zawilgocenia, spękania i ubytki). Stopień zużycia: 55%
d)	stolarka	Drzwi wejściowe do piwnic drewniane, do komórek lokatorskich drewniane pełne lub ażurowe i częściowo stalowe Okna piwnic drewniane starego typu.	Zaobserwowano dość silne zużycie eksploatacyjne stolarki drzwiowej i jeszcze większe okiennej, jedynie miejscowo stan stolarki jest dostateczny. Stopień zużycia: 85%

2	Elementy konstrukcji części nadziemnej		
a)	ściany i belki konstrukcyjne	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej o gr. ok. 42-63cm.	<p>Nie odnotowano istotnych pęknięć czy innych uszkodzeń mogących świadczyć o nieprawidłowej pracy statycznej ustroju. Jednak brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych oraz liczne ubytki tynków, przemarznięcia i zwieterzenia spowodowały analogiczne zwieterzenie i obniżenie właściwości użytkowych materiału ściennego – cegieł i zaprawy, przez co stan ogólny ścian zewnętrznych jest dość zły i stale pogarsza się.</p> <p>Stopień zużycia: 65%</p>
b)	Stropy	Stropy międzypiętrowe oraz nad piwnicami belkowe, najprawdopodobniej gęstożebrowe lub częściowo żelbetowe, oparte na ścianach nośnych.	<p>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.</p> <p>Stopień zużycia: 45%</p>
3	Elewacje		
a)	tynki, okładziny	Ściany zewnętrzne nieocieplone, otynkowane tynkami cementowo-wapiennymi.	<p>Widoczne są liczne ubytki tynków i ślady przemarzania zarówno tynków, jak i samych ścian. Ponadto widoczne są ubytki i spękania spowodowane zużyciem eksploatacyjnym, ale także wadami, np. z uprzednio nieszczelnych obróbek blacharskich i rynien, co widać choćby na gzymsach pośrednich budynku. Widoczna jest także w strefie cokołowej mocno postępująca korozja biologiczna i liczne ubytki, w które wody opadowe stale wnikają i niszczą konstrukcję budynku.</p> <p>Stopień zużycia: 85%</p>

b)	balkony, loggie, tarasy	Z tyłu budynku występują niewielkie balkony wspornikowe, do których dostęp został zamurowany. Od frontu taras nad wejściem głównym z betonową balustradą.	Widoczne są duże uszkodzenia mechaniczne oraz ubytki w obrębie tarasu, zaś dostęp do balkonów wspornikowych został zlikwidowany (zamurowane otwory drzwiowe) m.in. z uwagi na zły stan techniczny płyt wspornikowych. Stopień zużycia: 75%
c)	gzymsy, daszki, inne.	Wokół budynku wykonano gzymsy ozdobne pośrednie ponad parterem budynku na elewacji oraz odsadzki w strefie cokołowej. Stropodach wysunięto w postaci gzymsów – okapów płytowych żelbetowych.	Widoczne są uszkodzenia i ubytki tynku oraz otuliny zbrojenia gzymsów elewacyjnych w poziomie dachu, a także ubytki gzymsów pośrednich. Stopień zużycia: 65%
4	Klatki schodowe, hole wejściowe, itp.		
a)	podłogi, posadzki	Posadzki na klatkach schodowych i korytarzach w postaci lastryko lub wykładzin PCV oraz miejscami klepka drewniana i inne wykładziny.	Brak znaczących lub mogących stwarzać zagrożenie dla użytkowników uszkodzeń lastryko. Widoczne są natomiast miejscowe spękania czy lokalne ubytki oraz nierówności i uszkodzenia mechaniczne wykładzin PCV, zużycie klepki i innych okładzin. Stopień zużycia: 60%
b)	schody, spoczniki	Schody dwubiegowe oraz trzybiegowe 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. Stopień zużycia: 50%
c)	tynki, malowanie	Na klatkach schodowych wykonano tynki cementowo-wapienne i pomalowano farbami emulsyjnymi lub wapiennymi z olejnymi lamperiami.	Widoczny jest wysoki stopień dewastacji tynków i powłok malarskich klatek schodowych, lokalne pęknięcia powłok, ubytki i uszkodzenia mechaniczne. Dokonano jedynie niewielkich miejscowych napraw. Stopień zużycia: 75%

d)	poręcze, balustrady	Balustrady stalowe z pochwytem drewnianym i częściowo betonowe wykończone lastryko.	Balustrady i poręcze są wyeksploatowane po wielu latach użytkowania i miejscowo posiadają uszkodzenia mechaniczne będące zapewne konsekwencją dewastacji i nieprawidłowego użytkowania elementów. Stopień zużycia: 55%
5	Stolarka okienna i drzwiowa		
a)	stolarka i ślusarka okienna	Okna w budynku w większości starego typu drewniane, a częściowo wymienione na nowe PCV zespolone (w części mieszkalnej i miejscami w częściach wspólnych). Okna piwnic starego typu drewniane.	Stolarka PCV jest w dobrym stanie technicznym, jednak będąca w większości – stolarka drewniana jest mocno wyeksploatowana i w wielu miejscach mechanicznie zniszczona i wymaga wymiany. Stopień zużycia: 75%
b)	stolarka i ślusarka drzwiowa	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. Stopień zużycia: 65%
6	Dach		
a)	konstrukcja	Dach jednospadowy o niewielkim nachyleniu z betonowych płyt dachowych opartych pośrednio poprzez prefabrykowane belki żelbetowe na murowanych z cegieł ścianach ażurowych stropodachu.	Konstrukcja dachu nie wykazuje nadmiernych ugięć lub uszkodzeń, jednak liczne uszkodzenia gzymsów i kominów (patrz odpowiednie punkty tabeli) z pewnością mają negatywny wpływ na zawilgocenie i przemarzanie konstrukcji, która również z uwagi na wiek – jest w pewnym stopniu zużyta. Stopień zużycia: 50%
b)	pokrycie	Dach pokryty w całości papą termozgrzewalną.	Pokrycie z papy wykazuje miejscowe drobne pęknięcia lub purchle powietrza, a jego stan określono jako dostateczny. Na papie zalegają fragmenty tynku i betonu pochodzące z kominów oraz widoczna jest korozja biologiczna. Stopień zużycia: 40%

c)	obróbki blacharskie	Obróbki blacharskie z blachy płaskiej, powlekanej, a częściowo z blachy ocynkowanej.	Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej są w dostatecznym stanie technicznym, jednak liczne obróbki (w szczególności dachowe) z blach powlekanych są wyeksploatowane, z ogniskami korozji i mają bardzo negatywny wpływ na gzymsy (o czym świadczy ich stan techniczny). Stopień zużycia: 60%
d)	rynny, rury spustowe	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. Stopień zużycia: 55%
e)	Kominy ponad dachem, ławy kominarskie	Kominy murowane z cegły ceramicznej, wyprowadzone ponad dach, pierwotnie zakończone betonowymi czapami (obecnie miejscami brak) i otynkowane. Otwory wentylacyjne miejscami zabezpieczone siatkami przeciw ptakom.	Widoczna jest miejscami duża degradacja kominów ponad dachem, liczne ubytki czapek kominów, liczne odspojone elementy betonu, cegieł i tynku leżące na pokryciu. Stan techniczny kominów znajdujących się ponad dachem określono jako dostateczny, ale miejscami również jako zły. Stopień zużycia: 85%
7	Poddasze, pomieszczenia techniczne		
a)	Poddasze / strych	Poddasze nieużytkowe w formie niskiego (wys. ścianek ażurowych ok. 1,0m) stropodachu, nieocieplone.	Nie odnotowano uszkodzeń konstrukcji widocznych na poddaszu poza wymienionymi w punkcie 6a. Widoczne są liczne zanieczyszczenia przestrzeni, które powinno się uprzątnąć. Stopień zużycia: 55%
b)	pomieszczenia użytkowe / wspólne	Na poziomie piwnic zlokalizowano pomieszczenia ślusarni, a na poszczególnych kondygnacjach mieszkalnych wspólne pomieszczenia o charakterze kuchni, umywalni, pralni i wc.	W pomieszczeniach ślusarni 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. Stopień zużycia: 70%

8	Instalacje w budynku		
a)	instalacje elektryczne, teletechniczne, RTV, osprzęt, oświetlenie	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, miejscami zły. Widoczne są miejscowe braki dekli puszek elektrycznych, nieprawidłowo wykonane trasy kablowe (np. luźno ułożone na pokryciu dachowym przewody), miejscowe braki oświetlenia lub samych źródeł czy kloszy opraw. Stopień zużycia: 60%
b)	instalacje wodno-kanalizacyjne	Do budynku doprowadzona jest miejska sieć wodociągowa (woda zimna) oraz kanalizacyjna. Rury w obrębie pionów i poziomów wykonano jako stalowe (woda) oraz PCV i żeliwne (kanalizacja).	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 rurach stalowych, a także ubytki powłok malarskich na rurach żeliwnych, stalowych i na grzejnikach. Stopień zużycia: 60%
c)	instalacja centralnego ogrzewania	W budynku znajduje się instalacja centralnego ogrzewania realizowana poprzez rury stalowe i grzejniki metalowe lub żeliwne.	Widoczne liczne braki otuliny rur stalowych instalacji oraz ogólne wyeksploatowanie instalacji i grzejników z powodu wieku budynku i przedmiotowej instalacji. Stopień zużycia: 65%
d)	instalacja gazowa	Na elewacji budynku znajduje się skrzynka gazowa z kurkiem głównym, w budynku rury po starej instalacji.	Nie objęto oceną w ramach opinii technicznej, ponieważ z informacji uzyskanych od Zarządcy obiektu oraz z KOB wynika, że instalacja gazowa jest nieczynna, a gaz nie jest doprowadzony do budynku.
e)	instalacja wentylacji	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.

9	Urządzenia do usuwania śmieci		
a)	zsypy śmieciowe	Brak	-
b)	pomieszczenie zsypu	Brak	-
c)	pojemniki na śmieci	Śmieci gromadzone są w pojemnikach do tego przeznaczonych, obsługiwane przez specjalistyczną firmę sprzątającą i wywożącą śmieci.	Nie objęto oceną w ramach opinii technicznej.
10	Dźwigi		
a)	szyby i kabiny	Brak	
b)	maszynownia	Brak	
c)	aktualność badań UDT	Brak	
11	Garaż, parking		
a)	bramy, napędy, mechanizmy	Brak	-
b)	instalacje, urządzenia ppoż., wentylacyjne	Brak	-
12	Podwórko, otoczenie		
a)	drogi, chodniki, opaska wokół budynku, dojścia	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. Stopień zużycia: 75%
b)	mała architektura	Brak	-
c)	ogrodzenie	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 70-75%.**

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

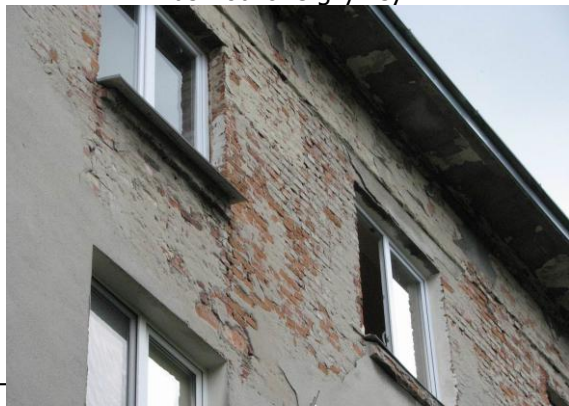
Fot. 1. Uszkodzone gzymsy budynku, przemarznęte ściany, ubytki tynków



Fot. 2. Przemarznęte tynki elewacji, liczne ubytki tynków i fragmentów cegieł



Fot. 3. Odślonięte cegły ścian zewnętrznych i uszkodzone gzymsy



Fot. 4. Zamurowane wejścia na balkony



Fot. 5. Zniszczona i niekompletna stolarka okienna, korozja biologiczna cokołu



Fot. 6. Przemarznęte tynki elewacji



Fot. 7. Uszkodzone gzymsy



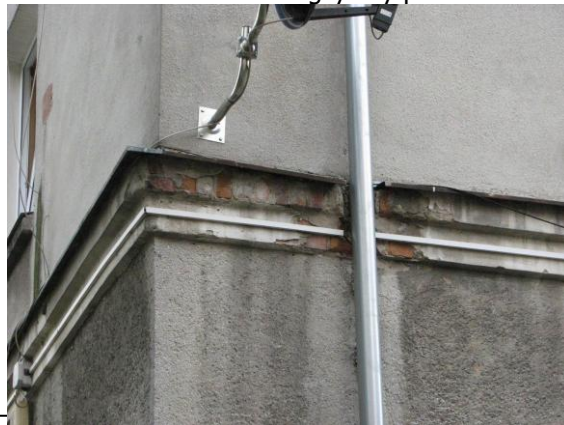
Fot. 8. Przemarznęte tynki elewacji



Fot. 9. korozja biologiczna cokołu i opaski



Fot. 10. Uszkodzone gzymsy pośrednie



Fot. 11. Odsłonięte cegły ścian zewnętrznych i uszkodzone gzymsy



Fot. 12. Wyeksploatowane i przemarznięte tynki kominów ponad dachem



Fot. . 13. Wyeksploatowane i przemarznięte tynki kominów ponad dachem



Fot. 14. Wyeksploatowane i kominy ponad dachem, nieuporządkowane kable



Fot. 15. Korozja biologiczna na dachu



Fot. 16. Przemarznięte kominy



Fot. 17. Korozja obróbek blacharskich – pas nadrynnowy



Fot. 18. Wyeksploatowane pomieszczenia wspólne – stolarka, parapety, instalacje



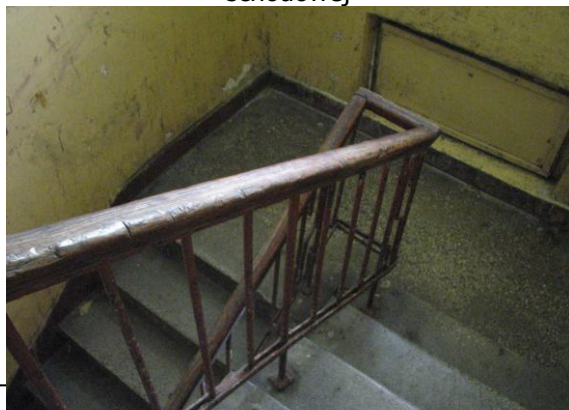
Fot. 19. Zniszczona stolarka okienna i ściany



Fot. 20. Braki tynków na klatce schodowej, uszkodzenia powłok



Fot. 21. Zniszczone wykończenia klatki schodowej



Fot. 22. Zniszczone wykończenia pomieszczeń wspólnych – wc



Fot. 23. Wyeksploatowane klepki podłogowe na korytarzach



Fot. 24. Zniszczone wykończenia pomieszczeń wspólnych – wc i umywalnie



Fot. 25. Piwnice – zawilgocenia ścian, ubytki tynków



Fot. 26. Instalacje kanalizacji, liczne prowizorki



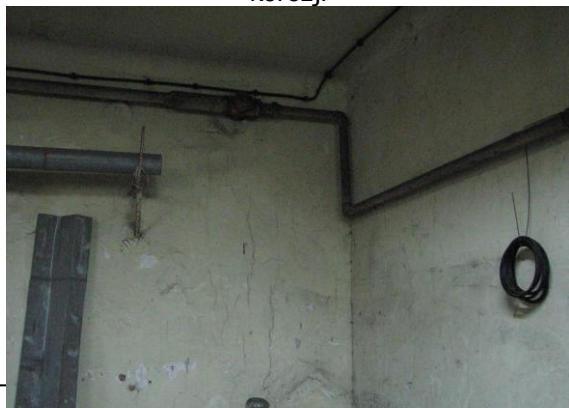
Fot. 27. Nieczynne instalacje gazowe



Fot. 28. Pomieszczenie ślusarni – zniszczone i wyeksploatowane



Fot. 29. Instalacje wodociągowe – ogniska korozji



Fot. 30. Nieuporządkowane instalacje elektryczne



Fot. 31. Pomieszczenie ślusarni – zniszczone i wyeksploatowane



Fot. 32. Nieodpowiedni zabezpieczone puszek instalacji elektrycznych

