

Wstępna ocena stanu technicznego budynku przy ul. Sienna 82 w Warszawie

Wykonawcy:

mgr inż. Jarosław Tkaczyk

Upr bud.

mgr inż. Jarosław Tkaczyk
upr. bud. do projektowania
bez ograniczeń w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. LUB/0193/P50K/12
mgr inż. Jarosław Tkaczyk

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego
w branży konstrukcyjno-budowlanej
upr. bud. nr LUB/0213/WBKb/15

Data opracowania 24.04.2019 r.

Wykonano w ilości egzemplarzy + egzemplarz archiwalny

Spis treści:

1	Wstęp	3
1.1	<i>Przedmiot opracowania.....</i>	3
1.2	<i>Podstawa formalna opracowania</i>	3
1.3	<i>Wykorzystane materiały.....</i>	3
2	Ogólne dane o obiekcie	4
2.1	<i>Położenie obiektu.....</i>	4
2.2	<i>Dane charakterystyczne.....</i>	4
2.3	<i>Historia obiektu</i>	4
2.4	<i>Opis konstrukcji.</i>	4
3	#Ocena stanu technicznego	5
3.1	<i>Kryteria oceny stanu technicznego</i>	5
3.2	<i>Ocena elementów architektonicznych i budowlanych.....</i>	6
3.3	<i>Ocena elementów konstrukcyjnych</i>	24
3.4	<i>ocena urządzeń i elementów zewnętrznych</i>	24
3.5	<i>Nieprawidłowości / nadmierne zużycie głównych elementów budynku stwierdzone w trakcie wizji lokalnej.....</i>	27
1)	<i>elementy architektoniczne i budowlane dachu</i>	27
2)	<i>elewacja.....</i>	27
3)	<i>inne elementy zewnętrzne.....</i>	27
3.6	<i>Określenie kondycji całego budynku, jego funkcjonalności oraz przydatności, jego walorów estetycznych oraz otaczającego go obszaru;</i>	27
4	Wnioski	28

1 Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku biurowego przy ul. Sienna 82 w Warszawie.

Opracowanie zostało sporządzone na podstawie wizji lokalnej, którą przeprowadzono w dniu 13.04.2019 r. w obecności autora niniejszego opracowania oraz przedstawiciela Larminler Consultants Spółka z o.o.

1.2 Podstawa formalna opracowania

Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby własne Instytutu Pileckiego z siedzibą przy ul. Foksal 17 w Warszawie.

1.3 Wykorzystane materiały

Opracowanie wykonano na podstawie wizji lokalnej terenu oraz danych zawartych w następujących opracowaniach:

- [1] Projekt Architektura – rysunki szczegółowe rok 1959
Spółdzielcze Przedsiębiorstwo Projektowe Zarząd- Warszawa .
- [2] Raport z przeprowadzonych prac remontowych prowadzonych na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Siennej 82 Warszawa, - 21 kwietnia 2019 roku [data podana na opracowaniu].

Akty prawne:

- [3] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późniejszymi zmianami),
- [4] Ustawa z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. Zm.)
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- [5] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2 Ogólne dane o obiekcie

2.1 Położenie obiektu

Przedmiotowy budynek położony jest przy ul. Sienna 82 w Warszawie. Obiekt zlokalizowany został na działce o nr ew. 92 z obrębem 6-01-07 dzielnicy Wola. Od strony południowej zlokalizowany jest w ostrej granicy działki przy ul. Siennej. Od wschodu budynek przylega do budynku przy ul. Żelaznej 41, od zachodu od następnej nieruchomości oddzielony jest drogą wewnętrzną. Północna część działki zabudowana jest niższą częścią budynku z garażem.

2.2 Dane charakterystyczne

Nieruchomość położona przy ul. Siennej w Warszawie jest nieruchomością zabudowaną mającą założoną Księgę Wieczystą nr WA4M/00281590/0, w skład nieruchomości wchodzi: działka gruntu nr 92 o powierzchni 1163 m² zabudowana budynkiem biurowo-produkcyjnym o sześciu kondygnacjach naziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej oraz murowanym dwukondygnacyjnym budynkiem warsztatowo-garażowym oba wybudowane w latach 60-tych XX wieku fizycznie połączonymi ze sobą i stanowiącymi jedną całość o łącznej powierzchni zabudowy 560 m² i powierzchni użytkowej 3 259,89 m² według pomiarów geodezyjnych dokonanych w lutym 2019 r. Remont wykonano w roku 2003.

2.3 Historia obiektu

Budynek produkcyjno – biurowy budowany w latach 1960-1964 w technologii tradycyjnej. Budynek posiada 5 pięter, 7 kondygnacjach. Obiekt pod całością podpiwniczony. Budynek przybudówki odbudowano i nadbudowano w latach 1985-1987

Budynek posiada dwie klatki schodowe przy ścianach szczytowych oraz windę towarową w części wschodniej która łączy piwnice z 4 piętrem a na 5 piętrze w szybie maszynownia.

2.4 Opis konstrukcji.

Budynek o konstrukcji mieszanej, murowo – szkieletowej. Fundamenty w postaci ław fundamentowych, stropy oraz stropodach gęstożebrowe DMS, filarki międzyokienne murowane, główny ustrój nośny nawy środkowej – słupowo-belkowy.

3 Ocena stanu technicznego

3.1 Kryteria oceny stanu technicznego

Tab.[1] Tabela określająca kryteria klasyfikacyjne stanu technicznego.

Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku		
Klasyfikacja stanu technicznego	% zużycie elementu	Kryterium oceny elementu
dobry	0 – 15%	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.
średni	16 – 30 %	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
dostateczny	31 – 50 %	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
dopuszczający	51 – 70 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
zły	71 – 100 %	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbioru i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

3.2 Ocena elementów architektonicznych i budowlanych

a) pokrycia dachowe,



Fot.[1] Pokrycie dachowe wyższej części budynku - blacha trapezowa – stan dostateczny.



Fot.[2] Pokrycie dachowe wyższej części budynku - papa termozgrzewalna – stan średni.



Fot.[3] Pokrycie dachowe niższej części budynku - papa termozgrzewalna – stan średni.

b) kominy,



Fot.[4] Kominki wentylacji grawitacyjnej – stan średni.

c) obróbki blacharskie,



Fot.[5] Obróbki blacharskie ogniomurków – stan dostateczny.



Fot.[6] Nakrywy betonowe ogniomurków – stan dostateczny.

d) rynny i rury spustowe,

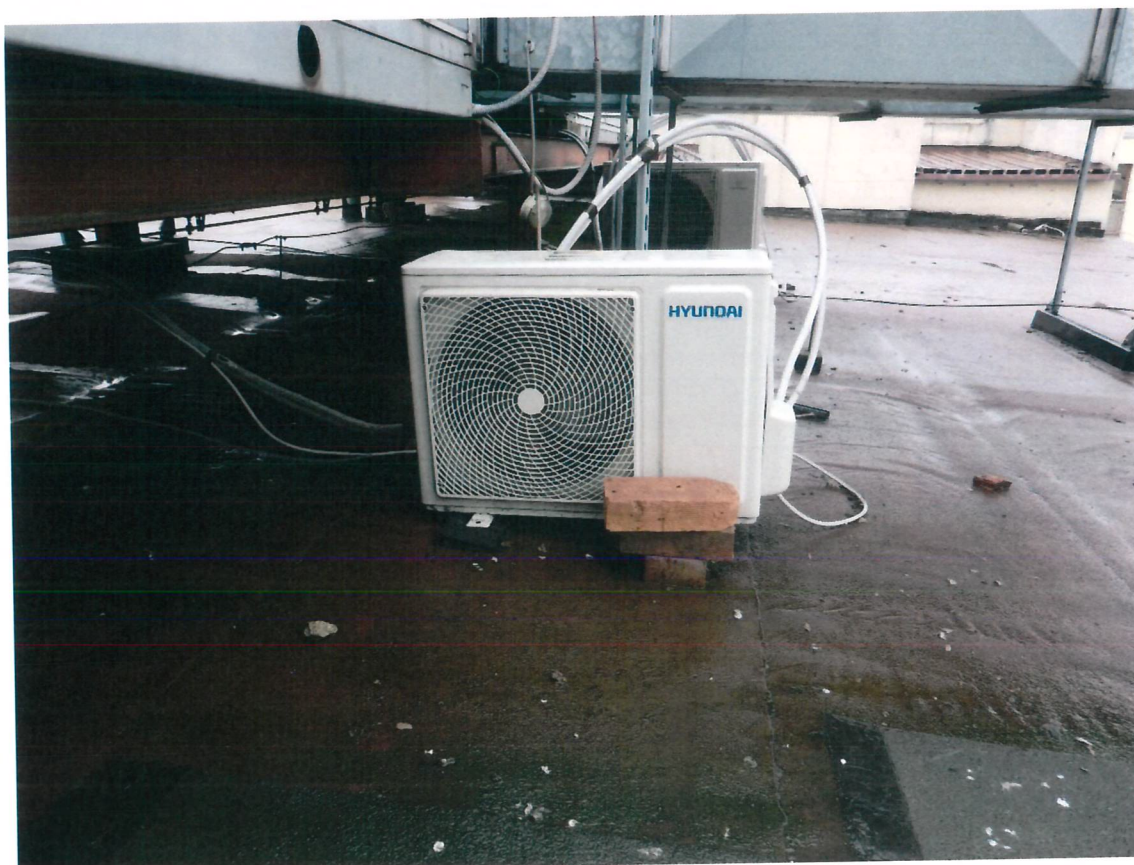


Fot.[7] Rynny i rury spustowe – stan średni.

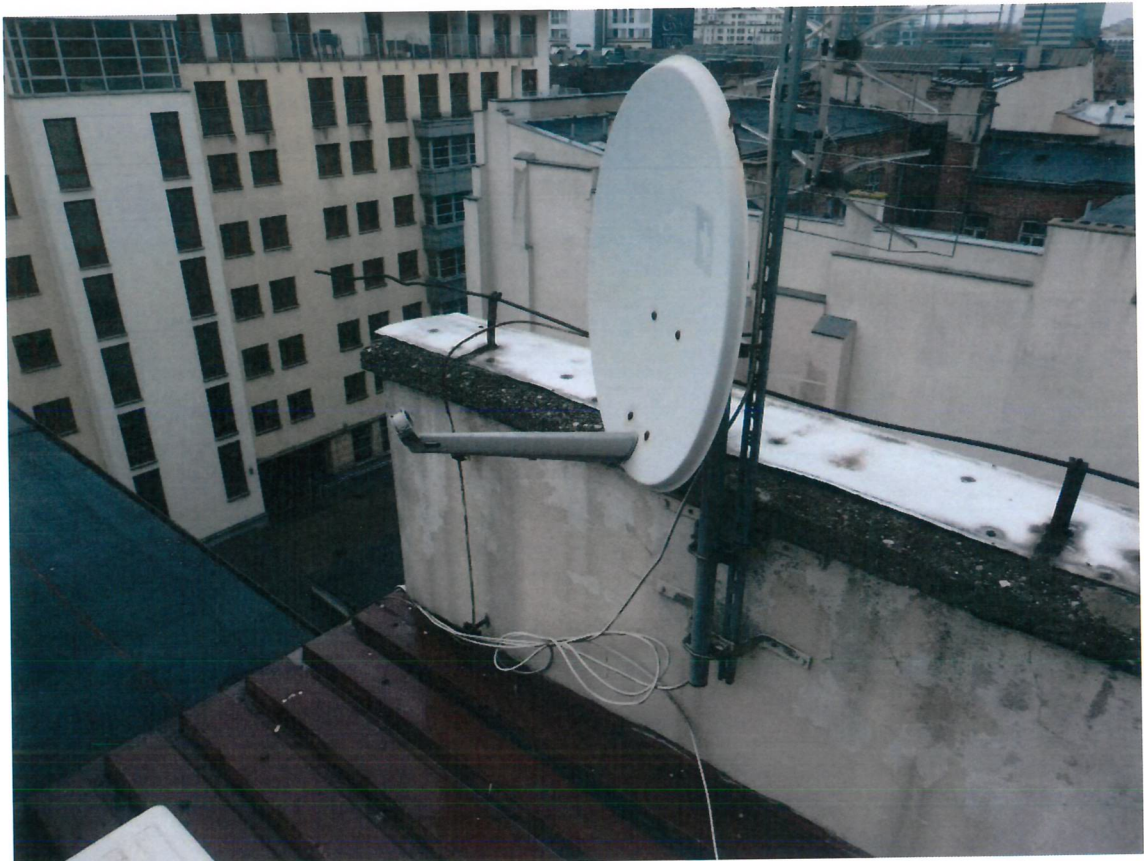
e) urządzenia zamocowane do ścian i dachów,



Fot.[8] Podkonstrukcje pod urządzenia na dachu – stan średni.



Fot.[9] Mocowania urządzeń na dachu – stan zły.



Fot.[10] Mocowania instalacji odgromowej i anten – stan dopuszczający.

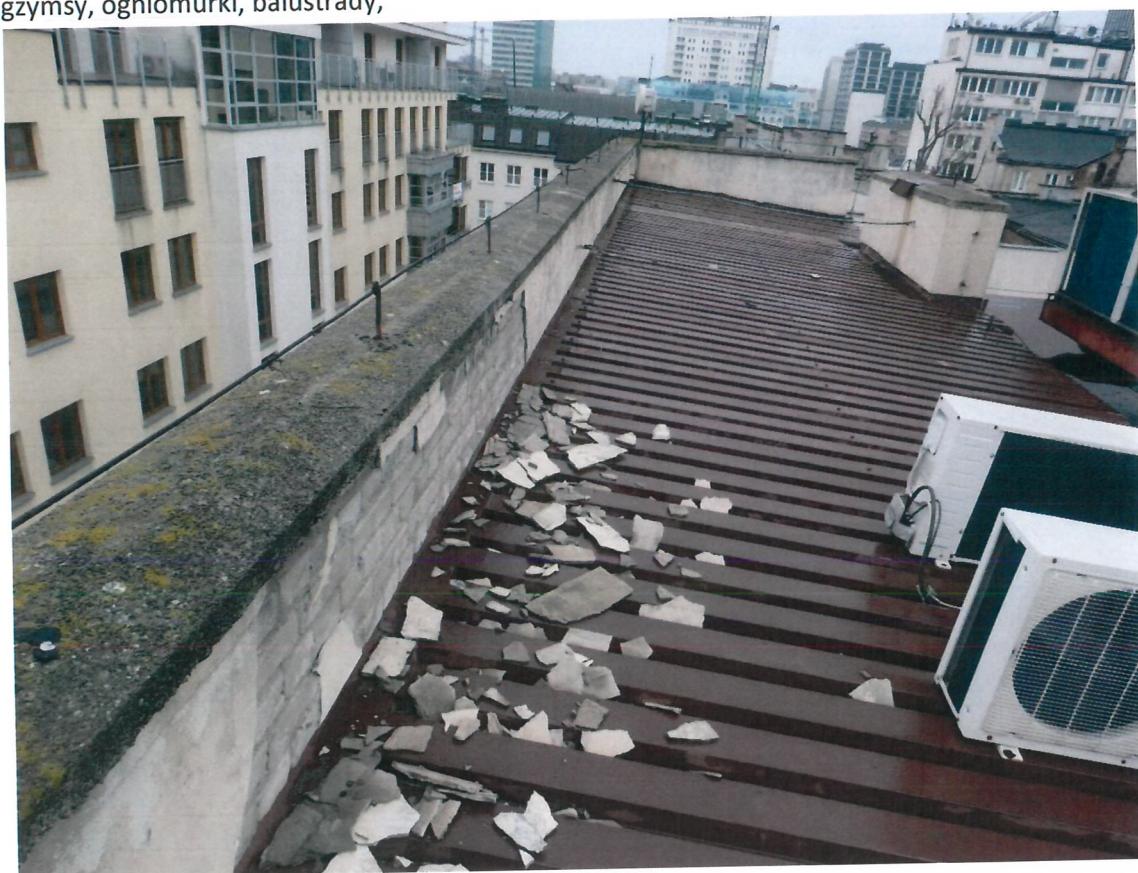


Fot.[11] Mocowania reklam, logotypów do elewacji – stan dostateczny.



Fot.[12] Mocowania reklam, logotypów do elewacji – stan dostateczny.

f) gzymsy, ogniomurki, balustrady,



Fot.[13] Tynki ogniomurków – stan zły.



Fot.[14] Tynki ogniomurków – stan zły.



Fot.[15] Balustrady klatek schodowych – stan średni.

g) tynki zewnętrzne i wewnętrzne,



Fot.[16] Tynki zewnętrzne - stan dostateczny, miejscami dopuszczający.



Fot.[17] Tynki zewnętrzne i elewacja - stan dostateczny.



Fot.[18] Elewacja budynku sąsiedniego - stan dopuszczający.



Fot.[19] Tynki wewnętrzne – stan dobry.

h) klatki schodowe, schody i posadzki,



Fot.[20] Klatki schodowe, schody, posadzki klatek i balustrady – stan dobry.

i) powierzchnie malarskie,



Fot.[21] Powierzchnie malarskie: elewacji - stan dostateczny, wnętrza –stan dobry, skrzynki, osłony itp. - stan zły.

j) stolarka okienna, drzwiowa i ślusarka,



Fot.[22] Parapet zewnętrzny – nieprawidłowo zamontowany – stan dopuszczający.



Fot.[23] Drzwi zewnętrzne – stan średni.



Fot.[24] Drzwi wewnętrzne – stan dobry.

k) brama wjazdowa,



Fot.[25] Brama wjazdu na dziedziniec – stan średni.

l) posadzki i podłogi,



Fot.[26] Wykończenie podłóg wewnętrznych – stan dobry.



Fot.[27] Wykończenie podłóg wewnętrznych – stan dobry.

m) wejścia i przejścia instalacyjne,



Fot.[28] Przejścia instalacyjne na dachu – stan dopuszczający.

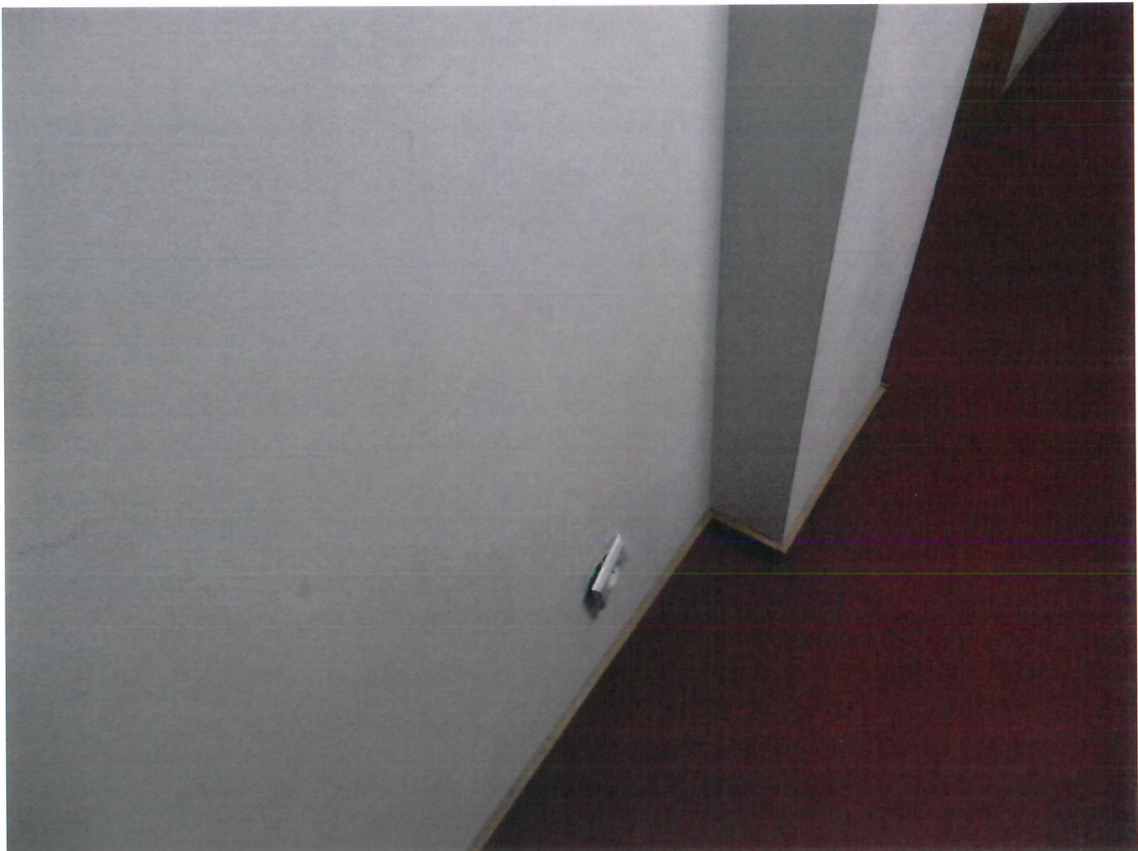


Fot.[29] Przyłącza wodociągowe – stan średni.



Fot.[30] Przejścia instalacyjne – stan średni.

n) ściany działowe,



Fot.[31] Ściany działowe – stan dobry.

3.3 Ocena elementów konstrukcyjnych

W trakcie prowadzonej wizji lokalnej nie było możliwości odkrycia elementów konstrukcyjnych budynku (właściciel nie udostępnił odpowiednich przestrzeni budynku). Na podstawie obserwacji zewnętrznej, która nie przedstawia zjawisk: spękań, odkształceń, przemieszczeń, osiadań itp. można natomiast założyć, że elementy konstrukcyjne budynku są w dobrym stanie technicznym. Założenie to, należy potwierdzić w bardziej szczegółowej ocenie - na późniejszym etapie eksploatacji budynku.

- a) elementy konstr. Dachy – brak możliwości oceny,
- b) stropy, – brak możliwości oceny,
- c) ściany konstrukcyjne, – brak możliwości oceny,
- d) nadproża, – brak możliwości oceny,
- e) konstr. schodów, – stan dobry,
- f) fundamenty, itp., – brak możliwości oceny,.

3.4 ocena urządzeń i elementów zewnętrznych

- a) śmietniki,



Fot.[32] Śmietniki zewnętrzne na terenie niezadaszonym – stan średni.

b) chodniki,



Fot.[33] Nawierzchnie chodników – stan średni.

c) parkingi,



Fot.[34] Nawierzchnie parkingów zewnętrznych – stan średni.



Fot.[35] Nawierzchnie parkingów dziedzińca wewnętrznego – stan średni.

d) schody zewnętrzne,



Fot.[36] Stalowe schody zewnętrzne – stan średni.

3.5 Nieprawidłowości / nadmierne zużycie głównych elementów budynku stwierdzone w trakcie wizji lokalnej

1) elementy architektoniczne i budowlane dachu

- nieprawidłowe mocowanie elementów/urządzeń wentylacji i klimatyzacji,
- nieprawidłowe lub zużycie mocowań anten, instalacji odgromowej,
- liczne spękania, korozja nakryw i tynków ogniomurków,
- częściowe zużycie eksploatacyjne pokrycia dachu (papa oraz blacha trapezowa),
- częściowe zużycie powłok malarskich,
- niska jakość i braki w obróbkach blacharskich ogniomurków,
- widoczna korozja, częściowe zużycie eksploatacyjne rynien i rur spustowych,
- niedostateczna estetyka większości elementów dachu, w szczególności nieład w rozmieszczeniu agregatów klimatyzacyjnych.

2) elewacja

- widoczne miejscowe odspojenia tynku elewacyjnego, ubytki,
- korozja mocowań, niska estetyka reklam i logotypów mocowanych do elewacji budynku,
- widoczne ślady „pleśni”, zanieczyszczeń atmosferycznych,

3) inne elementy zewnętrzne

- korozja osłon, drzwiczek od skrzynek teletechnicznych,
- częściowa korozja metalowych schodów zewnętrznych,
- korozja elementów betonowych oraz metalowych obróbek daszków zewnętrznych,
- częściowe zużycie drzwi zewnętrznych,

3.6 Określenie kondycji całego budynku, jego funkcjonalności oraz przydatności, jego walorów estetycznych oraz otaczającego go obszaru;

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz późniejszych analiz poszczególnych elementów budynku należy stwierdzić, że obiekt znajduje się w stanie technicznym pozwalającym na dalsze użytkowanie. Obiekt wymaga podjęcia prac remontowych, które pozwolą na wyeliminowanie stwierdzonych wyżej nieprawidłowości.

4 Wnioski

Biorąc pod uwagę powyższą ocenę zaleca się przeprowadzenie prac remontowych w szczególności w zakresie:

1. Dach

- Uzupelnienie ubytków i uszkodzeń papy termozgrzewalnej, poprawa obróbek,
- Naprawa pokrycia dachu z blachy trapezowej,
- Naprawa tynków, nakryw betonowych i obróbek blacharskich ogniomurków,
- Poprawny montaż urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych oraz teletechnicznych i odgromowych,

2. Elewacja zewnętrzna,

- Czyszczenie, mycie ciśnieniowe elewacji wraz z usunięciem śladów „pleśni”,
- Uzupelnienie ubytków tynków i powłoki malarskiej (scalenie kolorystyczne) elewacji z zastosowaniem powłoki hydrofobowej,
- Wymiana lub poprawa mocowań reklam/logotypów mocowanych do elewacji,
- Wymiana lub odnowienie powłoki malarskiej elementów metalowych drzwiczek i osłon teletechnicznych,
- Odnowienie powłoki malarskiej oraz cynkowej metalowych elementów schodów zewnętrznych oraz obróbek blacharskich,

Powyższą ocenę oraz zalecenia należy uzupełnić po przeprowadzeniu szczegółowej oceny technicznej budynku, po uzyskaniu dostępu do wszystkich części budynku.