

Orzeczenie o stanie techniczny budynku  
dawnego dworca PKP

KOWARY ul. Dworcowa 8 - 8a

OPINIA KONSTRUKCYJNA  
O STANIE OBIEKTU

Opracował:

*toob* Orliński Tomasz

Kowary październik 2013 r.

*toob* Orliński Tomasz

Oceny stanu technicznego budynków i innych budowli  
ul. Małcużyńskiego 5/2B; 02-793 Warszawa  
tel./fax 22 648 66 98

**Zawartość opracowania:**

Uprawnienia i zaświadczenia .....	str. 3
1. Wstęp.....	str. 8
2. Zakres opracowania.....	str.12
3. Ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych.....	str.15
4. Ocena stanu technicznego elementów wykończeniowych.....	str.21
5. Ocena stanu technicznego elementów zewnętrznych budynku.....	str.23
6. Wnioski i zalecenia (postulaty).....	str.28
7. Serwis fotograficzny.....	str.36

# 1. Wstęp

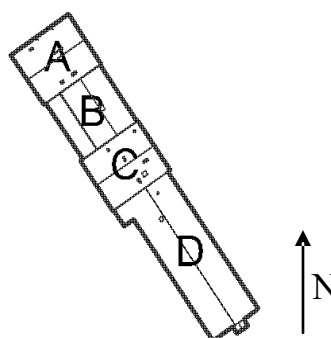
*toor* Orliński Tomasz

Oceny stanu technicznego budynków i innych budowli  
ul. Małcużyńskiego 5/2B; 02-793 Warszawa  
tel./fax 22 648 66 98

## 1.1. Podstawa opracowania:

- a/. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami.
- b/. Wycena Budynków WACETOB Sp z o.o. wydanie I kwartał 2013 r.
- c/. Biuletyn Cen Robót Zagregowanych Elementów i Obiektów Budowlanych. BCO w I kwartale 1999 r. Sekocenbud 1999 r.)
- d/. Umowa nr 154/2013 z dnia 12.08.2013 r.
- e/. Dokumentacja fotograficzna stanu obiektu w sierpniu 2013 r.
- f/. Badania organoleptyczne wykonane podczas realizacji przeglądu.
- g/. Serwis fotograficzny.

## 1.2. Sytuacja, opis budynku.



Budynek dworca PKP w Kowarach - ładownia publiczna, a wcześniej stacja została oddana do użytku 15 maja 1882 roku. Pierwotna nazwa brzmiała Schmiedeberg. Po wyzwoleniu miasta przez pierwsze kilka miesięcy stacja nazywała się Kuźnick (od 27 sierpnia 1945 roku). Następnie przemianowana na nazwę Kowary. Od 5 marca 1986 roku pełniła funkcję stacji towarowej, handlowej. Obecnie budynek dworca <sup>1</sup> jest wyłączony z eksploatacji.

Budynek dworca znajduje się w północno zachodniej części miasta, aktualnie przy ul.Dworcowej, w pobliżu drogi nr 366, na działce nr 19/15, usytuowany osią podłużną na kierunku półn.-zach - półd.wschód.

Budynek składa się z 4-ech segmentów z czego trzy stanowią budynek główny dworca a jedna magazyn. Dla celów niniejszego opracowania segmenty budynku oznaczono literami A,B,C,D.

Budynek główny A,B,C, w środkowej części jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, pełnił funkcję poczekalni B. Po obu stronach wzniesiono części piętrowe, podpiwniczone A,C, z czego wyższa C posiada dostępny strych. W segmentach na piętrze zlokalizowano lokale mieszkalne. Dostęp do lokali odbywa się z klatek schodowych i wejścia od strony miasta.

Pozostałe wejścia do budynku zostały zamurowane. Część środkowa dostępna jest aktualnie jedynie z przedsionka niższego segmentu A ul.Dworcowa 8a/2.

W obszarze przyległym do budynku, czynny jest przystanek autobusowy, przystanek lokalnej komunikacji zbiorczej oraz przystanek taksówek, zatem funkcja otoczenia nie uległa zmianie, pomimo wyłączenia ruchu kolejowego.

<sup>1</sup> na podstawie: <http://pl.wikipedia.org/wiki/Kowary>

### 1.2.1. Budynek dworca.

Budynek główny posiadający aktualnie czynną funkcję mieszkalną i nieczynne pomieszczenia dawnego dworca wraz z poczekalnią, wzniesiono z cegły, posiada elewację ceglana, pokrytą miejscowo farbą. Budynek zaduszony trzema dachami dwuspadowymi w konstrukcji drewnianej, pokrytej deskami i papą.

#### 1.2.1.1.Segment A

Podpiwniczony segment dwukondygnacyjny, bez poddasza użytkowego. W poziomie I kondygnacji zlokalizowano komunikację, schody prowadzące na II kondygnację i do piwnicy oraz pomieszczenia związane wcześniej z funkcjonowaniem dworca. Jedno z pomieszczeń, całkowicie zamurowane nie zostało zinwentaryzowane. Z przekazów wiadomo, że posiadało funkcję toalet.

II-ga kondygnacja - mieszkalna, nad nią znajduje się zamknięta i niedostępna przestrzeń poddasza nieużytkowego z drewnianą konstrukcją dachu.

Konstrukcja dachu i poddasze również nie zostały zinwentaryzowane ze względu na brak dostępu. Konstrukcja dachu drewniana, połać deskowana kryta papą.

Widoczne w konstrukcji okapu dachu płatwie i krokwie z kroksztynami, wydają się potwierdzać drewnianą konstrukcję dachu.

Ściany piwnic z cegły pełnej, stropy nad piwnicami ceglane łukowe i odcinkowe wsparte na profilach stalowych. Zinwentaryzowano stopki profili, kształt i przekrój nie zostały zinwentaryzowane. Można przypuszczać, że są to dwuteowniki.

Ściany kondygnacji - zmiennej grubości z cegły pełnej, stropy drewniane (belki stropowe i deskowanie), posadzka piwnicy z cegły pełnej na podsypce piaskowo kamiennej.

#### 1.2.1.2.Poczekalnia B (część środkowa budynku głównego)

Dawna poczekalnia, to niepodpiwniczona – co stwierdzono na podstawie braku dostępu z poziomu piwnic segmentów A i C oraz z zewnątrz, jednokondygnacyjna bryła z nieużytkowym poddaszem, stanowiącym przestrzeń dla drewnianej konstrukcji dachu.

Połać dachu – deski pokryte papą.

Ściany kondygnacji murowane z cegły pełnej.

#### 1.2.1.3.Segment C

Podpiwniczona część zespołu, posiadająca II kondygnację i poddasze użytkowe – strych, w którym wydzielono przestrzeń dla drewnianej konstrukcji dachu.

W poziomie I kondygnacji zlokalizowano komunikację, wejścia do klatki schodowej i pomieszczeń mieszkalnych, schody do piwnicy oraz pomieszczenia dworcowe dostępne jedynie z obszaru poczekalni.

W poziomie II kondygnacji zlokalizowano pomieszczenia mieszkalne, skomunikowane klatką schodową ze strychem.

Stropy drewniane (belki) , posadzka piwnic ceglana na podsypce piaskowo-kamiennej. Połać dachu stanowią deski pokryte papą. segment C jest najwyższym segmentem zespołu.

#### 1.2.1.4. Magazyn D

Budynek dobudowany, posiadający aktualnie nieczynną funkcję magazynu, wzniesiony na fundamentach z kamienia polnego, ściany murowane z cegły. elewacja: tynk cementowo-wapienny oraz cegła jak wyżej w szczycie budynku.

Pomieszczenia magazynowe zlokalizowane w płd.-wsch. części dworca. Budynek jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Konstrukcja dachu drewniana z więzarami drewnianymi wspartymi na konsolach w ścianach zewnętrznych. Ściany piwnic z kamienia polnego do wysokości spodu belek podwalinowych, powyżej – ściany z cegły pełnej. Wewnątrz segmentu wykonano podziały – pomieszczenia kryte stropami pośrednimi: żelbetowym gr. 10 cm wspartym na profilach stalowych - odcinkach torów kolejowych, oraz drewnianym, połączonym z konstrukcją dachu. Ściany noszą liczne ślady przemurowań (fot.144,146).

## 2. Zakres opracowania

*toob* Orliński Tomasz

Oceny stanu technicznego budynków i innych budowli  
ul. Małcużyńskiego 5/2B; 02-793 Warszawa  
tel./fax 22 648 66 98

## 2.1. Wstęp

Ocenę stanu technicznego obiektu dokonano na podstawie oględzin dostępnych elementów budowlanych budynku. Oceny dokonano wg kryteriów ogólnych i pomocniczych zamieszczonych w opracowaniu WACETOB: „Wycena Budynków”.

### Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku.

<i>l.p.</i>	<i>Klasyfikacja stanu technicznego elementu</i>	<i>Procentowe zużycie elementu</i>	<i>Kryterium oceny</i>
1	bardzo dobry	0 - 15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia ) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	zadowalający	16 - 30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	średni	31 - 50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51 - 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

### Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku (fundamentów, ścian konstrukcyjnych, ścianek działowych).

<i>l.p.</i>	<i>Klasyfikacja stanu technicznego obiektu</i>	<i>Procentowe zużycie elementu</i>	<i>Oznaki zużycia</i>
1	bardzo dobry	0 - 15	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne, jak słupy, filary, nadproża, odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
2	zadowalający	16 - 30	Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenie od poziomu małe. Nieliczne szczeliny sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku.
3	średni	31 - 40	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości do 10%.
4	zły	> 40	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchniowe i wgłębne korozje. Znaczne odchylenia od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, małe zniszczenia murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych-dużo niższe.

Zakres prac nie obejmuje badań laboratoryjnych wybranych elementów konstrukcyjnych oraz badań architektonicznych (w tym odkrywek), ograniczając się do oceny stanu technicznego budynku i jego dostępnych obszarów i widocznych elementów bez ingerencji badawczych w jego substancję.



## 2.2. Wykaz elementów objętych przeglądem:

### 2.2.1. elementy konstrukcyjne

- fundamenty
- ściany piwnic,
- ściany konstrukcyjna kondygnacji,
- stropy,
- konstrukcja dachu.

### 2.2.2. elementy wykończeniowe

- sufity
- okładziny ścienne
- posadzki
- stolarka drzwiowa i okienna.

### 2.2.3. elementy zewnętrzne budynku

- obróbki zewnętrzne
- elewacje
- pokrycie dachu,
- elementy dachowe,
- instalacja deszczowa,
- opaska, chodnik, studnie okienne.

### 3. Ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych.

*toor* Orliński Tomasz

Oceny stanu technicznego budynków i innych budowli  
ul. Małcużyńskiego 5/2B; 02-793 Warszawa  
tel./fax 22 648 66 98

### 3.1. FUNDAMENTY.

Brak dostępu do fundamentów nie pozwala na bezpośrednią ocenę ich stanu. Oględzinom poddano najniżej położone obszary ścian fundamentowych, obszarów posadzek i stwierdzono:

3.1.1. W segmencie A w piwnicach, widoczne liczne ślady podtopienia fundamentów, brak pęknięć, zniszczeń murów i stropów, pęknięć nadproży, zarysowań. Na podstawie powyższych obserwacji należy stwierdzić, że stan fundamentów jest **zadowalający**. Postuluje się wykonanie odkrywki fundamentów od zewnątrz, w obszarze nieutwardzonym w celu określenia rodzaju materiału, poziomu posadowienia budynku i potwierdzenia stanu technicznego fundamentów<sup>2</sup>.

3.1.2. W segmencie B, niepodpiwniczonym, na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych, kondygnacji nadziemnej, nie stwierdzono uszkodzeń świadczących o złym stanie fundamentów. Brak zarysowań, pęknięć, ubytków, świadczy o zadowalającym stanie fundamentów segmentu B. Stwierdzone uszkodzenia cokołu (miejscowy brak spoin, ubytki cegły) są uszkodzeniami mechanicznymi nie związanymi ze stanem technicznym fundamentów. Stan techniczny fundamentów należy uznać za **zadowalający**. Postuluje się wykonanie odkrywki fundamentów w celu określenia rodzaju materiału, poziomu posadowienia i potwierdzenia stanu technicznego fundamentów.<sup>3</sup>

3.1.3. W segmencie C w piwnicach stwierdzono liczne ślady podtopienia fundamentów. Zalanie fundamentów i piwnic odbyło się z zewnątrz i nie miało związku z podwyższeniem poziomu z.w.g. a stan wilgotności murów i posadзки w okresie prowadzenia oględzin, wskazuje na brak wilgoci pochodzącej z podsiąkania lub wysokiego poziomu z.w.g. Stan techniczny fundamentów należy uznać za **zadowalający**. Postuluje się wykonanie odkrywki w najniższej części fundamentów, w pomieszczeniu dostępnym z korytarza piwnic aktualnie zagruzowanym, posiadającym uszkodzony strop Klaina.<sup>4</sup> (pomieszczenie nad omawianą piwnicą fot. 135) w celu określenia poziomu posadowienia i potwierdzenia stanu technicznego fundamentów.

3.1.4. W segmencie D w piwnicach stwierdzono liczne ślady podtopienia. Szczegółowe oględziny stanu technicznego ścian fundamentowych z kamienia polnego nie wykazały oznak złego stanu fundamentów. Na uwagę zasługuje brak fundamentów i wadliwe posadowienie (na głównej belce podwalinowej w osi podłużnej segmentu) ścianek podziału wewnętrznego (fot.157,158,161). CHARAKTER USZKODZEŃ ŚWIADCZY O UTRACIE STATECZNOŚCI ŚCIANY I GROZI ZAWALENIEM. Sytuacja powyższa nie ma wpływu na stan techniczny konstrukcji budynku w obszarze ścian nośnych w całym obwodzie. Dostęp do części przestrzeni podpodłogowej jest utrudniony. Zaleca się dokonanie odkrywki fundamentów w środkowej części segmentu, na styku piwnic z przestrzenią podpodłogową w celu określenia poziomu posadowienia i potwierdzenia stanu technicznego fundamentów<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> WNIOSEK NR 1

<sup>3</sup> WNIOSEK NR 2

<sup>4</sup> WNIOSEK NR 3

<sup>5</sup> WNIOSEK NR 4

Stan techniczny fundamentów **zadowalający**.

### 3.2. ŚCIANY PIWNIC.

Zakres dotyczy segmentów A,C i D.

#### 3.2.1. Segment A

Ściany ceglane, pokryte białą farbą. W większości dostęp do ścian utrudniony ze względu na użytkowy charakter pomieszczeń i funkcję magazynową.

Na ścianach występują ślady podtopienia.

W obszarze przyposadzkowym, w dostępnych obszarach, na ceglach stwierdzono nieliczne uszkodzenia mechaniczne, w kilku miejscach odspojone lico cegły (możliwy efekt przemarzania), miejscowe uszkodzenia i wymycia zaprawy w fugach. Brak pęknięć, zarysowań i innych uszkodzeń. Stan techniczny **zadowalający**.

#### 3.2.2. Segment C

Ściany ceglane, częściowo pokryte farbą. Na ścianach występują ślady podtopienia. W obszarach przyposadzkowych występują nieliczne uszkodzenia mechaniczne i odspojenia lica cegły. Stwierdzono napływ wody przez ścianę fundamentową do wnętrza budynku (fot.171,172) Poza tym brak pęknięć, zarysowań, stan techniczny **średni**<sup>6</sup>.

#### 3.2.3. Segment D

Ściany z kamienia polnego do wysokości spodu belek stropowych, powyżej ściany murowane z cegły pełnej oraz ściany o konstrukcji mieszanej kamienno ceglanej (fot.186,187). Oględziny ścian wykazały całkowitą korozję tynków w wyniku przemrożenia oraz częściową, powierzchniową korozję cegieł - powodem zniszczeń są również liczne cykle przemrożenia (fot. 181 - 188).

Nie stwierdzono pęknięć, zarysowań i ubytków w dostępnych częściach piwnic.

W obszarze podposadzkowym, w części niepodpiwniczonej oględzin nie dokonano ze względu na niedostępność miejsca. Zaleca się odkrycie podłogi kondygnacji nadziemnej przy ścianach zewnętrznych i wykonanie oględzin stanu ścian<sup>7</sup>.

W obszarze udostępnionym stan techniczny **średni**.

### 3.4. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE KONDYGNACJI

#### 3.4.1. Segment A

Ściany murowane z cegły pełnej, pokryte tynkiem. Stwierdzono nieliczne, miejscowe zarysowania w lokalu mieszkalnym oraz na klatce schodowej. Uszkodzenia te nie przenoszą się na zewnętrzne obszary ścian. Podczas oględzin stwierdzono pęknięcia, zarysowania i ślady napraw ściany konstrukcyjnej (fot.104).<sup>8</sup>

<sup>6</sup> WNIOSEK NR 5

<sup>7</sup> WNIOSEK NR 6

<sup>8</sup> WNIOSEK NR 7

Stan techniczny należy uznać za **średni**. brak dostępu do pomieszczeń zamurowanych uniemożliwił oceną techniczną ścian w tym obszarze.<sup>9</sup>

#### 3.4.1.1. Schody wewnętrzne i podesty

- Schody drewniane klatki schodowej. Stan techniczny **zadawalający**. Nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników.

- Schody murowane zejścia do piwnic. Stan techniczny **zadawalający**. Nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników.

#### 3.4.2. Segment B

Ściany murowane z cegły pełnej, pokrycie tynkiem cementowo-wapiennym wewnątrz budynku.

Podczas oględzin nie stwierdzono pęknięć i rozwarstwień murów. Stwierdzono poważne ubytki i uszkodzenia muru części konstrukcyjnej (fot.123,124)<sup>10</sup>, oraz odkryty i niezabezpieczony fragment ściany po demontażu tablicy informacyjnej (fot.121).<sup>11</sup> Ponadto liczne uszkodzenia muru i korozję cegieł, spowodowane przemrożeniem.

Stan techniczny **średni**.

Tynki w stanie **złym**, nie nadają się do naprawy.<sup>12</sup>

Na szczególną uwagę zasługują gzymsy wewnętrzne, zachowane w większości w stanie **zadawalającym**. Miejscowe ubytki (fot. D Detal) świadczą o mechanicznym uszkodzeniu lub degradacji technicznej konstrukcji detalu.<sup>13</sup>

#### 3.4.3. Segment C

Ściany murowane z cegły pełnej, pokryte tynkiem cementowo-wapiennym. Oględziny wykazały liczne zarysowania i pęknięcia ścian oraz tynków na wysokości parteru w pomieszczeniach dostępnych z poczekalni i na klatce schodowej (fot.136,137,139,144,145,146).<sup>14</sup> Powyżej nie stwierdzono uszkodzeń poza nielicznymi zarysowaniami w lokalu mieszkalnym. Stan techniczny **zły**. **Stan techniczny ścian zagraża bezpieczeństwu ludzi**.

Tynki w stanie **złym** wymagają częściowej wymiany i przetarcia.

#### 3.4.3.1. Schody drewniane i podesty.

- Schody drewniane klatki schodowej. Stan techniczny **zadawalający**. Nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników.

- Schody drewniane do piwnicy. Stan techniczny **zły**. Schody stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników.<sup>15</sup>

---

<sup>9</sup> WNIOSEK NR 8

<sup>10</sup> WNIOSEK NR 9

<sup>11</sup> WNIOSEK NR 10

<sup>12</sup> WNIOSEK NR 11

<sup>13</sup> WNIOSEK NR 12

<sup>14</sup> WNIOSEK NR 13

<sup>15</sup> WNIOSEK NR 14

#### 3.4.4. Segment D

Ściany murowane z cegły pełnej, pokryte częściowo tynkiem cementowo-wapiennym, częściowo malowane. Ściany noszą liczne ślady przemurowań (fot.148,150). Stwierdzono pęknięcie ściany szczytowej nad nadprożami ceramicznymi (fot.87,88,89,149). Pęknięcia występują w pełnym przekroju ściany.<sup>16</sup> Ponadto ściany wewnętrznych podziałów w przestrzeni magazynu (fot.157,158,161) noszą liczne oznaki całkowitego zużycia. **Stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi.**<sup>17</sup> Stan techniczny ścian w tym obszarze jest **zły**, poza klasyfikacją.

#### 3.5. STROPY

Zakres opracowania nie uwzględnia wykonania odkrywek, zatem ocenie organoleptycznej poddano jedynie dostępne obszary konstrukcji stropów. W segmencie A, B i C (konstrukcja stropu nad I kondygnacją prawdopodobnie drewniana)<sup>18</sup> nie stwierdzono występowania uszkodzeń świadczących o pogorszonym stanie konstrukcji stropów takie jak: widoczne odkształcenia płaszczyzny podłóg i sufitów, zniszczenia w obszarze podparcia belek. Ubytki w matach trzciniowych, stanowiących docieplenie podłóg (fot.109,113,128) zostały spowodowane mechanicznie, przez człowieka lub przez napływ wody z nieszczelnego pokrycia dachu (segm.B). Stan techniczny **zadowolający**.

Do stropów należy zaliczyć drewnianą podłogę parteru wspartą na belkach.

W segmencie A w dostępnych obszarach, stan techniczny **zadowolający**.

W segmencie B podłoga częściowo na gruncie. Nie stwierdzono ubytków, pęknięć, zmian geometrycznych, stan techniczny **zadowolający**.

Podłoga drewniana w segmencie B jest miejscowo zapadnięta, stwierdzono uszkodzenia legarów i desek podłogowych. Stan techniczny **zły**.

W segmencie C występuje miejscowo nad piwnicą strop Klaina na belkach stalowych, wypełniony ceglami dziurawkami (fot.135, 175). Stan techniczny stropu **średni**, wymaga uzupełnienia, zabezpieczenia i naprawy.

Strop nad I kondygnacją nie wykazuje zmian geometrycznych i uszkodzeń obniżających stan techniczny. Stan techniczny konstrukcji stropu można zakwalifikować jako **zadowolający**.

Ponadto częściowy dostęp do konstrukcji stropu nad piwnicą, pozwolił na szczegółowe oględziny. Stwierdzono uszkodzenia belek stropowych i desek podłogowych, stanowiących jednocześnie usztywnienie podłogi w płaszczyźnie poziomej. Liczne obszary mokrych, przegniłych belek, stanowią o degradacji technicznej elementu konstrukcyjnego (fot.176 - 188) Stan techniczny **zły**.<sup>19</sup>

#### 3.6. KONSTRUKCJA DACHU

##### 3.6.1. Dach segmentu A

Konstrukcja drewniana (fot.17,18,19,27,30,32,33,34,35). Brak dostępu do przestrzeni poddasza nie pozwolił na ocenę stanu konstrukcji.

<sup>16</sup> WNIOSEK NR 15

<sup>17</sup> WNIOSEK NR 16

<sup>18</sup> WNIOSEK NR 17

<sup>19</sup> WNIOSEK NR 18

Stan widocznych na fotografiach elementów konstrukcji: krokszyny, pokrycie, obróbki, wskazuje na częściowe i miejscowe zużycie techniczne tych elementów.

Stan techniczny elementów dostępnych - **średni**.<sup>20</sup>

### 3.6.2. Dach nad poczekalnią (segm.B)

Konstrukcja drewniana wsparta na ścianach zewnętrznych, wzmocniona wiązarami wieszarowymi.



*Widok na ścianę kolankową z otworami okiennymi, widoczne krokwie, deskowanie połaci oraz belki konstrukcji dachu .*



*Widok węzła wiązara i okuć - jarzemek wiązarów*

Podczas oględzin nie stwierdzono istotnych śladów zużycia konstrukcji poza obszarem dotkniętym napływem wody opadowej ( przy segm. A). W obszarze tym występują widoczne zniszczenia z pomieszczeń (fot.109,113,116). Stan techniczny **średni**.<sup>21</sup>

### 3.6.3. Dach segmentu C

Konstrukcja drewniana, płatwiowo-kleszczowa. Elementy konstrukcyjne dachu w stanie zadowalającym. Stwierdzono występowanie rozwarstwień krokwi, płatwi i nieliczne pęknięcia słupków. Stan techniczny zadowalający.<sup>22</sup>

### 3.6.4. Dach segmentu D

Konstrukcja dachu drewniana, wiązary wieszarowe wsparte na konsolach utwierdzonych w ścianach konstrukcyjnych budynku.



*Widok wnętrza magazynu, na pierwszym planie wiązary wieszarowe, widoczne uszkodzenia w prawym węźle (przeciek z dachu). W głębi widoczny wiązary, zniszczenia w lewym węźle (przeciaki)*

<sup>20</sup> WNIOSEK NR 19

<sup>21</sup> WNIOSEK NR 20

<sup>22</sup> WNIOSEK NR 21

Liczne uszkodzenia i zmiany geometryczne w miejscach przecieków (fot.151,152,153,156,159,160), braki elementów konstrukcji i zniszczenia wiązarów (fot.159,160), rozwarstwienia elementów konstrukcji (fot.165)  
W obszarach, gdzie nie stwierdzono przesiąkania wody opadowej z połaci dachu, stan techniczny konstrukcji jest **zadowalający**, w pozostałych obszarach - **zły**.

## 4. Ocena stanu technicznego elementów wykończeniowych.



#### 4.1. Ściany, sufity.

Ze względu na jednolity sposób wykończenia ścian, zdecydowano nie dzielić opisu na segmenty. Ściany pokryto tynkiem cementowo-wapiennym i farbą (rodzaju farby nie określono). W całym budynku występują licznie ubytki tynków (fot.121,122,123,124,125,126, A detal ), zniszczenia i zawilgocenia (fot.136,137,138,139,149) oraz zniszczona i złuszczone farba na ścianach i sufitach (fot. 100,101,102,106,107,118,119,120).

Stan techniczny **zły**, poza klasyfikacją.<sup>23</sup>

#### 4.2. Barierki na klatkach schodowych.

Nie stwierdzono zniszczeń, ubytków, wad w zakotwieniu. Stan techniczny **zadowolający**.

#### 4.3. Wykończenie posadzek.

Niekompletne, zdewastowane (poza lokalami mieszkalnymi i obszarem klatek schodowych). Stan techniczny **zły, poza klasyfikacją**.

#### 4.4. Stolarka okienna.

W części segmentu B stwierdzono uszkodzenia lokalne w postaci braku szyb, szprosów (fot.106,125,126). W pozostałych obszarach stan techniczny należy uznać za **średni**. (fot.107,123,134,166,167)<sup>24</sup>

W Segmencie C występują witryny: miejscowe uszkodzenia w postaci deformacji szczeblin i brak szyb (fot.79) Stan techniczny **średni**.

#### 4.5. Stolarka drzwiowa

4.5.1. Stolarka zewnętrzna - uszkodzenia i deformacje (fot.10,17), zawilgocenia (fot.15), braki (fot.50,51,52,53,54) oraz obszary niemożliwe do weryfikacji ze względu na zamurowania (fot.5,12,17,29) Stan techniczny **zły**.<sup>25</sup>

#### 4.5.2. Stolarka wewnętrzna.

W segmencie A i C w części mieszkalnej stan techniczny **zadowolający**.

W pozostałych - niekompletna (fot.129,132,133) brak skrzydeł.

Stan techniczny **zły**.

---

<sup>23</sup> WNIOSEK NR 22

<sup>24</sup> WNIOSEK NR 23

<sup>25</sup> WNIOSEK NR 24

## 5. Ocena stanu technicznego elementów zewnętrznych budynku.

Ogłędzinom poddano:

- 5.1. Pokrycie dachu (fot.91,95,96,98) - stan techniczny **zły**.<sup>26</sup>
- 5.2. Obróbki blacharsko-dekarskie (fot.7,13,18,19,34,35,66,78,79,91)  
- stan techniczny **zły**.<sup>27</sup>
- 5.3. Rynny i rury spustowe (fot.2,66,76,79) - stan techniczny **zły**.<sup>28</sup>
- 5.4. Zewnętrzne elementy stolarki (fot.4,5,10,11,15,17) - stan techniczny **średni**.
- 5.5. Elewacje:

5.5.1. Elewacja północno-wschodnia (fot.1)

Segment D<sup>29</sup>

- tynk cementowo-wapienny (fot.2,3,4) - stan techniczny **zły**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- witryny stan **zadowolający**.
- stolarka okienna - stan **średni**.
- kraty - stan **zadowolający**.

Segment C<sup>30</sup>

- cegła elewacyjna (fot.8,9), liczne uszkodzenia lica cegły w przycokołowych obszarach elewacji - stan **średni**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- stolarka okienna i drzwiowa - opisano wcześniej.

Segment B<sup>31</sup>

- cegła elewacyjna (fot.12,13,14,15), liczne uszkodzenia lica cegły w przycokołowych obszarach elewacji - stan **średni**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- stolarka okienna i drzwiowa - opisano wcześniej.

Segment A<sup>32</sup>

- cegła elewacyjna (fot.17,20,21), liczne uszkodzenia lica cegły w przycokołowych obszarach elewacji - stan **średni**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- stolarka okienna i drzwiowa - opisano wcześniej.

---

<sup>26</sup> WNIOSEK NR 25

<sup>27</sup> WNIOSEK NR 26

<sup>28</sup> WNIOSEK NR 27

<sup>29</sup> WNIOSEK NR 28

<sup>30</sup> WNIOSEK NR 29

<sup>31</sup> WNIOSEK NR 30

<sup>32</sup> WNIOSEK NR 31

### 5.5.2. Elewacja północno-zachodnia

#### Segment A<sup>33</sup> (fot.24)

- cegła elewacyjna - stan techniczny **zadowolający**  
z wyłączeniem obszaru przyłącza rury spustowej (fot.28) - stan techniczny  
obudowy i cokołu - **zły**.

#### Segment C<sup>34</sup> (fot.96)

- cegła elewacyjna - stwierdzono liczne zniszczenia w postaci otworów,  
miejscowego skucia gzymsu, wykucia i zaprawienia bruzdy pod instalacje  
elektryczne, montażu konsolek okablowania elektrycznego zewnętrznego  
- stan techniczny **średni**.

### 5.5.3. Elewacja południowo-zachodnia. (fotografia archiwalna)



źródło: <http://www.panoramio.com/photo/35561315?tag=KOWARY%20-%20Dworzec%20kolejowy>

#### Segment A<sup>35</sup> (fot.30)

- cegła elewacyjna: nieliczne, miejscowe uszkodzenia w obszarze cokołu  
(fot.31). Stan techniczny **zadowolający**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- stolarka okienna: w lokalu mieszkalnym stan **średni**.  
w poziomie 1 kondygnacji stolarka niedostępna - stan  
niesklasyfikowany.

#### Segment B<sup>36</sup> (fot.36)

elewacja tynki (fot.50,51,52,53,54,55,informacje nad fot.56,57  
oraz fot.97) - stan techniczny **średni**.

<sup>33</sup> WNIOSEK NR 32

<sup>34</sup> WNIOSEK NR 33

<sup>35</sup> WNIOSEK NR 34

<sup>36</sup> WNIOSEK NR 35

konstrukcja drewniana wiaty (nazwa przyjęta na okoliczność niniejszego opracowania)

Przełębem objęto stan techniczny konstrukcji i jej elementów oraz warstw pokrywczych. Stwierdzono nieliczne uszkodzenia mechaniczne i braki elementów (fot.37) oraz **średni** stan techniczny drewna. Warstwy pokrywcze są w stanie **złym**, poza klasyfikacją (fot.41 - 49)

Segment C<sup>37</sup> (fot.58)

- cegła elewacyjna: nieliczne, miejscowe uszkodzenia w obszarze cokołu (fot.59). Stan techniczny **zadowolający**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- stolarka okienna: w lokalu mieszkalnym stan **średni**.  
w poziomie 1 kondygnacji stolarka niedostępna - stan niesklasyfikowany. Oceną objęto jedynie elementy dostępne z wnętrza budynku (sklasyfikowane wcześniej).

Segment D<sup>38</sup>

- tynk cementowo-wapienny: zniszczenia w obszarze cokołowym oraz na elewacji (fot.70,71,72,74,75) stan techniczny **zły**.
- obróbki blacharskie jak wyżej.
- stolarka okienna (fot.70) stan techniczny **średni**.
- stolarka drzwiowa (fot.71,74,75) - stan techniczny **średni**.

## 5.5.4. Elewacja południowo-wschodnia (fot.79, 98)

## Segment A

- cegła elewacyjna: nieliczne, miejscowe uszkodzenia, stan techniczny **zadowolający**.

Segment D<sup>39</sup>

- Ganek (fot.79 i aneksy) (nazwa przyjęta na okoliczność niniejszego opracowania) stwierdzono liczne uszkodzenia konstrukcji, ubytki oraz brak wiązania ze ścianą szczytową w obszarze wieńca. Stan techniczny **zły**.
- Ściana szczytowa (fot.79).
- cegła elewacyjna: pęknięcia ściany opisane wcześniej oraz nieliczne, miejscowe uszkodzenia. Stan techniczny **zły**.
- obróbki blacharski jak wyżej (oceny dokonano wcześniej)
- w zakresie witryn, oceny dokonano wcześniej.

---

<sup>37</sup> WNIOSEK NR 36

<sup>38</sup> WNIOSEK NR 37

<sup>39</sup> WNIOSEK NR 38

#### 5.6. POKRYCIE DACHU.<sup>40</sup>

W treści niniejszego opracowania określono stan techniczny deskowania oraz pokrycia dachów w segmentach A,B,C,D. Ogólnie należy sklasyfikować:

- stan techniczny deskowania - **zły**,
- stan techniczny pokrycie - **zły**.

#### 5.7. ELEMENTY DACHOWE.<sup>41</sup>

Kominy (fot.92,93,94,96,98,99) - stwierdzono liczne pęknięcia, ubytki, rozwarstwienia. Stan techniczny **zły**. ( z wyłączeniem rur stalowych ocynkowanych na dachu segm.A). **Stan techniczny kominów na dachu segm.C zagraża bezpieczeństwu ludzi.**

Inne elementy na dachu nie występują.

#### 5.8. INSTALACJA DESZCZOWA.<sup>42</sup>

Stan techniczny opisano wcześniej, stan techniczny **zły, zagraża bezpieczeństwu ludzi.**

#### 5.9. OPASKA, CHODNIK, STUDNIE OKIENNE.<sup>43</sup>

Brak opaski wokół budynku, jej funkcje przejmują częściowo chodniki stykające się z cokołem budynku. Stwierdzono brak uszczelnienia pomiędzy budynkiem a chodnikami. Stan techniczny **średni**.

Studnie okienne (fot.20,22,23,67,68,173). Stwierdzono obszerne uszkodzenia konstrukcji studzienek w obszarze poniżej terenu, stan techniczny **zły, zagraża bezpieczeństwu ludzi.**

---

<sup>40</sup> WNIOSEK NR 39

<sup>41</sup> WNIOSEK NR 40

<sup>42</sup> WNIOSEK NR 41

<sup>43</sup> WNIOSEK NR 42

## 6. Wnioski i zalecenia

*toor* Orliński Tomasz

Oceny stanu technicznego budynków i innych budowli  
ul. Małcużyńskiego 5/2B; 02-793 Warszawa  
tel./fax 22 648 66 98

**WNIOSEK NR 1.**

Ślady po zaleganiu wody w piwnicach oraz informacje pozyskane od lokatorów, świadczą o częstym napływie wody do piwnic. Woda po pewnym czasie wsiąka w posadzkę (posadzka ceglana na gruncie utwardzonym: piaski i żwiry o zróżnicowanym uziarnieniu oraz otoczaki). Należy sądzić, iż fundamenty zostały posadowione na gruncie przepuszczalnym, jednak częsta penetracja wody opadowej mogła spowodować zmiany struktury i uziarnienia gruntu w poziomie posadowienia i poniżej.

**ZALECENIE 1**

**Zaleca się wykonanie badań geologicznych w celu określenia właściwości mechanicznych, parametrów geotechnicznych i nośności gruntu.**

**WNIOSEK NR 2,3,4.**

Pomimo zadowalającego stanu technicznego fundamentów, określonego na podstawie stanu technicznego elementów współpracujących, nie ma aktualnie wiedzy na temat rzeczywistego stanu fundamentów, materiałów zastosowanych do ich wybudowania oraz poziomu posadowienia budynku.

**ZALECENIE 2**

**Zaleca się wykonanie odkrywek fundamentów w celu określenia poziomu posadowienia budynku oraz zastosowanego materiału i ew. izolacji.**

**WNIOSEK NR 5.**

Napływ wody (aktywny podczas dokonywania oględzin, pomimo braku opadów atmosferycznych) do piwnicy przez ścianę, może być spowodowany awarią instalacji wodnej poza budynkiem lub penetracją wody w warstwach gruntu. Konieczne wydaje się określenie przyczyn napływu wody i szczelności ścian fundamentowych.

Dla pozyskania informacji j.w. konieczne będzie dokonanie odkrywki i wykonanie **zalecenia 2.**

**WNIOSEK NR 6**

Brak dostępu do obszaru podposadzkowego uniemożliwił dokonanie oględzin ścian i fundamentów w tym obszarze.

**ZALECENIE 3**

**Zaleca się dokonanie odkrywek obszaru podposadzkowego w segm.C poprzez częściową rozbiórkę konstrukcji podłogi i desek w celu określenia stanu technicznego zarówno konstrukcji podłogi jak i ścian fundamentowych.**

**WNIOSEK NR 7**

Ślady po naprawach ściany świadczą o zamurowaniu otworu nad drzwiami lub o dokonaniu napraw wynikających z pęknięcia ściany.

**ZALECENIE 4**

**Zaleca się założenie marek kontrolnych na pęknięciach i podjęcie obserwacji zachowania ścian. Dalsze działania powinny być uzależnione od wyników obserwacji ( min. 2 lata).**

**WNIOSEK NR 8**

Zamurowane pomieszczenia pod lokalem mieszkalnym w segm.A  
brak dostępu.



**ZALECENIE 5**

**Zaleca się otwarcie pomieszczenia / wyburzenie blendy / w celu dokonanie oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, dostępnych z wnętrza pomieszczenia.**

WNIOSEK NR 9

Zły stan techniczny ściany/filara przy wejściu, może być spowodowany wielokrotnymi cyklami przemarzania (bezpośredni dostęp wilgoci i temperatury ujemnej z zewnątrz).

**ZALECENIE 6**

**Zaleca się bezzwłoczne wykonanie napraw i wypełnienie ubytków wg dostępnych technologii napraw murów ceglanych.**

WNIOSEK NR 10

Zastosować zalecenie 6

WNIOSEK NR 11

Tynki we wszystkich pomieszczeniach nie nadają się do eksploatacji, ich stan może zagrażać bezpieczeństwu ludzi znajdujących się w pomieszczeniach segm.B

**ZALECENIE 7**

**Należy skuć tynki, dokonać oceny powierzchni ścian, wykonać naprawy i uzupełnienia oraz odtworzyć tynki stosując współczesne technologie zabezpieczeń mykologicznych i tynkarskich.**

WNIOSEK NR 12

Gzymsy wewnętrzne, stanowiące element wykończenia wnętrza, częściowo zachowane, częściowo uszkodzone, miejscowe braki, odsłonięte i niezabezpieczone cegły - zakres wymagający bezzwłocznej interwencji. Obecny stan techniczny może zagrażać bezpieczeństwu ludzi znajdujących się w pomieszczeniach segm.B. Ciągłość gzymsu została naruszona poprzez wprowadzenie podziału pomieszczenia ścianą murowaną.

**ZALECENIE 8**

**Zaleca się bezzwłocznie zabezpieczyć uszkodzone fragmenty gzymsu i odtworzyć brakujące fragmenty.**

WNIOSEK NR 13

Niniejsze opracowanie nie zajmuje się badaniem przyczyn powstania uszkodzeń. Stan techniczny ścian w obszarach segmentu C wskazanych w opracowaniu jest zły a w części zachodniej zagraża bezpieczeństwu ludzi.

**ZALECENIE 9**

**Zaleca się bezzwłoczne opracowanie dokumentacji zabezpieczającej ściany, wykonanie ekspertyzy technicznej fundamentów i ścian w tym obszarze oraz zabezpieczenie ścian przed dalszą degradacją. Zaleca się rozbiórkę wszystkich ścian wewnętrznych segm.D z odtworzeniem konstrukcji dachu zastosowanym w pozostałej części segmentu /zalecenie 14./**

WNIOSEK NR 14

Schody drewniane do piwnicy - uszkodzone, stwierdzono wadliwe oparcie oraz zmiany geometryczne. Dalsze użytkowanie zagraża bezpieczeństwu ludzi.

**ZALECENIE 10**

**Zaleca się bezzwłoczną wymianę schodów na bezpieczne lub wyłączenie piwnic z eksploatacji.**

**WNIOSEK NR 15,16**

Zły stan techniczny ścian w tym obszarze, może wskazywać na zmianę warunków posadowienia lub uszkodzenie fundamentów. Należy zauważyć, że opisane uszkodzenia dotyczą ściany konstrukcyjnej budynku i zlokalizowane są na granicy z niskim budynkiem magazynu.

**ZALECENIE 11**

**Zaleca się wykonanie ekspertyzy badającej warunki posadowienia oraz stan fundamentów w osi poprzecznej segmentu C /jak zalecenie 9/**

**WNIOSEK NR 17**

Funkcją podstawową pomieszczeń w segmentach A i C jest funkcja mieszkalna. Obszary niedostępne przy prowadzeniu obserwacji takie jak: poddasze nieużytkowe w segm.A, stropy nad lokalem mieszkalnym oraz strop lokalu mieszkalnego, jak również zamurowane otwory pomieszczeń dawnych toalet, nie pozwalają na pozyskanie wiadomości o stanie technicznym tych elementów konstrukcyjnych.

**ZALECENIE 12**

**Zaleca się wykonanie ekspertyzy i odkrywek stropów w porozumieniu z lokatorami i Gminą Miejską Kowary.**

**WNIOSEK NR 18**

Uszkodzenia pokrycia dachu, instalacji deszczowej, brak zabezpieczeń otworów piwnicznych i studzien okiennych przed napływem wody opadowej do wnętrza budynku, spowodowały miejscowe uszkodzenia elementów konstrukcyjnych podłóg (A,B,C,D) i stropu nad piwnicą (D).

**ZALECENIE 13**

**Zastosowanie zalecenie 3 oraz wykonanie ekspertyzy belek konstrukcyjnych podłóg / lub ich wymianę na obszarze całego budynku.**

**WNIOSEK NR 19**

Brak dostępu został opisany wcześniej. Zalecenie 12.

**WNIOSEK NR 20**

Miejscowe uszkodzenie konstrukcji dachu spowodowane wadami pokrycia dachu, stanowi zagrożenie dla użytkowników i pogarsza stan techniczny konstrukcji. Postuluje się jak w zaleceniu 12.

**WNIOSEK NR 21**

Brak konserwacji konstrukcyjnych elementów drewnianych, przy zmiennych warunkach pogodowych (brak okien w pomieszczeniu poddasza), powoduje pogorszenie stanu technicznego konstrukcji. Brak okien i szczelnych zamknięć pomieszczenia poddasza, wydaje się w tym przypadku korzystny dla kondycji technicznej konstrukcji.

**ZALECENIE 14**

**Zaleca się oczyszczenie elementów drewnianych konstrukcji dachu z nalotów i wykwitów i wykonanie zabezpieczeń konstrukcji drewnianej dostępnymi preparatami mykologicznymi i ogniochronnymi oraz bezzwłoczną wymianę uszkodzonych belek, wiązarów, mieczy, płatwi, kleszczy, krokwi. (dot.wszystkich zachowanych elementów drewnianych w budynku)**

## WNIOSEK NR 22

Stan tynków omówiono wcześniej, zalecenie 7.

## WNIOSEK NR 23,24

Oględziny stanu stolarki wykazały miejscowe uszkodzenia i braki konstrukcji okien. Stan techniczny określono jako średni, co w odniesieniu do przytoczonych na stronie 13 niniejszego opracowania kryteriów ogólnych oceny i Klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku, definiuje: " *W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.*"

**ZALECENIE 15**

**Zaleca się przeprowadzenie kapitalnego remontu stolarki okiennej i drzwiowej ze względu na niewątpliwe wartości historyczne stolarki.**

## WNIOSEK NR 25

Pokrycie dachu budynku, uzupełniane i remontowane wcześniej, nie spełnia roli do jakiej zostało powołane. Pozostawienie stanu istniejącego stale pogarsza stan techniczny budynku.

**ZALECENIE 16**

**Zaleca się bezzwłoczną całkowitą wymianę pokrycia dachów budynku z uwzględnieniem wymiany uszkodzonych elementów deskowania. Wcześniej konieczne staje się skuteczne zabezpieczenie uszkodzonych obszarów przed dalszą penetracją wody opadowej i pogarszaniem stanu technicznego fundamentów, ścian fundamentowych, konstrukcji drewnianej stropów i podłóg a także ścian kondygnacji.**

## WNIOSEK NR 26,27

Instalacja deszczowa w postaci rynien, rur spustowych, możliwych uszkodzeń przewodów poniżej terenu, utrudnionego spływu wody po połaci dachu, nie spełnia roli do jakiej została powołana. . Pozostawienie stanu istniejącego stale pogarsza stan techniczny budynku.

**ZALECENIE 17**

**Zaleca się bezzwłoczną całkowitą wymianę instalacji deszczowej oraz sprawdzenie szczelności instalacji pod powierzchnią terenu w obszarze fundamentów.**

## WNIOSEK NR 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37

Brak konserwacji elementów elewacji w postaci likwidacji niewielkich uszkodzeń, pęknięć, zarysowań, spowodował uszkodzenia opisane w treści niniejszego opracowania.

**ZALECENIE 18**

**Zaleca się wykonanie miejscowych napraw i uzupełnienie elementów ceramicznych elewacji (cegły, dachówki gzymsowe) w segm. A,B,C,D oraz remont tynków z zabezpieczeniem widocznego lica belek stropowych (fot.2.) oraz czyszczenie i uzupełnienie spoin cegły /fug/.**

WNIOSEK NR 35 /dot. wiaty fot.36/

Stan techniczny wiaty sklasyfikowany został na podstawie oględzin. Elementy konstrukcyjne są w stanie zadowalającym.

**ZALECENIE 19**

**Zaleca się oczyszczenie powierzchni drewnianych wiaty, uzupełnienie brakujących elementów, zabezpieczenie preparatami mykologicznymi i ogniochronnymi wszystkich powierzchni elementów wiaty. Decyzja dot. koloru warstwy lakierniczej powinna być uzgodniona z władzami architektonicznymi właściwymi dla terenu obiektu.**

WNIOSEK NR 38

Konstrukcja ganka utraciła połączenie ze ścianą szczytową budynku (segm.D). Zniszczenia konstrukcji i pokrycia dachu oraz fasada w stanie ruiny, dyktują konieczność wykonania kapitalnego remontu. Pozostawienie ganka w obecnym stanie powoduje stałe pogarszanie stanu technicznego budynku w tym obszarze.

**ZALECENIE 20**

**Zaleca się opracowanie projektu naprawy ganka /możliwe jest zdylatowanie lub skuteczne połączenie go z substancją budynku/.**

WNIOSEK NR 39

Sytuacja opisana w treści opracowania, zalecenie 16.

WNIOSEK NR 40

Stan techniczny kominów stwarza zagrożenie życia użytkowników i osób przebywających w pobliżu budynku.

**ZALECENIE 21**

**Zaleca się bezzwłoczne wykonanie zabezpieczeń i oznakowań wokół budynku (segm.A i C) z wyznaczeniem strefy niebezpiecznej oraz wykonanie bezzwłoczne remontu i przebudowy kominów znajdujących się w stanie ruiny (segm.C) i w pogorszonym stanie (segm.A)**

WNIOSEK NR 41

Instalacje deszczowe opisano wcześniej, zalecenie 17.

WNIOSEK NR 42

Przyczyną pogorszenia stanu technicznego ścian piwnicznych i napływu wody w obszar budynku, są otwarte studnie okien piwnicznych i brak uszczelnienia oraz opaski wokół budynku. Uszczelnienie pomiędzy wyremontowanym cokołem (w zakresie wymiany uszkodzonych cegieł, usunięcia skorodowanych fug i uzupełnienie elementów) a opaską oraz remont studzien okien piwnicznych (w zakresie oczyszczenia, uszczelnienia i wymiany skorodowanych cegieł i fug, zabezpieczenia przed napływem w postaci osłon

przeziernych ze spadkiem grawitacyjnym) utrudniłoby lub wręcz uniemożliwiło napływ wody do wnętrza budynku.

## **ZALECENIE 22**

**Zaleca się opracowanie projektu remontu i zabezpieczeń studni piwnicznych budynku oraz realizację zakresu wg dokumentacji.**

## **PODSUMOWANIE.**

Ogólnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynku wg niniejszego opracowania i dokonanych oględzin, należy sklasyfikować pomiędzy średnim a złym; stopień zużycia budynku szacuje się na około 50%. Po wykonaniu ekspertyz zalecanych w treści opracowania oraz poniżej, określenie rzeczywistego stanu technicznego może ulec zmianie.

## **REALIZACJA ZALECEŃ.**

**Ze względu na bezpieczeństwo ludzi konieczne jest bezzwłoczne wykonanie zaleceń: 9,10,21.**

**Ze względu na bezpieczeństwo konstrukcji konieczne jest wykonanie zaleceń: 4,9,13,14,16,17,20.**

**Ze względu na uzyskanie zadowalającego stanu technicznego budynku i zatrzymanie procesów niszczących, zaleca się wykonanie ekspertyzy technicznej i dokumentacji projektowej obejmujących zakres sprawdzeń i analiz wg zaleceń: 1,2,3,5,9,11,12,13,20,22**

## POSTULATY

### 1. BEZPIECZEŃSTWO UŻYTKOWNIKÓW

\*Bezzwłocznie zabezpieczyć oznaczone obszary przed dostępem osób, wykonać zabezpieczenia i naprawy konstrukcji wewnątrz budynku i elementów zewnętrznych (kominów, połączeń dachów, instalacji deszczowej).

### 2. BEZPIECZEŃSTWO KONSTRUKCJI

\*Zlecić opracowanie projektu remontu i napraw uszkodzonych konstrukcji, zabezpieczyć uszkodzone ściany, sufity podwieszane, podłogi i elementy konstrukcji dachów.

\*Zabezpieczyć uszkodzone instalacje deszczowe, wykonać niezbędne mocowania, uszczelnić pokrycia dachów.

### 3. WALORY ZABYTKOWE

\*W uzgodnieniu z władzami konserwatorskimi w dokumentacji projektowej bez względu na nową funkcję obiektu należy zachować konstrukcję dachów drewnianych, elementów wystroju wnętrza (gzymsy, konsole, balustrady schodowe), spadki istniejących dachów, ceglana elewację budynku z zachowaną ornamentyką, studnie okien piwnicznych, wiatę drewnianą. Rozebrać zamurowania doprowadzając steny cegieł odrzwi i obokni do stanu pierwotnego.

*koniec opracowania*

## 7. Serwis fotograficzny

*toob* Orliński Tomasz

Oceny stanu technicznego budynków i innych budowli  
ul. Małcużyńskiego 5/2B; 02-793 Warszawa  
tel./fax 22 648 66 98