

## **OCENA TECHNICZNA**

**Stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego  
zlokalizowanego w Straszynie przy ul. Spacerowej 13.**

**INWESTOR: Gmina Pruszcz Gdański, 83-000 Pruszcz Gdański**

**ul. Wojska Polskiego 30**

**OPRACOWAŁ: mgr inż. Andrzej Gorzkowski**

**Straszyn, grudzień 2017 roku**

## **OCENA TECHNICZNA**

**Stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego  
zlokalizowanego w Straszynie przy ul. Spacerowej 13.**

- 1. Ocena Techniczna została opracowana zgodnie z:**
  - a) Zleceniem Studia Alex Projektowanie**
  - b) Wizją lokalną dokonaną w dniu 12.12 2017r**
- 2. Budynek mieszkalny, wielorodzinny – czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Konstrukcja mieszana murowana i żelbetowa. Żelbet wylewany „na mokro”. Układ konstrukcyjny – podłużny, oparty na modułach 6,00m i 4,80m.**
- 3. Fundamenty – ławy fundamentowe zbrojone w typowy sposób. Pod słupami żelbetowymi wykonano stopy żelbetowe. Brak pęknięć na ścianach I kondygnacji i stropu nad I kondygnacją świadczy, że fundamenty zostały zaprojektowane i wykonane w sposób prawidłowy. Brak nierównomiernego osiadania. Stan techniczny fundamentów – **BARDZO DOBRY**.**
- 4. Ściany podziemne – mury fundamentowe z cegły pełnej ceramicznej klasy „75” na zaprawie Rz=30at. Stan techniczny – **BARDZO DOBRY**.**
- 5. Ściany – zewnętrzne podłużne i szczytowe przy klatkach schodowych wymurowane z cegły kratówki. Ściany wewnętrzne, podłużne: dwie dolne kondygnacje – z cegły pełnej, ceramicznej. Dwie górne kondygnacje z gazobetonu odmiany 07. Stan techniczny – **DOBRY**.**
- 6. Ścianki działowe – z cegły dziurawki klasy „75”. Stan techniczny – **DOBRY**.**
- 7. Słupy – w części budynku z układem poprzecznym – wykonano słupy żelbetowe „na mokro”. Stan techniczny – **BARDZO DOBRY**.**
- 8. Stropy – prefabrykowane typu DZ-3, wieńce żelbetowe wylewane na mokro. Brak jakichkolwiek pęknięć od spodu stropu. Tynk cementowo/wapienny kat. III, gładzony. Nie występują ugięcia, ani pęknięcia. Świadczy to o prawidłowym zaprojektowaniu i wykonaniu tego stropu. Stan techniczny stropu – **BARDZO DOBRY**.**

9. Stropodach – strop typu DZ-3 ułożone ze spadkiem 5%. Stropodach ocieplono płytami pilśniowymi, porowatymi. Dach pokryty papą termozgrzewalną. Stan techniczny pokrycia dachowego – DOBRY.
10. Klatki schodowe – żelbetowe – wylewane „na mokro”. Posadzka – lastryko. Balustrady stalowe, proste. Stan techniczny – DOBRY.
11. Elewacja – cokół z lastryka płukanego. Powyżej tynki szlachetne, cyklinowane w jasnym kolorze. W parterze ocieplono dwa prywatne lokale mieszkalne, ale bez ułożenia wyprawy elewacyjnej. Elewacja brudna i poniszczona. Otwory z pustakami szklanymi – poniszczone. Część pustaków szklanych – zbita. Biorąc pod uwagę brak docieplenia i zniszczenia elewacji – stan techniczny określam na poziomie – ZADOWALAJĄCYM.
12. Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne klasy III. Występuje kilka śladów po zaciekach z dachu. Występuje kilka pęknięć tynków, ale z powodów niezwiązanych z pracą konstrukcji budynku. Tynki są nierówne – wykonane w standardzie z lat 80-tych XX wieku. W obecnych czasach wymagałyby skucia i wykonania nowych tynków. Stan techniczny – ZADOWALAJĄCY.
13. Posadzki: klatki schodowe i korytarze – lastryko. W świetlicy – panele podłogowe drewnopodobne. W pomieszczeniach „mokrych” płytki typu gres. W lokalach mieszkalnych: terakota, panele podłogowe oraz wykładziny dywanowe. Stan techniczny – DOBRY.
14. Okna – w większości – drewniane, zespolone i stare. Ta część okien nadaje się do wymiany. Ich stan techniczny jest jedynie: ZADOWALAJĄCY. Część okien została wymieniona na okna PVC. Stan techniczny tych okien: DOBRY.
15. Drzwi – zewnętrzne drzwi to głównie drzwi metalowe. Poza tym występują stare drzwi drewniane, klepkowe. Stan techniczny drzwi drewnianych – ZŁY. – do wymiany. Drzwi stalowe – stan techniczny – DOBRY. Wewnętrzne drzwi – drewniane płycinowe. Stan techniczny – DOBRY.

Budynek jest wyposażony w instalacje:

- a) Elektryczną gniazd i oświetlenia,
- b) Wodno – kanalizacyjną (ogólnospławną),
- c) C.o.
- d) Gazową (z kotłownią gazową)
- e) RTV z indywidualną telewizją satelitarną

Powyższe instalacje zostały wykonane w latach 80-tych XX wieku. Dlatego uważam, że w przypadku przebudowy (Remontu Kapitałnego) – należy instalacje wewnętrzne wykonać we współczesnych technologiach – gwarantujących zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania oraz ewentualne oszczędności w opłatach za eksploatację.

#### **16.UWAGI KOŃCOWE:**

Biorąc powyższe pod uwagę – stwierdzam, że elementy konstrukcyjne tego budynku – nie zagrażają zdrowiu, ani życiu ludzkiemu. Stan techniczny można określić na poziomie – DOBRY.

**OPRACOWAŁ:**