

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego

– budynek MOKiS w Pyskowicach



**Pracownia Projektowa**

**"PIK" s.c.**

**Anna i Maciej PINDUROWIE**

**44-240 ŻORY, ul. Szeroka 24**

**tel. 0-32 434-42-20; 0-32 469-80-25**

**www.pik.pl e-mail: biuro@pik.pl**

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO  
- BUDYNEK MIEJSKIEGO OŚRODKA KULTURY I SPORTU**

**Nazwa zamówienia:**

„Modernizacja budynku Miejskiego Ośrodka Kultury i Sportu w Pyskowicach”

**Adres obiektu:**

ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 27

44-120 Pyskowice

Dz. nr; 639/1; 695/1; 691/1

Gmina Pyskowice

**Nazwa i adres Zamawiającego:**

**Miejski Ośrodek Kultury i Sportu**

ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 27

44-120 Pyskowice

Żory listopad 2016r.

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

## **Zawartość**

<b>OCENA STANU TECHNICZNEGO .....</b>	<b>1</b>
<b>BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO - BUDYNEK MIEJSKIEGO OŚRODKA KULTURY I SPORTU ...</b>	<b>1</b>
<b>MIEJSKI OŚRODEK KULTURY I SPORTU .....</b>	<b>1</b>
1. PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	5
4. OPIS OGÓLNY BUDYNKU.....	5
4.1. Lokalizacja .....	5
4.2. Zagospodarowanie .....	5
4.3. Warunki górnicze .....	5
4.4. Warunki gruntowo-wodne .....	5
4.5. Opis ogólny budynku.....	6
4.6. Media .....	6
4.7. Charakterystyka obiektu.....	7
5. OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH I WYKOŃCZENIOWYCH WRAZ Z OCENĄ ICH STANU TECHNICZNEGO .....	7
5.1. Skala przyjętego opisowego stanu technicznego elementów .....	7
5.2. Fundamenty .....	8
5.3. Ściany .....	8
5.4. Stropy .....	9
5.5. Dach .....	10
5.6. Schody.....	10
5.7. Podciągi i słupy .....	10
5.8. Posadzki .....	11
5.9. Stolarka okienna i drzwiowa.....	11
5.10. Wykończenia wewnętrzne.....	11
• Balustrady i poręcze .....	11
• Parapety wewnętrzne.....	12
• Wykończenie ścian i sufitów.....	12

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

5.11.	Wykończenia zewnętrzne .....	13
•	Obróbki blacharskie .....	13
•	Parapety zewnętrzne .....	13
•	Dostęp dla osób niepełnosprawnych .....	13
5.12.	Instalacje .....	13
5.12.1.	Instalacja wodociągowa .....	13
5.12.2.	Instalacja kanalizacji sanitarnej .....	14
5.12.3.	Instalacja kanalizacji deszczowej .....	14
5.12.4.	Instalacja centralnego ogrzewania .....	14
5.12.5.	Instalacja gazu .....	14
5.12.6.	Instalacje elektryczne .....	14
5.12.7.	Instalacja hydrantowa .....	15
6.	WNIOSKI I ZALECENIA KONSTRUKCYJNE ORAZ OGÓLNOBUDOWLANE .....	16

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

## **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawą opracowania niniejszej ekspertyzy są:

- umowa zawarta na opracowanie oceny
- wizja lokalna
- inwentaryzacja budowlana własna
- dokumentacja fotograficzna
- dokumentacja archiwalna
- mapa zasadnicza
- przepisy oraz normy budowlane a w szczególności:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 2015r. , poz. 443 z późn. zm.).
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124, poz. 1030).
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz. 719).

## **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego budynku użyteczności publicznej - budynku MOKiS w Pyskowicach przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 27, w związku z planowaną jego rozbudową.

Przedmiotowy zakres obejmuje 3 bryły (segmenty) budynku powstałe w różnych okresach czasu:

- część główną – budynek wykonany w XIX wieku jako zajazd, posiada 3 kondygnacje nadziemne oraz częściowe podpiwniczenie.
- część boczną, lewą - „skrzydło budynku” - budynek wykonany został w latach 80-tych XX w. w technologii murowanej tradycyjnej. Obiekt o charakterze biurowym posiada 2 kondygnacje nadziemne bez podpiwniczenia.
- część boczną, prawą - „skrzydło budynku” - budynek wykonany został w latach 80-tych XX w. w technologii murowanej tradycyjnej. Obiekt posiada o charakterze technicznym i magazynowym 1 kondygnację nadziemną bez podpiwniczenia.

### **3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego przedmiotowego budynku oraz wskazanie ewentualnych metod napraw dla elementów konstrukcyjnych i budowlanych. Zakresem objęte są wszystkie kondygnacje. W ocenie przedstawiony zostanie stan wizualny elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych oraz elewacji.

Przeprowadzono również analizę pod kątem uwzględniającą możliwość przeprowadzenia przyszłej rozbudowy oraz przebudowy budynku w związku z planowaną inwestycją w tym zakresie.

### **4. OPIS OGÓLNY BUDYNKU**

#### **4.1. Lokalizacja**

Obiekt zlokalizowany jest w zabudowie miejskiej miasta Pyskowice przy ul. Wyszyńskiego. Budynek znajduje się na działkach 695/1 i 639/1. Wejście główne do budynku usytuowane jest od strony południowej tj. od strony ulicy. Od strony północnej znajduje dziedziniec oraz drugie wejście do budynku. Dodatkowo budynek posiada część podziemną dostępną z poziomu piwnic przeznaczoną do magazynowania opału znajdującą się na działce nr 691/1.

#### **4.2. Zagospodarowanie**

Zabudowa składa się z trzech budynków. Wschodnia, południowa i zachodnia część przylega do granic nieruchomości. Od strony wschodniej budynek graniczy z kamienicą mieszkalną. Teren po stronie północnej jest ogrodzony i połączony z budynkiem. Teren wokół budynku nie posiada istotnego nachylenia, i jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynku utwardzony nawierzchnią z kostki betonowej a częściowo nawierzchnię asfaltową. Pozostałe elementy zagospodarowania nie wpływają w żaden sposób na obiekt i nie stanowią przedmiotu niniejszego opracowania dlatego zostały pominięte. Od strony północnej przy budynku zlokalizowany jest teren dziedzińca z miejscami parkingowymi, oraz drugim wejściem do budynku przystosowanym dla osób niepełnosprawnych.

#### **4.3. Warunki górnicze**

Teren znajduje się poza wpływami eksploatacji górniczej

#### **4.4. Warunki gruntowo-wodne**

Zakłada się występowanie prostych warunków gruntowych. Przez okres ostatnich dziesięcioleci wokół budynku jak i w samej zabudowie nie dokonywano istotnych zmian w układzie

konstrukcyjnym, które należałoby wskazać jako mające wpływ na stan gruntu a było by istotne podczas projektowanej rozbudowy.

#### **4.5. Opis ogólny budynku**

Budynek główny wybudowany został w okresie XIXw w formie zbliżonej do prostokąta. Od początku jak mówią źródła pełnił funkcję zajazdu z przejazdem dla dorożek przez środek budynku. Części boczne (oficyny) zostały dobudowane w późniejszym okresie. Obecnie od lat 80-tych XX w obiekt w całości przystosowany jest do funkcji miejskiego ośrodka kultury i sportu z zapleczem do zajęć i częścią biurową. Na kondygnacji pierwszego piętra znajduje się sala widowiskowo taneczna ze sceną posiadająca widownię na poziomie sali oraz na galerii dostępnej z wyżej kondygnacji. W kondygnacji piwnic posiada pomieszczenia techniczne i magazynowo gospodarcze. Podpiwniczenie budynku jest częściowe i znajduje się pod fragmentem budynku głównego.

Istniejący budynek zarówno w części głównej oraz bocznej został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej, stropami międzykondygnacyjnymi na belkach stalowych.

Poziom posadzki parteru w budynku znajduje się ok. 70cm powyżej poziomu chodnika a przed wejściem od strony ulicy a po stronie dziedzińca ok. 10cm powyżej poziomu parkingu. Poziom posadzki na kondygnacji parteru utrzymany jest na jednakowym poziomie zarówno w części głównej oraz bocznej.

Zabudowa w rzucie tworzy kształt litery U. Konstrukcja budynku w części głównej posiada układ mieszany z otwartą klatką schodową w części środkowej. Średnie poziomy kondygnacji wynoszą -3,36, 0,00, 3,55, 6,86m.

Obiekt obecnie jest użytkowany, zgodnie z jego przeznaczeniem, budynek jest częściowo przystosowany na kondygnacji parteru, dla poruszania się osób niepełnosprawnych. Dostępne są pomieszczenia sal zajęć oraz pomieszczenia sanitarne. Brak możliwości zapewnienia dostępu na kondygnacjach wyższych.

Wejście główne do budynku znajduje się do strony południowej na elewacji frontowej, a wejście dodatkowe na elewacji północnej. Oba wejścia usytuowane są w osi budynku głównego i połączone wewnętrznym korytarzem.

W piwnicy zlokalizowane jest pomieszczenie kotłowni z wymiennikownią, oraz pomieszczeniem dawniej pełniącym funkcję magazynu opału dla kotłowni węglowej. Nad pomieszczeniem magazynowym znajduje się parking.

#### **4.6. Media**

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodociągową, z sieci miejskiej,

## Ocena stanu technicznego budynku istniejącego

### – budynek MOKiS w Pyskowicach

- kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z odprowadzeniem do sieci miejskiej,
- wentylacji grawitacyjnej w części pomieszczeń i częściowo mechanicznej,
- centralnego ogrzewania, z wbudowanej kotłowni gazowej,
- gazową, z sieci miejskiej obecnie nie wykorzystywanej,
- hydrantowa wewnętrzna
- energii elektrycznej,
- telekomunikacyjną,
- c.o. zasilanej z wbudowanego wymiennika ciepła
- odgromową,
- monitoringu
- sieć logiczną

#### **4.7. Charakterystyka obiektu**

Długość:	40,55 m
Szerokość:	24,71 m
Liczba kondygnacji:	3 nadziemne (parter, piętro I i II) 1 podziemna – częściowe podpiwniczenie
Max. wysokość:	13,61 m
Powierzchnia zabudowy:	742,52 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita:	2171,07 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	1500,46 m <sup>2</sup>
Kubatura:	7590,00 m <sup>3</sup>

## **5. OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH I WYKOŃCZENIOWYCH WRAZ Z OCENĄ ICH STANU TECHNICZNEGO**

### **5.1. Skala przyjętego opisowego stanu technicznego elementów**

- stan nowy – najwyższy stopień oceny przyjmuje się, że omawiany element nie wymaga interwencji związanej z jego naprawą, o ile to będzie możliwe należy go pozostawić i zabezpieczyć na czas prowadzenia robót budowlanych;
- stan bardzo dobry – opisuje element posiadający niewielki stopień zużycia, nie wymaga przeprowadzenia naprawa ani renowacji, może wymagać oczyszczenia,
- stan dobry – element posiadający widoczne zużycie, nie posiadający ubytków konstrukcyjnych, może posiadać ubytki w powłoce malarskiej lub ochronnej konieczne do odtworzenia.
- stan zadowalający – element zapewnia bezpieczne użytkowanie, jego stan wizualny odbiega od oczekiwanego, może posiadać ubytki lub zarysowania, nie posiada fragmentów powłok ochronnych, przeznaczony jest do gruntownego oczyszczenia,

## Ocena stanu technicznego budynku istniejącego

### – budynek MOKiS w Pyskowicach

- stan niezadowolający – najniższy stopień oceny, przyjmuje się, że omawiany element nie nadaje się do dalszego użytkowania, może mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania budynku, przeznaczony we wskazanym fragmencie lub całości do wymiany na nowy bądź jedynie do demontażu bez odtworzenia zgodnie z opisem szczegółowym.

#### **5.2. Fundamenty**

Ławy fundamentowe pod częścią pierwotną wykonane z kamienia, niektóre wzmocnienie odsadzkami żelbetowymi, a także ławy betonowe wykonane z betonu żwirowego zlokalizowane pod ścianami posadowionymi pierwotnie powyżej głębokości posadowienia gruntu (pierwszą warstwę geotechniczną stanowią grunty wysadzinowe). Część dobudowywana w latach '80 posadowiona jest za pośrednictwem odrębnych rusztów fundamentowych, żelbetowych. Słupy wzmocniające konstrukcję oparte za pośrednictwem żelbetowych stóp fundamentowych. Stanu fundamentów nie inwentaryzowano. Z uwagi na czas realizacji obiektu najstarsza część nie nadaje się do realizowania ewentualnej nadbudowy bez wykonania pełnej odkrywki i na jej podstawie opracowania analizy statycznej związanej ze zwiększeniem obciążeń na fundamenty oraz podłoże gruntowe.

#### **5.3. Ściany**

Ściany piwnic – wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, o grubości od 40 do 96 cm. Stan ścian ocenia się jako dobry – izolacje przeciwwilgociowe, przeciwwodne oraz termiczne zostały wykonane w sposób zadowolający, podczas inwentaryzacji stwierdzono nieliczne zawilgocenia, zmurszenia, i odparzenia tynku. Stwierdzono nieliczne pęknięcia na elementach konstrukcyjnych (nadproża) brak natomiast zarysowań tynku wywołanych naprężeniami związanymi z pracą obiektu, co pozwala przypuszczać, iż cały budynek posiada dobrze zachowany układ statyczny oraz został prawidłowo posadowiony jednak niektóre elementy zostały nieprawidłowo wykonane.

Ściany nośne oraz ściany szczytowe kondygnacji nadziemnych także wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, o grubościach odpowiednio:

- dla kondygnacji parteru: 25, 38, 51 cm
- dla kondygnacji I piętra: 38, 42, 51, 71 cm
- dla kondygnacji II piętra: 25, 38, 51 cm

Ściana zachodnia jest ocieplona styropianem typu FiS gr. 8cm oraz otynkowana tynkiem mineralnym. Ściana frontowa z cegły klinkierowej czerwonej, tynki cementowe na detalach architektonicznych oraz tynk na ścianie parteru. Pozostałe ściany otynkowane tynkiem cementowym.

Od wewnątrz otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym kat.III prace remontowe były



Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

przeprowadzane na bieżąco co znacząco wpływa na poprawę oceny. Jedynie ściany piwnic otynkowane tynkiem cementowym kat. II.

Ogólna uwaga dla ścian. Ściany kwalifikuje się ogólnie w stanie dobrym, istnieją lokalnie ubytki w tynku brak odparzeń tynku, brak pęknięć konstrukcyjnych.

Na powierzchni ścian nie zostały zaobserwowane zawilgocenia, nie podejrzewa się zatem aby doszło do korozji biologicznej na ich powierzchniach. Dawne problemy z lokalnymi uszkodzeniami zostały naprawione.

Od wewnątrz przeprowadzano niezbędne okresowe prace renowacyjne.

Od zewnątrz elewacja nie posiada istotnych uszkodzeń, nie zostały zaobserwowane rysy pionowe ani poziome, nie występują odparzenia, zaobserwowano niewielkie ubytki tynku.

Frontowa elewacja budynku wymaga przeprowadzenia prac renowacyjnych i konserwacyjnych. Zastosowano na niej elementy z okładzin klinkierowych oraz piaskowca zatem charakter prac wymaga zastosowania produktów specjalistycznych restauratorskich stosowanych dla budynków zabytkowych.

#### **5.4. Stropy**

Stropy międzykondygnacyjne – wykonane jako żelbetowe na belkach stalowych. Rozstaw osiowy belek w zależności od lokalizacji w obiekcie oraz kondygnacji oscyluje w granicach od 1,10 do 1,75 m, grubość płyty żelbetowej wynosi 8cm. Belki stalowe z profili I 200 do I240, oparte na ścianach nośnych lub podciągach wykonanych również z belek stalowych, pojedynczych bądź zespolonych. Strop nad parterem w części przybudówki oficyny wykonany z płyt kanałowych wielkootworowych. Stan stopów określa się jako dobry z uwagi na brak zarysowań istotnych dla pracy układu konstrukcyjnego. Stropy spełniają wymagania konstrukcyjne SGN i SGU.

#### **5.5. Konstrukcja podziemnego magazynu opału**

Magazyn opału wykonany został w układzie nośnym jako konstrukcja mieszana żelbetowo murowanym. Przestrzeń została wykonana w całości jako konstrukcja podziemna z możliwością obciążania naziomu pojazdami korzystającymi z przestrzeni parkingu. W chwili obecnej konstrukcja posiada widoczne liczne spękania betonu, zawilgocenia ścian, brak otuliny zbrojenia i inne nieprawidłowości świadczące o wadach wykonawczych. W konsekwencji licznie odsłonięte zbrojenie (bez wymaganej otuliny) uległo skorodowaniu. W chwili obecnej ta część budynku zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi. Wejście do pomieszczeni należy zabezpieczyć przed dostępem dla osób niepowołanych oraz wykonać stosowne zabezpieczenie części nadziemnej aby nie było możliwe wjeżdżanie pojazdami na płytę stropową. Szczególnie należy zabezpieczyć otwór wyspowy. Obiekt podziemny jest obecnie w

## Ocena stanu technicznego budynku istniejącego

### – budynek MOKiS w Pyskowicach

całości zdylatowany od budynku istniejącego i jest możliwe przeprowadzenia jego bezpiecznej rozbiórki bez negatywnych skutków. Stan magazynu jest niezadowolający i nie nadaje się wedle niniejszej oceny do zachowania. Zabrania się dalszej eksploatacji pomieszczenia. Zaleca się zatem wykonanie jego rozbiórki co umożliwi realizację projektowanej rozbudowy z posadowieniem w tym samym miejscu.

#### **5.6. Dach**

Konstrukcję dachu stanowią stropodachy. W części frontowej konstrukcję nośną stanowią ażurowe dźwigary stalowe, rolę płatwi pełnią belki I160, a wykończenie blacha trapezowa T55. Wykończenie stropodachu części frontowej od spodu – sufit podwieszany na ruszcie stalowym. Stropodach oficyny lewej i prawej stanowią belki stalowe I200 z opartymi na nich płytami korytkowymi bądź płytami płaskimi z agloporytobetonu. Pokrycie – papa na lepiku układana na gładzi cementowej. Stan konstrukcji dachowej określa się jako dobry. Konstrukcja dachu spełnia wymagania konstrukcyjne SGN i SGU bak zaobserwowanych rozszczelnień pokrycia. Dźwigary stalowe nie zostały zabezpieczone obudową w zakresie ppoż co nie spełnia wymagań w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki realizowane w klasie odporności ogniowej B. Zatem w ramach przebudowy części istniejącej należy wykonać stosowne zabezpieczenie w formie obudowy w klasie EI30 co zapewni wymagania dla konstrukcji dachu R30. Możliwe jest również wykonanie odpowiedniej ochrony w formie farby ochronnej lub specjalistycznego natrysku.

#### **5.7. Schody**

Schody zewnętrzne – schody wejściowe o konstrukcji betonowej ułożone na podłożu gruntowym, wykończone płytami marmurowymi, natomiast schody do piwnicy umiejscowione od strony podwórza jako terenowe betonowe ze ścianką oporową otynkowaną, wykończone płytami gresowymi – stan zadowolający

Schody wewnętrzne w budynku – w części frontowej schody trójbiegowe w formie belki żelbetowej i wspartej na niej wspornikowo stopniami i spocznikami, także żelbetowymi. Wykończenie stanowią płytki marmurowe. Schody w oficynie prawej również trójbiegowe o analogicznej konstrukcji i wykończeniu. Schody w oficynie lewej jako dwubiegowe żelbetowe, o konstrukcji płytowej, wykończone płytkami ceramicznymi – stan dobry

Schody wewnętrzne naruszają wymagania warunków technicznych w zakresie spraw przeciwpożarowych.

#### **5.8. Podciągi i słupy**

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

Wszystkie belki pełniące funkcję podciągów wykonane jako żelbetowe, brak zarysowań i nadmiernych ugięć – stan dobry

Słupy – w budynku podtrzymujące galerię ok. wykonane w konstrukcji stalowej obudowane wykończeniem drewnianym. Elementy konstrukcyjne widowni nie posiadają przekroczonego warunku nośności jednak ze względu na sposoby połączeń konstrukcja wsporcza wymaga stężenia lub przebudowy w celu usztywnienia. Cały układ konstrukcyjny jest podatny na drgania wywołane ruchem ulicznym – stan zadowalający. Podczas przeprowadzenia przebudowy

### **5.9. Posadzki**

Pomieszczenia piwniczne - posadzki cementowe na podlewce betonowej

Parter: marmur 'Sławniowice', płytki lastriko i terrakota, wykładziny oraz PCV

I piętro: marmur 'Sławniowice', parkiet, wykładziny PCV

II piętro: marmur 'Sławniowice', wykładziny rulonowe PCV

Klatka schodowa biegi schodowe i spoczniki – okładzina marmurowa - stan dobry w zależności od kondygnacji występują pomieszczenia w których posadzka wymaga przeprowadzenia prac renowacyjnych (parkiet) lub spełnia wymagania użytkowe

### **5.10. Stolarka okienna i drzwiowa**

Część okna w budynku z PCV zespolone drewnopodobne., z pakietem dwuszybowym zespolonym większość okien posiada możliwość uchylu i rozwierania, okucia z mikrorozszczelnieniem – stan bardzo dobry Stolarka została w ostatnim czasie wymieniona na nową. Pozostałe okna drewniane skrzynkowe – stan niezadowalający. Zaleca się dokonanie wymiany pozostałych okien celem podwyższenia charakterystyki termicznej obiektu.

Drzwi wejściowe budynku głównego elewacji dwuskrzydłowe z przeszkleniem drewnopodobne – stan bardzo dobry.

Drzwi wejściowe do oficyny drewniane, dwuskrzydłowe, z przeszkleniem, kolor brązowy – stan bardzo dobry.

Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń biurowych – drewniane i płycinowe, pełne – stan zadowalający z możliwością zachowania w zależności od pomieszczeń. Większość drzwi posiada ościeżnice drewniane – w stanie zadowalającym.

Drzwi klatki schodowej nie spełniają wymagań wydzielenia pożarowego.

### **5.11. Wykończenia wewnętrzne**

- **Balustrady i poręcze**

## Ocena stanu technicznego budynku istniejącego

### – budynek MOKiS w Pyskowicach

Na schodach znajdują się balustrady drewniane z wypełnieniami panelowymi z pochwytami drewnianym lakierowanym, – stan dobry. Balustrada w obecnej formie nie możliwa do stosowania w budynkach publicznych

#### • **Parapety wewnętrzne**

Parapety wewnętrzne – w zależności od lokalizacji drewniane, betonowe lub PCV - stan bardzo dobry, dobry i zadowalający. Podczas przeprowadzania remontu zaleca się ujednolicenie zastosowanego materiału.

#### • **Wykończenie ścian i sufitów**

- korytarze – ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, wykonana lamperia z farby olejnej, nieliczne uszkodzenia powłok malarskich - ze względu na przeprowadzane okresowo prace remontowe stan bardzo dobry i dobry. W pomieszczeniach technicznych i pracowniach powierzchnie wymagają przeprowadzenia prac remontowych
- klatka schodowa – ściany malowane farbami olejnymi, sufity malowane farbami emulsyjnymi lub obite boazerią drewnianą lakierowaną, lamperie emulsyjne – stan dobry. Zgodnie z obowiązującymi przepisami stosowanie okładzin palnych na drogach ewakuacyjnych jest zabronione zatem wszelkie okładziny z boazerii powinny posiadać certyfikowany system zabezpieczeń ppoż lub zostać zdemonstrowane.
- pomieszczenia sanitarne – ściany płytkowane do wys. 2,0m, sufity malowane farbami – stan bardzo dobry w pomieszczeniach wyremontowanych.
- pomieszczenia biurowe i gospodarcze – głównie ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, w niektórych pomieszczeniach wykonano okładziny z tapet ściennych, - stan okładzin malowanych dobry, okresowo pomieszczenia poddawane były lokalnym remontom co ma wpływ na wyższą ogólną ocenę powłok. Okładziny tapetowe do naprawy lub wymiany.
- Niektóre pomieszczenia biurowe posiadają drewniane obudowy elementów wykończeniowych lub boazerię sufitową – stan dobry. Zgodnie z obowiązującymi przepisami stosowanie okładzin palnych których produkty spalania mogą zawierać związki toksyczne lub odpadać pod wpływem ognia w pomieszczeniach jest zabronione. Zatem wszelkie okładziny z boazerii powinny posiadać certyfikowany system zabezpieczeń ppoż lub zostać zdemonstrowane.
- W sali widowiskowej wykonany został podwieszany sufit akustyczny mocowany do stalowej konstrukcji dachu – stan dobry. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wymaga się aby konstrukcja stalowa stanowiąca dach budynku posiadała obudowę o właściwej klasie odporności pożarowej lub została zabezpieczona w stosowny sposób.

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

**5.12. Wykończenia zewnętrzne**

• **Obróbki blacharskie**

- rynny i rury spustowe – na budynku wykonano systemowe rynny i rury spustowe ze stali ocynkowanej - stan bardzo dobry i zadowalający w zależności od lokalizacji,
- obróbki – blacha stalowa ocynkowana zabezpieczająca ściany szczytowe budynku głównego oraz gzymsy w zależności od umiejscowienia elementów - stan dobry i zadowalający.

• **Parapety zewnętrzne**

- Parapety zewnętrzne – w oknach od strony dziedzińca blacha powlekana w kolorze brązowym - stan bardzo dobry. Na elewacji frontowej parapet z piaskowca – stan zadowalający przeznaczone do oczyszczenia i konserwacji.
- Okratowania okienne – na oknach parteru głównie w części bocznej prawej i lewej wykonane zostały okratowania antywłamaniowe – stan zadowalający z przeznaczeniem do oczyszczenia i odnowienia powłoki malarskiej

• **Dostęp dla osób niepełnosprawnych**

- Przed budynkiem od strony dziedzińca budynek posiada prawidłowo wyprofilowany chodnik zapewniający dostęp dla osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich. Kondygnacja parteru jest jedyną, na którą możliwy jest dostęp osób niepełnosprawnych, ponieważ budynek nie posiada dźwigu osobowego ani platformy dla osób niepełnosprawnych. W tym zakresie budynek nie spełnia wymagań określonych dla budynków użyteczności publicznej.

**5.13. Instalacje**

**5.13.1. Instalacja wodociągowa**

Do budynku doprowadzone jest przyłącze wody – nie poddawano ocenie

- w budynku wykonana została instalację wodociągową z rur stalowych oraz polipropylenowych. Podczas remontu pomieszczeń sanitarnych wykonywane były nowe podejścia do przyborów. W kondygnacji piwnic instalacja prowadzona po ścianach i suficie a na wyższych kondygnacjach podtynkowo. Stan instalacji przyjmuje się na zadowalający ze względu na brak rozszczelnień. Instalacja nie posiada prawidłowo wykonanego rozdziału na wodę przeznaczoną do celów bytowych oraz przeciwpożarowych co wymaga jej przebudowy i zmodernizowania. Podczas realizacji tego zakresu należy wykonać próbę ciśnieniową na przyłączy celem określenia jego

wydajności i spełnieniu wymagań w zakresie ppoż.

#### **5.13.2. Instalacja kanalizacji sanitarnej**

Z budynku wyprowadzone są przykanaliki kanalizacji sanitarnej, podłączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – nie poddawano ocenie.

- w budynku istnieje czynna instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana z rur PCV oraz rur żelwnych, podejścia do przyborów wykonane z rur PCV. Stan instalacji kanalizacji sanitarnej określa się jako zadowalający – instalacja nie posiada rozszczelnień zaleca się dokonać jej wymiany w zakresie co najmniej elementów żeliwnych. Podczas realizacji remontu pomieszczeń sanitarnych wykonane zostały nowe podejścia do przyborów sanitarnych.

#### **5.13.3. Instalacja kanalizacji deszczowej**

Wszystkie rury spustowe posiadają podłączenie do kanalizacji deszczowej. Rynny i rury spustowe na budynku wykonane ze stali ocynkowanej – stan dobry i zadowalający.

#### **5.13.4. Instalacja centralnego ogrzewania**

W budynku istnieje czynna instalacja centralnego ogrzewania zasilana z własnego wymiennika ciepła zasilanego z instalacji miejskiej c.o. Instalacja c.o. została w ostatnim czasie poddana modernizacji. Wymianie poddane zostały grzejniki oraz instalację zasilania wykonana obecnie z rur miedzianych. Sposób prowadzenia przewodów jest uporządkowany przewody prowadzone natynkowo. Grzejniki płytowe posiadają nastawne głowice termoregulatorów – stan instalacji jest dobry – przeznaczony do zagowania.

#### **5.13.5. Instalacja gazu**

Dla budynku wykonano przyłącze gazu od strony zachodniej. W budynku istnieje nieczynna instalacja gazu z rur stalowych. Przewody prowadzone natynkowo i pod sufitem w kondygnacji piwnic, zasilanie doprowadzono do pomieszczenia kotłowni, – stan instalacji nieoceniany – instalacja przeznaczona do demontażu. Kotły grzewcze znajdują się w pomieszczeniu kotłowni w której obecnie źródło ciepła stanowi wymiennik ciepła..

#### **5.13.6. Instalacje elektryczne**

W budynku wykonana została instalacje elektryczne z zakresu:

- oświetlenie ogólne,
- oświetlenie awaryjne w niepełnym zakresie
- instalacja gniazd 230V,

## Ocena stanu technicznego budynku istniejącego

### – budynek MOKiS w Pyskowicach

- instalacja piorunochronna,
  - instalacje teleinformatyczne,
  - instalacja telewizji przemysłowej - monitoring.
- stan instalacji zadowalający – większość instalacji prowadzona podtynkowo a pozostałe w korytkach natynkowych. Istnieją przewody o nieuporządkowanym przebiegu w zabudowie natynkowej w korytkach ochronnych.

#### **5.13.7. Instalacja hydrantowa**

W budynku na każdej kondygnacji zainstalowany został zestaw hydrantowy DN25 zasilany instalacją z rur stalowych dostosowanych do średnicy urządzeń – stan dobry i niezadowalający w zależności od urządzenia. Szczegóły dotyczące zabezpieczeń przeciwpożarowych przedstawione zostały w opinii w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej. Zewnętrzna sieć hydrantowa zgodnie z pismem PWIK zapewnia prawidłową lokalizację jedynie jednego hydrantu DN80 zainstalowanego na miejskiej sieci hydrantowej. Obecny system instalacji hydrantowej powinien ulec całkowitej przebudowie podczas planowanej inwestycji rozbudowy i przebudowy a jego nowy układ musi zostać zaopiniowany przez uprawnionego rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

**6. WNIOSKI I ZALECENIA KONSTRUKCYJNE ORAZ OGÓLNOBUDOWLANE**

- Budynek w części głównej i części bocznych nie wymaga w chwili obecnej wykonywania prac budowlanych mających na celu zabezpieczenie konstrukcji lub jej wzmocnienia. Główny układ konstrukcyjny obiektu w postaci ścian, stropów elementów wsporczych, konstrukcji dachu w chwili obecnej zapewnia bezpieczne użytkowanie.
- Należy bezwzględnie wykonać w trybie pilnym zabezpieczenia podziemnego magazynu opału a docelowo przeprowadzić jego rozbiórkę
- Należy przystosować budynek dla osób niepełnosprawnych w zakresie wszystkich kondygnacji
- Należy wykonać lokalne odgrzybienie ścian oraz izolacje co najmniej pionowe zewnętrznych ścian piwnicznych
- Należy wykonać niezbędny zakres prac związany z termomodernizacją budynku
- Należy przeprowadzić przebudowę w celu dostosowania budynku do wymagań ppoż.
- Należy dostosować liczbę sanitariatów do zgodności z przepisami.
- Należy wykonać przebudowę galerii w pomieszczeniu sali teatralno-widowiskowej
- Należy zastosować w wybranych pomieszczeniach nowe ujednolicone wykładziny obiektowe posiadające wysokie parametry wytrzymałościowe.
- Należy przebudować klatki schodowe w wymaganym zakresie i obudować je pożarowo lub uzyskać stosowne odstępstwa od przepisów w tym zakresie.

W celu zapewnienia dalszej bezpiecznej eksploatacji budynku, bezpieczeństwa konstrukcji oraz poprawy stanu technicznego obiektu należy zastosować się do zaleceń niniejszej ekspertyzy.



Ocena stanu technicznego budynku istniejącego  
– budynek MOKiS w Pyskowicach

**7. UPRAWNIENIA BUDOWLANE**