

Olsztyn 07.2010

mgr inż. Marek Dąbrowski
upr. bud. nr 37188/OL
§ 4 ust. 2, § 6 ust. 1, § 7 i § 13 ust. 1 pkt 2

Opracował:

Zlecniodawca: Przedsiębiorstwo Wodociągów i
Kanalizacji Sp. z o.o.
10-218 Olsztyn
ul. Oficerska 16a

Lokalizacja : Olsztyn ul. Wiosenna 1

Obiekt : Budynek socjalno-biurowy.

OPINIA TECHNICZNA O STANIE KONSTRUKCJI I FUNKCJONALNOŚCI UŻYTKOWEJ

USŁUGI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWE
mgr inż. Marek Dąbrowski
10-439 Olsztyn, ul. Łódzka 4
tel. 089 542 61 04 , tel. kom. 0 602 634 650

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
10-532 Olsztyn, pl. Konsulatu Polskiego 1
tel./fax (089) 527 72 02



Olsztyn
5 stycznia 2010 (data)

Zaświadczenie nr 121 / 2010

Pan/Pani **Marek Dąbrowski**

miejsce zamieszkania **ul.Łódzka 4**

10-684 Olsztyn

jest członkiem Warmińsko – Mazurskiej

Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze

ewidencyjnym WAM / **BO/0440/01**

i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne

od dnia **2010-01-01** do dnia **2010-12-31**

PRZEWODNICZĄCY
Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby
Inżynierów Budownictwa
mgr inż. Zdzisław Binerowski

Podstawa prawna: art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
(t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z zm.)

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
.....
data
.....
podpis

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

data

podpis

ART. 26. Zm 22 Nakł. 400

(specjalizacja zawodowa)

w zakresie

(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

konstrukcyjno-budowlanej

w specjalności

(rodzaj funkcji)

projektanta

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji

urodzony(a) dnia 28 kwietnia 1955 r. w Olsztynie

(tytuł naukowy - zawodowy)

magister inżynier budownictwa

(imię i nazwisko)

Marek Zbigniew DĄBROWSKI

się, że: Obywatel(ka)

w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.

Na podstawie §

4 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 lit.

**DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie**

Nr

37/83/01

(pieczęć)

**URZĄD WOJEWÓDZKI
W OLSZTYNIE**

Olsztyn, 12.03.83 r.

1. Przedmiot opinii.

Przedmiotem niniejszej opinii jest ocena stanu technicznego ścian konstrukcyjnych, stropodachu, wieńców i nadproży, funkcjonalności izolacji i instalacji sanitarnych i wentylacji z określeniem możliwości dalszego użytkowania obiektu w obecnym stanie oraz podanie zakresu robót niezbędnych do wykonania zapewniających bezpieczne użytkowanie budynku z analizą kosztów działań naprawczych budynku położonego przy ul. Wiosennej 1 w Olsztynie.

2. Materiały

Przy opracowaniu tematu wykorzystano pomocniczo postanowienia obowiązujących norm.
Wzięto także pod uwagę publikacje dotyczące opracowań związanych z tematem oraz biuletyn cen robót zagregowanych elementów i obiektów budowlanych SECOCENBUD(II Kw. 2010).

3. Opis obiektu.

3.1 Uwagi ogólne .

Budynek podlegający opinii jest obiektem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym. Budynek wzniesiony był z przeznaczeniem na zaplecze socjalno-biurowe budowy a następnie został w części zaadaptowany na mieszkania. Pozostała część budynku użytkowana była jako warsztat naprawy samochodów oraz garaże na samochody osobowe.
Budynek jest obiektem wolnostojącym. Do budynku istnieje dojazd drogą utwardzoną.

3.2 Konstrukcja budynku.

Budynek zrealizowany został w technologii tradycyjnej murywanej. Strop nad parterem z płyt kanałowych. Dach płaski z płyt korytkowych z pustką

powietrzną wentylowaną kratkami w ścianach kolanekowych, kryty papą asfaltową.
Fundamenty monolityczne betonowe.

3.3 Wyposażenie.

Budynek posiada następujące instalacje:

- elektryczna
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- centralnego ogrzewania

4. Wnioski i zalecenia.

W trakcie opracowania niniejszej opinii przeprowadzono wizję lokalną na miejscu.

W czasie wizji lokalnej budynek poddano szczegółowemu oględzinom i pomiarom.

Podczas oględzin stwierdzono co następuje:

Dach – pokrycie dachu z papy w stanie dobrym (po naprawie), brak izolacji cieplnej stropodachu.
Tynki zewnętrzne - istniejące tynki wymagają naprawy i uzupełnienia, tynki wewnętrzne ścian i stropów wykazują liczne ubytki oraz znaczne zawilgocenia i zagrzybienia.

Strop - elementy stropu nie wykazują uszkodzeń w formie pęknięć, ubytków i t.p. a jedynie liczne zawilgocenia i zagrzybienia.

Ściany wewnętrzne - istniejące ściany wewnętrzne nie wykazują uszkodzeń oprócz drobnych ubytków w miejscach przejść rur instalacji c.o. i wod.-kan. Ściany zewnętrzne nie posiadają izolacji cieplnej.

Stolarka - istniejące okna i drzwi drewniane są w złym stanie technicznym.

Posadzki – istniejące posadzki cementowe, w mieszkaniach położona przez lokatorów wykładzina PCV lub dywanowa, brak izolacji cieplnej posadzek. Instalacje wod.-kan. są w złym stanie technicznym.

Instalacja c.o. jest w złym stanie technicznym.

Instalacja elektryczna w złym stanie technicznym.

Instalacja wentylacyjna nie spełnia wymogów użytkowych.

5. Zalecenia i wnioski końcowe.

Zgodnie z postanowieniami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym stoi powyższy obiekt dopuszcza się jedynie przemysłowe wykorzystanie terenu.

Powyższy obiekt obecnie nie może być użytkowany jako budynek mieszkalny, natomiast żeby mógł być użytkowany jako budynek mieszkalny muszą być spełnione następujące warunki:

1. uzyskać zgodę Urzędu Miasta w Olsztynie o zmianie sposobu użytkowania budynku byłego zaplecza socjalno-biurowego na budynek mieszkalny,
2. wykonać projekt adaptacji budynku na cele mieszkalne i przeprowadzić remont obejmujący:

- wykonanie izolacji ciepłej stropodachu,
- wykonanie izolacji ciepłej ścian,
- wykonanie izolacji ciepłej i przeciwwilgociowej posadzek,
- naprawa i istniejących i nowych tynków wewnętrznych i zewnętrznych,
- osuszenie, odgrzybienie i uzupełnienie ubytków w ścianach,
- wykonanie właściwej wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń,
- wymiana instalacji c.o. i węzła cieplnego,
- wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej,

Ponieważ koszty remontu i przebudowy budynku szacuje się na blisko 70% kosztów budowy nowego oraz biorąc pod uwagę obecny stan techniczny obiektu wnioskuję się o jego rozbiórkę.

Opracował:

mgr inż. Marek Dąbrowski
upr. bud. nr 37/88/OL
§ 4 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt 2

**BUDYNKU PO BYŁYM ZAPLECCU BUDOWY Z PRZEZNACZENIEM
NA CELE MIESZKALNE W OLSZTYNIE UL. WIOSENNĄ 1.**

Koszt budowy budynku o podobnych parametrach technicznych szacuje się na:
323,10 m² x 2130 zł/m² p.u. = 688 849,-

Koszt remontu:

Koszt dokumentacji projektowej 20 000,-

Roboty ziemne 175m³ x 50 zł/m³ = 8 750,-

Izolacja przeciwwilgociowa fundamentów 4 000,-

Roboty robótorkowe 71 430,-

Ocieplenie dachu 375,2 m² x 16,22 zł/m² = 6 087,-

Ocieplenie ścian 123,8 m² x 243,84 zł/m² = 30 195,-

Posadzki z ociepleniem 323,10 m² x 78,86 zł/ m² = 25 480,-

Tynki zewnętrzne. 123,83 m² x 59,97 zł/m² = 7 426,-

Tynki wewnętrzne. 1373,00 m² x 28,82 zł/m² = 39 571,-

Stolarstwo zewnętrzne. 39,15 m² x 669,50 zł/m² = 26 211,-

Stolarstwo wewnętrzne. 32,00 m² x 236,99 zł/m² = 7 584,-

Dach 175,18 m² x 182,13 zł/m² = 88 830,-

Podłogi i posadzki 323,10 m² x 86,29 zł/m² = 27 880,-

Roboty malarskie 1050 m² x 8,41 zł/m² = 8 832,-

Razem roboty budowlane 372 276,-

Instalacja wodociągowa 3 375,-

Kanalizacja sanitarna 4 329,-

Instalacja c.o. 52 714,-

Razem instalacje sanitarne 60 418,-

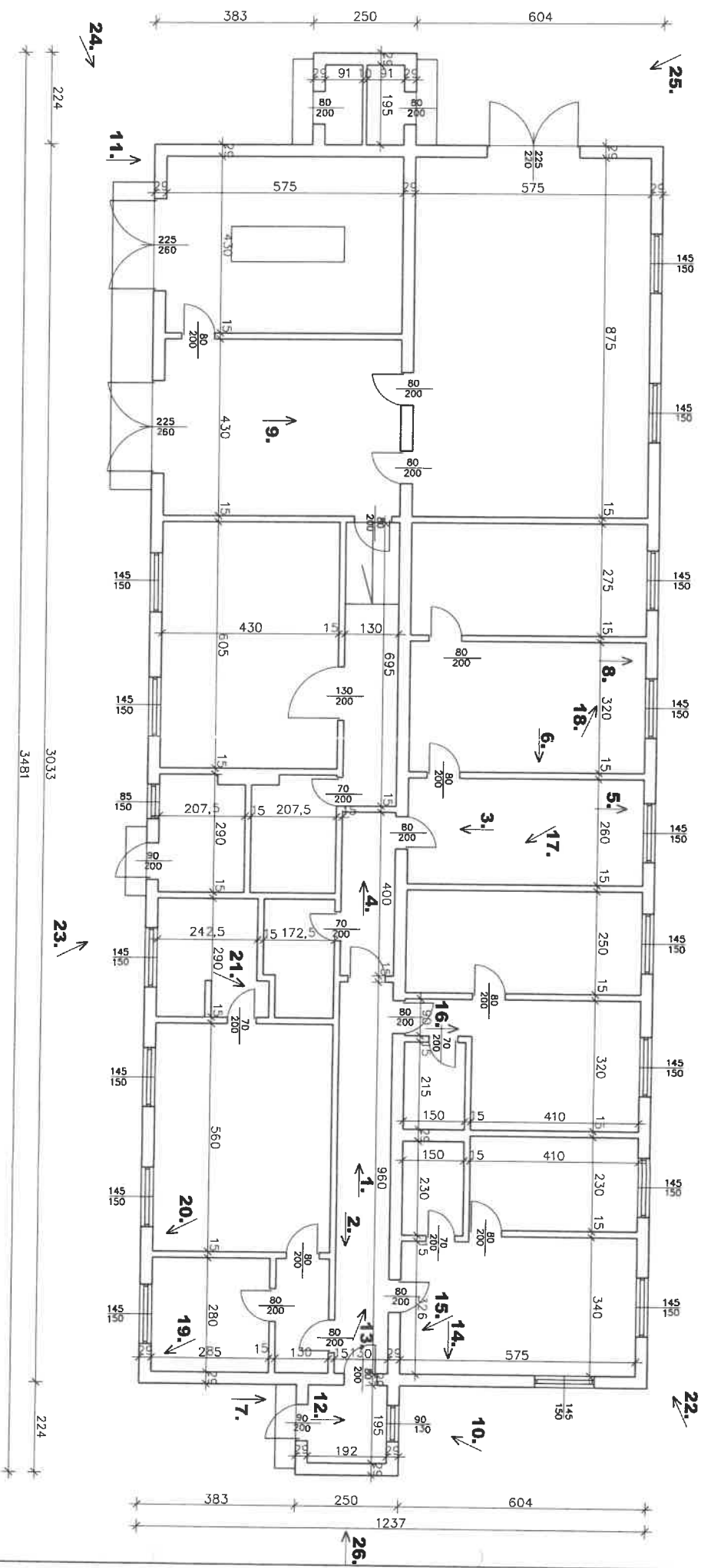
Instalacja elektryczna 42 555,-

Ogółem 475 249,-

mgr inż. Marek Dąbrowski
upr. bud. nr 37/88/OL
§ 4 ust. 2, § 6 ust. 3 § 7 i § 13 ust. 1 pkt 2

RZUT PRZYZIEMIENIA

Skala 1:100

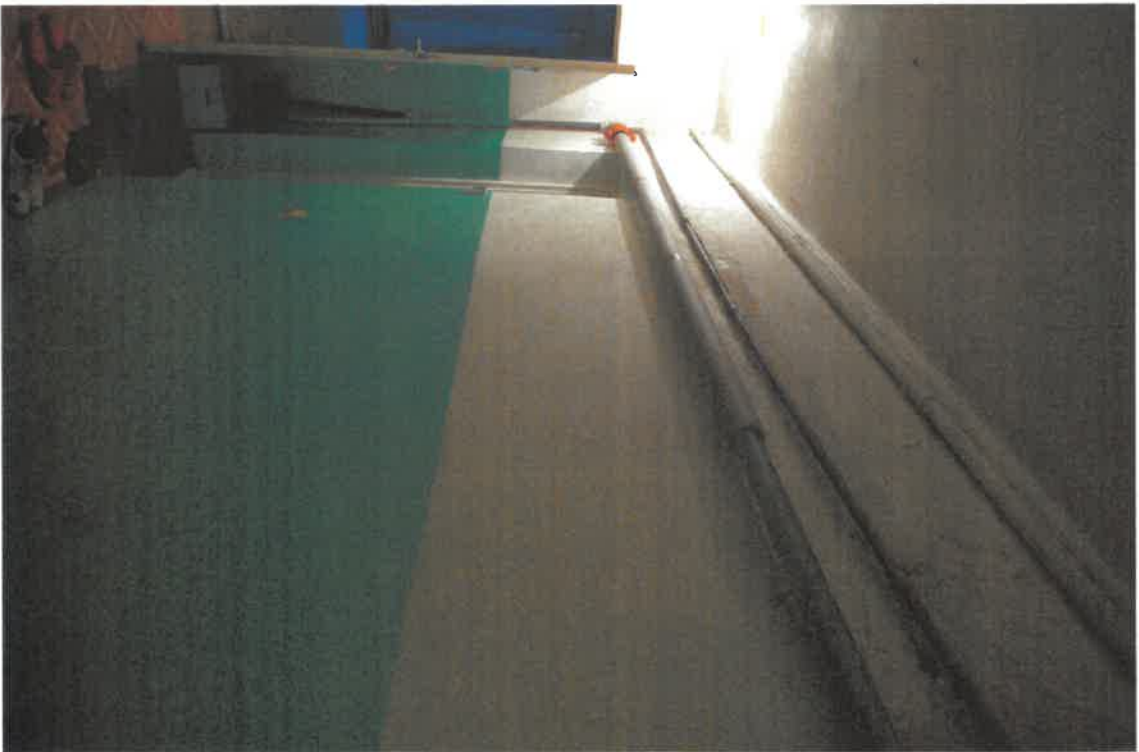


MD-Projekt 10-697 Olsztyn Ul. Łódzka 4	
tel: 89 5426104 kom. 602634650	
Budynek socjalno-biurowy, Olsztyn, ul. Wiosenna 1A	
RZUT PRZYZIEMIA	
Projekt:	mgr inż. Marek Dąbrowski
Opracowanie:	inż. Agnieszka Dąbrowska
Skala:	1:100
Blat:	
rys.	1

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.





44.

13.



12.



45



44



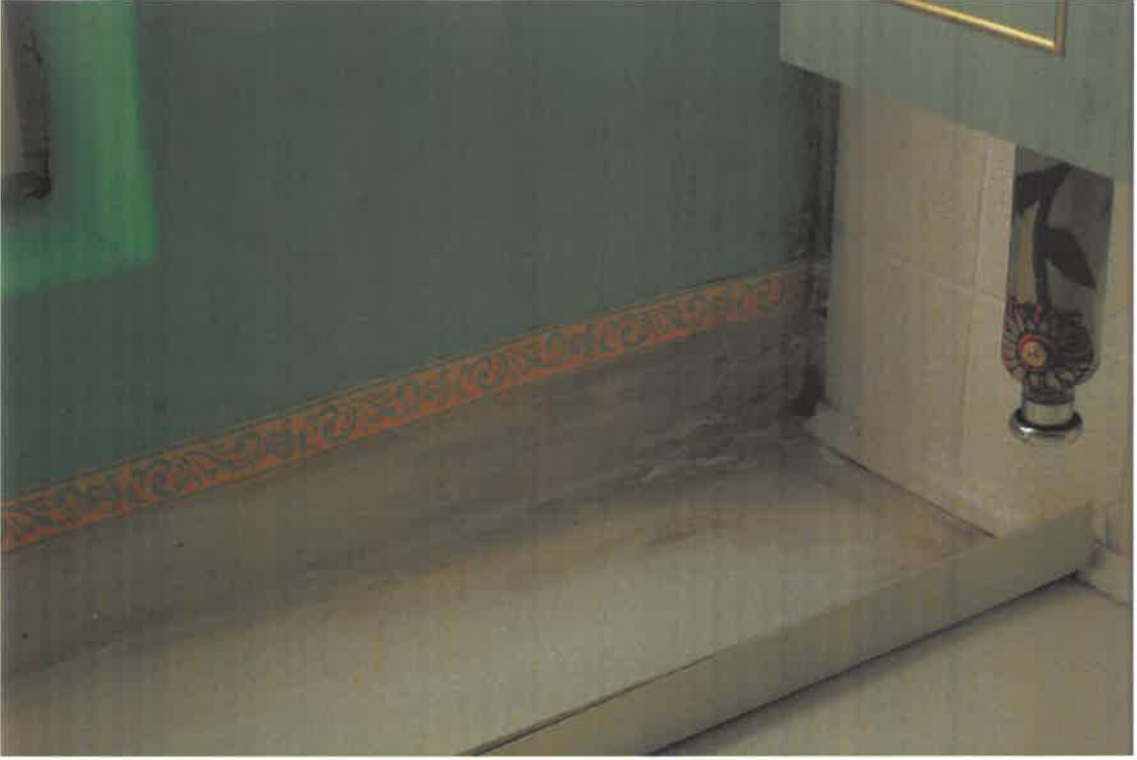
17.



16.



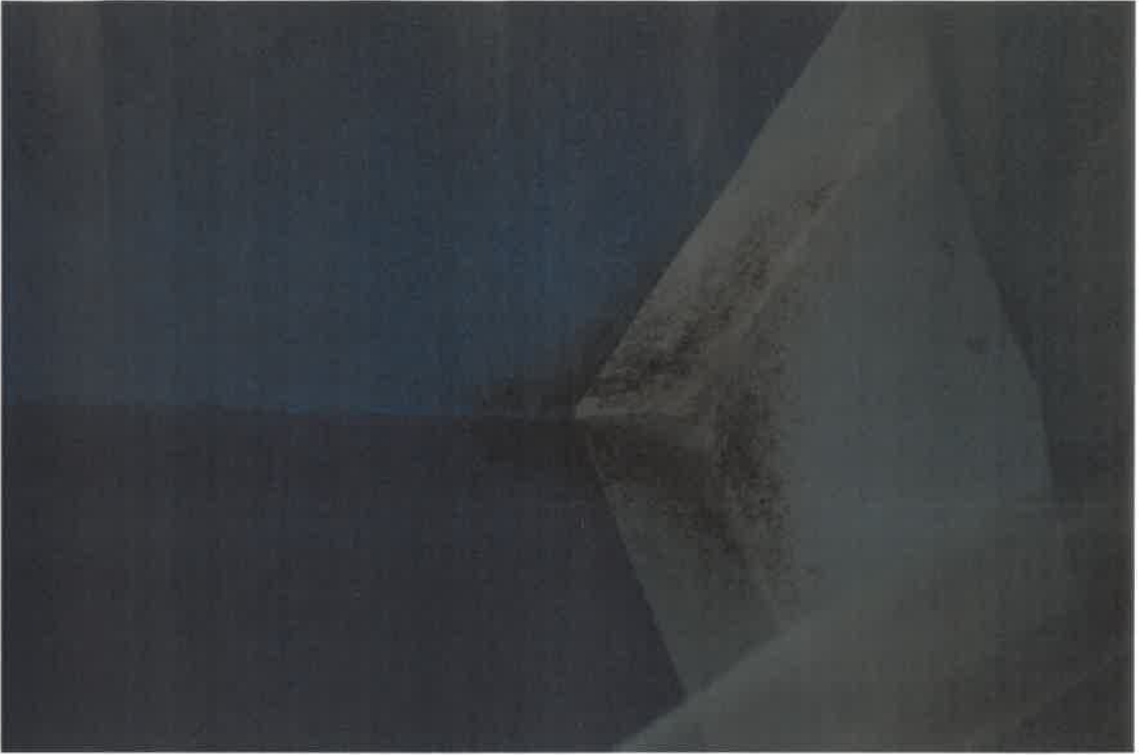
19.



18.



21.



20.



23.



22.



25.



24



