

Doradztwo Inwestycyjne Barbara Majewska
80-299 Gdańsk ul. Zeusa 55
Tel.: 58 554 61 66, Tel.kom. +48 602 689 530
barbaramajewska@onet.pl
www.wycenagdansk.pl
NIP: 584 102 84 36

OPINIA dotycząca

**stanu technicznego całego budynku 81, opracowania
wytycznych odbudowy/remontu ścian szczytowych**

Położenie: ul. Na Ostrowiu 15/20
80-873 Gdańsk

Zleceniodawca: PSSE Media Operator Sp. z o.o.

Sporządzili w dniu 28 czerwca 2022r.:

mgr inż. arch. Barbara Majewska
rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 2243 Min.G.P.i B.

mgr inż. Tomasz Majewski,
upr. nr 4115/Gd/89

1.0. DANE FORMALNO PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

PSSE Media Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku 80-873, przy ulicy Na Ostrowiu 15/20

1.2. Przedmiot i zakres opinii.

Przedmiot opinii.

Budynek nr 81 stanowiący halę produkcyjną o powierzchni użytkowej 3421 m², zlokalizowany na terenie Gdańska dzielnica Młyniska, obręb, 69, działka nr 66, księga wieczysta nr GD1G/00245808/6, stanowiący własność Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Sp. z o.o.

Zakres opinii.

Ocena stanu technicznego budynku 81, opracowanie wytycznych odbudowy/remontu ścian szczytowych wraz z kosztorysem szacunkowym prac odtworzeniowych ścian szczytowych budynku, w szczególności:

- odtworzenie wykutych ścianek ceglanych w ścianie wschodniej,
- montaż skrzydła drzwi, wyciętej podpory ściany i usuniętego fragmentu ściany przy zdemontowanych drzwiach w ścianie zachodniej

Warunki i ograniczenia.

- 1) Opinię sporządzono w oparciu o informacje i dokumenty uzyskane od właściciela i Zleceniodawcy oraz oględziny budynku.
- 2) Powierznię budynku przyjęto zgodnie z uzyskanymi informacjami, nie dokonano obmiaru budynku.
- 3) Obmiaru robót budowlanych dokonano w oparciu o udostępnioną dokumentację techniczną oraz pomiary dokonane podczas oględzin.

1.3. Cel opinii.

Ocena stanu technicznego całego budynku 81, opracowanie wytycznych odbudowy/remontu ścian szczytowych wraz z kosztorysem szacunkowym prac odtworzeniowych ścian szczytowych budynku. Opinia nie stanowi ekspertyzy budowlanej.

1.4. Daty istotne dla opinii.

- Data sporządzenia opinii: 28.06.2022 r.
- Data, na którą określono kosztorys szacunkowy prac odtworzeniowych: 28.06.2022 r.
- Data dokonania oględzin: 31.05.2022r. oraz 6.06.2022r.

1.5. Podstawy prawne i metodologiczne opinii.

- 1.5.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami).
- 1.5.2. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21.09.2004 roku, (Dz.U. nr 207, poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami).

1.6. Materiały źródłowe i źródła informacji.

- 1.6.1. Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Gdańsku nr GD1G/00245808/6.
- 1.6.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska oraz zmiana z dnia 27 czerwca 2019 roku uchwała nr XII/218/19 RMG.
- 1.6.3. Oględziny dokonane w dniu 31.05.2022r. oraz 6.06.2022r.
- 1.6.4. Książka obiektu budowlanego nr 101, wydana 18 maja 2010 roku dotycząca hali montażowej wyposażenia nr 81.
- 1.6.5. Protokół okresowej (pięcioletni) kontroli stanu technicznego budynku nr 81 z dnia 24.07.2019 roku sporządzony przez mgr inż. Pawła Walczaka upr. Nr POM/0314/WBS/15 i mgr inż. Marcina Pisarzak upr. nr POM/0123/OWOK/13.
- 1.6.6. Protokół nr 168/2020 z okresowej kontroli przewodów kominowych budynku nr 81 z dnia 26.05.2020 roku.
- 1.6.7. Pismo Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Sp. z o.o. DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej skierowane do najemcy WWK Shipyard Sp. z o.o. Sp. k.
- 1.6.8. Protokół okresowej (półroczny i roczny) kontroli stanu technicznego budynku nr 81 z dnia 22.04.2022 roku sporządzony przez mgr inż. Pawła Walczaka upr. Nr POM/0314/WBS/15 i mgr inż. Marcina Pisarzak upr. nr POM/0123/OWOK/13.
- 1.6.9. Protokół z kontroli obiektu zabytkowego budynku nr 81 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25.04.2022r.
- 1.6.10. Protokół z kontroli stanu technicznego budynku nr 81 z dnia 11.05.2022 roku sporządzony przez mgr inż. Pawła Walczaka upr. Nr POM/0314/WBS/15 i mgr inż. Marcina Pisarzak upr. nr POM/0123/OWOK/13.
- 1.6.11. Protokół nr WIK.7741.5.2022.MKW kontroli utrzymania obiektu z dnia 13.05.2022r. przez Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
- 1.6.12. Postanowienie Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 8.06.2022 roku dotyczące budynku hali nr 81.
- 1.6.13. Protokół przeglądu technicznego dachu budynku nr 81 z dnia 14.06.2022 roku sporządzony przez mgr inż. Marka Kosiedowskiego upr. Nr 53/Gd/97.
- 1.6.14. Informacje uzyskane od właściciela, zlecniodawcy i obecnego najemcy.
- 1.6.15. Katalogi SEKOCENBUD i BISTYP.
- 1.6.16. Informacje rynkowe o cenach robót budowlanych.

2.0. OPIS PRZEDMIOTU OPINII

2.1. Stan prawny.

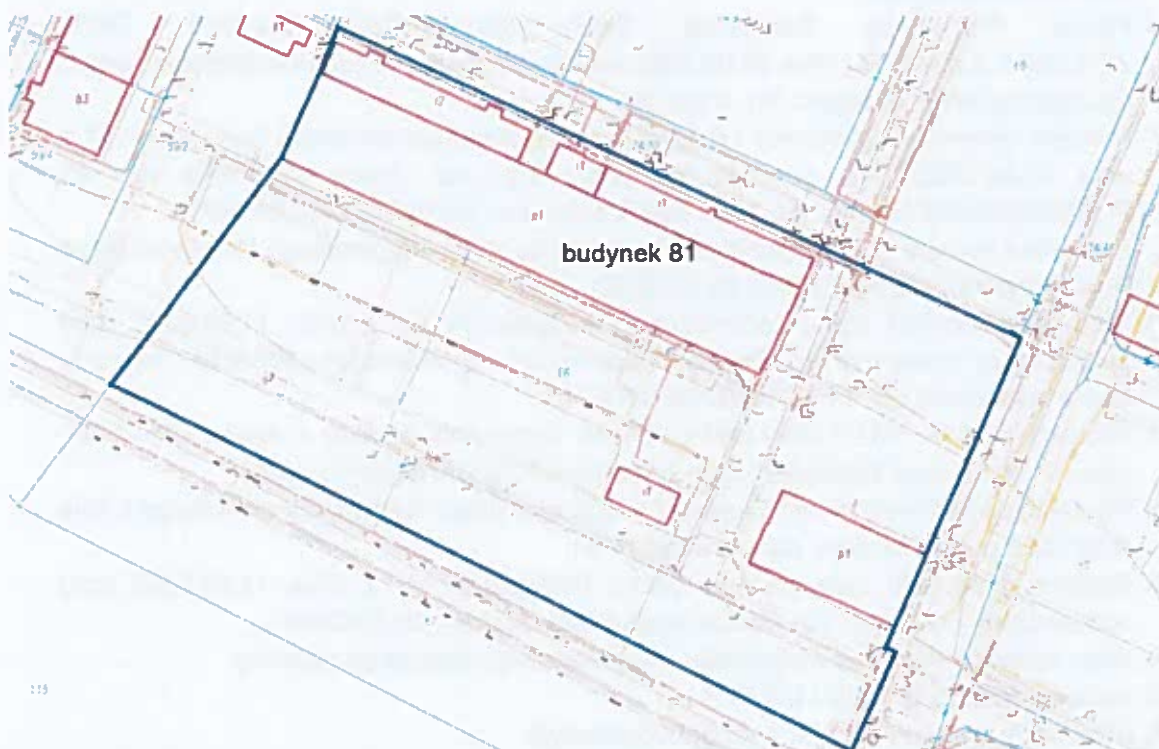
Zgodnie z Księgą Wieczystą Sądu Rejonowego w Gdańsku nr GD1G/00245808/6 przedmiotowy budynek nr 81 stanowi przedmiot własności Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółka z o. o. 80-172 Gdańsk, ul.Trzy Lipy 3 bud. B (IV piętro).

Zarządca obiektu i terenu: PSSE Media Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku 80-873, ul.Na Ostrowiu 15/20.

Obecnie jest użytkowany przez najemcę: WWK Shipyard Sp. z o.o. z siedzibą w Wołominie 05-200, ul.Sienkiewicza 54, zgodnie z umową najmu PSSEMO/034/N/2021 z dnia 21.05.2021r.

Opinia nie obejmuje analizy praw do przedmiotu opinii.

2.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów działki, na której znajduje się przedmiotowy budynek.

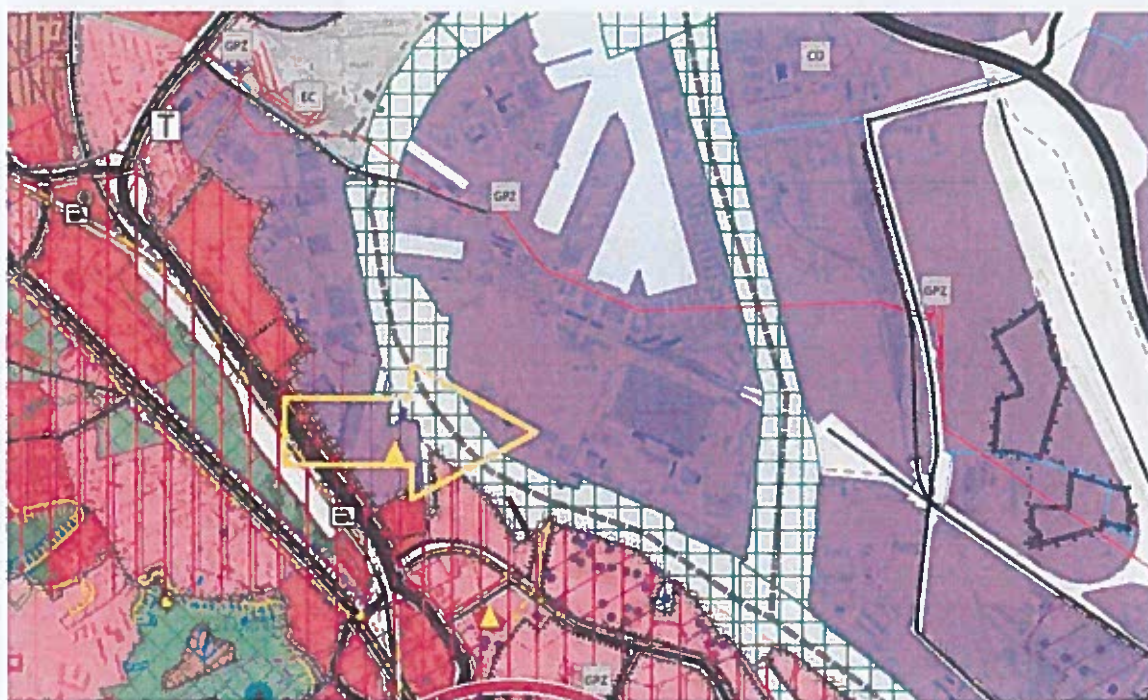


https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/imgp_2.html?identyfikacjaParcel=226101_1.0069.66

Województwo: pomorskie,
Powiat: Gdańsk
Jednostka ewidencyjna: Gdańsk
Obręb: 69,
Działka nr 66, powierzchnia 2,1001 ha

2.3. Przeznaczenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 roku uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska oraz zmianą z dnia 27 czerwca 2019 roku uchwała nr XII/218/19 RMG przedmiotowy budynek znajduje się na obszarze oznaczonym jako teren przemysłowo-usługowo-składowy oraz jako teren portowy. Budynek znajduje się w granicach Portu Morskiego w Gdańsku. Teren znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.



file:///C:/Users/oem/Downloads/02_KIERUNKI_27_06_2019%20(2).pdf

Przedmiotowy budynek nr 81 znajduje się w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obiektów i obszarów z terenu dawnej Stoczni Gdańskiej (stan na dzień 26.05.2022r., pozycja 47) opisany jako hala 53 C, ulica Na Ostrowiu. Nie posiada numeru w rejestrze zabytków.

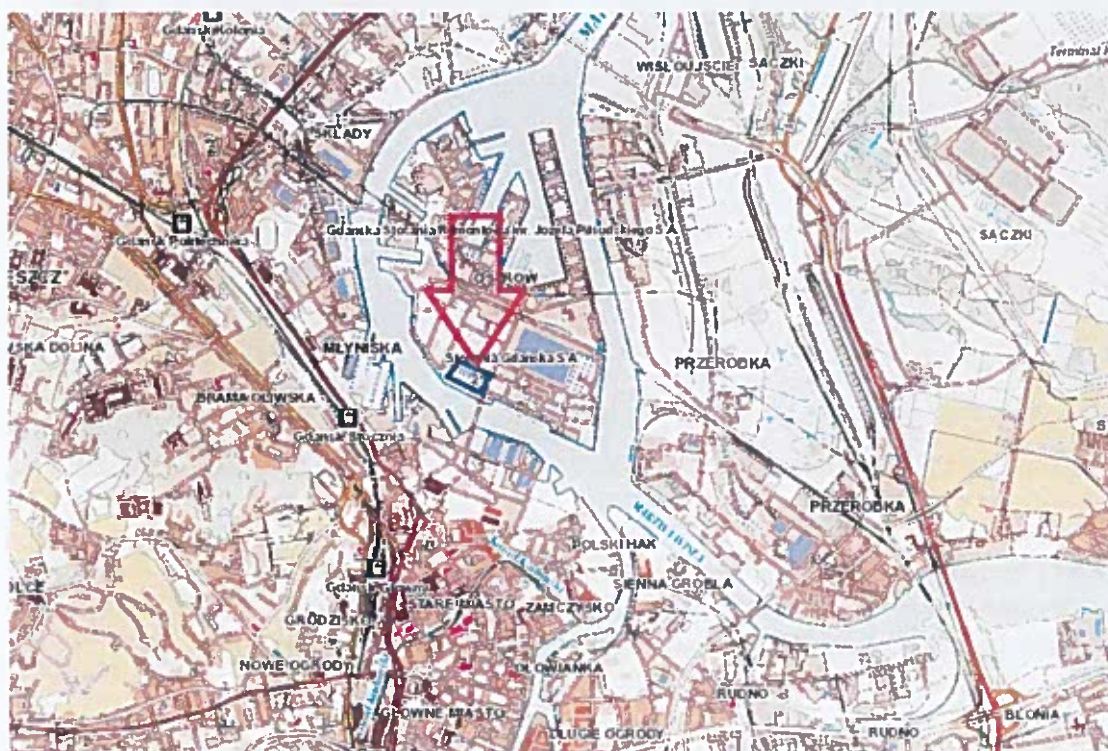
2.4. Lokalizacja.

Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie miasta Gdańsk, w granicach Portu Gdańsk, na terenie dzielnicy Młyniska, na wyspie Ostrów otoczonej wodami Martwej Wisły i Kanalu Kaszubskiego.

Wyspa posiada charakter stoczniowo-przemysłowy. Połączona jest z miastem poprzez mosty na Martwej Wiśle, z ulicy Głównej oraz ulicy Na Ostrowiu.



<http://mapa.gdansk.gda.pl/ipg/app/index#>



<http://mapy.geoportal.gov.pl/map/>

2.5. Działka nr 66.

Gdańsk, ul. Na Ostrowiu 15/20

czerwiec 2022

Działka zlokalizowana jest na południowo-zachodnim wybrzeżu wyspy. Jej teren jest płaski. Przy granicy północno zachodniej i północno wschodniej działki posadowiony jest przedmiotowy budynek nr 81. Pozostały teren działki stanowi plac składowy o nawierzchni betonowej.

Na terenie działki lub w jej sąsiedztwie znajdują się następujące sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, telekomunikacyjna.



https://mapy.geoportal.gov.pl/map/lmgp_2.html?identifyParcel=226101_1.0069.66

2.6. Budynek hali montażu wyposażenia nr 81.

Na podstawie książki obiektu ustalono:

Powierzchnia zabudowy: 3294 m²

Powierzchnia użytkowa: 3421 m²

Kubatura 41161 m³

Długość 134,14 m

Szerokość 24 m

Wysokość 12,5 m

Budowa budynku została zakończona w 1947 roku.

Budynek stanowi jednoprzestrzenną halę produkcyjną, do której dobudowano od strony północnej dodatkowe budynki nr 82, 83 i 84 nie stanowiące przedmiotu opinii.

Budynek nie jest podpiwniczony, jest parterowy. Posiada cztery bramy z każdej strony (od

strony północnej zamurowana od wewnątrz). Od strony północno wschodniej dobudowane są budynki 82, 83 i 84, które nie są przedmiotem opinii.

Obecnie użytkowany jest na podstawie umowy najmu przez WWK Shipyard Sp. z o.o. S.K. z siedzibą w Wołominie na cele produkcyjne jednostek pływających.



https://mapy.geoportal.gov.pl/mapa/lmgp_2.html?identyfikacjaParcel=226101_1.0069.66



Widok od strony południowo zachodniej



Widok od strony północnej

Opis konstrukcji budynku.

Fundamenty: stopy żelbetowe, ławy (nie dokonano odkrywek, ustalono na podstawie książki obiektu budowlanego)

Ściany: konstrukcja szkieletowa ryglowa stalowa wypełniona cegłą ceramiczną – cokół cegła pełna, wyżej cegła licówka

Dach: jednospadowy o niewielkim spadku, konstrukcja więzary stalowe kratowe, płatwie stalowe,

Wykończenie budynku:

Dach pokryty papą termozgrzewalną na deskowaniu ułożonym na krokwiach drewnianych, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej

Ściany: cokół obustronnie otynkowany, powyżej na zewnątrz nieotynkowane, wewnątrz otynkowane

Sufity: brak – odkryta konstrukcja i deskowanie dachu

Posadzki: betonowe, zbrojone rusztem stalowym, kanały w posadzce kryte blachą ryflowaną

Stołarka okienna: stalowa pojedynczo szklona

Wrota: drewniane przesuwne od strony wschodniej, południowej, północnej (zamurowane), od strony zachodniej częściowo zdemontowane

Suwnice wraz z belkami podsuwnicowymi wyłączone z użytkowania

Instalacje:

Energetyczna, w tym oświetleniowa

Hydrantowa

Instalacja sprężonego powietrza

Inne niesprawne, zdekompletowane

3.0. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU 81

3.1. Stan techniczny fundamentów.

Nie dokonano odkrywek i oględzin fundamentów. Stan budynku nie wskazuje na osiadanie fundamentów.

3.2. Stan techniczny ściany podłużnej południowej

Stan ściany:

- liczne ślady korozji konstrukcji stalowej
- ubytki/ otwory w murze z cegły, cegła kruszy się w pasie cokołu
- zły stan spoin ścian szczególnie w pasie cokołu, występują braki zaprawy, istniejąca zaprawa osypująca się, bez wytrzymałości, w złym stanie
- zabrudzenie oraz liczne uszkodzenia i ubytki tynków zewnętrznych i wewnętrznych, odpadający tynk
- korozja ram stalowych okien, liczne nieszczelności w osadzeniu okien, które powodują przedostawanie się wody opadowej do wnętrza budynku oraz zawilgocenie ścian
- braki szklenia okien, silne zabrudzenie istniejącego szklenia, luźne wypadające szyby
- wrota drewniane – ramy stalowe skorodowane, wypełnienie z desek z licznymi uszkodzeniami, łuszcząca się powłoka malarska, prowadnice stalowe do przesuwania wrót skorodowane, zadaszanie nad prowadnicami uszkodzone, skorodowane, zdeformowane

Zalecenia:

- usunięcie zbędnych elementów instalacji
- usunięcie korozji, zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie konstrukcji. Po oczyszczeniu z korozji, w razie stwierdzenia istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych zaleca się wykonanie ekspertyzy jej stanu i w razie konieczności wymianę uszkodzonych elementów lub ich wzmocnienie
- usunięcie uszkodzonych cegieł, wypełnienie ubytków w murze nowymi cegłami – wykonano w trakcie sporządzania niniejszej opinii
- usunięcie kruszących się spoin muru oraz wypełnienie nową zaprawą
- demontaż istniejącej stolarki okiennej oraz montaż nowej stolarki stalowej
- usunięcie istniejących kruszących się tynków wewnętrznych i zewnętrznych oraz ponowne otynkowanie i pomalowanie cokołu od zewnątrz oraz ścian od wewnątrz
- remont wrót - oczyszczenie z korozji i wymiana skorodowanych elementów stalowych, wymiana wypełnienia z desek i malowanie, naprawa i konserwacja prowadnic i mechanizmów jezdnych , wymiana zadaszania prowadnic
- wykonanie opaski betonowej przy ścianie w celu odprowadzenia wód opadowych i niedopuszczenia do zawilgocenia ścian



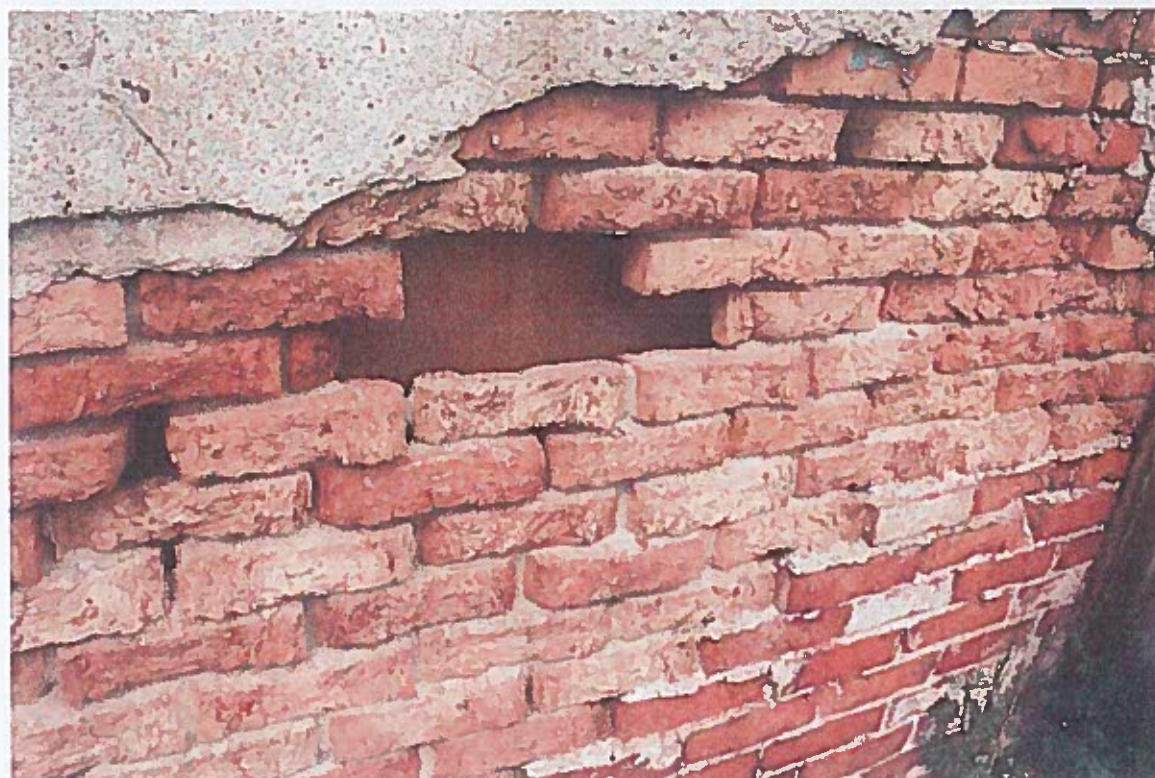
Korozja konstrukcji stalowej



Uszkodzenia cokolu, ubytki szklenia



Brak zaprawy w spoinach cegieł, brak tynku, odpadający tynk



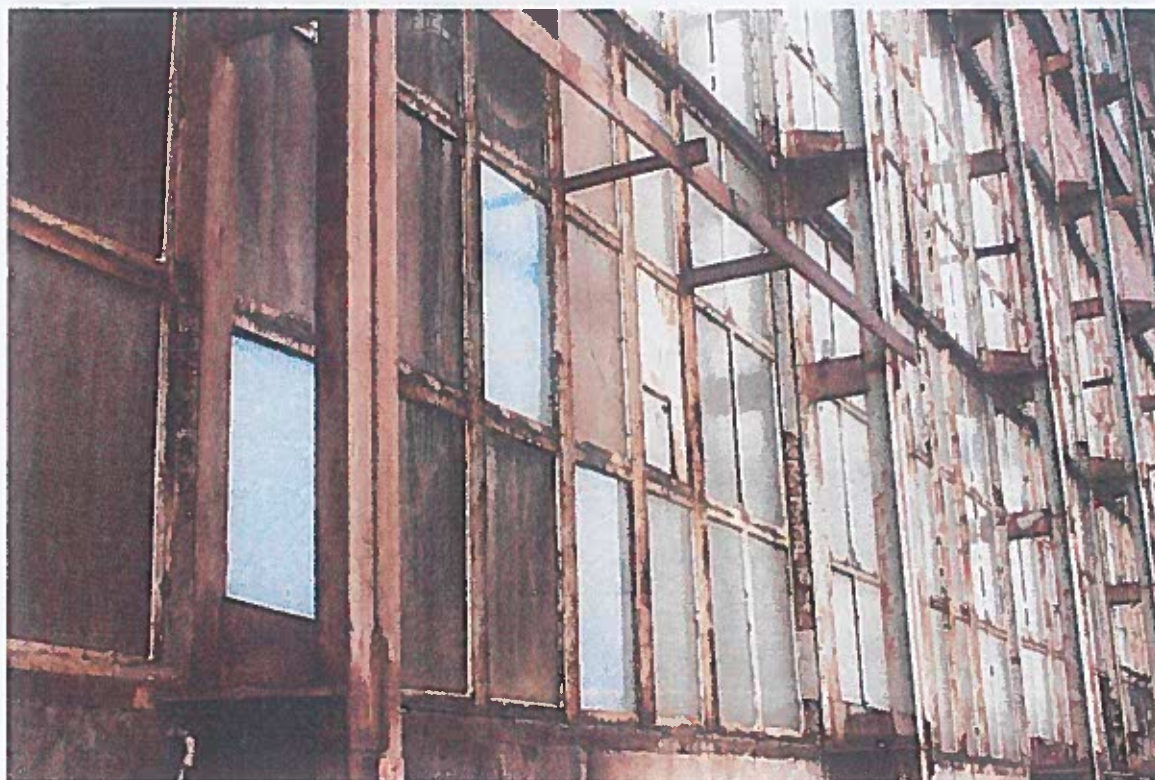
Uszkodzenia cegieł, ubytki w murze



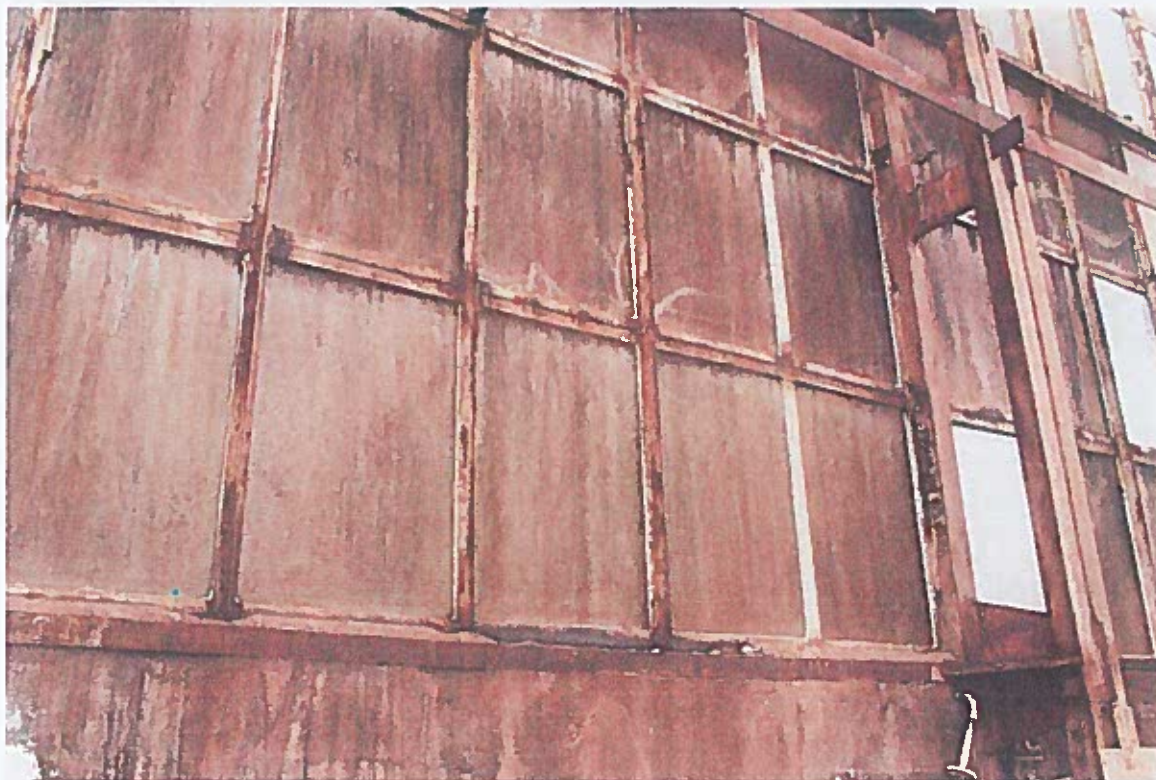
Uszkodzenia ścian cokołu oraz ubytki tynków wewnątrz



Uszkodzenia i zabrudzenia tynków wewnętrznych



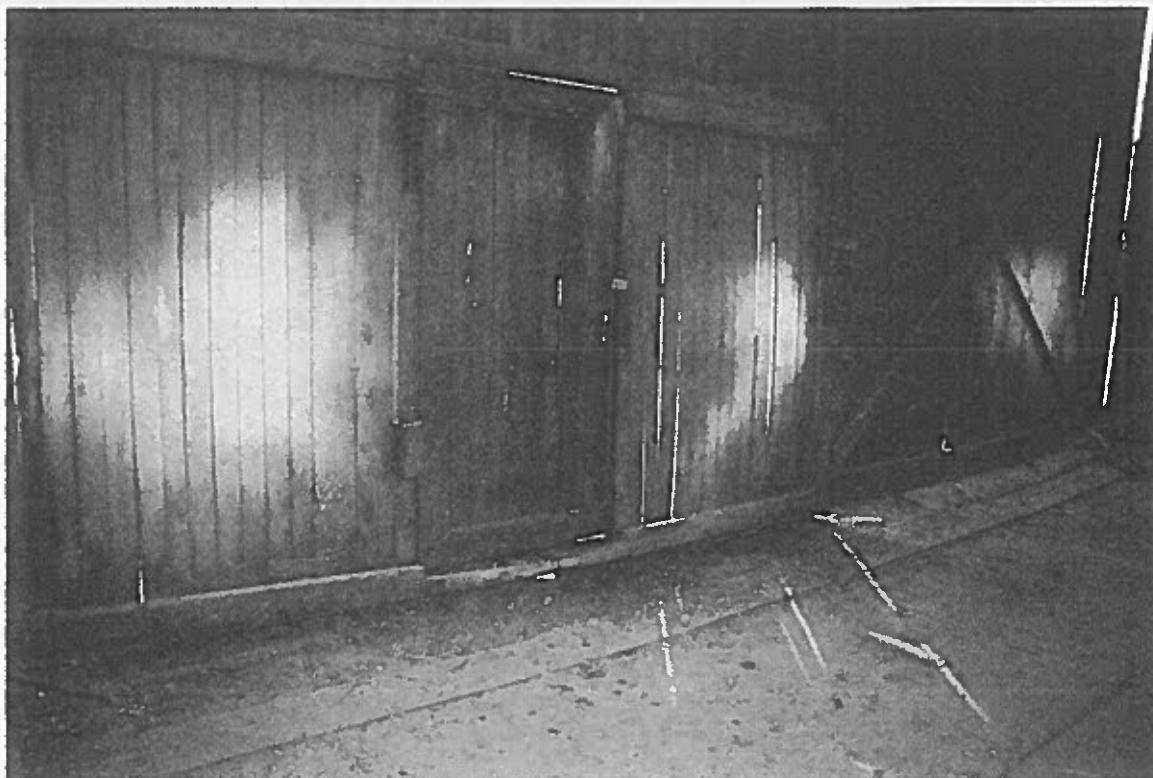
Korozja ram stalowych okien



Nieszczelności w osadzeniu okien



Uszkodzenia wrót drewnianych ściany południowej



Widok wrót od wewnątrz – widoczne prześwity

3.3. Stan techniczny ściany szczytowej wschodniej

Stan ściany:

- liczne ślady korozji konstrukcji stalowej
- ubytki/ otwory w murze z cegły, cegła kruszy się w pasie cokołu, duży otwór w murze powyżej wrót oraz po południowej stronie wrót
- zły stan spoin ścian z cegieł szczególnie w pasie cokołu, występują braki zaprawy, istniejąca zaprawa osypująca się, bez wytrzymałości, w złym stanie
- zabrudzenie oraz uszkodzenia i ubytki tynków zewnętrznych i wewnętrznych
- wyboczona i odkształcona konstrukcja okien, korozja ram stalowych okien, nieszczelności w osadzeniu okien, które powodują przedostawanie się wody opadowej do wnętrza budynku oraz zawilgocenie ścian
- silne zabrudzenie istniejącego szklenia
- wrota drewniane – ramy stalowe skorodowane, wypełnienie z desek z licznymi uszkodzeniami, łuszcząca się powłoka malarska, prowadnice stalowe do przesuwania wrót skorodowane, zadaszenie nad prowadnicami uszkodzone, skorodowane, zdeformowane

Zalecenia:

- usunięcie rusztu szyldu nad wrotami oraz rury nieczynnej instalacji
- uzupełnienie brakującego i naprawa istniejącego zastrzału kratowego
- usunięcie śladów korozji, zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie konstrukcji. Po oczyszczeniu z korozji, w razie stwierdzenia istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych zaleca się wykonanie ekspertyzy jej stanu i w razie konieczności wymianę uszkodzonych

elementów lub ich wzmocnienie

-usunięcie uszkodzonych cegieł, wypełnienie ubytków w murze nowymi ceglami, zamurowanie otworu nad wrotami oraz po stronie południowej wrót – uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy (Pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej).

-usunięcie kruszących się spoin muru oraz wypełnienie nową zaprawą

-demontaż istniejącej stolarki okiennej oraz montaż nowej stolarki stalowej

-usunięcie istniejących kruszących się tynków wewnętrznych i zewnętrznych oraz ponowne otynkowanie i pomalowanie cokołu od zewnątrz oraz ścian od wewnątrz

-remont wrót - oczyszczenie z korozji, wymiana skorodowanych elementów stalowych, zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie, wymiana wypełnienia z desek i malowanie, naprawa i konserwacja prowadnic i mechanizmów jezdnych , wymiana zadaszzenia prowadnic

-wykonanie opaski betonowej przy ścianie w celu odprowadzenia wód opadowych i niedopuszczenia do zawilgocenia ścian





Skorodowana konstrukcja ściany, prowadnice i zadaszenie wrót oraz konstrukcja stalowa wrót



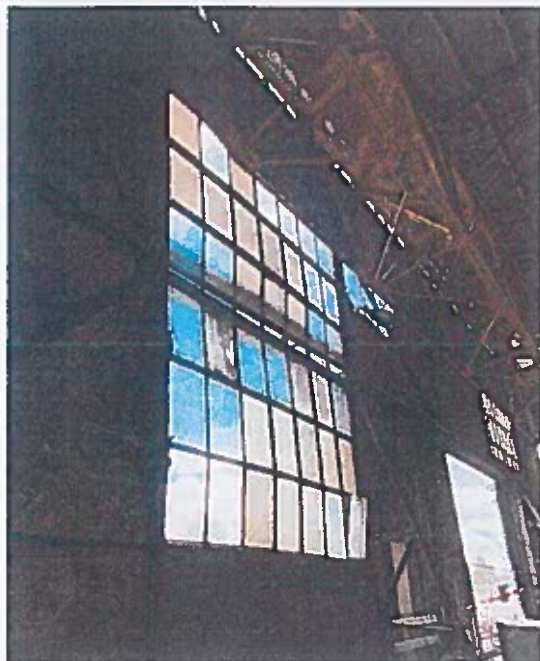
Uszkodzenia wrót



otwór po wyburzeniu ściany przy wrotach



Zdeformowane zadaszenie prowadnic bramy



wyboczona konstrukcja okien

3.4. Stan techniczny ściany podłużnej północnej

Stan ściany:

- liczne ślady korozji konstrukcji stalowej
- korozja, miejscami degradacja stalowych drabin wejściowych na dach
- ubytki/otwory w murze z cegły,
- lokalnie zły stan spoin ścian
- w pasie cokołu widoczne zagrzybienie oraz wysolenia ściany od strony dobudowanych budynków
- zabrudzenie oraz uszkodzenia i ubytki tynków
- korozja ram stalowych okien, nieszczelności w osadzeniu okien, które powodują przedostawanie się wody opadowej do wnętrza budynku oraz zawilgocenie ścian
- silne zabrudzenie istniejącego szklenia
- wrota drewniane (nieużytkowane, otwór bramy zamurowany od wewnątrz hali) – ramy stalowe skorodowane, wypełnienie z desek z licznymi uszkodzeniami, łuszcząca się powłoka malarska, prowadnice stalowe do przesuwania wrót skorodowane, zadaszenie nad prowadnicami uszkodzone, skorodowane, zdeformowane

Zalecenia:

- usunięcie śladów korozji, zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie konstrukcji. Po oczyszczeniu z korozji, w razie stwierdzenia istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych zaleca się wykonanie ekspertyzy jej stanu i w razie konieczności wymianę uszkodzonych elementów lub ich wzmocnienie
- usunięcie uszkodzonych cegieł, wypełnienie ubytków w murze nowymi cegłami,
- usunięcie kruszących się spoin muru oraz wypełnienie nową zaprawą
- demontaż istniejącej stolarki okiennej oraz montaż nowej stolarki stalowej

- usunięcie istniejących kruszących się tynków oraz uzupełnienie ubytków
- wykonanie nowych wrót, prowadnic i mechanizmów jezdnych oraz wymiana zadaszenia prowadnic
- wykonanie opaski betonowej przy ścianie zewnętrznej w okolicy wrót, w celu odprowadzenia wód opadowych i niedopuszczenia do zawilgocenia ściany
- należy sprawdzić i dokonać napraw styku dachu dobudowanych budynków z halą



Korozja stalowej konstrukcji



Korozja stalowej konstrukcji



Uszkodzenia i zabrudzenia tynków wewnętrznych



Ubytki/otwory w murze



Zagrzybiona ściana od strony dobudowanych budynków



Ubytki w osadzeniu okien



Korozja ram okiennych



Wrota – korozja elementów stalowych, uszkodzenia wypełnienia z drewna

3.5. Stan techniczny ściany szczytowej zachodniej



Stan ściany:

- częściowo rozebrana po stronie północnej wrót na skutek ingerencji najemcy.
- liczne ślady korozji konstrukcji stalowej
- ubytki w murze,
- zły stan spoin ścian, występują braki zaprawy,
- zabrudzenie oraz uszkodzenia i ubytki tynków
- korozja ram stalowych okien, nieszczelności w osadzeniu okien, które powodują przedostawanie się wody opadowej do wnętrza budynku oraz zawilgocenie ścian
- silne zabrudzenie istniejącego szklenia
- wrota drewniane (jedna sztuka zdemontowana przez najemcę) – ramy stalowe skorodowane, wypełnienie z desek z licznymi uszkodzeniami, łuszcząca się powłoka malarska, prowadnice stalowe do przesuwania wrót skorodowane, zadaszenie nad prowadnicami uszkodzone, skorodowane, zdeformowane
- ruchoma kurtyna w ścianie powyżej wrót, po remoncie w dobrym stanie

Zalecenia:

- usunięcie śladów korozji, zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie konstrukcji. Po oczyszczeniu z korozji, w razie stwierdzenia istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych zaleca się wykonanie ekspertyzy jej stanu i w razie konieczności wymianę uszkodzonych elementów lub ich wzmocnienie
- uzupełnienie zdemontowanej konstrukcji ściany wraz z oknem i wymurowanie ściany cokołu,
- uzupełnienie brakującego i naprawa istniejącego zastrzału kratowego
- usunięcie uszkodzonych cegieł, wypełnienie ubytków w murze nowymi ceglami,

- usunięcie kruszących się spoin muru oraz wypełnienie nową zaprawą
- demontaż istniejącej stolarki okiennej oraz montaż nowej stolarki stalowej
- usunięcie istniejących kruszących się tynków oraz uzupełnienie ubytków i pomalowanie
- wykonanie nowych wrót, prowadnic i mechanizmów jezdnych oraz wymiana zadaszzenia prowadnic
- wykonanie opaski betonowej przy ścianie w celu odprowadzenia wód opadowych i niedopuszczenie do zawilgocenia ścian



Zdemontowane skrzydło bramy oraz konstrukcja stalowa ściany



Korozja konstrukcji stalowej



Zniszczone wrota



Korozja konstrukcji, okien, szklenie do wymiany

3.6. Stan techniczny posadzki

Stan techniczny

- ubytki przekrycia kanałów blachą stalową ryflowaną
- liczne nierówności i ubytki w posadzce betonowej
- lokalnie pozostałości starych fundamentów po urządzeniach wystające ponad poziom posadzki

Zalecenia

- usunięcie pozostałości starych fundamentów
- uzupełnienie pokrycia kanałów
- remont posadzki



Nierówności i ubytki posadzki



Ubytki w przekryciu kanałów posadzki



Wystający fundament

3.7. Stan techniczny dachu

Nie dokonano oględzin pokrycia dachu od zewnątrz.

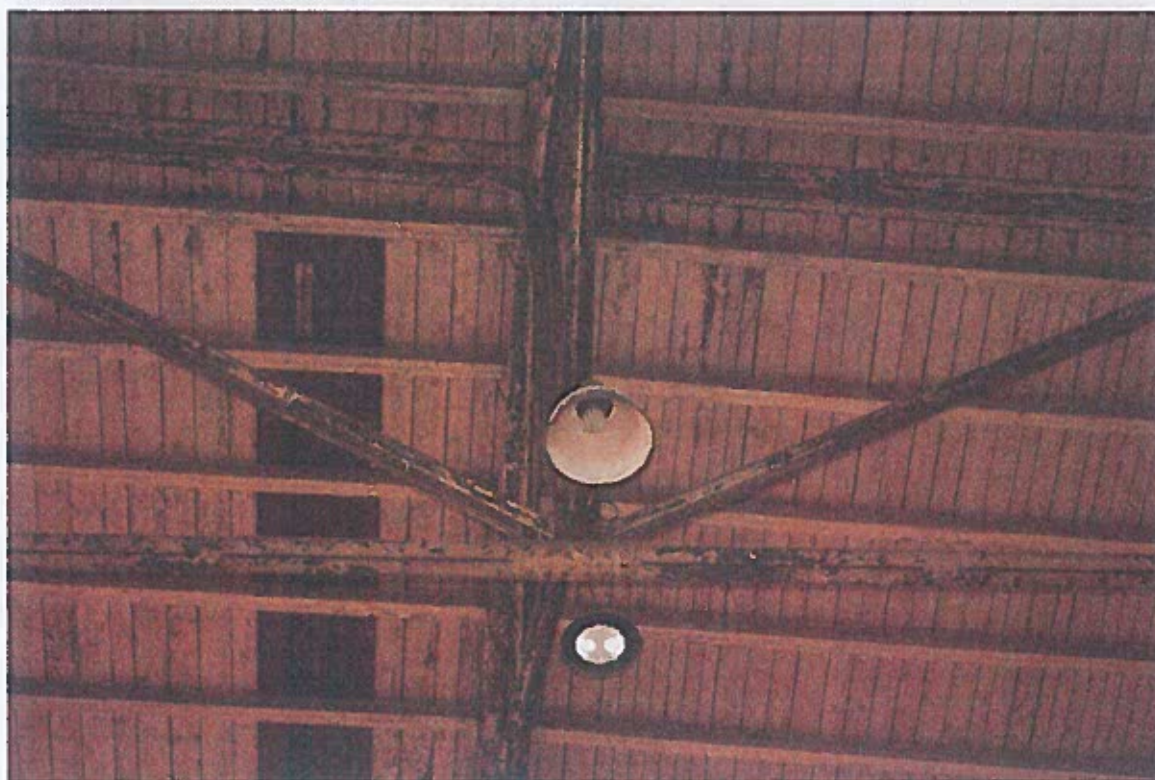
Zgodnie z protokołem przeglądu technicznego dachu budynku nr 81 z dnia 14.06.2022 roku sporządzonym przez mgr inż. Marka Kosiedowskiego upr. Nr 53/Gd/97, stan pokrycia z papy termozgrzewalnej jest dobry. Wszystkie styki mają wyraźne wytopy, które gwarantują szczelność pokrycia. Stan pokrycia papowego wywietrzników jest dobry. Pokrycie dachu w dacie przeglądu nie wymaga remontu, zalecono przegląd za rok.

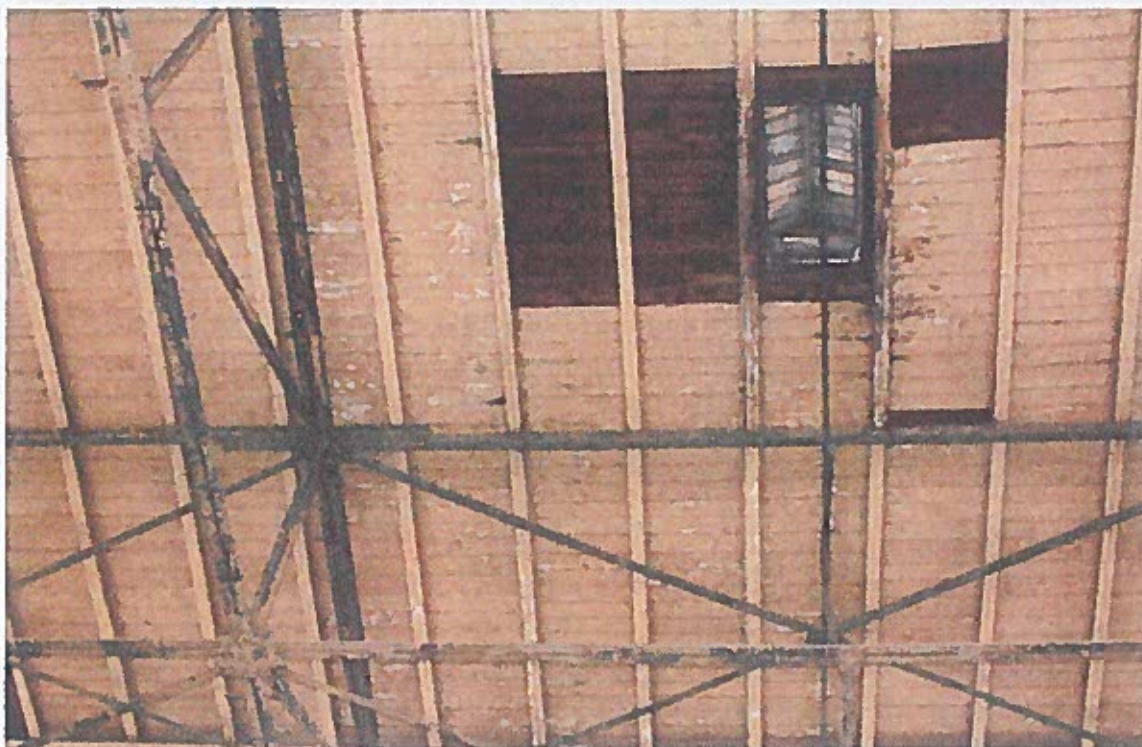
Stan techniczny:

- łuszcząca się powłoka malarska lub jej brak na elementach drewnianych (krokwie i deskowanie)
- widoczne ślady zacieków na deskowaniu (prawdopodobnie sprzed remontu pokrycia dachowego), częściowo widoczne nowe elementy deskowania
- widoczna korozja konstrukcji stalowej, łuszcząca się powłoka malarska

Zalecenia

- oczyszczenie rynien oraz obserwacja systemu odwodnienia dachu, w przypadku wystąpienia nieszczelności zaleca się ich usunięcie
- usunięcie korozji, zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie konstrukcji. Po oczyszczeniu z korozji, w razie stwierdzenia istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych zaleca się wykonanie ekspertyzy jej stanu i w razie konieczności wymianę uszkodzonych elementów lub ich wzmocnienie
- naprawa wywietrzników dachowych
- malowanie elementów drewnianych,





Łuszcząca się farba na konstrukcji stalowej dachu oraz deskowaniu

3.8. Stan techniczny instalacji

Stan techniczny:

- instalacja energetyczna, zgodnie z informacjami uzyskanymi od najemcy nagrzewa się, działa wadliwie. W hali znajduje się stare oprawy oświetleniowe niesprawne, które należy usunąć. Nowe oprawy LED są sprawne.
- instalacja hydrantowa, po remoncie, zgodnie z informacjami uzyskanymi od zleceniodawcy
- instalacja sprężonego powietrza po przeglądzie zgodnie z informacjami uzyskanymi od zleceniodawcy.

Zalecenia:

- instalacja elektryczna wymaga specjalistycznego przeglądu i remontu
- inwentaryzacja i przegląd istniejących instalacji
- usunięcie pozostałości starych, zbędnych instalacji i przewodów rurowych

4.0. WYTYCZNE ODBUDOWY/REMONTU ŚCIAN SZCZYTOWYCH

Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy opracować projekt budowlany do pozwolenia na budowę (remont) wraz z uzgodnieniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, uzyskać zgody odpowiednich instytucji administracyjnych oraz wykonać harmonogram prac budowlanych.

4.1. Odbudowa/remont szczytowej ściany wschodniej

Odbudowa ściany wschodniej obejmuje w szczególności następujące elementy:

- odbudowanie rozebranego fragmentu ściany cokołowej z cegły pełnej gr 12 cm przy bramie (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)
- zamurowanie otworu w ścianie z cegły licowej powyżej bramy i otynkowanie od wewnątrz (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)
- otynkowanie od zewnątrz odbudowanej ściany przy bramie (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)

Remont ściany obejmuje:

- ustawienie i demontaż rusztowania
- wykonanie izolacji poziomej ściany metodą iniekcji
- wykonanie brakującego zastrzału kratowego
- naprawa istniejącego zastrzału kratowego
- oczyszczenie muru z cegły licówki
- oczyszczenie i pomalowanie konstrukcji stalowej ściany
- wymiana okien stalowych i obróbka styku z murem
- naprawa i uzupełnienie tynków
- spoinowanie cegły licówki
- malowanie tynków
- wykonanie nowych wrót, prowadnic i mechanizmów jezdnych oraz wymiana zadaszenia prowadnic

4.2. Odbudowa/remont szczytowej ściany zachodniej

Odbudowa ściany zachodniej obejmuje w szczególności następujące elementy:

- odbudowanie rozebranego fragmentu ściany przy bramie: montaż konstrukcji stalowej, wymurowanie ściany cokołowej z cegły pełnej gr 12 cm wraz z otynkowaniem, montaż okna stalowego (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)

- wykonanie usuniętego zastrzału kratowego (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)
- otynkowanie odbudowanej ściany przy bramie (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)
- montaż zdemontowanego skrzydła bramy (uszkodzenia powstały na skutek ingerencji najemcy - pismo DOT-ZOT.226.2.2.2021.JD z dnia 20.04.2022 wraz z protokołem z wizji lokalnej)

Remont ściany obejmuje:

- ustawienie i demontaż rusztowania
- wykonanie izolacji poziomej ściany metodą iniekcji
- naprawa istniejącego zastrzału kratowego
- oczyszczenie muru z cegły licówki
- oczyszczenie i pomalowanie konstrukcji stalowej ściany
- wymiana okien stalowych i obróbka styku z murem
- naprawa i uzupełnienie tynków
- spoinowanie cegły licówki
- malowanie tynków
- wykonanie nowych wrót, prowadnic i mechanizmów jezdnych oraz wymiana zadaszenia prowadnic,