Egz. nr:

INWENTARYZACJA BUDOWLANA :

Temat : „ Budynek nr 62 kuchnia stołówka wczasowa”

Lokalizacja : Oddział REWITA Rogowo , 72-330 Mrzeżyno

Rogowo 76 ,

Inwestor : AMW REWITA sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

ul. Św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa

inwentaryzował :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Branża :  Konstrukcyjno-budowlana | mgr inż. Marek Paśnik  upr. bud. nr UAN-VII/83861/88 | Podpis: |

Kołobrzeg marzec/ kwiecień 2018r.

Spis zawartości opracowania:

- Oświadczenie o przeniesieniu na Zamawiającego praw autorskich,

majątkowych za wykonany przedmiot umowy str. 3

- Opis techniczny inwentaryzacji str. 4- 8

- Opinia o stanie technicznym elementów konstrukcji budynku i rozwiązań str. 9- 11

technologicznych, wystroju wnętrz

- Część rysunkowa:

- orientacja kierunkowa str. 12

- szkic lokalizacyjny i zagospodarowania działki str. 13

- rzut parteru str. 14

- przekroje pionowe przez charakterystyczne części budynku str. 15- 17

- rzut połaci dachu str. 18

- elewacje budynku str. 19

Marek PAŚNIK

Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

78-100 Kołobrzeg

Kołobrzeg 23.04.2018r.

OŚWIADCZENIE:

Przenoszę prawa autorskie i majątkowe z tytułu wykonania przedmiotu umowy nr 8/ROG/2018 z dnia 23.03.2018r na Zamawiającego: AMW REWITA sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jacka Odrowąża 15.

Przedmiot umowy:

*„ Inwentaryzacja budynku nr 62 Kuchnia stołówka wczasowa oraz projekt wykonawczy termomodernizacja komory chłodni nr 2 szefa kuchni”*

OPIS TECHNICZNY INWENTARYZACJI:

1.PODSTAWA OPRACOWANIA :

- zlecenie inwestora na opracowanie projektu budowlanego

- program użytkowy inwestora w zakresie planowania: remontów, konserwacji i napraw

- obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego ,Polskie Normy , Warunki techniczne jakim

powinny odpowiadać budynki i budowle , dyrektywy unijne.

- protokół kontroli sanitarno-weterynaryjnej przeprowadzonej dnia 23.08.2017 roku przez

wojskowego inspektora weterynaryjnego WOMP Gdynia

- projekt technologiczny wykonany przez TECH- WOJ. Sp. zo.o. Bydgoszcz ,opracowanie

z 1993r.

2.ZAKRES OPRACOWANIA:

-inwentaryzacja budynku do celów projektowych, planowania remontów, konserwacji

i napraw

- opinia o stanie technicznym elementów budynku

- określenie elementów budynku wymagających przystosowania do aktualnie obowiązujących

przepisów w zakresie: zbiorowego żywienia, składowania produktów żywnościowych,

bezpieczeństwa i higieny pracy

- propozycja w zakresie kolejności i etapowania prac remontowych

-technologia robót remontowo-budowlanych

3.LOKALIZACJA I CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU :

3/1.Stan formalno-prawny :

Budynek kuchni , zaplecza magazynowego, socjalno- sanitarnego, sezonowej stołówki w zasobach AMW REWITA sp.zo.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Św. Jacka Odrowążą 15 administrowany przez oddział REWITA Rogowo .

3/2. Lokalizacja i położenie :

Rogowo 76 , 72- 330 Mrzeżyno , nadmorski pas wybrzeża Morza Bałtyckiego przy drodze lokalnej Kołobrzeg- Mrzeżyno- Trzebiatów. Zabudowa pensjonatowa , tereny rekreacji i wypoczynku sezonowego.

3/3.Zagospodarowanie działki i zabudowa terenu:

Działka wydzielona, ogrodzona z dostępem do drogi publicznej, teren uzbrojony, podziemne sieci kanalizacji sanitarnej , deszczowej , przyłącza wodociągowe, energetyczne, c-o i c-w z lokalnej kotłowni.

Sieć wewnętrznych utwardzonych dróg i chodników umożliwiających dojazd do budynków, komunikację ruchu pieszego.

Działka zabudowana : budynek kuchni, stołówki nr 62, budynki wczasowe, sezonowe nr 22, 23, 60, zaplecza magazynowego oraz stacja TRAFO nr 45.

3/4 Układ architektoniczny i funkcjonalny budynku nr 62:

Zabudowa niska jednokondygnacyjna, wielosegmentowa, szeregowa o zróżnicowanej wysokości. Budynek niepodpiwniczony połączony przejściem na poziomie piwnic budynku wczasowego nr 22 z dostępem do części techniczno-magazynowej.

W północnej części budynku zlokalizowano magazyny produktów spożywczych i komory chłodni.

Centralny segment budynku obejmuje zaplecze socjalno-sanitarne personelu, przygotowalnie, myjnie, rozdzielnie kelnerską.

W południowej części budynku znajduje się stołówka, szatnia gości, sanitariaty, szatnia kelnerska.

Zróżnicowane funkcje wymuszają odmienne układy konstrukcyjne, architektoniczne poszczególnych segmentów.

Budynek budowany w latach 93-95 XX wieku. Architektura i wykończenie typowe dla uprzemysłowionych obiektów zakwaterowania i wyżywienia zbiorowego.

3/5.Konstrukcja budynku:

Fundamenty i stopy z belkami podwalinowymi- posadowienie tradycyjne.

Część magazynowa: zabudowa niska, pomieszczenia chłodni, techniczne, zaplecza socjalno- sanitarnego technologia tradycyjna : mury z cegły wapienno-piaskowej ,warstwowe z pustką

powietrzną , izolacją cieplną o zróżnicowanych parametrach fizycznych.Stropy prefabrykowane wielootworowe, kanałowe z wylewkami i wieńcami żelbetowymi , stropodach wentylowany , zamknięty płytami korytkowymi dach pokryty papą asfaltową , zakończony ogniomurem, obróbkami blacharskimi i kominami wentylacji grawitacyjnej tradycyjnie murowanymi z cegły pełnej.

Część centralna kuchnia z zapleczem technologicznym wykonana w konstrukcji stalowej uprzemysłowionej: słupy, wiązary dachowe- kratownice.

Wypełnienie między słupami- ściany osłonowe warstwowe licowane cegłą klinkierową, zamontowane systemy okien wielko powierzchniowych.

Dach dwuspadowy wsparty na kratownicach wiązarów , wykonany z płyty warstwowej ocieplanej typ: Oborniki Wielkopolskie.

Część południowa budynku: mury w technologii tradycyjnej , warstwowe, licowane cegłą klinkierową.

Dach: część południowo-zachodnia konstrukcja szedowa drewniana wypełniona od spodu płytą warstwową ocieplaną z otwartymi wewnętrznymi korytami ściekowymi, z wierzchu pełne deskowanie połaci dachu z pokryciem z blachy cynkowej. Część południowo-wschodnia wykonana z płyty stropowej wielokanałowej, ścianki ażurowe, płyty korytkowe , pokrycie połaci papą asfalową na lepiku , zakończenie połaci ogniomurem obróbkami blacharskimi tradycyjnie murowanymi cegłą kominami wentylacji grawitacyjnej.

Wszystkie rynny połaci dachowej osłonięte obwodowo ekranem ochronnym z blachy fałowej lakierowanej na wspornikach stalowych mocowanych do konstrukcji słupów stalowych i wieńca obwodowego żelbetowego.

3./6. Elementy wykończeniowe budynku:

-Posadzki ocieplane: podkładem z materiałów sypkich, powierzchniowo z płyt pilśniowych , supremy. W pomieszczeniach mokrych, technologicznych płytki terrakota, w biurach: parkiet, wykładzina dywanowa.

-Okładziny ścian: płytki glazurowane na zaprawie cementowej w północnej części budynku , w południowej na zaprawie klejowej cienkowarstwowej, pomieszczenia techniczne tynki cementowe malowane lamperią olejną.

- Okładziny sufitów :

Część północna i południowa: magazynowa i zaplecza socjalno-sanitarnego tradycyjne tynki cementowe i cementowo-wapienne malowane farbą emulsyjną.

Część centralna kuchnia i stołówka : do konstrukcji stalowej kratownic wiązara dachowego podwieszono sufity modułowe, ocieplane, systemu Termaflex, Armstrong.

W pomieszczeniach technicznych pozostawiono niezabudowane odsłonięte płatwie stalowe połaci dachu i płytę warstwową ocieplaną.

- Stolarka okienna :

Wewnętrzna , naświetla i okna podawcze drewniane wykonane w przestarzałej technologii i bardzo dużym stopniu zużycia eksploatacyjnego.

Zewnętrzna wymieniona na okna z profili PCV z szybami zespolonymi termoizolacyjnymi.

-Stolarka drzwiowa:

Zewnętrzna i ciągów komunikacyjno- transportowych wymieniona na nowoczesną z profili aluminiowych z szybami zespolonymi termoizolacyjnymi, dwuskrzydłowa lub jednoskrzydłowa o szerokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami, zapewniającymi swobodną bezkolizyjną komunikację wewnętrzną i ewakuację.

Wewnętrzna : wejścia do pomieszczeń, biur, magazynów, sanitariatów, komór chłodni- drzwi starego typu o zbyt małej szerokości i przewężonym prześwicie wejścia w ościeżnicy. Niezgodna z aktualnie obowiązującymi przepisami. Ościeżnice stalowe pomimo konserwacji i malowania posiadają wżery, dziury na powłoce co utrudnia utrzymanie ich w należytej czystości.

- Rozwiązania technologiczne, systemowe- przestarzałe wymagające przystosowania do aktualnie obowiązujących przepisów.

Kabiny sanitarne, natryski posiadają zbyt małą powierzchnię użytkowo- eksploatacyjną.

Za małe szerokości w świetle otworów drzwiowych :pomieszczenia biurowe, magazynowe, kabiny WC, natryski

Brak jest okapów wentylacyjnych nad kotłami warzelnymi, patelniami

Warunki ochrony cieplnej :

Obecnie komora chłodni Nr 2 wykazuje ślady okresowego zawilgocenia i zagrzybienia na suficie, które jest kasowane malowaniem przed rozpoczęciem uruchomienia obiektu .

W stałych cyklicznie powtarzających się okresach odparzeniu ulega powłoka z płytek glazurowanych na skutek niewystarczającego docieplenia ścian komory chłodni.

Fuga na płytkach posadzki terrakoty skutek cyklicznego wyłączania komory została wypłukana przez zmiany wilgotności i temperatur.

Warunki ochrony przed opadami atmosferycznymi:

W północnej części budynku dachy z pokryciem papowym oraz obróbki blacharskie ogniomurów wykazują ślady licznych przecieków korozji zużycia eksploatacyjnego.

Utrudniony dostęp do czyszczenia rynien powoduje zacieki , uszkodzenia tynku zewnętrznego okapu krawędzi dachu, pasa nadrynnowego, łuszczenie i degradację oblicowań murów z cegły klinkierowej.

Nierównomierne osiadanie budynku :

spowodowane napływem wód opadowych ich przemarzaniem pod budynkiem powoduje ukośne pękanie ścian.

3.7. Elewacje budynku:

Elementy oblicowań z cegły klinkierowej:

pas podokienny obwodowo wokół budynku, filarki międzyokienne, fragmenty całych ścian od południa w części niskiej

Tynki zewnętrzne gładkie malowane: ściany szczytowe , pas nadokienny

opracował:

mgr inż. M. Paśnik

upr.bud. :UAN-VII/83861/88

**OPINIA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU I ROZWIĄZANIACH TECHNICZNO- TECHNOLOGICZNYCH**

Obiekt: budynek nr 62, Kuchnia stołówka wczasowa

Lokalizacja: Oddział REWITA Rogowo , 72-330 Mrzeżyno

Rogowo 76 ,

Sporządził:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Branża :  Konstrukcyjno-budowlana | mgr inż. Marek Paśnik  upr. bud. nr UAN-VII/83861/88 | Podpis: |

Kołobrzeg marzec/ kwiecień 2018r.

1. OPIS STANU TECHNICZNEGO:

Zużycie eksploatacyjne, liczne uszkodzenia pomimo stałej konserwacji, przestarzałe rozwiązania technologiczne niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Bardzo duże zużycie eksploatacyjne: stolarki drzwiowej, drewnianej stolarki okien wewnętrznej: naświetli i okien podawczych.

Przestarzałe rozwiązania techniczne i technologiczne:

- murowane elementy kabin WC, natrysków, zbyt mała powierzchnia użytkowo-

eksploatacyjna,

- otwory drzwiowe za małe szerokości wejścia do pomieszczeń zaplecza socjalno-sanitarnego

i biurowo-magazynowego.

- niewydolna przestarzała wentylacja mechaniczna na kuchni: brak okapów nad kotłami

warzelnymi, brak odolejaczy i skraplaczy oleju i pary wodnej w pomieszczeniach kuchni

gorącej

Postępująca degradacja i niszczenie elementów budynku:

- pokrycie dachu: powłoki z papy asfaltowej, obróbki blacharskie ogniomurów ponad dachem

- instalacja odgromowa: zerwane zwody poprzeczne na połaci dachu

- tynki zewnętrzne i okładziny z cegły klinkierowej: łuszczenie i odpadanie powłoki, liczne zacieki od opadów deszczu, miejscami wyblakła nieczytelna farba kolorystyki

- tynki i okładziny wewnętrzne: złuszczenie, zagrzybianie się na skutek przecieków na

krawędziach okapów dachu, z braku ochrony cieplnej budynku w pomieszczeniu komory

chłodni nr 2 odpadanie powłok z płytek glazurowanych, zalewanie okładzin sufitów

podwieszanych opadami deszczu

- posadzki z terrakoty: zniszczenie powłoki fugi między spoinami płytek z braku ochrony

cieplnej budynku w pomieszczeniu komory chłodni nr 2

2.PROGRAM UŻYTKOWY INWESTORA

obejmuje:

5.1. Plan remontów wieloletnich:

-naprawy pokrycia dachowego i instalacji odgromowej

-termoizolacji komory chłodni nr 2

- wymianę drewnianej stolarki okiennej: okien podawczych i naświetli

-wymianę zniszczonej stolarki drzwiowej wewnętrznej

- powiększenie otworów drzwiowych i wymianę stolarki drzwiowej pomieszczeń: komór chłodni, biur, magazynów, zaplecza socjalno- sanitarnego

- modernizację elementów wentylacji mechanicznej

5.2. Przystosowanie budynku do wymagań Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej, Wojskowej Inspekcji Weterynaryjnej Gdynia

Zalecenia kontrolne zostały ujęte w programie użytkowym, planie remontów

wieloletnich.

Kolejność realizacji zgodnie z protokołem kontrolnym:

priorytet pkt. 1 „ usterki natury technicznej”

( wymienione w planie remontów wieloletnich )

Termin realizacji najbliższy plan remontów.

6.TECHNOLOGIA ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH :

Biorąc pod uwagę, że budynek pracuje w ruchu ciągłym sezonowo, a remonty można wykonywać w okresie przerwy technologicznej przed sezonem należy stosować nowoczesne tzw. szybkie w wykonaniu i łatwe w montażu technologie z elementów modułowych składanych o rozwiązaniach systemowych.

7.WYTYCZNE MONTAŻU I PROWADZENIA ROBÓT REMONTOWO- BUDOWLANYCH:

Roboty budowlano-montażowe wykonywać zgodnie z warunkami technicznymi oraz przepisami prawa budowlanego oraz pod nadzorem osób posiadających uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie zgodnie z przepisami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia .

Stosować materiały budowlane posiadające atesty : higieniczne , pożarowe , o odpowiedniej klasie wytrzymałości konstrukcyjnej z certyfikatem lub deklaracją zgodności dopuszczone do obrotu powszechnego w budownictwie .

**Zgodnie z obowiązującymi przepisami należy zapewnić następujące warunki techniczne :**

**- wejście do pomieszczeń typu biura, szatnie, magazyny : skrzydło szerokości 90cm**

**( ościeżnica 100cm )**

**- wejście do kabiny sanitarnej , natrysku: skrzydło szerokości 80cm ( ościeżnica**

**90 cm )**

**- kabina sanitarna WC: szerokość 100cm , długość tak aby od lica muszli ustępowej**

**do skrzydła drzwiowego zachowany był prześwit 30cm**

Dla spełnienia warunków technicznych , obowiązujących przepisów należy:

- rozebrać kabiny sanitarne, natryski

-zamontować systemowe cienkowarstwowe składane ścianki kabin laminatowych

-zamontować brodziki z kabinami systemowymi nakładanymi na brodzik

Kolejność realizacji remontów:

- naprawa dachów

- ochrona termiczna budynku

- wymiana stolarki okiennej

- wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej

- powiększenie otworów drzwiowych z wymianą stolarki drzwiowej

8.BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE BUDYNKU :

- kategoria zagrożenia : ZL- I , PM

budynek żywienia zbiorowego, strefy magazynowe ,zabudowa niska

zachowane są przepisy w zakresie stref pożarowych , drogi ewakuacji , dojść

do wyjścia , dojazdu do budynku , odporności ogniowej konstrukcji

- materiały izolacyjne : nie kapiące , nierozprzestrzeniające ognia ( styropian

samo gasnący-ukryty w murach warstwowych ,wełna mineralna prasowana

sufitów podwieszanych )

- istniejące ściany zewnętrzne spełniają przepisy bezpieczeństwa pożarowego .

droga ewakuacji z budynku –skrzydła drzwi otwierane na zewnątrz o

szerokości powyżej 100cm .

Zabezpieczenie na wypadek pożaru stanowi :

- wewnętrzny hydrant w szafce ściennej na korytarzu między komorami komór

chłodni, biurami , magazynami spożywczymi wejściem do kuchni

- zewnętrzny hydrant między budynkami nr 22 , 23, 45 w odległości do 50m od

budynku.

opracował:

mgr inż. M. Paśnik

upr.bud. :UAN-VII/83861/88