

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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.

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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 technologicznych, wystroju wnętrz	str. 9- 11
- 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

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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”*

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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:

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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, szeregową 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, przygotowalnię, myjnię, rozdzielnię 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 żywienia 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, więzary dachowe- kratownice.

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

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

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

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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 asfaltową 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-sanitarne 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.

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

- 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

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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.

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

- 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

OBSŁUGA PROCESU INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

mgr inż. Marek Paśnik

78-100 Kołobrzeg Aleja I Armii Wojska Polskiego 28 F-4

tel. kom.:723-883-221

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 ściiennej 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