

OCENA TECHNICZNA BUDYNKÓW ORAZ INFRASTRUKTURY W OŚRODKU DLA CUDZOZIEMCÓW W LININIE. PLAN REMONTÓW

**Adres obiektu budowlanego
05-530 Linin**

**Zamawiający: Urząd do Spraw Cudzoziemców
Ul. Koszykowa 16, 00-564 Warszawa**

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. Grzegorz Topyła

mgr arch. wnętrz Sylwia Tyszkiewicz

mgr inż. Wojciech Tyszkiewicz

Wrzesień 2015

Spis treści:

1	DEFINICJE	3
2	DANE OGÓLNE.....	3
2.1	PODSTAWA OPRACOWANIA.....	3
2.2	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2.3	MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU	3
2.4	WIZJE LOKALNE	4
3	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
3.1	OPIS OGÓLNY OBIEKTU I JEGO LOKALIZACJA.....	4
3.2	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	6
3.3	ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY I PROPONOWANE DZIAŁANIA REMONTOWO-BUDOWLANE	7
3.4	PROPONOWANY ZAKRES DZIAŁAŃ BUDOWLANO-REMONTOWYCH.....	9
4	BUDYNEK HOTELOWY NR 30.....	9
4.1	OPIS OGÓLNY	9
4.2	ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	11
4.2.1	<i>Wykończenie wnętrza</i>	11
4.2.2	<i>Instalacje</i>	19
4.3	ZIDENTYFIKOWANE DODATKOWE PROBLEMY I PROPONOWANE DZIAŁANIA.....	22
4.4	PROPONOWANE DZIAŁANIA BUDOWLANO-REMONTOWE	22
5	BUDYNEK HOTELOWY NR 29	23
5.1	OPIS OGÓLNY	24
5.2	ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	25
5.2.1	<i>Wykończenie wnętrza</i>	26
5.2.2	<i>Instalacje</i>	33
5.3	ZIDENTYFIKOWANE PODSTAWOWE PROBLEMY.....	36
5.4	PROPONOWANE DZIAŁANIA BUDOWLANO-REMONTOWE	36
6	BUDYNEK NR 28: KUCHNIA I STOŁÓWKA.....	37
6.1	OPIS OGÓLNY	37
6.2	ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	39
6.3	ZIDENTYFIKOWANE PODSTAWOWE PROBLEMY.....	45
6.4	PROPONOWANE DZIAŁANIA REMONTOWE	45
7	BUDYNEK NR 42 PORTIERNIA	45
7.1	OPIS OGÓLNY	45
7.2	ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	47
7.3	ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY.....	50
7.4	PROPONOWANE PRACE REMONTOWE	50
8	BUDYNEK NR 26 AMINISTRACYJNO – AMBULATORYJNY	51
8.1	OPIS OGÓLNY	51
8.2	ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.....	53
8.3	PROPONOWANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	57
9	BUDYNEK GOSPODARCZY.....	57
9.1	OPIS OGÓLNY	57
9.2	PROPONOWANY ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	58
10	ZESTAWIENIE PRAC BUDOWLANYCH	58
10.1	ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	58
10.2	BUDYNEK HOTELOWY NR 30	58
10.3	BUDYNEK HOTELOWY NR 29	59
10.4	BUDYNEK NR 28 KUCHNIA.....	60
10.5	BUDYNEK NR 42 PORTIERNIA.....	60
10.6	BUDYNEK NR 26 ADMINISTRACYJNO-AMBULATORYJNY.....	61

10.7	BUDYNEK GOSPODARCZY	61
11	WNIOSKI I ZALECENIA	61
12	SZACOWANE KOSZTY REALIZACJI PRAC	62
12.1	ZESTAWIENIE ZBIORCZE	62
12.2	ZAKRES PRAC I SZACOWANY KOSZT ICH WYKONANIA	62
12.2.1	<i>Budynek Hotelowy nr 29</i>	62
12.2.2	<i>Budynek Hotelowy nr 30</i>	63
12.2.3	<i>Budynek Kuchni nr 28</i>	63
12.2.4	<i>Budynek nr 26 – administracja i ambulatorium</i>	64
12.2.5	<i>Budynek nr 42 – PORTIERNIA</i>	64

Załączniki graficzne (skany archiwalne)

1. Mapa zasadnicza terenu.
1. Budynek Hotelowy nr 30 – rzuty, przekroje
2. Budynek Hotelowy nr 29 – rzuty, przekroje
3. Budynek KUCHNI nr 28 – rzuty, przekroje
4. Budynek nr 26 ADMINISTRACJA, AMBULATORIUM – rzut kondygnacji.
5. Budynek nr 42 Portiernia: rzut kondygnacji

1 Definicje

Zamawiający - Urząd Do Spraw Cudzoziemców, adres: ul. Koszykowa 16, 00-564 Warszawa

2 Dane ogólne

2.1 Podstawa opracowania

Umowa zawarta pomiędzy Urzędem dla cudzoziemców a wykonawcą zawarta w sierpniu 2015r, na opracowanie ekspertyzy technicznej z planem remontów obiektów w ośrodku dla cudzoziemców w Lininie.

2.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest ogólna ocena techniczna stanu obiektów zlokalizowanych na terenie ośrodka dla cudzoziemców.

Celem opracowania jest ustalenie głównych problemów instalacyjno-budowlanych, i zaproponowanie zakresu i kolejności niezbędnych działań remontowo-budowlanych w celu przywrócenia właściwych parametrów jakościowych i użytkowych obiektów, oraz ich dostosowania do aktualnych warunków technicznych. Niniejsze opracowanie stanowi wstępny program działań remontowych, wraz z określeniem priorytetów inwestycyjnych ze względu na uwarunkowania techniczne.

Dodatkowo równolegle z niniejszą ekspertyzą przeprowadzono audyt energetyczny wszystkich obiektów na terenie ośrodka. Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w zakresie remontu i modernizacji budynków należy oba opracowania analizować łącznie.

2.3 Materiały wykorzystane w opracowaniu

- Dok.1 Projekt budowlany przebudowy stołówki, budynek nr 28, architektura i konstrukcja. Art. Group, Warszawa 2003r.
- Dok.2 Projekt budowlany przebudowy i zmiany przeznaczenia, budynek nr 29, architektura i konstrukcja. Art. Group, Warszawa 2003r.
- Dok.3 Projekt budowlany przebudowy i zmiany przeznaczenia, budynek nr 30, architektura i konstrukcja. Art. Group, Warszawa 2003r.
- Dok.4 Szczątkowa dokumentacja rysunkowa z Projektu budowlanego przebudowy i zmiany przeznaczenia, budynek nr 26,. Art. Group, Warszawa 2003r.
- Dok.5 Szczątkowa dokumentacja rysunkowa z Projektu budowlanego dla budynku nr 42,. Art. Group, Warszawa 2003r.
- Dok.6 Mapa zasadnicza terenu dla celów informacyjnych, wydana przez Starostę Piaseczyńskiego w sierpniu 2011r.

2.4 Wizje lokalne

W miesiącu sierpniu oraz wrześniu 2015r. przeprowadzono wizje lokalne obiektów, w trakcie których dokonano szczegółowego rozpoznania i oględzin podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych zarówno odnośnie budynków, jak i infrastruktury na terenie ośrodka. Ponadto przeprowadzono szczegółowy wywiad z pracownikami ośrodka odpowiedzialnymi za eksploatację i konserwację infrastruktury w obiekcie, w zakresie ustalenia podstawowych problemów występujących podczas eksploatacji obiektów. Wnioski i ustalenia z tych czynności zawarto w niniejszej dokumentacji.

3 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 Opis ogólny obiektu i jego lokalizacja

Teren ośrodka stanowi kompleks powojenny położony w kompleksie leśnym przylegającym od strony wschodniej do granic miejscowości Linin, 47 km na południe od Warszawy. Dojazd do terenu ośrodka odbywa się drogą lokalną prowadzącą na zachód od drogi krajowej nr 79.



Fot. 3.1.1 Droga dojazdowa do ośrodka. Po prawej budynek Portierny.



Fot. 3.1.2 strefa wjazdowa na teren ośrodka z budynkiem Portierni i bramą wjazdową.

Kompleks obejmuje szereg budynków, pełniących różnorakie funkcje podstawowe, pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z okresowym pobytem cudzoziemców oczekujących na decyzje administracyjne. Główne obiekty budowlane na terenie ośrodka:

Budynek nr 29 – hotel mieszkalny,

Budynek nr 30 - hotel mieszkalny,

Budynek nr 28 – kuchnia żywienia zbiorowego z salą jadalną dla cudzoziemców i pracowników ,

Budynek nr 26 – ambulatorium dla cudzoziemców oraz administracja ośrodka,

Budynek nr 42 – Portiernia ośrodka

Budynek garażowy – zaplecze magazynowe.

Dojazdy do poszczególnych budynków na terenie ośrodka zapewniają drogi wewnętrzne posiadające nawierzchnię z kostki betonowej. Dodatkowo komunikację po terenie uzupełniają ciągi piesze wykonane z kostki betonowej.



Fot. 3.1.2 Drogi dojazdowe do budynków oraz chodniki wykonane z kostki betonowej

Na terenie ośrodka znajduje się bogata infrastruktura rekreacyjna: boiska sportowe z nawierzchnią z tworzyw elastycznych, siłownia zewnętrzna, a także plac zabaw dla dzieci.



Fot. 3.1.3 widoczna droga wewnętrzna z kostki betonowej, w tle plac zabaw dla dzieci

3.2 Infrastruktura techniczna

Na terenie ośrodka rozprowadzono rurociągi centralnego ogrzewania zlokalizowane w podziemnych kanałach, które dostarczają ciepło do poszczególnych budynków z centralnej kotłowni gazowej zlokalizowanej w budynku nr 26.

Instalacje elektryczne rozprowadzane są na terenie ośrodka pod ziemią, jedynie część instalacji teletechnicznych pomiędzy budynkami poprowadzona jest napowietrznie. Główna rozdzielnica ośrodka zlokalizowana jest w budynku nr 26, z rozdzielnicy tej następuje rozdział energii dla poszczególnych bloków i obiektów, każdy z nich posiada lokalną rozdzielnicę z zabezpieczeniami na zewnątrz budynku (bloku) oraz rozdzielnice na poszczególnych piętrach. Pomiar energii odbywa się w rozdzielnicy głównej. Dodatkowym zabezpieczeniem dostaw prądu dla ośrodka jest agregat prądotwórczy, który załącza się automatycznie przy braku zasilania z sieci.

Drogi na terenie ośrodka są oświetlone oświetleniem typu ulicznego, ze źródłami światła typu lamp sodowych.

Budynki podłączone są do instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni zewnętrznej. Na terenie ośrodka znajduje się również kanalizacja deszczowa podłączona do sieci zewnętrznej.

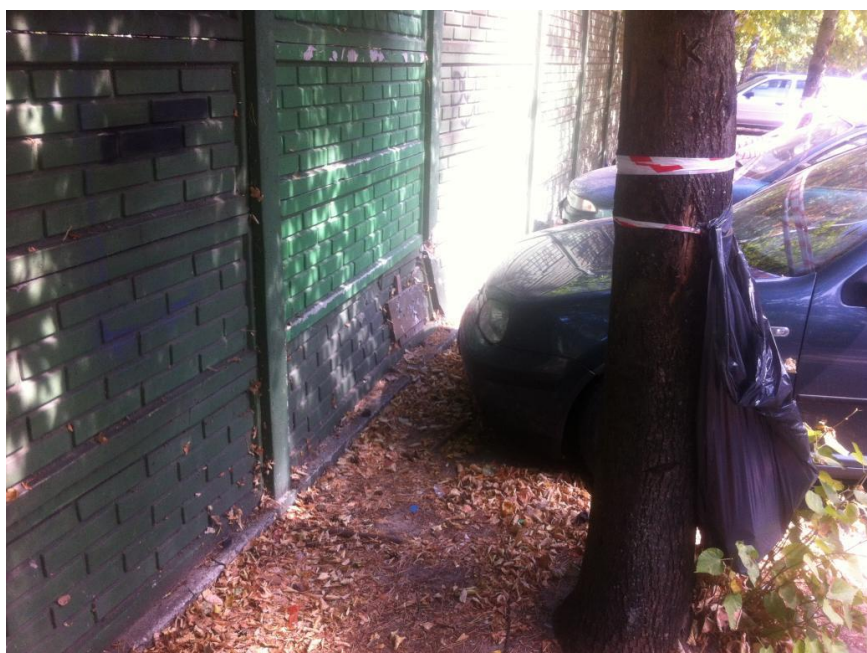
3.3 Zidentyfikowane problemy i proponowane działania remontowo-budowlane

Ogrodzenie zewnętrzne terenu

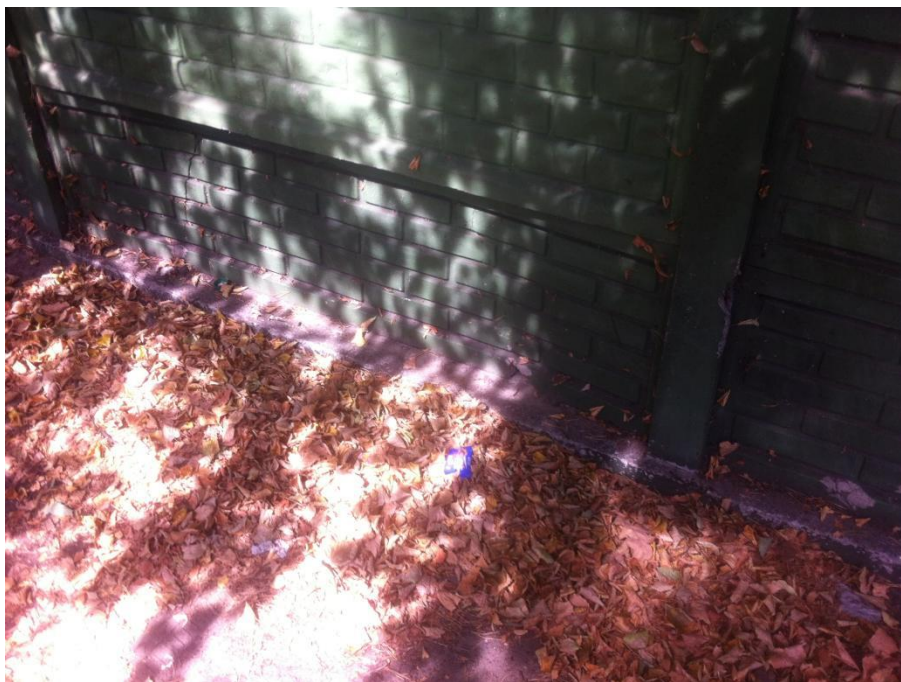
Z uwagi na to, że ośrodek nie posiada wydzielonego miejsca parkingowego dla cudzoziemców, pojazdy tychże parkowane są bezpośrednio przy ogrodzeniu zewnętrznym: pojazdy mieszczą się tutaj „na styk” z pasem drogowym, dlatego też mieszkańcy parkują pojazdy jak najbliżej ogrodzenia, co powoduje częste niszczenie betonowych elementów konstrukcyjnych ogrodzenia. Wydaje się, że rozwiązanie tego problemu może wiązać się wyłącznie z reorganizacją sposobu parkowania pojazdów.



Fot. 3.3.1 „Dziki” parking pojazdów cudzoziemców przy ogrodzeniu zewnętrznym.



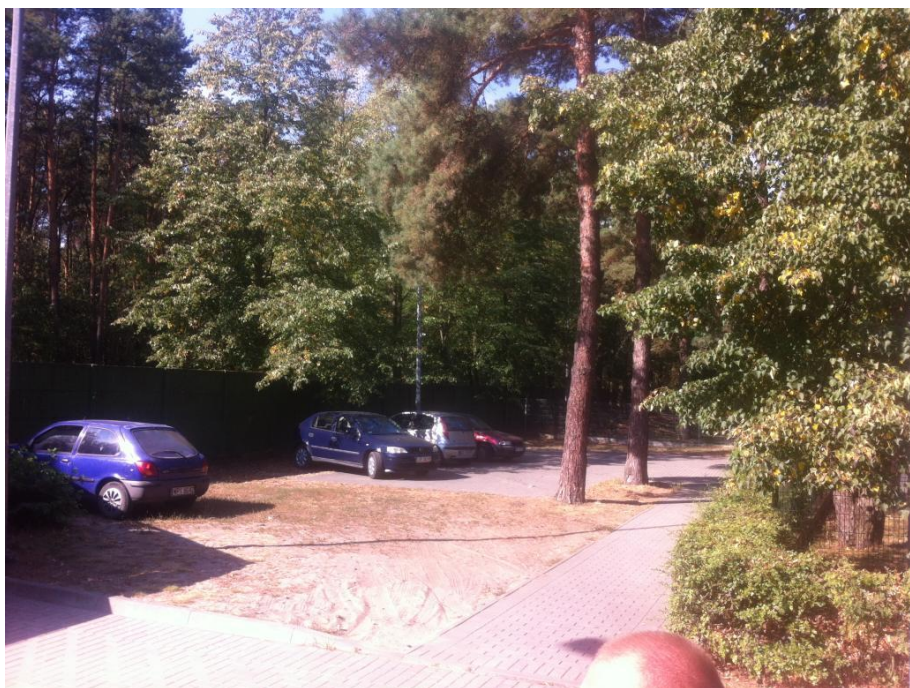
Fot. 3.3.2 Uszkodzenia na betonowym ogrodzeniu zewnętrznym – pęknięte płyty



Fot. 3.3.3 widoczne zniszczenie płyty betonowej ogrodzenia w wyniku uderzenia pojazdu.

Parking wewnętrzny dla pracowników

Parking dla pracowników ambulatorium zorganizowany jest w przestrzeni pomiędzy budynkiem ambulatorium a ogrodzeniem zewnętrznym. Dojazd na teren parkingu od głównej drogi wewnętrznej prowadzi przez fragment nieutwardzonego terenu: w przypadku planowania prac remontowych na terenie ośrodka należy uwzględnić uzupełnienie tego fragmentu kostką betonową na podkładzie właściwym dla projektowanych obciążeń.



Fot. 3.3.4 Widoczny fragment brakującej nawierzchni parkingu do uzupełnienia

Kanalizacja deszczowa

Z uwagi na występujące lokalnie w obrębie Kuchni, tj. budynku nr 28 problemy z gromadzeniem się wody opadowej i zbyt powolny jej odpływ do kanalizacji deszczowej, przewiduje się występowanie lokalnego zawężenia światła kanałów w wyniku nagromadzenia zanieczyszczeń. W związku z tym należy przewidzieć prace udrażniające te fragmenty instalacji.

3.4 Proponowany zakres działań budowlano-remontowych

1. Zabezpieczenie i wzmocnienie ogrodzenia zewnętrznego.
2. Uzupełnienie fragmentu dojazdu do parkingu dla pracowników nawierzchnią z kostki betonowej (ok. 90m²),
3. Czyszczenie instalacji kanalizacji deszczowej – płukanie, wraz z oceną stanu technicznego (wprowadzenie kamery mobilnej)

4 BUDYNEK HOTELOWY nr 30



Fot. 4.1 Elewacja frontowa budynku hotelowego nr 30

4.1 Opis ogólny

Budynek zlokalizowany w części centralnej terenu ośrodka. Posiada 4 kondygnacje nadziemne, w niewielkiej części podpiwniczony. Przekryty stropodachem płaskim. Wybudowany w latach 70/80-tych, pełnił funkcje koszarowo-sztabowe. Ok. 2005r. przeszedł gruntowny remont w zakresie budowlano – instalacyjnym. Budynek pierwotnie posiadał jedną klatkę schodową usytuowaną w części centralnej, w ramach przebudowy i dostosowania do potrzeb oraz wymagań ewakuacyjnych dobudowano dwie

klatki schodowe na zwieńczeniu północnego i południowego skrzydła budynku. W budynku znajdują się następujące pomieszczenia:

- pomieszczenia mieszkalne,
- węzły sanitarne,
- kuchnie podręczne,
- sale gimnastyczne,
- świetlica przedszkolna z zapleczem.
- pomieszczenia funkcyjne

2 sale gimnastyczne zlokalizowane są na kondygnacji parterowej w zachodnim skrzydle budynku. Świetlica przedszkolna zlokalizowana jest na kondygnacji parterowej, w południowym skrzydle budynku.

Parametry budynku:

powierzchnia zabudowy -	972 m ²
powierzchnia użytkowa -	2131,9 m ²
powierzchnia całkowita -	2643 m ²
kubatura:	9479 m ³
ilość kondygnacji:	4 nadziemne + 1 podziemna
podpiwniczenie:	tak, w części budynku
ilość klatek schodowych:	3
ilość miejsc noclegowych:	200

Konstrukcja i materiały:

Konstrukcja – technologia tradycyjna,

Ściany zewnętrzne - ocieplenie zewnętrzne styropianem, gr. 12cm mocowany na klej oraz kołkowany, pokryty tynkiem mineralnym barwionym układanym na siatce z włókna szklanego.

Ściany działowe - ściany działowe z cegły dziurawki, gr. 12cm na zaprawie cementowej.

Dach – pokrycie dachowe wykonane z papy termozgrzewalnej, z warstwą papy podkładowej, układane na warstwie wełny mineralnej.

Obróbki dekarские – rynny oraz rury spustowe wykonane z tworzywa, w kolorze brązowym; obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej.

Izolacja pozioma – papa asfaltowa na lepiku

Izolacja pionowa – masa bitumiczna na rapówce z zaprawy cementowej.

Posadzki i podłogi – terakota – kuchnie podręczne, sanitariaty, pralnie.

- wykładzina PVC – korytarze, pomieszczenia mieszkalne,
- płytki gres – klatki schodowe

Stolarka okienna i drzwiowa – okna PCV,

- drzwi zewnętrzne i wewnętrzne w części komunikacyjnej aluminiowe
- drzwi do pomieszczeń mieszkalnych okleinowane, na ramie drewnianej z wypełnieniem strukturą drewnopochodną (plaster miodu), w kolorze białym.

Instalacje:

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- centralne ogrzewanie,
- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna,
- wodociągowa p.poż.,
- sygnalizacji pożaru,
- telefoniczna (starego typu)
- odwodnienia połaci dachowych (do kanalizacji deszczowej)
- monitoringowa,

Poza oświetleniem ogólnym pomieszczeń w budynku przewidziano również oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne.

Budynek posiada wymagane przepisami zabezpieczenia p.poż., m.in. odcięcie klatki schodowej drzwiami EI30, klapy oddymiające na każdej klatce o powierzchni czynnej min. 5% powierzchni klatki, itd.

4.2 Analiza stanu istniejącego

Budynek nr 30 został przebudowany oraz poddany gruntownemu remontowi w 2005r, czyli stosunkowo niedawno, jednakże pomimo tego w wyniku intensywnej eksploatacji stopień zużycia zarówno w zakresie technicznym jak i w zakresie wykończenia wnętrz jest znaczny.

4.2.1 Wykończenie wnętrz

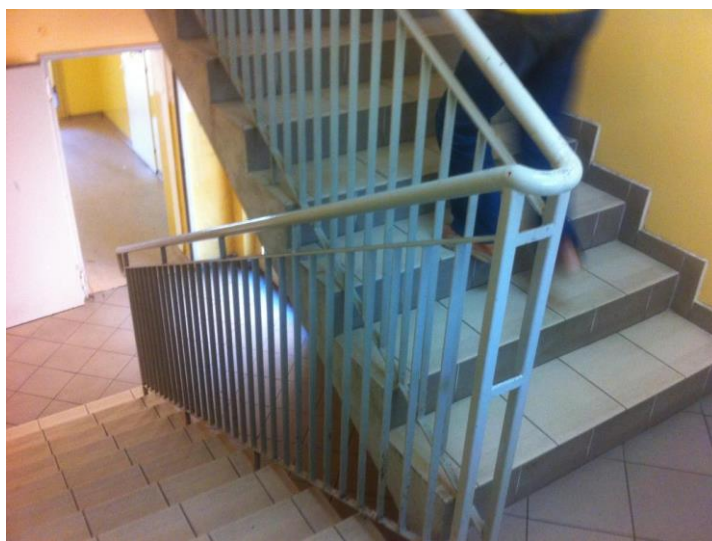
Wszystkie powierzchnie wykończenia wnętrz wykazują znaczny stopień zużycia, kwalifikujący je do uwzględnienia w planach remontowych w ciągu najbliższych 5-ciu lat. Wykładziny podłogowe w miejscach łączenia uległy odklejeniu, co rozpoczęło proces dalszej ich dewastacji. W jej wyniku w wielu miejscach powstały ubytki materiału wykładzinowego.



fot.4.2.1.1 Znaczny stopień zużycia wykładziny PVC, odklejanie się skrajnych płaszczyzn

Newralgiczne są również miejsca połączenia posadzki z płytek ceramicznych z wykładziną PVC. Listwy maskujące miejsca łączenia nie wytrzymują dużego obciążenia użytkowego występującego w przedmiotowym budynku, i często zostają z czasem wyrwane, co z miejsca rozpoczyna proces odklejania i uszkodzania wykładziny.

Z doświadczeń użytkowych wynika, że w tak silnie obciążonych użytkowo budynkach mieszkalnych lepiej sprawdzają się posadzki wykonane z płytek gresowych, które dzięki swojej wytrzymałości nie ulegają tak wyraźnej dewastacji; dodatkową korzyścią jest możliwość punktowej wymiany płytek w przypadku zniszczenia miejscowego.

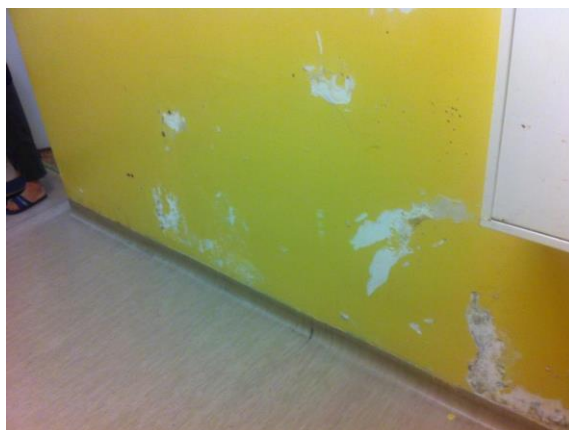


fot. 4.2.1.2 Degradacja miejsc łączenia płytek gresowych (klatka schodowa) z wykładziną PVC (korytarze)

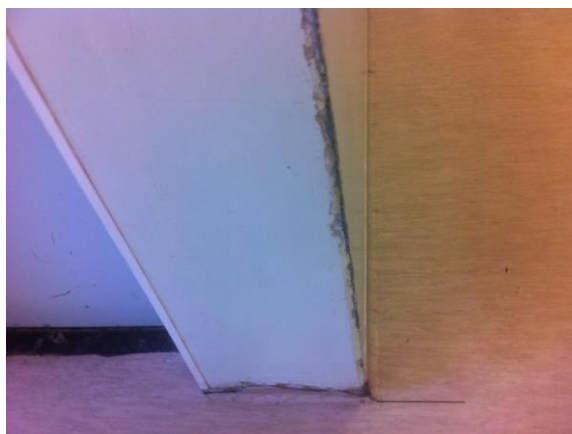
Posadzki gresowe na klatkach schodowych zostały wykonane stosunkowo niedawno, i nie wykazują jak na razie oznak zużycia.

Balustrady na klatkach schodowych stalowe, z pochwytami z rury stalowej malowane farbą olejną kwalifikują się do odmalowania.

Nawierzchnie ścian wykazują duży stopień zużycia, wynikający z normalnego użytkowania. Widoczne są ubytki tynku na ścianach, a w szczególności na narożach w otworach drzwiowych i na korytarzach, powstałe w wyniku przenoszenia mebli itp. Są to typowe uszkodzenia, adekwatne w tym przypadku do dużej intensywności użytkowania. Efekt wizualny dodatkowo pogarsza fakt, że kolorystyka została zaprojektowana zgodnie z estetyką ubiegłej epoki: wyraźny podział kolorystyczny na lamperię i resztę ścian, oraz specyficzne odcienie żółci i brązu powszechnie występujące w ubiegłym wieku w większości budynków użyteczności publicznej.



fot. 4.2.1.3 zdegradowane nawierzchnie ściennie na przestrzeniach korytarzowych.



fot. 4.2.1.4 ubytki na narożach futryn drzwiowych oraz na ścianach i parapetach.

Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa w zakresie pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych już dawno utraciła swoje właściwości użytkowe: stosunkowo słabe konstrukcyjnie drzwi okleinowane, z wypełnieniem strukturą drewnopochodną jest stanowczo złym rozwiązaniem dla tego typu zastosowania: w powierzchni okleiny stosunkowo łatwo powstają uszkodzenia w wyniku uderzenia mechanicznego, np. podczas

wnoszenia mebli, większych bagaży itp. Zdecydowanie wszystkie skrzydła wraz z futrynami należy wymienić, i zamontować drzwi z powierzchnią z blachy stalowej 0,6mm.



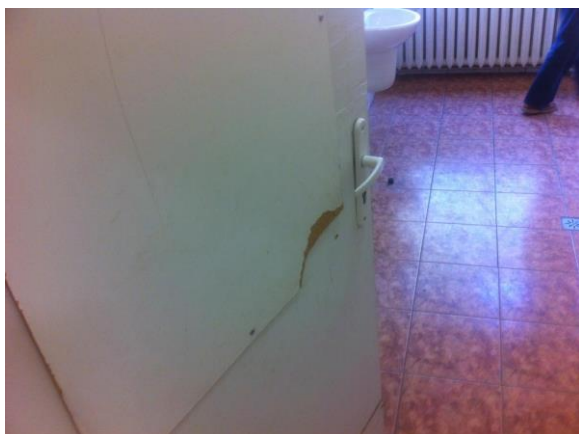
fot. 4.2.1.5 Dewastacja drzwi wejściowych do pomieszczeń mieszkalnych

Węzły sanitarne

Największy stopień zużycia wykazują pomieszczenia węzłów sanitarnych, które w całości wymagają pilnego remontu w zakresie instalacyjno – budowlanym i wykończeniowym. Złe podziały przestrzenne, oraz brak uwzględnienia potrzeb aktualnego użytkownika w zakresie braku toalet tureckich spowodował dużą dewastację wszystkich elementów wykończeniowych i armatury.

Dodatkowym problemem jest dewastacja elementów maskujących otwory rewizyjne. Administrator obiektu zastosował różne rozwiązania w tym zakresie, od drzwiczek z tworzywa do naklejania płytek glazuranych: wszystkie te elementy są obecnie zniszczone, a z uwagi na dosyć licznie występujące otwory rewizyjne (pozostałość po instalacji wykonywanej na potrzeby wojskowe) powoduje to bardzo zły efekt wizualny.

W związku z tym należy przeprojektować aranżację tych pomieszczeń, uwzględniając połowę muszli ustępowych wykonanych jako ubikacje tureckie. Należy również rozwiązać problem otworów rewizyjnych, poprzez przeprojektowanie instalacji w taki sposób, aby punkty wymagające rewizji zgrupować w jednym obszarze, a następnie wykonać jego solidne maskowanie.



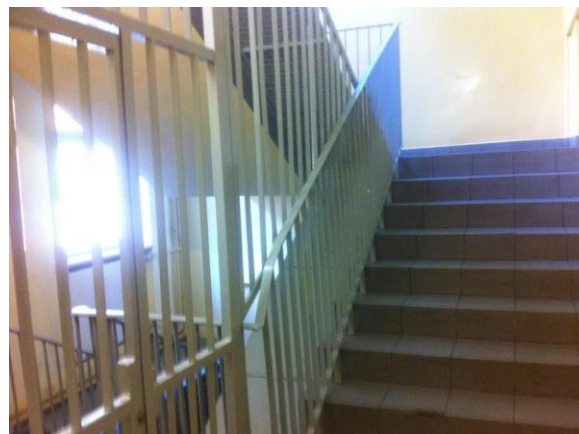
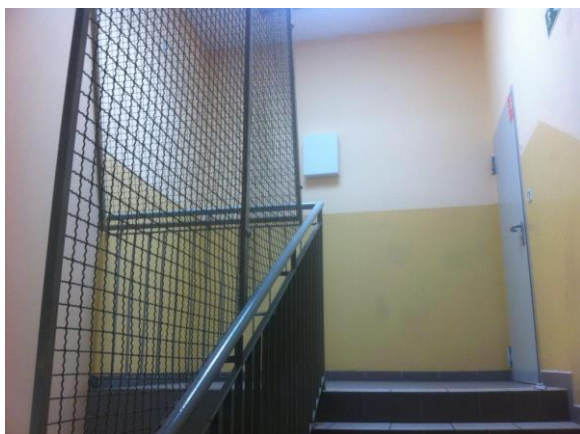
fot. 4.2.1.6 zdewastowane drzwi wejściowe do WC oraz zniszczone drzwiczki rewizyjne pod zlewami.

Parapety podokienne z lastryko, które zostały zastosowane w budynku są bardzo dobrej jakości, i praktycznie nie noszą śladów wieloletniego użytkowania: posiadają bardzo dobrą geometrię, zachowały swój kształt i bardzo udanie imitują równo przycięte płyty granitowe. Elementy zdecydowanie do pozostawienia w budynku, w przypadku pozostawienia tych powierzchni niemalowanych warto jest rozważyć ich polerowanie przynajmniej w zakresie pomieszczeń ogólnodostępnych (polerowanie lica górnego i bocznego).



fot. 4.2.1.7 parapety oryginalne wykonane z lastryko w bardzo dobrym stanie

Okratowanie występujące na klatkach schodowych jest niewątpliwie dodatkowym zabezpieczeniem przed potencjalnym wypadkiem, jednak z uwagi na niekorzystny efekt estetyczny wydaje się to środek zbyt radykalny, stanowiący pozostałość po wojskowej funkcji obiektu. Do rozważania na etapie opracowywania dokumentacji technicznej remontu jest usunięcie okratowania.



fot. 4.2.1.8 Okratowanie zabezpieczające na klatce schodowe.

W budynku znajdują się dodatkowo dwie sale sportowe, chętnie użytkowane przez mieszkańców, zarówno indywidualnie jak również grupowo. Elementy wykończeniowe w salach sportowych są zużyte w stopniu proporcjonalnym do reszty budynku.



fot. 4.2.1.9 Wnętrze jednej z dwóch sal gimnastycznych oraz wejścia do sal gimn. z korytarza.

Świetlica przedszkolna

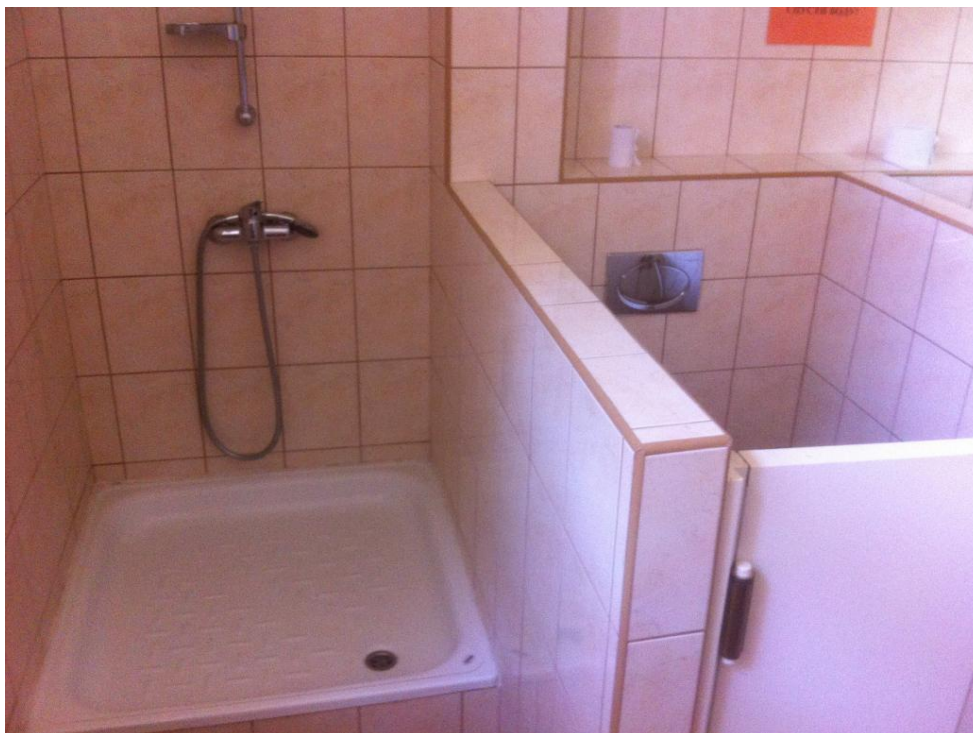
W budynku zlokalizowana jest świetlica przedszkolna, stanowiąca niejako oddzielne skrzydło parterowe znajdujące się na południowym skraju budynku. Świetlica jest zorganizowana i wyposażona adekwatnie do pełnionej funkcji. Zaplecze sanitarne jest przystosowane dla dzieci, jednakże z uwagi na wysoki stan zużycia elementów wykończeniowych należy rozważyć remont w takim samym zakresie, jak pozostałe węzły sanitarne w budynku.



fot. 4.2.1.10 po lewej stronie widoczny parterowe skrzydło świetlicy przedszkolnej

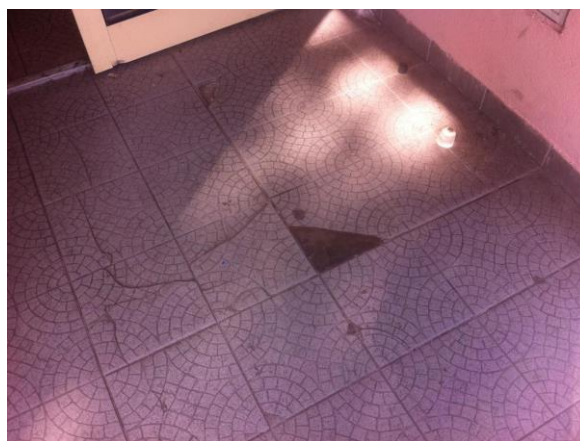


fot. 4.2.1.11 wnętrze świetlicy przedszkolnej



fot. 4.2.1.12 zaplecze sanitarne świetlicy przedszkolnej

Schody wejściowe do budynku oraz rampa dla wózków wymagają odnowienia w zakresie wykończenia nawierzchni z płytek ceramicznych.



fot. 4.2.1.13 Podest wejściowy i rampa dla osób poruszających się na wózkach: zdegradowana okładzina

Elewacja budynku nie posiada właściwego zabezpieczenia mikrobiologicznego, wykonywanego preparatami chemicznymi: efektem tego widoczne są zielone wykwity na powierzchni tynku na ścianie północnej.



fot. 4.2.1.14 Widoczne wykwyty na elewacji – brak właściwego zabezpieczenia powierzchni tynku.

4.2.2 Instalacje

Wszystkie instalacje techniczne w budynku zostały wyremontowane przy okazji remontu w 2005r., wraz z dostosowaniem do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych. Trudno jest jednoznacznie wskazać w jakim zakresie zostały zmodernizowane, a w jakim pozostawiono instalacje w stanie pierwotnym.

Centralne ogrzewanie:

Instalacja starego typu, z grzejnikami stalowymi, w wybranych lokalizacjach miejscowo wymienionymi na grzejniki konwektorowe. Z uwagi na przestarzałą technologię, oraz trudny do określenia stan techniczny poszczególnych elementów systemu warto rozważyć wymianę instalacji w całym budynku (patrz Audyt Energetyczny, 2015r.). Zdecydowanie przebudowy wymaga conajmniej instalacja zlokalizowana w węzłach sanitarnych.



fot.4.2.2.1 Grzejniki konwektorowe w wybranych lokalizacjach na korytarzach.

Instalacja elektryczna

Instalacja elektryczna została zmodernizowana w 2005r. Z uwagi na zmiany w przepisach dotyczących warunków oświetlenia i ewakuacji należy zmodernizować lub wymienić oświetlenie części wspólnych (korytarze, klatki schodowe). Projektując nowe oświetlenie należy przyjmować rozwiązania energooszczędne, oparte o źródła LED.

Występuje dość znaczny problem użytkowy, polegający na tym, że skrzynki rozdzielcze instalacji elektrycznej na piętrach są systematycznie niszczone, z uwagi na brak dobrego systemu zamykania drzwiczek oraz z uwagi na materiał wykonania – tworzywo syntetyczne. Wszystkie rozdzielnie elektryczne należy wymienić na stalowe z co najmniej 2 punktowym systemem zamykania (z kluczem patentowym) dla zminimalizowania możliwości nieuprawnionego otwarcia drzwiczek lub ich zniszczenia poprzez odgięcie. Przy wymianie należy zweryfikować stan zabezpieczeń i ich ewentualną wymianę.



fot. .4.2.2.2 Zdeastrowane skrzynki rozdzielcze nie posiadają właściwego systemu zamknięcia.

Instalacja wod-kan

Nie występują problemy techniczne związane z instalacją wodno-kanalizacyjną, jednakże w przypadku podjęcia decyzji o remoncie i przebudowie pomieszczeń węzłów sanitarnych celowym jest częściowa wymiana instalacji wod.-kan w zakresie poziomów na piętrach oraz pionów międzypiętrowych.

Muszle toaletowe są bardzo często użytkowane w sposób niezgodny z zamierzeniem producenta, tj. na sposób „turecki” – związane jest to z różnicami kulturowymi mieszkańców – cudzoziemców, którzy często stają na muszlach klozetowych, niszcząc klapy zamykające, jak również same muszle ceramiczne które są do takiego użytkowania całkowicie nieprzystosowane. Dlatego też należy przewidzieć przebudowę układu sanitarnego z uwzględnieniem docelowo przynajmniej połowy ustępów toaletowych jako ubikacje tureckie (pozycja stojąca). Dodatkowo przy każdej muszli klozetowej należy zainstalować „słuchawkę” bidetową z możliwością regulacji temperatury, co wiąże się z rozbudową instalacji wody użytkowej.



fot. 4.2.2.3 zdewastowana miska ustępowa z urwaną klapą zamykającą. Po prawej stronie widoczny zdewastowany otwór rewizyjny.

Problemem jest również dewastacja ceramicznego wyposażenia sanitariatów głównie w zakresie muszli ustępowych oraz umywalek, dlatego też rozważyć należy zamontowanie rynien umywalkowych wykonanych ze stali nierdzewnej z kilkoma punktami wodnymi, oraz wymianę muszli ustępowych na wandaloodporne, wykonane ze stali nierdzewnej.

Instalacja monitoringu – wykonana w ubiegłym roku, przewody pionowe na ścianach korytarzy komunikacyjnych poprowadzone zostały natynkowo: w przypadku remontu należy zaprojektować wprowadzenie przewodów podtynkowo.

Instalacja sygnalizacji pożarowej – podlega corocznej kontroli inspektora p.poż.

Instalacja odwodnienia połaci dachowych

W budynku nie występują istotne problemy z odprowadzeniem wód deszczowych z połaci dachowych, rury spustowe są wprowadzone bezpośrednio do kanalizacji deszczowej na terenie ośrodka. Należy jednak zwrócić uwagę, że w stanie istniejącym wszystkie elementy orywnowania oraz rur spustowych są wykonane z tworzywa sztucznego w kolorze brązowym, które to elementy w wyniku długotrwałego działania czynników atmosferycznych (promienie UV, niskie i wysokie temperatury) ulegają stopniowemu odkształcaniu, co w dalszym etapie powoduje zmianę ich geometrii i utratę zaprojektowanych spadków, efektem czego może być niekontrolowany odpływ wody w niekorzystnych punktach budynku.

Dlatego też w przypadku planowania remontu elewacji i połaci dachowych zasadnym jest uwzględnienie całkowitej wymiany orywnowania na elementy z wykonane z blachy ocynkowanej.

4.3 Zidentyfikowane dodatkowe problemy i proponowane działania

Najpoważniejszym problemem w budynku wydaje się być niewłaściwa wentylacja pomieszczeń, szczególnie węzłów sanitarnych, kuchni i pomieszczeń pralni/suszarni. Wynikiem tego jest zbyt mała wymiana powietrza w pomieszczeniach doprowadzająca do powstania zaduchu i nieprzyjemnej woni (szczególnie w sanitariatach) oraz zawilgocenia pomieszczeń sanitarnych prowadzące do powstawania grzybów i pleśni w tych pomieszczeniach.

4.4 Proponowane działania budowlano-remontowe

1. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centralą mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła w całym obiekcie, lub opcjonalnie tylko w pomieszczeniach węzłów sanitarnych oraz kuchni podręcznych.
2. Montaż okapów kuchennych w kuchniach podręcznych z mechanicznym wywiewem powietrza na zewnątrz budynku
3. Wymiana oświetlenia na oprawy ze źródłami LED, z uwzględnieniem oświetlenia ewakuacyjnego i znaków ewakuacyjnych.
4. Ukrycie instalacji monitoringowej pod tynkiem
5. instalacje elektryczne: wymiana skrzynek rozdzielczych na stalowe, z dobrym systemem zamknięciowym
6. instalacje wod.-kan: częściowa wymiana, w zakresie węzłów sanitarnych
7. Wymiana rynien i rur spustowych na wykonane z blachy ocynk.
8. Naprawy murarskie kominów wentylacyjnych

9. Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
10. Remont wszystkich pomieszczeń w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg (z wyjątkiem niedawno remontowanych kuchni)
11. Remont kapitalny węzłów sanitarnych: połowa muszli ustępowych jako tzw. „tureckie” (pozycja stojąca). Należy rozwiązać problem otworów rewizyjnych dla instalacji. Należy przewidzieć instalację słuchawek bidetowych przy muszlach ustępowych oraz wymianę umywalek na rynnowe ze stali nierdzewnej.
12. Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej.
13. Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym
14. Aranżacja części wspólnych (przestrzeń telewizyjna na korytarzu przed salami gimnastycznymi)
15. Posadzki na klatkach schodowych są w dobrym stanie (płytki gresowe) i nie wymagają remontu
16. Usunięcie krat stalowych na klatkach schodowych

5 BUDYNEK HOTELOWY nr 29



fot.5.1 budynek hotelowy nr 29 – elewacja frontowa

5.1 Opis ogólny

Budynek zlokalizowany w części centralnej terenu ośrodka. Posiada 3 kondygnacje nadziemne, w niewielkiej części podpiwniczony. Przekryty stropodachem płaskim. Wybudowany w latach 70/80-tych, pełnił funkcje koszarowo-sztabowe. Ok. 2005r. przeszedł gruntowny remont w zakresie budowlano – instalacyjnym. Budynek posiada dwie klatki schodowe, z jednej z nich prowadzi wyłaz dachowy. W budynku znajdują się następujące pomieszczenia:

- pomieszczenia mieszkalne,
- węzły sanitarne,
- kuchnie podręczne,
- świetlice rekreacyjne

Parametry budynku:

powierzchnia zabudowy -	855 m ²
powierzchnia użytkowa -	2735,3 m ²
powierzchnia całkowita -	3356 m ²
kubatura:	10858 m ³
ilość kondygnacji:	3 nadziemne + 1 podziemna
podpiwniczenie:	tak
ilość klatek schodowych:	2
ilość miejsc noclegowych:	200



fot.5.1.1 budynek nr 29 – elewacja frontowa skrzydło południowe

Konstrukcja i materiały:

Konstrukcja – technologia tradycyjna,

Ściany zewnętrzne - ocieplenie zewnętrzne styropianem, gr. 12cm mocowany na klej oraz kołkowany, pokryty tynkiem mineralnym barwionym układanym na siatce z włókna szklanego.

Ściany działowe - ściany działowe z cegły dziurawki, gr. 12cm na zaprawie cementowej.

Dach – pokrycie dachowe wykonane z papy termozgrzewalnej, z warstwą papy podkładowej, układane na warstwie wełny mineralnej.

Obróbki dekarские – rynny oraz rury spustowe wykonane z tworzywa, w kolorze brązowym; obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej.

Izolacja pozioma – papa asfaltowa na lepiku

Izolacja pionowa – masa bitumiczna na rapówce z zaprawy cementowej.

Posadzki i podłogi – terakota – kuchnie podręczne, sanitariaty, pralnie.

- wykładzina PVC – korytarze, pomieszczenia mieszkalne,
- płytki gres – klatki schodowe

Stolarka okienna i drzwiowa – okna PCV,

- drzwi zewnętrzne i wewnętrzne w części komunikacyjnej aluminiowe
- drzwi do pomieszczeń mieszkalnych okleinowane, na ramie drewnianej z wypełnieniem strukturą drewnopochodną (plaster miodu), w kolorze białym.

Instalacje:

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- centralne ogrzewanie,
- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna,
- sygnalizacji pożaru,
- telefoniczna (starego typu)
- odwodnienia połaci dachowych (do kanalizacji deszczowej)
- monitoringowa,

Poza oświetleniem ogólnym pomieszczeń w budynku przewidziano również oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne.

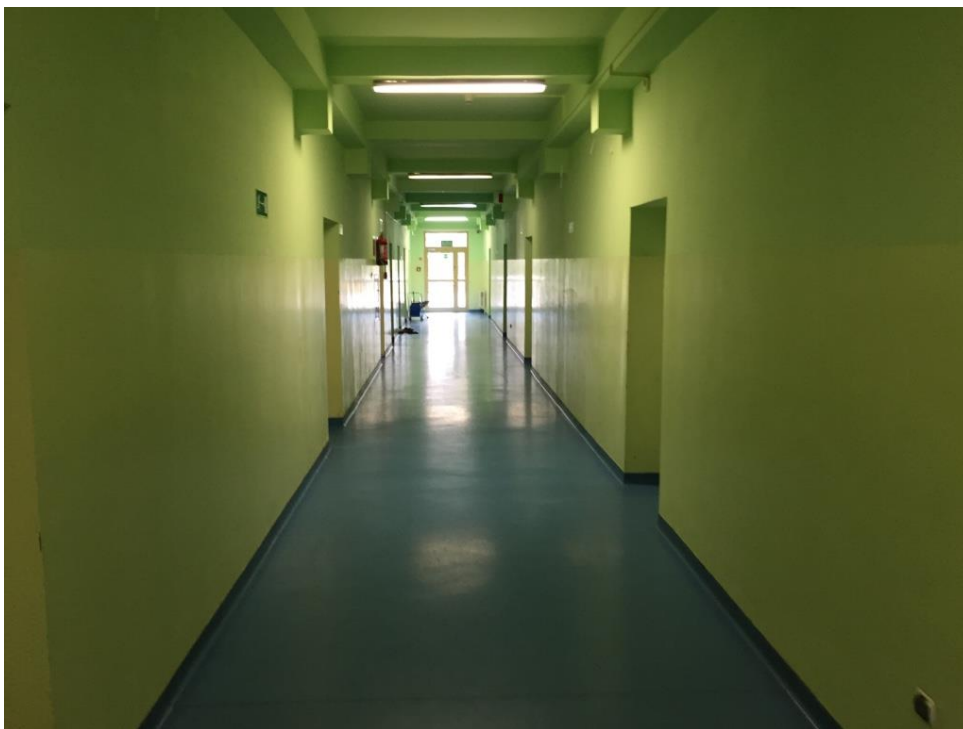
Budynek posiada wymagane przepisami zabezpieczenia p.poż., m.in. odcięcie klatki schodowej drzwiami EI30, klapy oddymiające na każdej klatce o powierzchni czynnej min. 5% powierzchni klatki, itd.

5.2 Analiza stanu istniejącego

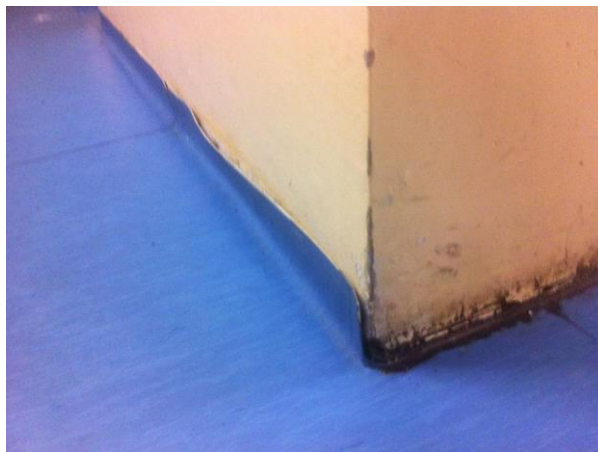
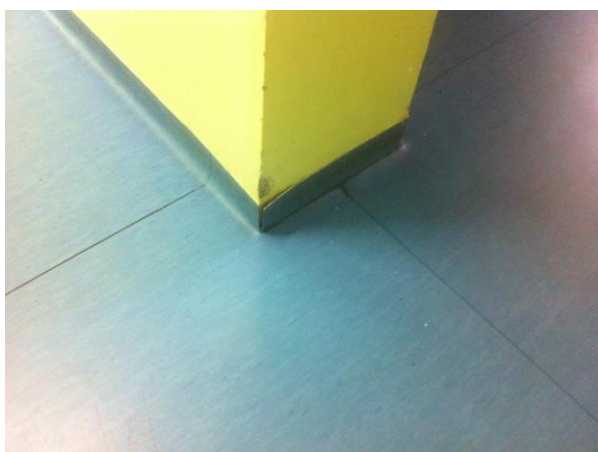
Budynek nr 29, podobnie jak budynek nr 30 został przebudowany oraz poddany gruntownemu remontowi w 2005r, czyli stosunkowo niedawno, jednakże pomimo tego w wyniku intensywnej eksploatacji stopień zużycia zarówno w zakresie technicznym jak i w zakresie wykończenia wnętrza jest znaczny.

5.2.1 Wykończenie wnętrz

Podobnie jak w budynku nr 30 wszystkie powierzchnie wykończenia wnętrz wykazują znaczny stopień zużycia, kwalifikujący je do uwzględnienia w planach remontowych w ciągu najbliższych 5-ciu lat. Wykładziny podłogowe w miejscach łączenia uległy odklejeniu, co rozpoczęło proces dalszej ich dewastacji. W jej wyniku w wielu miejscach powstały ubytki materiału wykładzinowego.

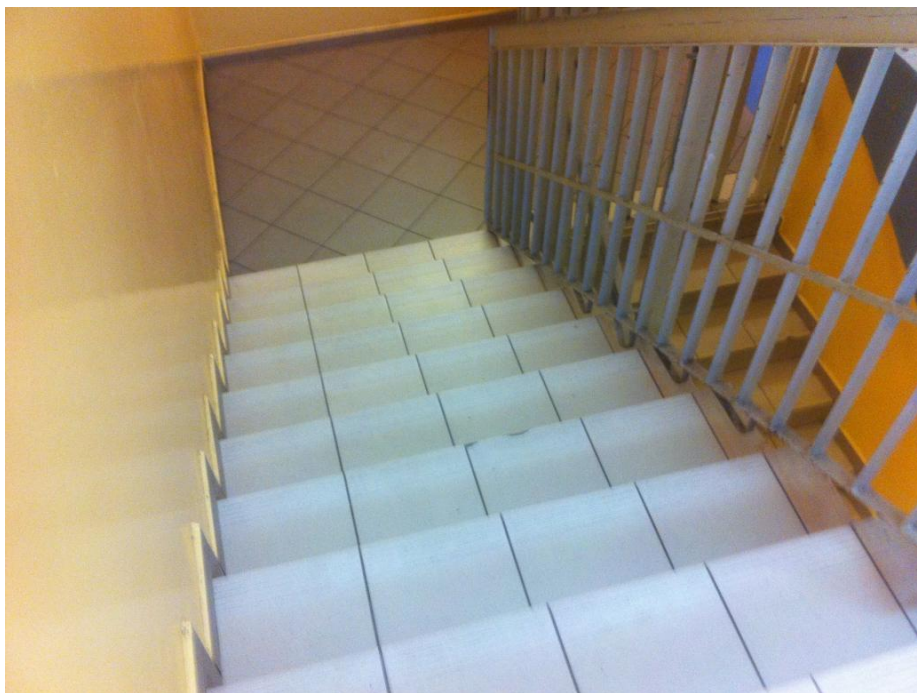


fot.5.2.1.1 Korytarz komunikacyjny w budynku nr 29



fot. 5.2.1.2 Znaczny stopień zużycia wykładziny PVC, odklejanie się skrajnych płaszczyzn

Z doświadczeń użytkowych wynika, że w tak silnie obciążonych użytkowo budynkach mieszkalnych lepiej sprawdzają się posadzki wykonane z płytek gresowych, które dzięki swojej wytrzymałości nie ulegają tak wyraźnej dewastacji; dodatkową korzyścią jest możliwość punktowej wymiany płytek w przypadku zniszczenia miejscowego.

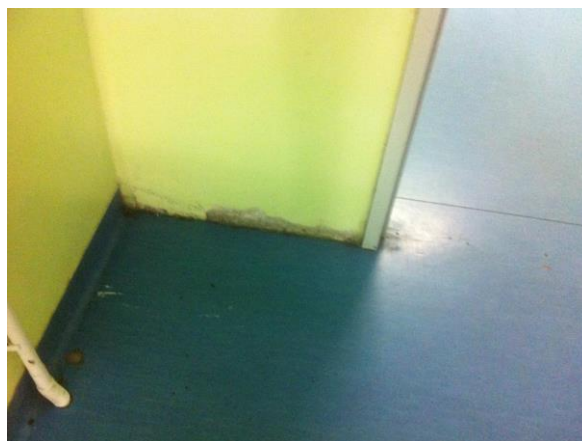


fot. 5.2.1.3 posadzki gresowe na klatkach schodowych: widoczna balustrada stalowa do remontu

Posadzki gresowe na klatkach schodowych zostały wykonane stosunkowo niedawno, i nie wykazują jak na razie oznak zużycia.

Balustrady na klatkach schodowych stalowe, z pochwytem z rury stalowej malowane farbą olejną kwalifikują się do odmalowania.

Nawierzchnie ścian wykazują duży stopień zużycia, wynikający z normalnego użytkowania. Widoczne są ubytki tynku na ścianach, a w szczególności na narożach w otworach drzwiowych i na korytarzach, powstałe w wyniku przenoszenia mebli itp. Są to typowe uszkodzenia, adekwatne w tym przypadku do dużej intensywności użytkowania. Efekt wizualny dodatkowo pogarsza fakt, że kolorystyka została zaprojektowana zgodnie z estetyką ubiegłej epoki: wyraźny podział kolorystyczny na lamperię i resztę ścian, oraz specyficzne odcienie żółci i brązu powszechnie występujące w ubiegłym wieku w większości budynków użyteczności publicznej.



fot. 5.2.1.4 Zdegradowane nawierzchnie ściennie na przestrzeniach korytarzowych.

Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa w zakresie pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych już dawno utraciła swoje właściwości użytkowe: stosunkowo słabe konstrukcyjnie drzwi okleinowane, z wypełnieniem strukturą drewnopochodną jest stanowczo złym rozwiązaniem dla tego typu zastosowania: w powierzchni okleiny stosunkowo łatwo powstają uszkodzenia w wyniku uderzenia mechanicznego, np. podczas wnoszenia mebli, większych bagaży itp. Zdecydowanie wszystkie skrzydła wraz z futrynami należy wymienić, i zamontować drzwi z powierzchnią z blachy stalowej 0,6mm.



fot. 5.2.1.5 Widoczna dewastacja drzwi wejściowych do pomieszczeń mieszkalnych i sanitarnych.

Węzły sanitarne

Największy stopień zużycia wykazują pomieszczenia węzłów sanitarnych, które w całości wymagają pilnego remontu w zakresie instalacyjno – budowlanym i wykończeniowym. Złe podziały przestrzenne, oraz brak uwzględnienia potrzeb aktualnego użytkownika w zakresie braku toalet tureckich spowodował dużą dewastację wszystkich elementów wykończeniowych i armatury.



fot. 5.2.1.6 pomieszczenie węzła sanitarnego, widoczny zły podział przestrzenny

Dodatkowym problemem jest dewastacja elementów maskujących otwory rewizyjne. Administrator obiektu zastosował różne rozwiązania w tym zakresie, od drzwiczek z tworzywa do naklejania płytek glazurowanych: wszystkie te elementy są obecnie zniszczone, a z uwagi na dosyć licznie występujące otwory rewizyjne (pozostałość po instalacji wykonywanej na potrzeby wojskowe) powoduje to bardzo zły efekt wizualny.

W związku z tym należy przeprojektować aranżację tych pomieszczeń, uwzględniając połowę muszli ustępowych wykonanych jako ubikacje tureckie. Należy również rozwiązać problem otworów rewizyjnych, poprzez przeprojektowanie instalacji w taki sposób, aby punkty wymagające rewizji zgrupować w jednym obszarze, a następnie wykonać jego solidne maskowanie.

Ponadto analogicznie jak w budynku hotelowym nr 30 zaleca się wymienić wszystkie umywalki ceramiczne na rynny umywalkowe ze stali nierdzewnej, miski ustępowe na modele bardziej wandaloodporne, dedykowane do toalet o dużym obciążeniu użytkowym.



fot. 5.2.1.7 Zdewastowana miska ustępowa oraz niezabezpieczony otwór rewizyjny

Dodatkowym problemem odczuwalnym przede wszystkim w pomieszczeniach węzłów sanitarnych jest bardzo zła wentylacja pomieszczeń, oparta wyłącznie na wywiewnikach grawitacyjnych. Utrzymująca się w pomieszczeniach wilgoć poza bardzo nieprzyjemnym zapachem powoduje narastanie wszelkiego rodzaju pleśni. Wydaje się koniecznym zastosowanie w tych pomieszczeniach systemu wentylacji mechanicznej.

Parapety podokienne z lastryko, które zostały zastosowane w budynku są bardzo dobrej jakości, i praktycznie nie noszą śladów wieloletniego użytkowania: posiadają bardzo dobrą geometrię, zachowały swój kształt i bardzo udanie imitują równo przycięte płyty granitowe. Elementy zdecydowanie do

pozostawienia w budynku, w przypadku pozostawienia tych powierzchni niemalowanych warto jest rozważyć ich polerowanie przynajmniej w zakresie pomieszczeń ogólnodostępnych (polerowanie lica górnego i bocznego).

W budynku znajdują się ponadto pomieszczenia wypoczynkowe, a także sale do prowadzenia szkoleń z zakresu szycia na maszynie, manicure, fryzjerstwa itp. Z uwagi na występujące w nich używanie środków chemicznych zalecane jest zastosowanie w tych pomieszczeniach wentylacji mechanicznej odprowadzającej opary podczas prowadzonych prac i szkoleń.



fot. 5.2.1.8 Sale do prowadzenia szkoleń z zakresu fryzjerstwa, manicure itp.

Na zewnątrz budynku, przy wejściach zamontowane są wycieraczki stalowe, które w stanie istniejącym utraciły już swoje właściwości użytkowe.



Fot 5.2.1.9 Widoczna wycieraczka zewnętrzna do wymiany

PIWNICE

Budynek jest podpiwniczony, w pomieszczeniach piwnicznych znajdują się między innymi warsztaty, pralnio-suszarnie oraz magazyny. Stan pomieszczeń wymaga odnowienia w zakresie wykończenia wnętrz (białkowanie ścian i sufitów). W pomieszczeniu suszarni zaleca się rozważenie montażu systemu wentylacji mechanicznej



Fot 5.2.1.10 Korytarz komunikacyjny na kondygnacji piwnicznej zastawiony meblami co pogarsza warunki ewakuacji



Fot 5.2.1.11 pomieszczenie pralnio-suszarni zlokalizowane w piwnicy.

DACH

Dach pokryty jest papą termozgrzewalną, ocieplony.

Pokrywa papowa znajduje się w dobrym stanie technicznym, jest szczelna i w najbliższym czasie nie wymaga działań remontowych.

Kominy wentylacyjne są nieotynkowane, działanie czynników atmosferycznych powoduje stopniowe ukruszanie materiału spoinowego, w związku z czym należy przewidzieć wzmocnienie spoin lub otynkowanie kominów.

Instalacja odgromowa w dobrym stanie technicznym, nie wymaga interwencji remontowej.



fol. 5.2.1.12 Dach bud. 29 kryty papą, widoczne nieotynkowane kominy wentylacyjne. oraz inst. odgromowa



Fot 5.2.1.13 Widoczne odkruszenia spoiny z kominów wentylacyjnych.

5.2.2 Instalacje

Wszystkie instalacje techniczne w budynku zostały wyremontowane przy okazji remontu w 2005r., wraz z dostosowaniem do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych. Trudno jest precyzyjnie ustalić w jakim zakresie zostały zmodernizowane, a w jakim pozostawiono instalacje w stanie pierwotnym.

Centralne ogrzewanie:

Instalacja starego typu, z grzejnikami stalowymi, w wybranych lokalizacjach miejscowo wymienionymi na grzejniki konwektorowe. Z uwagi na przestarzałą technologię, oraz trudny do określenia stan techniczny poszczególnych elementów systemu warto rozważyć wymianę instalacji w całym budynku (patrz Audyt Energetyczny). Zdecydowanie przebudowie podlegać powinna przynajmniej instalacja zlokalizowana w węzłach sanitarnych.



fot.5.2.2.1 Widoczne żeliwne grzejniki żebrowe starego typu w przestrzeniach ogólnodostępnych

Instalacja elektryczna

Instalacja elektryczna została zmodernizowana w 2005r. Z uwagi na zmiany w przepisach dotyczących warunków oświetlenia i ewakuacji należy zmodernizować lub wymienić oświetlenie części wspólnych (korytarze, klatki schodowe). Projektując nowe oświetlenie należy przyjmować rozwiązania energooszczędne, oparte o źródła LED.

W budynku występuje dość znaczny problem użytkowy, polegający na tym, że skrzynki rozdzielcze na piętrach są systematycznie niszczone, z uwagi na brak dobrego systemu zamykania drzwiczek oraz z uwagi na materiał wykonania – tworzywo syntetyczne.



fot. 5.2.2.2 Zdewastowane skrzynki rozdzielcze nie posiadają właściwego systemu zamknięcia.

Instalacja wod-kan

Nie występują problemy techniczne związane z instalacją wodno-kanalizacyjną, jednakże w przypadku podjęcia decyzji o remoncie i przebudowie pomieszczeń węzłów sanitarnych celowym jest częściowa wymiana instalacji wod.-kan. w zakresie poziomów na piętrach oraz pionów międzypiętrowych.

Muszle toaletowe są bardzo często użytkowane w sposób niezgodny z zamierzeniem producenta, tj. na sposób „turecki” – związane jest to z różnicami kulturowymi mieszkańców – cudzoziemców, którzy często stoją na muszlach klozetowych, niszcząc klapy zamykające, jak również same muszle ceramiczne które są do takiego użytkowania całkowicie nieprzystosowane. Dlatego też należy przewidzieć przebudowę układu sanitarnego z uwzględnieniem docelowo przynajmniej połowy ustępów toaletowych jako ubikacje tureckie (pozycja stojąca) oraz montaż w każdej kabine toaletowej (zarówno „klasycznej”, jak i „tureckiej”) słuchawki bidetowej z mieszaczem umożliwiającym regulację temperatury wody.



fot. 5.2.2.3 Zdewastowana miska ustępowa oraz niezabezpieczony otwór rewizyjny

Instalacja monitoringu – wykonana w ubiegłym roku, przewody pionowe na ścianach poprowadzone zostały natynkowo: w przypadku remontu należy zaprojektować wprowadzenie przewodów podtynkowo.

Instalacja sygnalizacji pożarowej – podlega corocznej kontroli inspektora p.poż.

Instalacja odwodnienia połaci dachowych

W budynku nie występują istotne problemy z odprowadzeniem wód deszczowych z połaci dachowych, rury spustowe są wprowadzone bezpośrednio do kanalizacji deszczowej na terenie ośrodka. Należy jednak zwrócić uwagę, że w stanie istniejącym wszystkie elementy orywnowania oraz rur spustowych są wykonane z tworzywa sztucznego w kolorze brązowym, które to elementy w wyniku długotrwałego działania czynników atmosferycznych (promienie UV, niskie i wysokie temperatury) ulegają stopniowemu odkształcaniu, co w dalszym etapie powoduje zmianę ich geometrii i utratę zaprojektowanych spadków, efektem czego może być niekontrolowany odpływ wody.

Dlatego też w przypadku planowania remontu elewacji i połaci dachowych zasadnym jest uwzględnienie całkowitej wymiany orywnowania na elementy z wykonane z blachy ocynkowanej.



fol. . 5.2.2.4 Dach bud. 29: widoczne rynny z PVC

5.3 Zidentyfikowane podstawowe problemy

1. Wyeksploatowane nawierzchnie posadzek oraz ścian
2. Zdewastowana stolarka drzwiowa.
3. Grzejniki żeliwne starego typu.
4. Brak właściwej wentylacji w pomieszczeniach sanitarnych i funkcyjnych.

5.4 Proponowane działania budowlano-remontowe

1. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centralą mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła w całym obiekcie, lub opcjonalnie tylko w pomieszczeniach węzłów sanitarnych kuchni podręcznych oraz w pomieszczeniach warsztatowych
2. Montaż okapów kuchennych w kuchniach podręcznych z mechanicznym wywiewem powietrza na zewnątrz budynku
3. Wymiana oświetlenia na oprawy ze źródłami LED, z uwzględnieniem oświetlenia ewakuacyjnego i znaków ewakuacyjnych.
4. Ukrycie instalacji monitoringowej pod tynkiem
5. instalacje elektryczne: wymiana skrzynek rozdzielczych na stalowe, z dobrym systemem zamknięciowym

6. instalacje wod.-kan: częściowa wymiana, w zakresie węzłów sanitarnych
7. Wymiana rynien i rur spustowych na wykonane z blachy ocynk.
8. Naprawy murarskie kominów wentylacyjnych
9. Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
10. Remont wszystkich pomieszczeń na kondygnacjach nadziemnych w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg). Pomieszczenia piwniczne do odświeżenia ścian i sufitów.
11. Remont kapitalny węzłów sanitarnych: połowa muszli ustępowych jako tzw. „tureckie” (pozycja stojąca). Należy rozwiązać problem otworów rewizyjnych dla instalacji, a także przewidzieć montaż „słuchawek bidetowych” przy toaletach oraz umywalek typu rynnowego ze stali nierdzewnej.
12. Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej.
13. Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym
14. Balustrady na klatkach schodowych do odnowienia; posadzki na klatkach schodowych są w dobrym stanie (płytki gresowe) i nie wymagają remontu

6 Budynek nr 28: KUCHNIA I STOŁÓWKA

6.1 Opis ogólny



fol.6.1 Elewacja frontowa budynku nr 28 – kuchnia ze stołówką

Budynek kuchni nr 28 zlokalizowany jest w północnej części terenu ośrodka. Jest to budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony, z podwyższonym pomieszczeniem stołówki, przekryty dachem płaskim. Budynek wybudowany najprawdopodobniej w latach 70/80-tych, od początku pełnił funkcję zbiorowego żywienia; w 2005r. przeszedł gruntowny remont w zakresie budowlanym oraz instalacyjnym, z niewielkimi zmianami w układzie funkcjonalnym. W części centralnej budynek posiada patio.

Parametry budynku:

powierzchnia zabudowy -	1134m ²
powierzchnia użytkowa -	1110 m ²
kubatura:	6804 m ²
ilość kondygnacji:	1
podpiwniczenie:	tak

Konstrukcja i materiały:

Ściany zewnętrzne - ocieplenie zewnętrzne styropianem, gr. 12cm mocowany na klej oraz kołkowany, pokryty tynkiem mineralnym barwionym układanym na siatce z włókna szklanego.

Ściany działowe - ściany działowe z cegły dziurawki, gr. 12cm na zaprawie cementowej.

Dach – pokrycie dachowe wykonane z papy termozgrzewalnej, z warstwą papy podkładowej, układane na warstwie wełny mineralnej.

Obróbki dekarские – rynny oraz rury spustowe wykonane z tworzywa, w kolorze brązowym; obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej.

Izolacja pozioma – papa asfaltowa na lepiku

Izolacja pionowa – masa bitumiczna na rapówce z zaprawy cementowej.

Posadzki i podłogi – większość pomieszczeń i korytarzy – terakota
- sala konsumpcyjna – wykładzina PCV

Stolarka okienna i drzwiowa – okna PCV, drzwi wewnętrzne aluminiowe.

Instalacje:

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- centralne ogrzewanie,
- elektryczna,
- wodno-kanalizacyjna,
- wodociągowa p.poż.,
- wentylacja mechaniczna,
- sygnalizacji pożaru,
- telefoniczna (starego typu)
- odwodnienia połaci dachowych,
- gazowa.

Poza oświetleniem ogólnym pomieszczeń w budynku przewidziano również oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne.

6.2 Analiza stanu istniejącego

Elementy wykończenia wnętrz

Budynek kuchni jest bardzo dobrze utrzymany i znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym. Na chwilę obecną nie wymaga naglącej interwencji remontowej

Pomieszczenie jadalni posiada dużą wysokość w świetle, która narzuca wrażenie bardziej adekwatne dla Sali gimnastycznej, niż stołówki: zaleca się rozważenie zamontowania elementów obniżających wizualnie przedmiotowe pomieszczenie (np. oświetlenie, konstrukcja i instalacje maskujące, ect.).

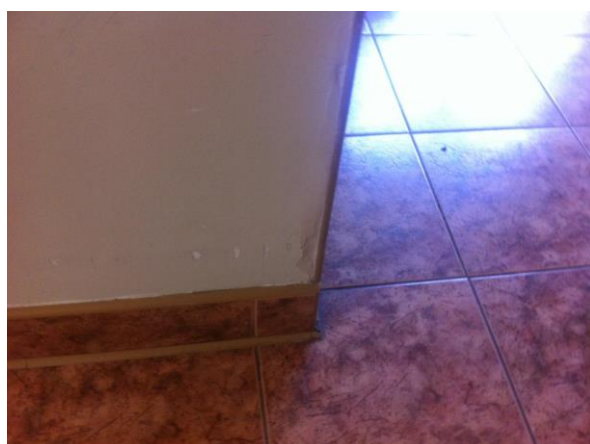


fot.6.2.1 Sala jadalna

W zakresie wykończenia wnętrz występuje problem użytkowy związany z transportem produktów spożywczych przy użyciu wózka transportowego: Elementy stalowe wózka uszkadzają powierzchnię ścian , ponieważ wystają one ponad górną krawędź cokołów ściennych. W celu wyeliminowania problemu należy skuć istniejące cokoły i zamontować nowe, o odpowiednio dobranej wysokości (najlepiej wykonane ze stali nierdzewnej).



fot. 6.2.2 na zdjęciu widoczny fragment wózka transportowego oraz uszkodzenia ściany ponad cokołami.



fot. 6.2.3 Widoczne uszkodzenia spowodowane uderzeniami wózka transportowego

W budynku występują pozostałości infrastruktury z okresu wojskowego, np. metalowa bariera kierunkowa w pomieszczeniu wydawania posiłków: przewidziana do usunięcia.



fot. 6.2.4 Stalowa bariera kierunkowa w pomieszczeniu wydawania posiłków – do usunięcia.

Dodatkowo stwierdzono typowe oznaki degradacji wykończenia na rampie zaopatrzeniowej na zapleczu budynku. Brak podjęcia kroków naprawczych może w szybkim czasie spowodować dalszą, narastającą degradację.



fot. 6.2.5 Widoczna degradacja warstwy tynku na rampie zaopatrzeniowej.

Instalacje

Wentylacja mechaniczna

Instalacje wewnętrzne w budynku są w bardzo dobrym stanie technicznym. Jedynie występuje problem związany z brakiem systemu rekuperacji wentylacji mechanicznej, powodujący duże straty ciepła w budynku, dodatkowo da ona możliwość odzyskiwania ciepła z prac kuchennych. Przewiduje się modernizację systemu wentylacji o system rekuperacji

System wykrywania gazu

Bardzo dużym problemem jest nieprawidłowo działający system wykrywania gazu powodujący bardzo dużo fałszywych alarmów występujących w ciągu dnia; rozwiązaniem wydają się jedynie wymiana urządzeń systemu (naprawy i serwisy istniejącego nie przyniosły oczekiwanych rezultatów). Utrzymująca się przez długi okres sytuacja występowania fałszywych alarmów wytwarza powstanie bardzo niebezpiecznych nawyków ignorowania ostrzeżenia wśród pracowników kuchni. Dlatego też celowym jest wymiana tej instalacji w możliwie najkrótszym czasie.

Instalacja odwodnienia

W zakresie instalacji odwodnienia występuje podobny problem jak w pozostałych budynkach, tzn. nietrwałych elementów wykonanych z PVC. Dodatkowo występują newralgiczne punkty połączenia plastikowych rur spustowych ze stalowymi elementami rewizyjnymi kanalizacji deszczowej, które ulegają częstemu rozszczelnieniu i niekontrolowanemu rozlewaniu wody deszczowej.



fot. 6.2.6 Widoczne otwory rewizyjne z tworzywa PVC lub stalowe: niejednorodny materiał powoduje rozszczelnianie

Ponadto z wywiadu wynika, że okresowo występuje problem zalewania strefy przy drzwiach zaopatrzeniowych, gdzie istniejące obniżenie terenu powoduje chwilowe zbieranie się wody, która nie odpływa prawidłowo poprzez istniejący odpływ deszczowy: Powodem jest niedrożność odpływu, który

stracił swoje parametry przepływu, uniemożliwiając szybki odpływ wody. Należy przeprowadzić czyszczenie kanałów, np. metodą ciśnieniową.



fot. 6.2.7 widoczny niedrożny odpływ kanalizacyjny

Ponadto problem właściwego odprowadzenia wód deszczowych występuje w patio centralnym, gdzie wprawdzie przewidziano studzienkę odpływową kanalizacji deszczowej, jednakże w strefach bezpośrednio przy ścianach budynku, gdzie znajduje się obniżenie do wysokości okien na korytarze piwnicy zbiera się woda która nie dopływa do istniejącej kanalizacji deszczowej. Są to na tyle istotne ilości wody, że powodują stopniowe zawilgocenie ściany korytarzowej nasilające degradację wykończenia ścian korytarza od strony wewnętrznej budynku. W związku z tym przewiduje się wykonanie systemu odprowadzenia wody z kanału okiennego, np. poprzez ułożenie w tym miejscu rury drenażowej podłączonej do istniejącej kanalizacji deszczowej.



Fot.6.2.7 Patio wewnętrzne zagospodarowane zielenią: występuje problem odpływu wód deszczowych z kanałów przyokiennych

Wentylacja mechaniczna

W całym budynku zainstalowany jest system wentylacji mechanicznej z centralą zainstalowaną w pomieszczeniu piwnicznym. Występuje problem dużych strat ciepła spowodowanych brakiem rekuperacji i nagrzewania powietrza doprowadzanego. W związku z tym przewiduje się. W związku z tym przewiduje się modernizację o system rekuperacji



fot. 6.2.8 Widoczne przewody wentylacji mechanicznej w pom. Jadalni

6.3 Zidentyfikowane podstawowe problemy

1. Niski cokół na korytarzach i pomieszczeniach kuchennych nie zabezpiecza przed uderzeniami wózka transportowego
2. Niedrożny odpływ kanalizacji deszczowej przy strefie zaopatrzenia.
3. Duże straty ciepła – brak systemu rekuperacji w systemie wentylacji mechanicznej.
4. Nieprawidłowo działająca instalacja wykrywania nieszczelności instalacji gazowej.

6.4 Proponowane działania remontowe

1. Montaż sufitu podwieszanego lub innej formy maskowania na sali jadalnej (obniżenie wizualne pomieszczenia oraz zmniejszenie strat ciepła)
2. Usunięcie barierek kierunkowych w pom. wydawania posiłków
3. Wymiana cokolków w korytarzach na wyższe (obtłuczenia od wózka transportowego)
4. Malowanie ścian i sufitów
5. Poprawa odwodnienia w patio – drenaż kanału okiennego i odpływ do kanalizacji deszczowej
6. Poprawa odwodnienia w obniżeniu dojazdu zaopatrzeniowego – (podczas deszczu zbiera się woda, należy udrożnić odpływ kanalizacyjny, ewentualnie przewidzieć odwodnienie liniowe itp.).
7. Wymiana urządzeń systemu wykrywania gazu i przeniesienie centrali tego systemu do korytarza ogólnodostępnego.
8. Instalacja wentylacji – zmodernizować poprzez uzupełnienie centrali wentylacyjnej o moduł rekuperacji.

7 Budynek nr 42 PORTIERNIA

7.1 Opis ogólny



fot. 7.1.1 Budynek nr 42 PORTIERNIA, widok od stron drogi dojazdowej



fot. 7.1.2 Budynek nr 42 PORTIERNIA, widok od strony ośrodka

Budynek zlokalizowany na skraju południowej granicy terenu, we frontowej części przy wjeździe na teren ośrodka. Jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Przekryty stropodachem płaskim. Wybudowany w latach 70/80-tych, najprawdopodobniej pełnił funkcję wartowni oraz biura przepustek.. Ok. 2005r. przeszedł gruntowny remont w zakresie budowlano – instalacyjnym. Obiekt stanowi punkt recepcyjny dla cudzoziemców oraz pracowników wchodzących lub wjeżdżających na teren ośrodka.

Parametry budynku:

powierzchnia zabudowy -	206 m ²
powierzchnia użytkowa -	156,3 m ²
powierzchnia całkowita -	156,3 m ²
kubatura -	640 m ³
ilość kondygnacji -	1 nadziemna
podpiwniczenie -	nie
ilość użytkowników -	9

Konstrukcja i materiały:

Konstrukcja – technologia tradycyjna,

Ściany zewnętrzne - ocieplenie zewnętrzne styropianem, gr. 12cm mocowany na klej oraz kołkowany, pokryty tynkiem mineralnym barwionym układanym na siatce z włókna szklanego.

Ściany działowe - ściany działowe z cegły dziurawki, gr. 12cm na zaprawie cementowej.

Dach – pokrycie dachowe wykonane z papy termozgrzewalnej, z warstwą papy podkładowej, układane na warstwie wełny mineralnej.

Obróbki dekarские – rynny oraz rury spustowe wykonane z tworzywa, w kolorze brązowym; obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej.

Izolacja pozioma – papa asfaltowa na lepiku

Izolacja pionowa – masa bitumiczna na rapówce z zaprawy cementowej.

Posadzki i podłogi – terakota – węzły sanitarne

- wykładzina PVC – korytarze, biura, gabinety, pom. użytkowe

Stolarka okienna i drzwiowa – okna PCV,

- drzwi zewnętrzne i wewnętrzne w części komunikacyjnej aluminiowe

- drzwi do pomieszczeń użytkowych okleinowane, na ramie drewnianej z wypełnieniem strukturą drewnopochodną (plaster miodu), w kolorze białym.

Budynek wyposażony w rampę zewnętrzną dla osób poruszających się na wózkach.

Instalacje:

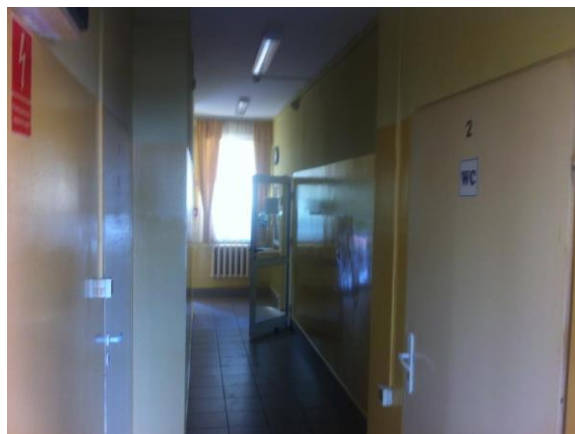
Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- centralne ogrzewanie,
- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna,
- sygnalizacji pożaru,
- telefoniczna (starego typu)
- odwodnienia połaci dachowych (do kanalizacji deszczowej)
- monitoringowa,

Poza oświetleniem ogólnym pomieszczeń w budynku przewidziano również oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne.

7.2 Analiza stanu istniejącego

Wnętrza budynku portierni są świadectwem wojskowej przeszłości obiektu: źle zaprojektowane podziały przestrzenne oraz niewygodnie funkcjonalnie pomieszczenia powodują, że użytkowanie obiektu zgodnie z jego obecną funkcją niesie za sobą szereg niedogodności: nieefektywne pole obserwacji z pomieszczenia ochrony, zbyt wąski korytarz komunikacyjny, itd. W związku z tym celowym jest przebudowa obiektu w zakresie podziałów przestrzennych.



Fot 7.1.3 wykończenie wnętrza budynku portierni, chaos kolorystyczny oraz widoczne ślady wyeksploatowania

Elementy wykończenia pomieszczeń przedstawiają estetykę niskiej wartości, wg standardów poprzedniej epoki: malatury na ścianach wykazują znaczny stopień zużycia: z uwagi na to, że w budynku portierni ma miejsce pierwszy kontakt cudzoziemców z ośrodkiem zasadnym jest przewidzenie odnowienia tych powierzchni.

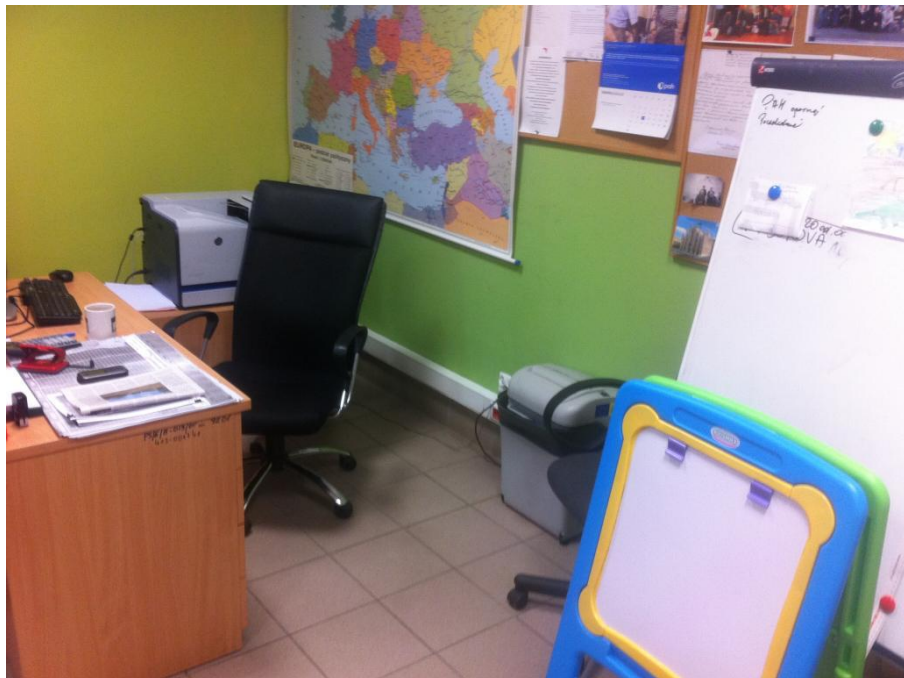


fot. 7.1.4 Okna w pomieszczeniu ochrony – filar międzyokienny ogranicza pole obserwacji strefy wjazdowej

Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalację grzewczą starego typu, z grzejnikami żeliwnymi typu żebrowego. Instalacja posiada nieefektywną regulację która ogranicza pełną kontrolę temperatur w pomieszczeniach.

Instalacje elektryczne są w dużej mierze poprowadzone natynkowo, co wzmaga dodatkowo efekt chaosu wizualnego. Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię obiektu celowym jest rozważenie remontu kapitalnego w zakresie instalacyjno-budowlanym, z dostosowaniem układu funkcjonalnego do aktualnych potrzeb.



fot. 7.1.5 widoczna listwa natynkowa z przewodami elektrycznymi.



fot. 7.1.6 widoczne znaczne ślady zniszczenia na betonowym podeście wejściowym.

Remontu wymagają również zewnętrzne podesty wejściowe, jak również rampa dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.



fol. 7.1.7 Rampa dla wózków – widoczne ślady degradacji powierzchniowej.

Budynek nie posiada ocieplenia powierzchni dachowej, co powoduje duże zmiany temperatur w okresach silnych upałów oraz dużych mrozów. Orynnowanie i rury spustowe z PVC, analogicznie do pozostałych budynków należałoby je wymienić na wykonane z blachy ocynkowanej.

7.3 Zidentyfikowane problemy

1. Nieefektywne pole widzenia w pomieszczeniu ochrony: zbyt małe okna
2. Zbyt wąski korytarz wejściowy
3. Brak drzwi zewnętrznych z pomieszczenia ochrony
4. Duże wyeksploatowanie powierzchni ściennych malowanych farbą, chaos kolorystyczny.
5. Brak warstwy ocieplenia dachu.
6. Orynnowanie z elementów PVC,

7.4 Proponowane prace remontowe

Proponuje się przebudowę obiektu w następującym zakresie:

1. modernizacja układu funkcjonalnego
2. przebudowa pomieszczenia ochrony z powiększeniem pola obserwacji.
3. Remont w zakresie wykończenia wewnątrz: wymiana posadzki, równanie i malowanie powierzchni ściennych
4. ocieplenie dachu

5. wymianę orywnowania na blachę ocynk.
6. wymianę instalacji ogrzewania, grzejniki konwektorowe.
7. modernizację instalacji elektrycznej – zasilanie i oświetlenie.
8. remont zewnętrznych podestów komunikacyjnych
9. wymiana balustrady na rampie dla osób poruszających się na wózku.

8 BUDYNEK nr 26 AMINISTRACYJNO – AMBULATORYJNY

8.1 Opis ogólny



fot.8.1.1 budynek nr 26 – widok na skrzydło ambulatoryjne



fot. 8.1.2 budynek nr 26 – widok na skrzydło administracyjne

Budynek zlokalizowany w po zachodniej stronie terenu ośrodka. Jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Przekryty stropodachem płaskim. Wybudowany w latach 70/80-tych, pełnił funkcje administracyjne. Ok. 2005r. przeszedł gruntowny remont w zakresie budowlano – instalacyjnym. Obiekt podzielony jest na dwie oddzielne od siebie części pełniące następujące funkcje:

- ambulatorium – południowe skrzydło,
- administracja ośrodka – północne skrzydło.

Każda z tych części posiada oddzielne wejście, natomiast pomiędzy nimi nie ma aktualnie możliwości komunikacji.

Parametry budynku:

powierzchnia zabudowy -	276,5 m ²
powierzchnia użytkowa -	214 m ²
powierzchnia całkowita -	214 m ²
kubatura -	967,75 m ³
ilość kondygnacji -	1 nadziemna
podpiwniczenie -	nie
ilość użytkowników -	6

Konstrukcja i materiały:

Konstrukcja – technologia tradycyjna,

Ściany zewnętrzne - ocieplenie zewnętrzne styropianem, gr. 12cm mocowany na klej oraz kołkowany, pokryty tynkiem mineralnym barwionym układanym na siatce z włókna szklanego.

Ściany działowe - ściany działowe z cegły dziurawki, gr. 12cm na zaprawie cementowej.

Dach – pokrycie dachowe wykonane z papy termozgrzewalnej, z warstwą papy podkładowej, układane na warstwie wełny mineralnej.

Obróbki dekarские – rynny oraz rury spustowe wykonane z tworzywa, w kolorze brązowym; obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej.

Izolacja pozioma – papa asfaltowa na lepiku

Izolacja pionowa – masa bitumiczna na rapówce z zaprawy cementowej.

Posadzki i podłogi – terakota – węzły sanitarne

- wykładzina PVC – korytarze, biura, gabinety, pom. użytkowe

Stolarka okienna i drzwiowa – okna PCV,

- drzwi zewnętrzne i wewnętrzne w części komunikacyjnej aluminiowe

- drzwi do pomieszczeń użytkowych okleinowane, na ramie drewnianej z wypełnieniem strukturą drewnopochodną (plaster miodu), w kolorze białym.

Budynek w części ambulatoryjnej wyposażony w rampę zewnętrzną dla osób poruszających się na wózkach.

Instalacje:

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- centralne ogrzewanie,
- elektryczna
- wodno-kanalizacyjna,
- sygnalizacji pożaru,
- telefoniczna (starego typu)
- odwodnienia połaci dachowych (do kanalizacji deszczowej)
- monitoringowa,

Poza oświetleniem ogólnym pomieszczeń w budynku przewidziano również oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne.

8.2 Analiza stanu istniejącego

Wnętrza budynku są bardzo zadbane, i pomimo upływu dłuższego czasu od ostatnich prac malarskich zużycie powierzchni ściennych nie jest tak wyraźne, jak w budynkach hotelowych. Wszystkie pomieszczenia oraz ciągi komunikacyjne są pomalowane w jednolitej dobranej kolorystyce, w związku z czym daje się odczuć wyraźny ład estetyczny. W całym budynku znajduje się posadzka z wykładziny PVC. Wnętrza budynku nie wymagają pilnych remontów, w najbliższym pięcioleciu zalecane jest wykonanie remontu w zakresie wymiany wykładziny podłogowej oraz malowania ścian.



fot.8.2.1 budynek 26, korytarz w części ambulatoryjnej

Z uwagi na istniejący na suficie korytarza kanał instalacyjny, należy rozważyć montaż sufitu podwieszanego celem wyrównania powierzchni sufitu.

Bezpośrednio na korytarzu komunikacyjnym znajduje się wnęka pełniąca funkcję poczekalni dla pacjentów. Zarówno to, jak i inne pomieszczenia są zaaranżowane z dużą dbałością.



fot. 8.2.2 budynek nr 26 – strefa poczekalni dla pacjentów

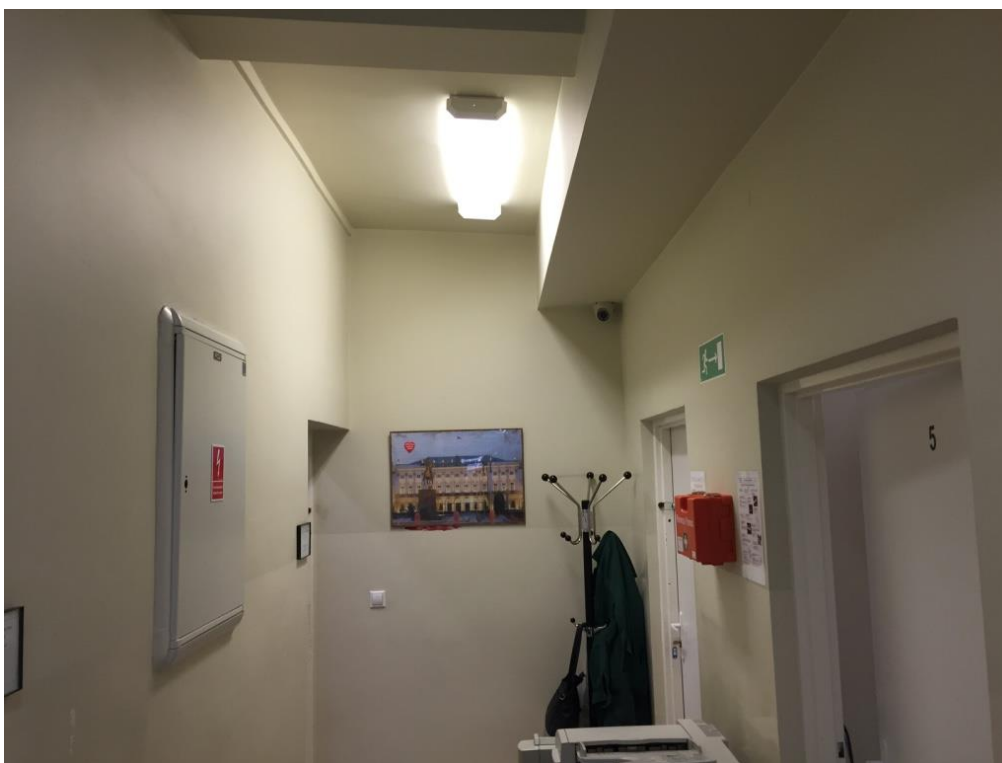


fot. 8.2.2 budynek nr 26 – oprawy oświetleniowe w części ambulatoryjnej.

Warto zauważyć, że w budynku znajdują się parapety podokienne z lastryko, wykonane z rzadko spotykaną dokładnością.



fot. 8.2.3 budynek nr 26 – parapet wykonany z lastryko wykonany z dużą precyzją



fot. 8.2.4 budynek nr 26 – część administracyjna, widok na ścianę oddzielającą od części ambulatoryjnej

Część administracyjna posiada wykończenie w tym samym standardzie, z powodów technologicznych w przypadku remontu wnętrza należy objąć zakresem prac cały budynek, w obu strefach..



fot. 8.2.5 budynek nr 26 – część ambulatoryjna, widok na ścianę oddzielającą od części administracyjnej

Przy wejściu do części ambulatoryjnej znajduje się rampa wjazdowa dla wózków, która zabezpieczona jest balustradą o bardzo niestabilnej konstrukcji, która nie zapewnia wytrzymałości wystarczającej do przeniesienia ciężaru człowieka, w związku z czym zdecydowanie powinna zostać wymieniona na bardziej wytrzymałe rozwiązanie.



fot. 8.2.6 budynek nr 26 – rampa dla wózków, niestabilna balustrada do wymiany

Instalacje

Pomimo że budynek był w 2005 dostosowany do przepisów techniczno-budowlanych, to zmiany w zakresie przepisów p.poż. powodują konieczność pewnej modernizacji, przede wszystkim w zakresie oświetlenia. W związku z tym zasadnym jest przy okazji remontu wnętrz wykonać również modyfikacje instalacji elektrycznej.

Poza tym nie przewiduje się dodatkowych prac instalacyjnych. Instalacja grzewcza w części zmodernizowana, zamontowane są grzejniki konwektorowe.

8.3 Proponowany zakres prac remontowych

Proponowany wykaz robót:

1. Malowanie ścian.
2. Wymiana posadzki.
3. Wymiana oświetlenia na korytarzach (nowe oprawy oświetleniowe, oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne).
4. doposażenie mebli – gabinet psychologa oraz strefa poczekalni dla pacjentów.
5. Sufity podwieszane w korytarzu.

9 BUDYNEK GOSPODARCZY

9.1 Opis ogólny



fot.9.1.1 budynek gospodarczy

Budynek jednokondygnacyjny, przekryty dachem dwuspadowym, pełniący funkcje gospodarcze. Dach kryty blachą falistą w kolorze czerwonym. Elewacja tynk mineralny, stolarka stalowa.

Parametry budynku:

powierzchnia zabudowy -	281 m ²
powierzchnia użytkowa -	225 m ²
powierzchnia całkowita -	225 m ²
kubatura -	928 m ³
ilość kondygnacji -	1 nadziemna
podpiwniczenie -	nie

9.2 Proponowany zakres prac remontowych

Wnętrza budynku kwalifikują się do podstawowego remontu jak dla pomieszczeń piwnicznych (uzupełnienie ubytków powierzchni ściennych oraz posadzkowych, białkowanie ścian.

10 ZESTAWIENIE PRAC BUDOWLANYCH**10.1 Zagospodarowanie terenu**

1. Zabezpieczenie i wzmocnienie ogrodzenia zewnętrznego.
2. Uzupelnienie fragmentu dojazdu do parkingu dla pracowników nawierzchnią z kostki betonowej (ok. 90m²),
3. Czyszczenie instalacji kanalizacji deszczowej – płukanie, wraz z oceną stanu technicznego (wprowadzenie kamery mobilnej)

10.2 Budynek hotelowy nr 30

1. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centralą mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła w całym obiekcie, lub opcjonalnie tylko w pomieszczeniach węzłów sanitarnych oraz kuchni podręcznych.
2. Montaż okapów kuchennych w kuchniach podręcznych z mechanicznym wywiewem powietrza na zewnątrz budynku
3. Wymiana oświetlenia na oprawy ze źródłami LED, z uwzględnieniem oświetlenia ewakuacyjnego i znaków ewakuacyjnych.
4. Ukrycie instalacji monitoringowej pod tynkiem
5. instalacje elektryczne: wymiana skrzynek rozdzielczych na stalowe, z dobrym systemem zamknięciowym
6. instalacje wod.-kan: częściowa wymiana, w zakresie węzłów sanitarnych
7. Wymiana rynien i rur spustowych na wykonane z blachy ocynk.

8. Naprawy murarskie kominów wentylacyjnych
9. Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
10. Remont wszystkich pomieszczeń w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg (z wyjątkiem niedawno remontowanych kuchni)
11. Remont kapitalny węzłów sanitarnych: połowa muszli ustępowych jako tzw. „tureckie” (pozycja stojąca). Należy rozwiązać problem otworów rewizyjnych dla instalacji. Należy przewidzieć instalację słuchawek bidetowych przy muszlach ustępowych oraz wymianę umywalek na rynnowe ze stali nierdzewnej.
12. Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej.
13. Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym
14. Aranżacja części wspólnych (przestrzeń telewizyjna na korytarzu przed salami gimnastycznymi)
15. Posadzki na klatkach schodowych są w dobrym stanie (płytki gresowe) i nie wymagają remontu
16. Usunięcie krat stalowych na klatkach schodowych

10.3 Budynek hotelowy nr 29

1. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centrala mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła w całym obiekcie, lub opcjonalnie tylko w pomieszczeniach węzłów sanitarnych kuchni podręcznych oraz w pomieszczeniach warsztatowych
2. Montaż okapów kuchennych w kuchniach podręcznych z mechanicznym wywiewem powietrza na zewnątrz budynku
3. Wymiana oświetlenia na oprawy ze źródłami LED, z uwzględnieniem oświetlenia ewakuacyjnego i znaków ewakuacyjnych.
4. Ukrycie instalacji monitoringowej pod tynkiem
5. instalacje elektryczne: wymiana skrzynek rozdzielczych na stalowe, z dobrym systemem zamknięciowym
6. instalacje wod.-kan: częściowa wymiana, w zakresie węzłów sanitarnych
7. Wymiana rynien i rur spustowych na wykonane z blachy ocynk.
8. Naprawy murarskie kominów wentylacyjnych
9. Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
10. Remont wszystkich pomieszczeń na kondygnacjach nadziemnych w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg). Pomieszczenia piwniczne do odświeżenia ścian i sufitów.

11. Remont kapitalny węzłów sanitarnych: połowa muszli ustępowych jako tzw. „tureckie” (pozycja stojąca). Należy rozwiązać problem otworów rewizyjnych dla instalacji, a także przewidzieć montaż „słuchawek bidetowych” przy toaletach oraz umywalek typu rynnowego ze stali nierdzewnej.
12. Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej.
13. Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym
14. Balustrady na klatkach schodowych do odnowienia; posadzki na klatkach schodowych są w dobrym stanie (płytki gresowe) i nie wymagają remontu

10.4 Budynek nr 28 KUCHNIA

1. Montaż sufitu podwieszanego lub innej formy maskowania na sali jadalnej (obniżenie wizualne pomieszczenia oraz zmniejszenie strat ciepła)
2. Usunięcie barier kierunkowych w pom. wydawania posiłków
3. Wymiana cokolków w korytarzach na wyższe (obtłuczenia od wózka transportowego)
4. Malowanie ścian i sufitów
5. Poprawa odwodnienia w patio – drenaż kanału okiennego i odpływ do kanalizacji deszczowej
6. Poprawa odwodnienia w obniżeniu dojazdu zaopatrzeniowego – (podczas deszczu zbiera się woda, należy udrożnić odpływ kanalizacyjny, ewentualnie przewidzieć odwodnienie liniowe itp.).
7. Wymiana urządzeń systemu wykrywania gazu i przeniesienie centrali tego systemu do korytarza ogólnodostępnego.
8. Instalacja wentylacji – zmodernizować poprzez uzupełnienie centrali wentylacyjnej o moduł rekuperacji.

10.5 Budynek NR 42 PORTIERNIA

1. modernizacja układu funkcjonalnego
2. przebudowa pomieszczenia ochrony z powiększeniem pola obserwacji.
3. Remont w zakresie wykończenia wewnątrz: wymiana posadzki, równanie i malowanie powierzchni ściennych
4. ocieplenie dachu
5. wymianę orynnowania na blachę ocynk.
6. wymianę instalacji ogrzewania, grzejniki konwektorowe.
7. modernizację instalacji elektrycznej – zasilanie i oświetlenie.
8. remont zewnętrznych podestów komunikacyjnych
9. wymiana balustrady na rampie dla osób poruszających się na wózku.

10.6 Budynek NR 26 Administracyjno-ambulatoryjny

Proponowany wykaz robót:

1. Malowanie ścian.
2. Wymiana posadzki.
3. Wymiana oświetlenia na korytarzach (nowe oprawy oświetleniowe, oświetlenie ewakuacyjne oraz podświetlane znaki ewakuacyjne).
4. doposażenie mebli – gabinet psychologa oraz strefa poczekalni dla pacjentów.
5. Sufity podwieszane w korytarzu.

10.7 Budynek gospodarczy

Wnętrza budynku kwalifikują się do podstawowego remontu jak dla pomieszczeń piwnicznych (uzupełnienie ubytków powierzchni ściennych oraz posadzkowych, białkowanie ścian).

11 WNIOSKI I ZALECENIA

Wykonany przegląd i analiza stanu istniejącego przedmiotowych budynków uwidocznily duży zakres niezbędnych prac budowlano-remontowych. Potrzeba realizacji tych prac wynika z:

- dostosowania do obowiązujących przepisów prawa,
- utraty parametrów użytkowych wielu elementów budowlanych i instalacyjnych,

Przedstawiony zakres prac może być realizowany etapami. W przypadku podziału zadań na etapy, należy w pierwszej kolejności realizować te z nich, które najbardziej wpływają na bezpieczeństwo użytkowania, i związane są z dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów ppoż. (wg. przeprowadzonej w 2013r ekspertyzy ppoż).

12 Szacowane koszty realizacji prac

12.1 Zestawienie zbiorcze

lp.	nazwa budynku	WRB	WPP
1.	Bud. 29 HOTEL	1 945 387	106 996
2.	Bud. 30 HOTEL	1 848 970	101 693
3.	Bud. 28 KUCHNIA	185 650	18 565
4.	Bud. 26 ambulat-admin.	115 270	15 500
5.	Bud. 42 PORTIERNIA	184 296	34 000
6.	Bud. gospodarczy	16 250	2 500
7.	Teren	29 400	4 000

WRB – wartość robót budowlanych

WPP – Wartość robót projektowych

12.2 Zakres prac i szacowany koszt ich wykonania

12.2.1 Budynek Hotelowy nr 29

lp.	Zakres prac budowlanych	koszt brutto
1.	wentylacja mechaniczna w całym obiekcie	440 000
2.	montaż okapów kuchennych z wywiewem	30 000
3.	Wymiana oświetlenia na LED, oświetlenia ewakuacyjne i znaki ewakuacyjne+ modernizacja instalacji elektrycznej	162 000
4.	Ukrycie instalacji monitoringowej podtynkowo	8 000
5.	wymiana skrzynek rozdzielczych na stalowe, z dobrym systemem zamknięciowym	25 000
6.	instalacje wod.-kan: częściowa wymiana, w zakresie węzłów sani.	28 000
7.	Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)	155 000
8.	Remont wszystkich pomieszczeń na kondygnacjach nadziemnych	656 472
9.	Remont kapitalny węzłów sanitarnych, ustępy tureckie, słuchawki bidetowe, umywalki, umywalki i miski ustępowe wandaloodporne ze stali nierdzewnej	272 400
10.	Balustrady na klatkach schodowych do odnowienia	9 000
11.	Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej.	32 000
12.	Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym	32 000
13.	Wymiana rynien i rur spustowych na wykonane z blachy ocynk.	40 000
14.	Naprawy murarskie kominów wentylacyjnych	
15.	odnowienie pomieszczeń piwnicznych - białkowanie ścian	20 515
16.	wymiana części stolarki okiennej (ok. 20%)	35 000
suma		1 945 387

12.2.2 Budynek Hotelowy nr 30

lp.	Zakres prac budowlanych	koszt brutto
1.	wentylacja mechaniczna	480 000
2.	montaż okapów kuchennych (wentylacja)	24 000
3.	wymiana oświetlenia	120 000
4.	kable monitoringu podtynkowo	4 000
5.	wymiana rozdzielni na solidne skrzynie	25 000
6.	instalacja wod-kan - wymiana	25 000
7.	wymiana instalacji co	120 000
8.	remont wykończenia pomieszczeń	639 570
9.	przebudowa i remont wc	54 000
10.	Instalacja słuchawek bidetowych przy muszlach ustępowych.	38 400
11.	toalety wandaloodporne	144 000
12.	Wymiana umywalek na rynnowe ze stali nierdzewnej.	36 000
13.	wymiana stolarki drzwiowej	
14.	sufit podwieszany na korytarzach	55 000
15.	wymiana orynnowania i rur spust	30 000
16.	naprawy kominów wentylacyjnych	4 000
17.	aranżacja części wspólnych - sala telewizyjna na korytarzu przed salami gimn	
18.	częściowa wymiana okien (wc, korytarze, etc)	50000
suma		1 848 970

12.2.3 Budynek Kuchni nr 28

lp.	Zakres prac budowlanych	koszt brutto
1.	Montaż sufitu podwieszanego maskowania na sali jadalnej (obniżenie wizualne pomieszczenia oraz zmniejszenie strat ciepła)	20 400
2.	Usunięcie barier kierunkowych w pom. wydawania posiłków	500
3.	Wymiana cokolików w korytarzach na wyższe	28 000
4.	Malowanie ścian i sufitów	83 250
5.	Poprawa odwodnienia w patio – drenaż kanału okiennego i odpływ do kanalizacji deszczowej	2 000
6.	Poprawa odwodnienia w obniżeniu dojazdu zaopatrzeniowego - czyszczenie kanalizacji deszczowej	1 500
7.	Wymiana urządzeń systemu wykrywania gazu i przeniesienie centrali tego systemu do korytarza ogólnodostępnego.	20 000
8.	instalację wentylacji uzupełnić o system rekuperacji	30 000
suma		185 650

12.2.4 Budynek nr 26 – administracja i ambulatorium

lp.	Zakres prac budowlanych	koszt brutto
1.	Malowanie ścian i sufitów	22 470
2.	Wymiana posadzki.	25 680
3.	wymiana oświetlenia na korytarzach, podświetlane oznakowanie ewakuacyjne	30 000
4.	sufity podwieszane w korytarzu	17 120
5.	doposażenie mebli - gabinet psychologa oraz poczekalnia dla pacjentów	20 000
suma		115 270

12.2.5 Budynek nr 42 – PORTIERNIA

lp.	Zakres prac budowlanych	koszt brutto
1.	modernizacja układu funkcjonalnego	12000
2.	przebudowa pomieszczenia ochrony z powiększeniem pola obserwacji.	25000
3.	Remont w zakresie wykończenia wnętrz: wymiana posadzki, równanie i malowanie powierzchni ściennych	54 705
4.	ocieplenie dachu z nowym pokryciem papowym	35 020
5.	wymianę oryynnowania na blachę ocynk.	8 000
6.	wymianę instalacji ogrzewania, grzejniki konwektorowe.	16 000
7.	modernizację instalacji elektrycznej – zasilanie i oświetlenie.	26 571
8.	remont zewnętrznych podestów komunikacyjnych	4 500
9.	wymiana balustrady na rampie dla osób poruszających się na wózku.	2 500
suma		184 296