

Waldemar Nawrocki
Posiadający uprawnienia budowlane
W specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr ewid. WAM/0025/OHOK/03

**Ocena stanu technicznego obiektu
budynku Biblioteki Publicznej Gminy Ełk
z siedzibą w Nowej Wsi Ełckiej
ul. Małeckich 30
19-300 Ełk**

Ocena stanu technicznego obiektu budynku została wykonana na zlecenie Biblioteki Publicznej Gminy Ełk. Oględziny budynku odbyły się w dniu 24.06.2017 r.

Budynek został wybudowany w latach przedwojennych. W latach powojennych część budynku użytkowana była jako mieszkalna. Obecnie cały obiekt jest użytkowany jako budynek użyteczności publicznej przez Bibliotekę Publiczną Gminy Ełk.



Fot. 1 Widok budynku od strony południowej od strony wejścia do biblioteki.

Jest to budynek dwukondygnacyjny, murowany z elementami przyokiennymi od strony ulicy wykonanymi z cegły licówki. Częściowo podpiwniczony w 1/2 części. Budynek posiada strop żelbetowy na belkach stalowych nad piwnicą i stropy drewniane wypełnione polepą z gliny nad parterem i nad piętrem. Dach budynku wykonano jako mansardowy dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, który został pokryty ceramiczną dachówką „esówką” w kolorze ceglasmym. Budynek posiada instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i teletechniczną.

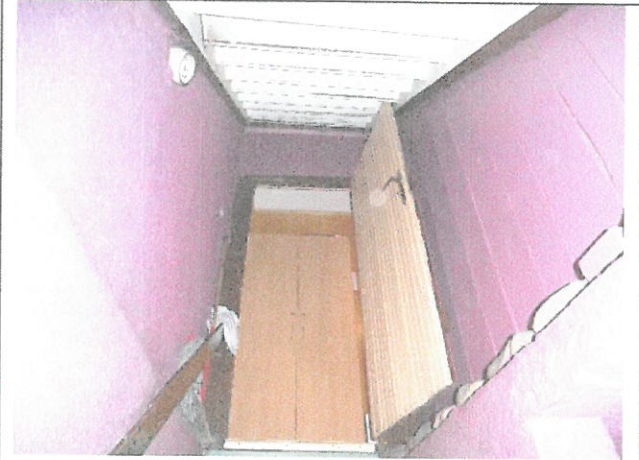
I. Opis stanu technicznego części podpiwniczonej budynku.

Ściany piwnicy zostały wykonane z betonu żwirowego, częściowo z cegły a strop żelbetowy wylano na dwuteownikach. Do piwnicy prowadzą wąskie schody betonowe, które przez wieloletnie użytkowanie uległy zdeformowaniu. Schodzenie po śliskich, wytartych stopniach schodów jest niebezpieczne. Schody wymagają przebudowy. Klatka schodowa w piwnicy oddzielona jest od korytarza drewnianą ścianką działową, razem korytarz i schody zajmują ok. 12 m² powierzchni piwnicy. W części podpiwniczonej budynku pomieszczenia posiadają wysokość 193 cm, posadzka jest cementowa. Na ścianach fundamentowych stwierdza się brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej, co przyczyniło się do przyspieszenia procesu degradacji elementów budynku. W piwnicy znajduje się pomieszczenie kotłowni o powierzchni ok. 20 m² z usytuowanym tam piecem centralnego ogrzewania, który został podłączony do komina murowanego z cegły pełnej. Zamontowany piec c.o. starego typu na paliwo stałe, swoimi parametrami technicznymi nie jest dostosowany do wielkości budynku, ponadto używany kocioł do ogrzewania biblioteki nie spełnia norm ochrony środowiska i nadaje się wyłącznie do wymiany. Na ścianach w korytarzu i w pomieszczeniu piwnicznym położony jest baranek oraz na części położona jest boazeria drewniana, powierzchnie pomalowane zostały farbami emulsyjnymi. Pomieszczenie piwniczne próbowano wykorzystać jako miejsce dodatkowych zajęć organizowanych dla czytelników, jednak z powodu panującej tam wilgoci, braku światła słonecznego i wyczuwalnej stęchlizny, pomieszczenie to nie jest użytkowane. Tynk na ścianach w piwnicy na wysokości 1 m od posadzki, z powodu podciągania wilgoci, uległ skruszeniu, widoczna jest erozja ścian, które w wielu miejscach uległy spękanii. Należy osuszyć i zabezpieczyć ściany piwnicy budynku przez zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej, należy zbić zmurszałe tynki i położyć nowe okładziny ścian. W otwory okienne wstawić okna o odpowiedniej izolacyjności cieplnej. Posadzkę zbić i położyć nową z warstwami izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej. Istniejący komin dymowy nadaje się w całości do przemurowania z powodu jego nieszczelności i występujących pęknięć. Ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, drewniane elementy budynku zastosowane w piwnicy należy usunąć. Instalacja centralnego ogrzewania, wodociągowa i kanalizacyjna jest skorodowana, zużyta i mało efektywna, istniejący stan techniczny instalacji grozi awarią. Instalacja elektryczna natynkowa wykonana jest z aluminium i nie nadaje się do użytkowania.

Dokumentacja fotograficzna obrazująca stan pomieszczeń usytuowanych w piwnicy:



Widok na schody prowadzące do piwnicy. Ściany pokryte tynkiem typu baranek, pokryte farbą olejną.



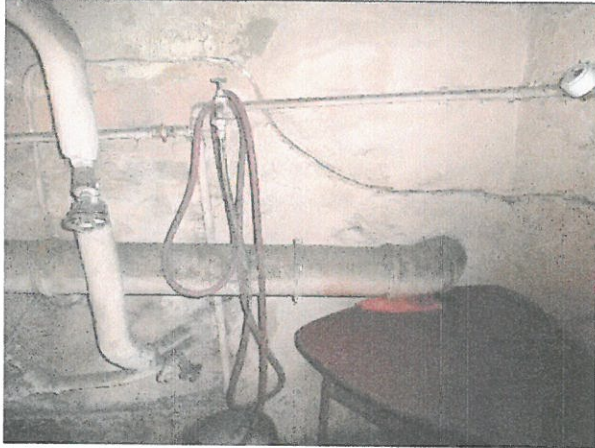
Widoczne drewniane elementy na klatce schodowej.



Piec c.o. zamontowany w kotłowni.



Fragmenty instalacji elektrycznej w budynku.



Widok na splątaną instalację wodociągową i kanalizacyjną.



Widok na strop żelbetowy w piwnicy. Fragmenty instalacji.



Widoczny fragment komina dymowego i wentylacyjnego.



Widok na zniszczoną posadzkę w kotłowni.



Widoczny fragment zawilgoconej ściany, zmurszały i odpadający tynk.



Widok miejsca występowania wykwitów solnych i pleśni na ścianach piwnicy



Widoczny fragment pomieszczenia w piwnicy. Na suficie nad zlewem widoczne plamy świadczące o występujących przeciekach w instalacji wodno-kanalizacyjnej.



Pomieszczenie w piwnicy nieużytkowane z powodu wilgoci i stęchlizny. Widoczna zniszczona, nierówna posadzka. Na suficie liczne ślady po zaciekach.

Najniższa część budynku biblioteki w obecnym stanie technicznym jest szczególnie narażona na działanie wilgoci i korozji biologicznej. Ściany piwnic budynku wykonane z materiałów podciągających wodę kapilarnie powinny być zabezpieczone odpowiednią izolacją przeciwwilgociową po uprzednim ich osuszeniu i zlikwidowaniu warunków do rozwoju pleśni.

Należy niezwłocznie zadbać o prawidłowe usuwanie dymu i spalin, zapobiec przedostawaniu się toksycznych substancji do wewnątrz pomieszczeń przez przebudowanie komina i przewodów wentylacyjnych oraz zamontowanie nowego, o dużej efektywności energetycznej, pieca ekologicznego.

II. Opis stanu technicznego pomieszczeń na parterze budynku biblioteki.



Wejście do biblioteki odbywa się po schodach z betonu obłożonych płytkami gres. Okładzina z płytek nie posiada właściwości antypoślizgowych, w wielu miejscach płytki uległy uszkodzeniom i odklejeniu.



Na zdjęciu widoczny korytarz prowadzący do pomieszczeń biblioteki: czytelnicy i wypożyczalni.

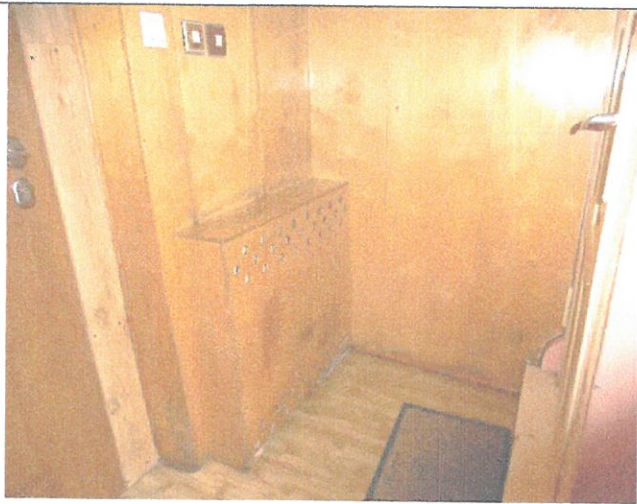
Korytarz stanowi jedyną drogę ewakuacyjną z budynku. Linoleum położone na drewnianej podłodze oraz inne zastosowane drewniane elementy wykończenia ścian usytuowanych w drodze ewakuacyjnej, nie spełniają wymagań odporności ogniowej.

W budynkach użyteczności publicznej niedopuszczalne jest okładanie ścian i podłóg w przejściach ewakuacyjnych, materiałami łatwopalnymi.

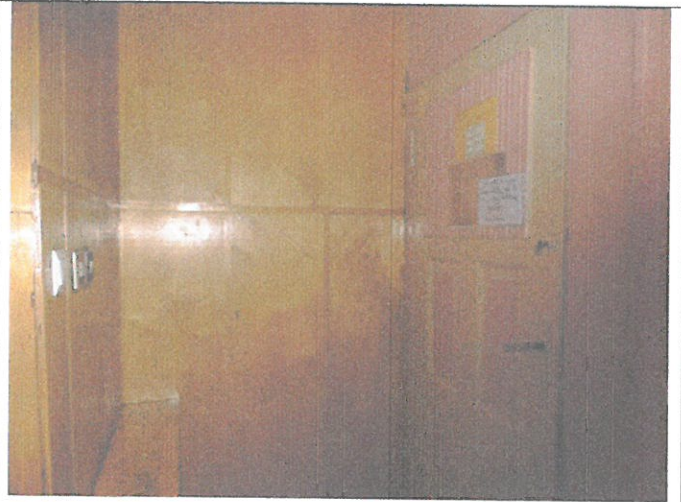
Podłogi na parterze stanowią deski położone na legarach, które przez wieloletnie użytkowanie i korozję biologiczną uległy zniszczeniu. Dla poprawy estetyki zostały pokryte linoleum oraz w wypożyczalni i w łazience wymieniono je na płytki typu gres. Pozostawiona podłoga z desek drewnianych w pozostałych pomieszczeniach na parterze, tj. w czytelnicy, kancelarii i w pomieszczeniu magazynowym, jest ruchoma, w wielu miejscach zapadnięta, niestabilna i mało estetyczna. Wyczuwalna jest woń stęchlizny. W przejściach pomiędzy pomieszczeniami biblioteki znajdują się wysokie na 5 -6 cm wypaczone progi drewniane. Stwarza się przez to zagrożenie potknięcia, przewrócenia się osób odwiedzających bibliotekę. Wysokie progi nie spełniają wymagań Warunków Technicznych, według których dopuszczalna wysokość progu nie może przekraczać 2 cm. Zamontowane drzwi drewniane nie spełniają swojej roli, są ciężkie, skrzywione i nie domykają się. Cała stolarka drzwiowa i wszystkie podłogi drewniane nadają się do wymiany. Pomieszczenia biblioteczne znajdujące się na parterze mają wysokość 2,60 – 2,63 m. Sufity tych pomieszczeń zostały pokryte tynkiem cementowo - wapiennym na gładko i pomalowane na biało. Ściany wykończono tynkiem typu baranek i pomalowano farbami emulsyjnymi. Część ścian wykończono panelami ze sklejki drewnopodobnej. Stwierdza się liczne pęknięcia ścian, ubytki w tynku i na powłokach malarskich. W wielu miejscach zmurszały tynk na ścianach odspaja się od podłoża, kruszy się i daje głuchy odgłos. W pomieszczeniu „kancelarii”, z powodu pęknięcia w ścianie kominowej wyczuwalna jest woń spalenizny.

W pomieszczeniu wypożyczalni, od strony podwórka pozostają wmontowane stare drewniane skrzynkowe okna oraz parapety drewniane. Nie wymienione od lat powojennych okna w budynku biblioteki nie nadają się do dalszego użytkowania, są nieszczelne, wypaczone, nie otwierają się i nie spełniają żadnych norm energetycznych. Pozostała drewniana stolarka okienna została wymieniana na najniższej klasy okna PCV ponad 10 lat temu i widoczne są już oznaki ich zużycia. Od strony zewnętrznej w oknach parteru biblioteki zamontowane są kraty metalowe, które psują estetykę budynku i ograniczają drogi ewakuacyjne. Okratowanie okien należałoby zastąpić inną instalacją alarmową przeciwwłamaniową. Konieczna jest wymiana starej instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania, przy tym znaczna część tynku zostanie odbita, i ze względu na zły stan techniczny tynku na ścianach całej kondygnacji, dla odnowienia, usunięcia drewnianych okładzin ścian i ujednolicenia faktury tynku należy go wymienić w całości we wszystkich pomieszczeniach biblioteki.

Dokumentacja fotograficzna obrazująca stan pomieszczeń usytuowanych na parterze biblioteki:



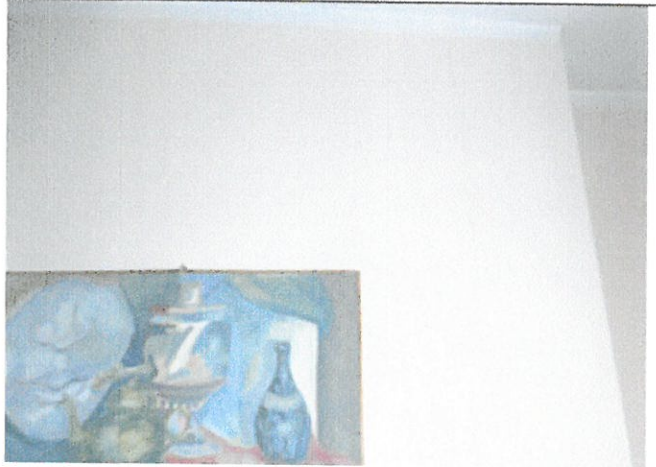
Widoczna boazeria na ścianach w korytarzu na parterze budynku, obudowa grzejnika.



Ściany w przejściu ewakuacyjnym obłożone łatwopalną sklejką drewnopodobną zabezpieczoną lakierem.



Widoczne drewniane okno skrzynkowe. Od strony zewnętrznej założona krata metalowa.



Przykład pęknięcia na ścianie w pomieszczeniach biblioteki.



Podłoga wypożyczalni obłożona płytkami typu gres.



Widoczny sufit i podciąg w wypożyczalni.

III. Opis stanu technicznego pomieszczeń na piętrze budynku biblioteki.

Na piętro prowadzą drewniane schody, oddzielone od korytarza na parterze, drewnianą ścianą i drzwiami. Drewniana balustrada przy schodach o wysokości 90 cm i przestrzeniami między szczeblinami większymi niż 20 cm, nie spełnia wymagań Warunków Technicznych oraz wymagań dla dróg ewakuacyjnych. Ściany klatki schodowej w całym budynku, także drzwi oraz schody w części od parteru do strychu wykonane są z materiałów łatwopalnych. Niskie drzwi w pomieszczeniach na piętrze stwarzają niebezpieczeństwo uderzenia głową w element drewnianej zabudowy.

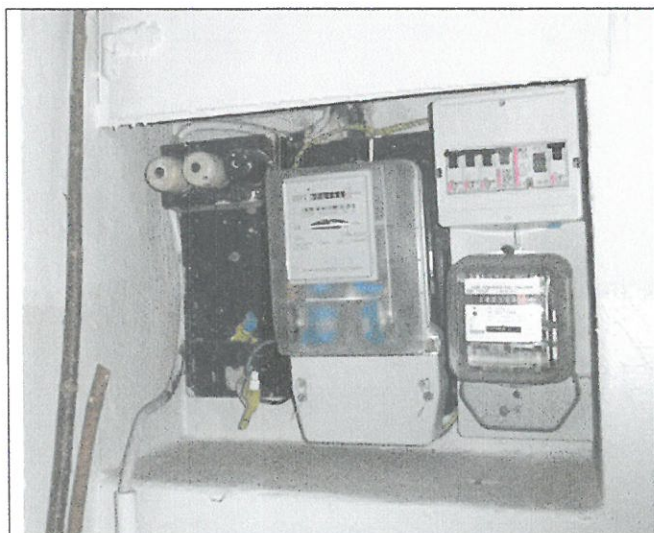


Istniejący strop nad parterem i piętrzem wykonany jest z belek drewnianych a przestrzenie między nimi wypełnione są polepą z gliny. Podłogę stanowią stare drewniane deski pomalowane farbami olejnymi. Podłogi są nierówne, krzywe, skrzypią podczas chodzenia a ustawione meble ruszają się. Pierwotnie, część piętra przeznaczona była na lokal mieszkalny. W pomieszczeniu dawnej kuchni pozostawione są jeszcze kuchnia kafłowa, okap kuchenny i bojler. Obecnie pomieszczenie użytkowane jest jako magazynek biblioteki. Wszystkie pozostawione okna na piętrze są drewniane skrzynkowe (starego typu), nie spełniają wymagań Warunków Technicznych. Doświetlenie łazienki stanowi wyłaz dachowy z pojedynczą szybą, na której w czasie niskich temperatur wykrapla się woda i zwiększa się zawilgocenie łazienki.

Tynki wewnętrzne, podobnie jak na parterze nadają się wyłącznie do wymiany. Widoczne są liczne zacieki na stropie nad piętrem, na ścianach są liczne pęknięcia i łuszczą się powłoki malarskie. Tablica elektryczna zamontowana na ścianie korytarza na I piętrze nie posiada zabezpieczenia różnicowo-prądowego. Cała instalacja elektryczna natynkowa oraz instalacja centralnego ogrzewania w budynku biblioteki wymaga gruntownej modernizacji.



Widok na korytarz przy schodach na piętrze biblioteki.



Tablice licznikowe w korytarzu przy schodach.



Droga ewakuacyjna z drewnianymi schodami.



Widok na okap i bojler w pomieszczeniu na piętrze



Widoczne ślady po zaciekach.



Trzon kuchenny



Zniszczona podłoga, odpadające powłoki od ścian.



Przykład zapadającej się podłogi.



Widoczne wysokie progi między pomieszczeniami na piętrze.

IV. Opis stanu technicznego poddasza nieużytkowego budynku biblioteki.

Wejście na poddasze odbywa się drewnianymi wąskimi schodami. Na drewnianym stropie wypełnionym polemą z gliny położone są deski drewniane, które w wielu miejscach są już spróchniałe, zbutwiałe. Powstałe dziury w stropie zakryte są luźno położonymi płytami paździerzowymi. Belka podwalinowa pod słupem drewnianym, na którym wsparty jest dach budynku jest spróchniała i ruchoma. Konstrukcja podtrzymująca dach jest porażona korozją biologiczną, co osłabiło jej nośność. Krokwie zostały tymczasowo wzmocnione przez przybicie do ich boków desek drewnianych. Stwierdza się liczne ubytki w pokryciu dachowym oraz nieszczelność wyłazu dachowego, w miejscach tych następuje zaciekanie deszczu i śniegu. Wilgoć przedostaje się do niższych poziomów budynku. Deskowanie dachu jest spróchniałe.



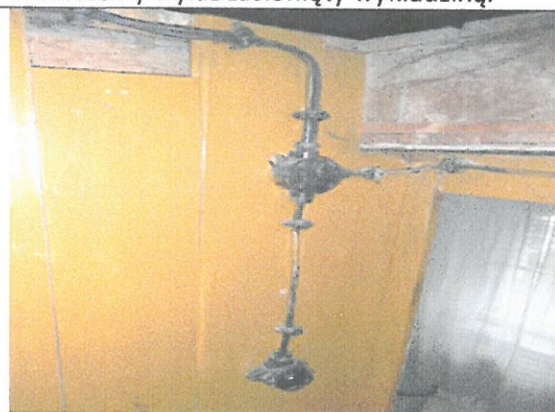
Schody drewniane prowadzące na poddasze.



Nieszczelny wyłaz zasłonięty wykładziną.



Ogólny widok strychu.



Instalacja w przejściu na poddasze.



Widoczne spróchniałe deskowanie, zacieki.



Zacieki przy kominie.

V. Opis stanu technicznego pokrycia dachowego i elewacji budynku biblioteki.

Pokrycie dachu z dachówki jest nieszczelne, widoczne są przesunięcia dachówki, dachówka łuszczy się. Gzyms pod okapem dachowym uległ spękaniu, odspaja się od podłoża.

Elewacja pokryta tynkiem drapanym uległa zniszczeniu i zabrudzeniu. Dla spełnienia norm energetycznych przez budynek, jego pokrycie dachowe należy wymienić, tynk zbić, ściany zewnętrzne ocieplić po uprzednim wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej. Na schodach położyć okładzinę mrozoodporną i antypoślizgową.



Elewacja budynku biblioteki od strony południowej.



Widok na budynek od strony północno – zachodniej.



Widoczne luźne przesunięte dachówki.



Widoczny fragment uszkodzonego gzymsu.

Waldemar Nawrocki
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
Nr ośwld. WAM/0025/OHOK/03
DO KIEROWANIA ROBOTAMI BUDOWLANYMI
W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ

Waldemar Nawrocki