

Opinia techniczna

Stanu technicznego elementów budynków

I. Podstawa prawna:

- [1] Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U z 2010r. Nr 243, poz.1623, z późn. zm.)
- [2] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74 poz.836).
- [3] *Rozporządzenie* Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać *budynki* i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690)

II. Informacje ogólne o obiekcie

Rodzaj: **Budynek użyteczności publicznej-**

Adres:

Właściciel lub zarządca:

Konstrukcja obiektu, rodzaj użytych materiałów budowlanych: Pokrycie dachu na budynku wykonane jest z papy asfaltowej na płytach panwiowych. Płyty panwiowe ułożone ze spadkiem na ściankach wsporczych opartych na płytach kanałowych- tworzą stropodach wentylowany. Dach ze spadkami do środka budynku otoczony z zewnątrz murkami attykowymi. Odprowadzenie wody z dachu z pomocą wewnętrznych rur spustowych.

Zakres opinii obejmuje:



- 1) Opis stanu technicznego
- 2) Diagnoza i przyczyny zaistniałego stanu
- 3) Wskazanie i zalecenia naprawy
- 4) Oszacowanie kosztów naprawy

IV. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- dokumentacją budowlaną: **brak archiwalnej dokumentacji budowlanej. Zapoznano się z dokumentacją budowlaną niezrealizowanego Projektu nadbudowy budynku** wraz z infrastrukturą techniczną i miejscami postojowymi sporządzoną przez firmę w grudniu 2008-październik 2009r. Projektanci

- informacjami zarządcy nt. stanu technicznego nieruchomości: z otrzymanych informacji od Dyrektora Administracyjnego wynika, że dach budynku jest w złym stanie technicznym, pojawiają się liczne zacieki. W budynku jest duszno.

Opis stanu technicznego

Pokrycie dachu budynku	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, (zużycie)	Uwagi
■	Pokrycie dachu z papy	Zły (90%)	<p data-bbox="821 470 1300 515">Widok „zmarszczonej” papy w korytach</p>  <p data-bbox="1412 996 1516 1052">Fot.1</p> <p data-bbox="821 1064 1165 1097">Zarośnięte wpusty dachowe</p>  <p data-bbox="1412 1545 1516 1601">Fot.2</p>

Widok listwy ochronnej nienaruszonej

Widoczne
rozerwania papy



Fot.3

Uszkodzenia nawierzchni schodów

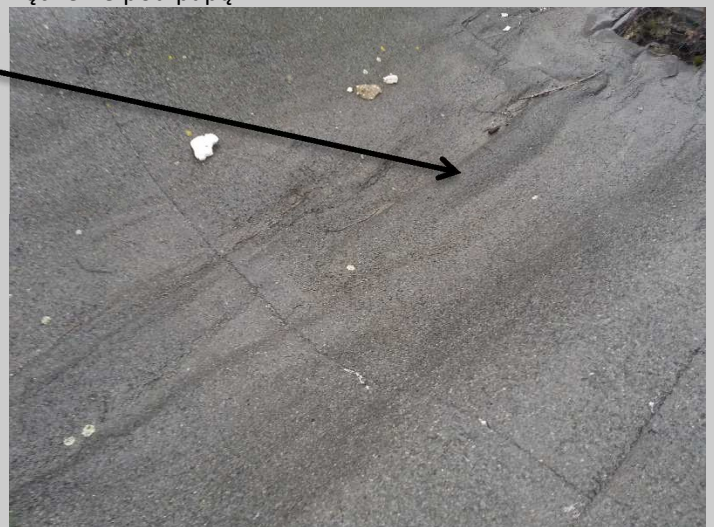
Dziurawe pokrycie
papowe



Fot.4

Pęcherze pod papą

Pęcherze i
zmarszczenia papy



Diagnoza i przyczyny zaistniałego stanu

Pokrycie dachowe:

Pokrycie dachu znajduje się w złym stanie technicznym. Papa asfaltowa na welonie szklanym jest krucha posiada liczne pęcherze, rozdarcia, pęknięcia, które są przyczyną przecieków dachu. Obecne pokrycie dachowe wg. otrzymanej informacji od dyrektora ds. administracyjnych liczy ok 16lat, co w połączeniu z papą niskiej jakości jest przyczyną obecnego złego stanu pokrycia.

Wskazanie i zalecenia naprawy

Pokrycie dachowe:

W związku z tym, że pokrycie dachu jest w całości w złym stanie technicznym zalecane jest wykonanie całkowitej wymiany pokrycia. Podczas wizji lokalnej stwierdzono, że papa jest przyklejona bezpośrednio do płyt panwiowych (prawdopodobnie kilka warstw). Wg. opinii dyrektora ds. administracyjnych przestrzeń stropodachu nie jest ocieplona wełną. W związku z powyższym **istnieje podejrzenie, że stropodach nie jest ocieplony!** Ponadto powierzchnia pokrycia dachowego jest bardzo nierówna. W związku z tym można przewidzieć następujący zakres prac:

1. Wykonanie na starym pokryciu warstwy ocieplenia ze styropapy, która umożliwi wykonanie spadków i niwelację nierówności dachu. Alternatywnie należy usunąć całkowicie papę (poddać utylizacji-koszt) wykonać warstwę wyrównawczą (wylewki) i ułożyć papę podkładową i wierzchniego krycia (od pkt. 3).
2. W przypadku braku ocieplenia stropodachu (sprawdzić) wykonanie dodatkowo wypełnienia przestrzeni stropodachu granulatami wełny mineralnej. Grubość izolacji termicznej stropodachu wykonać w oparciu o wyniki **AUDYTU ENERGETYCZNEGO I PROJEKTU**.
3. Wykonanie warstwy papy wierzchniego krycia gr. 5,2mm modyfikowana SBS np. ICOPAL EXTRADACH TOP 5,2 SZYBKI PROFIL SBS
4. Należy przewidzieć przebudowę/remont przejść instalacji przez pokrycie dachowe
5. Wymianę wyłazów dachowych
6. Wymianę obróbek blacharskich, wpustów dachowych

W celu właściwej oceny dachu, należy wykonać kilka odkrywek w przestrzeni stropodachu (obecnie brak dostępu) w celu sprawdzenia wykonania ocieplenia oraz sprawności wentylacji stropodachu.

Szacunkowy koszt naprawy

Wg. kosztorysu.