**OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU**

## Przedszkole nr 233 ul. Pazińskiego 11A Anin

Maj 2011

- Budynek z 1965r .

Budynek parterowy, częściowo podpiwniczony. Pow. zabudowy 508m2
Wyposażony we wszystkie media, własna kotłownia gazowa.
4 sale dydaktyczne w tym jedna uzyskana poprzez zagospodarowanie szatni – / szatnia działa na korytarzu przedszkola ! /.
W budynku przedszkola jest wydzielone mieszkanie służbowe.
Teren przedszkola nie jest w całości własnością miasta – część terenu na której jest także ok. 1/3 budynku nie ma ustalonego właściciela.

***Wykonane remonty :***

- Remont kuchni zaplecza kuchennego w 2002r
- Wymiana stolarki okiennej na PCV i większości drzwi w 2005 – 2006r
- Wymiana instalacji c.o. w 2007r
- Budowa własnej kotłowni gazowej i wymiana instalacji c.o. w 2007r
- Wymiana rynien i obróbek dachu w 2007r
  Po remoncie dachu występują nadal nieszczelności obróbek dachowych i miejscowe zalewanie elewacji a w efekcie zawilgocenia i zacieki wewnątrz budynku. Dach jest nieocieplony.
  Daszek nad wejściem kuchennym wykonano zbyt mały / nie chroni schodów / i na dodatek jest ze spadkiem w kierunku ściany – woda wlewa się pod ocieplenie !
- Ocieplenie budynku w 2007 r.
  Ocieplenie budynku – pomimo występującego zawilgocenia podziemia wykonano z pominięciem zasad wykonywania takich robót czyli bez odkopania budynku, bez wysuszenia, odgrzybienia, wykonania na murze podziemia skutecznej hydroizolacji, bez remontu studni doświetlających okna podziemia.
  Podziemie jest zagrzybione a ocieplenie wykazuje już teraz objawy destrukcji spowodowane nieprzestrzeganiem technologii wykonania tynków cienkowarstwowych na styropianie. W miejscach pękania i odpadania wierzchniej warstwy tynku widać, że położono zbyt cienką warstwę kleju, siatka wzmacniająca nie jest wtopiona w klej, na wys. 2m ponad terenem nie wykonano wzmocnienia warstwy nośnej tynku położeniem podwójnej siatki. Te wady wykonania powodują, że to ocieplenie trzeba będzie przedwcześnie remontować.
- Budowa własnej kotłowni gazowej w 2008r / oddzielenie od Spółdzielni Anin/
- Remont tarasu i ocieplenie fragmentu ścian fundamentowych w 2009r

***Remonty do wykonania :***

- nieszczelne obróbki blacharskie i źle wykonany daszek zalewają ściany budynku, Kilka rur spustowych odprowadza wodę na ściany budynku powodując ich zawilgocenie. Konieczny remont nieszczelnych obróbek dachu i studnie chłonne dla deszczówki dla zabezpieczenia podziemia budynku przed zalewaniem, wymiana daszka wprowadzającego wodę opadowa pod ocieplenie
- dach jest nieocieplony, stropodach przemarza, występują pęknięcia i łuszczenia powłok malarskich w salach dydaktycznych , których usuwanie jest nieskuteczne. Pilnie potrzebne jest ocieplenie dachu, wymiana pokrycia dachu remont kominów i instalacji odgromowej.
- ocieplenie budynku tylko do poziomu terenu spowodowało przyspieszone zawilgocenie i zagrzybienie podziemia.
  Budynek wymaga odkopania, odgrzybienia, wykonania hydroizolacji i ocieplenia murów podziemia , wymiany zmurszałych, murowanych obudów okien podziemia na odporne doświetlacze z tworzyw szt.
- jedna z sal dydaktycznych jest bardzo niedogrzana – poza nieocieplonym stropodachem brakuje w niej ciągu grzejników pod ścianą z oknami .
  Potrzebne jest zwiększenie liczby grzejników w tej Sali.
- ogrodzenie terenu jest w złym stanie technicznym – jest decyzja PPIS o konieczności jego wymiany.

Ogrodzenie zbudowane jest częściowo z cegły w postaci muru pełnego gr. 25 cm , wys. 1,5m , dł. 2 odc. muru w sumie ok. 100mb. Pozostała część ogrodzenia zewnętrznego to zniszczona siatka metalowa w ramach o dł. ok. 220 m bez podmurówki. Zniszczone jest także ok. 30 mb ogrodzenia wewnętrznego wys. ok. 1m oddzielającego plac zabaw od części gospodarczej.

Potrzebny remont 100 mb muru i wymiana pozostałych ogrodzeń czyli zewnętrznego i wewnętrznego z siatki 220+30 mb na nowe - najlepiej systemowe np. firmy LEGI.

- zniszczony parkiet w 4 salach po 60 m2 - konieczne cyklinowanie i malowanie.
- 4 szt. drzwi wewn. do wymiany w tym jedne 4-skrzydłowe szer. ok. 4m w Sali dydaktycznej, inne wprawdzie wymienione – lecz nie odpowiadają wymogom dla obiektów dydaktycznych: wytrzymałości i izolacyjności akustycznej.
- Potrzebna dobudowa szatni, pomieszczenia gosp. i przedłużenie tarasu przedszkola.
  Szatnia została adaptowana na pomieszczenie dydaktyczne i obecnie szatnię dzieci urządzono na korytarzu. Przedszkole zgłasza też brak pomieszczeń gospodarczych.
- schody wejściowe od strony kuchni - do remontu
- ślady zawilgocenia i zagrzybienia ścian wewnętrznych podziemia.
  W bardzo złym stanie pomieszczenia zaplecza kuchennego i podręczne magazyny w podziemiu - konieczny remont pomieszczeń podziemia i poprawa ich wentylacji - po odkopaniu budynku, wyburzeniu zmurszałych murów studni przyokiennych, odgrzybieniu i wykonaniu hydroizolacji ścian podziemia oraz wbudowaniu doświetlaczy okien z tworzywa szt..
- plac zabaw ma zdewastowane urządzenia bez wymaganych atestów .
  Wymaga gruntownego remontu z ułożeniem nawierzchni z tworzywa.
- muszą zostać przeprowadzone przeglądy gwarancyjne : remont tarasu i docieplenie fragmentu ścian podziemia wyk. 2009r gwarancja do 2012

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Wejście główne do budynku przedszkola.

Parterowy pawilon , zadbana zieleń wokół - „na oko” nie widać elementów technicznych budynku wymagających remontu.

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Nieszczelności rynien i obróbek blacharskich wymienionych przy ociepleniu ledwie przed 4 laty powodują zacieki i zawilgocenia w pomieszczeniach także dydaktycznych - ten grzyb jest na pewno na ścianie także pod warstwami ocieplenia !
Przy wykonywaniu ocieplenia nie przestrzegano technologii - widać wyraźnie brak odpowiedniej warstwy kleju, nie wklejona, pojedyncza siatka /powinna być podwójna/
Zła jakość robót już daje znać o sobie – powstają spękania, odpada tynk …….

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Niedogrzana sala dydaktyczna - brak grzejników na ścianie z ciągiem okien

Brak szatni – obecnie za szatnię służy korytarz. Szatnię trzeba dobudować.
W korytarzu stare drzwi do sal dydaktycznych – są do wymiany.

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Drzwi do wymiany. W sumie na wymianę drzwi czekają 4 pomieszczenia

Wymiana tych obecnie niesprawnych 4-elementowych drzwi poprawiłaby funkcjonalność tych pomieszczeń dydaktycznych i umożliwiłaby organizowanie
zajęć wspólnych

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin

maj 2011

Wejścia boczne do budynku przedszkola.

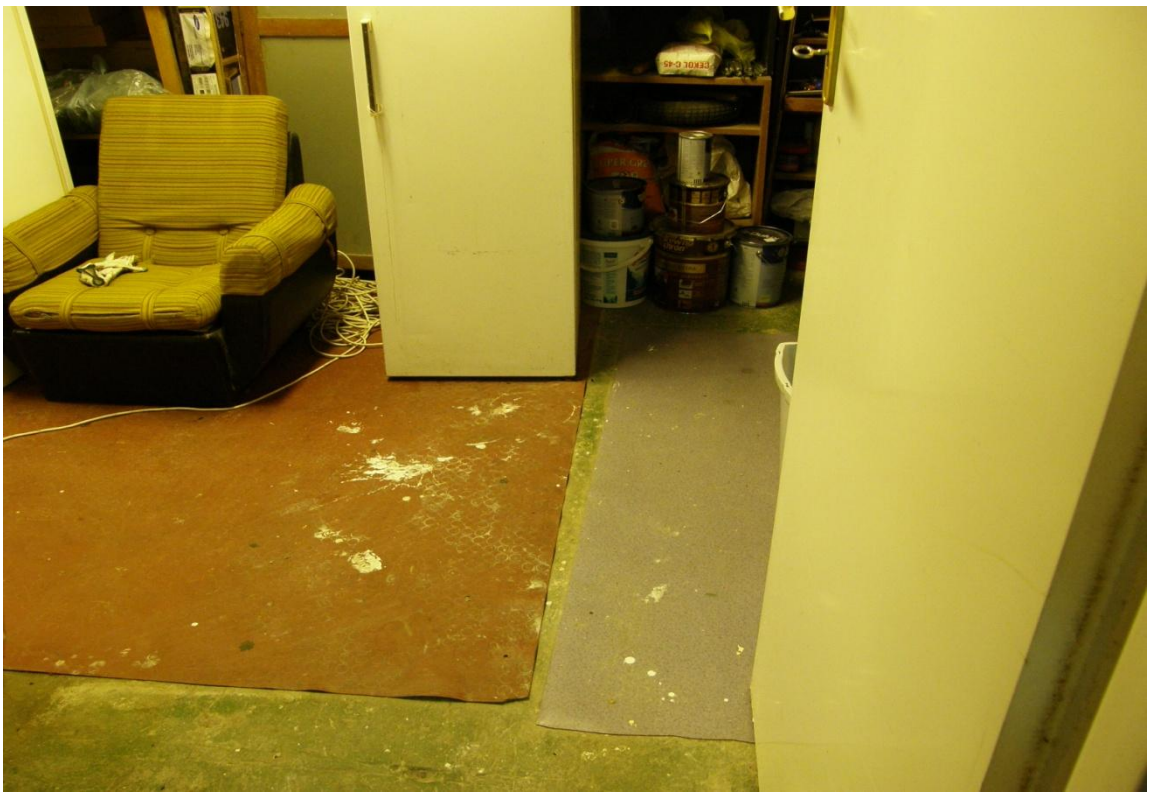
Rury gazowe i instalacja elektr. poprowadzona w sposób barbarzyński po elewacji !.

Daszek nad schodami zalewa wodą ścianę, schody do remontu, studnie doświetlające okna podziemia dodatkowo zawilgacają mury i trzeba je wymienić .

Woda opadowa zalewa budynek, którego ocieplenie wykonano tylko do poziomu terenu a hydroizolacja ściany fundamentowej jest nieskuteczna.

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Podziemie budynku przedszkola, widać jak wilgoć zżera i niszczy ten budynek.
Ocieplenie wykonano w 2007r niezgodnie zasadami wykonywania termomodernizacji - tylko do poziomu terenu pomimo zawilgocenia i zagrzybienia pomieszczeń.
Te pomieszczenia służyłyby lepiej gdyby je wyremontowano – oczywiście po odkopaniu budynku, wykonaniu hydroizolacji i ociepleniu podziemia oraz poprawie wentylacji



**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Magazyny kuchni w podziemiu. Smutny widok. Grzyb, wilgoć, brak wentylacji.
Widać zniszczenia ścian spowodowane zawilgoceniem pochodzącym z braku skutecznej hydroizolacji murów. Konieczny remont pomieszczeń – oczywiście po usunięciu przyczyny zagrzybienia czyli po odkopaniu i zaizolowaniu budynku.
Konieczna tez wymiana zmurszałych studni przyokiennych na nowe, odporne na wilgoć

**Przedszkole nr 233** ul. Pazińskiego 11a Anin
maj 2011

Murowane ogrodzenie zewnętrzne dł ok. 100m i wys. 1,5m do remontu.

Ogrodzenie zewnętrzne z siatki w ramach met. dł. 220m do wymiany na nowe.
Do wymiany na nowe jest 30 m ogrodzenia wewnętrznego oddzielającego plac zabaw

Opracowała
mgr inż. Anna Miara