

Ekspertyza konstrukcyjno budowlana

stanu technicznego budynku

SZKOŁY

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO IX

Branża architektoniczno konstrukcyjna.

INWESTOR:

SIM ŚLĄSK PÓŁNOC Sp.zo.o.

ul. Pasieczna 2 Lubliniec 42-700

ADRES BUDYNKU:

Identyfikator działki: 161170_4.0094.AR_2.461/1

Województwo: Opolskie

Powiat: Strzelecki

Gmina: Zawadzkie

ul. Opolska 48a

Numer działki: 461/1

OPRACOWAŁ:

mgr 

upr. Nr SLK/1880/PWOK/07

SPIIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY
2.	PODSTAWY WYKONANIA EKSPERTYZY
3.	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
4.	STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW BUDYNKU, OPIS USZKODZEŃ
5.	OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU I PRZYCZYNY WYSTĄPIENIA USZKODZEŃ
6.	ANALIZA CELOWOŚCI REMONTU BUDYNKU
7.	ZAKRES ROBÓT REMONTOWO-ZABEZPIECZAJĄCYCH
8.	WNIOSKI I ZALECENIA
9.	ZAŁĄCZNIKI

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z ustawą „Ustawa Prawo Budowlane” z dnia 7 lipca 1994 (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414
tekst jednolity z późniejszymi zmianami) art. 20 ust. 4 oświadczam
o sporządzeniu dokumentacji pt.:

Ekspertyza konstrukcyjno budowlana stanu technicznego

budynku SZKOŁY

KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO IX

Branża architektoniczno konstrukcyjna.

INWESTOR:

SIM ŚLĄSK PÓŁNOC Sp.zo.o.
ul. Pasieczna 2 Lubliniec 42-700

ADRES BUDYNKÓW:

Identyfikator działki: 161170_4.0094.AR_2.461/1
Województwo: Opolskie
Powiat: Strzelecki
Gmina: Zawadzkie
ul. Opolska 48a
Numer działki: 461/1

zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PODPIS

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY

1.1. Przedmiot ekspertyzy

Przedmiotem ekspertyzy jest 3-kondygnacyjny budynek szkoły zniesiony w technologii tradycyjnej. Budynek nie jest podpiwniczony, posiada strych. Budynek zlokalizowano w Zawadzkiem przy ul. Opolskiej 48a

Budynki zlokalizowane są na działce nr 1393/205 i 1390/205.

1.2. Cel ekspertyzy

- ustalenie aktualnego stanu technicznego budynku wraz z opisem występujących nieprawidłowości,
- ustalenie przyczyn powstałych uszkodzeń,
- podanie wniosków i zaleceń koniecznych prac remontowo-adaptacyjnych budynku do nowej funkcji – budynek mieszkalny

1.3. Zakres ekspertyzy

- opis stanu istniejącego elementów konstrukcyjnych budynków,
- ustalenie aktualnego stanu technicznego budynków wraz z opisem występujących nieprawidłowości (ściany, posadzki, stropy, klatka schodowa, dach, piwnice, kominy, stolarka okienna i drzwiowa),
- ogólna ocena stanu technicznego i przyczyny wystąpienia uszkodzeń,
- analiza bezpieczeństwa konstrukcji budynków,
- podanie zakresu docelowych robót remontowych,
- wnioski i zalecenia,
- sporządzenie dokumentacji fotograficznej,

2. PODSTAWY WYKONANIA EKSPERTYZY

- 2.1. Umowa o prace projektowe z właścicielami nieruchomości.

2.2. Materiały wykorzystane

- wizja lokalna, pomiary własne na obiekcie,
- inwentaryzacja wykonana: [REDACTED]
- Ustawa z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2010 nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
- 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 z późniejszymi zmianami),

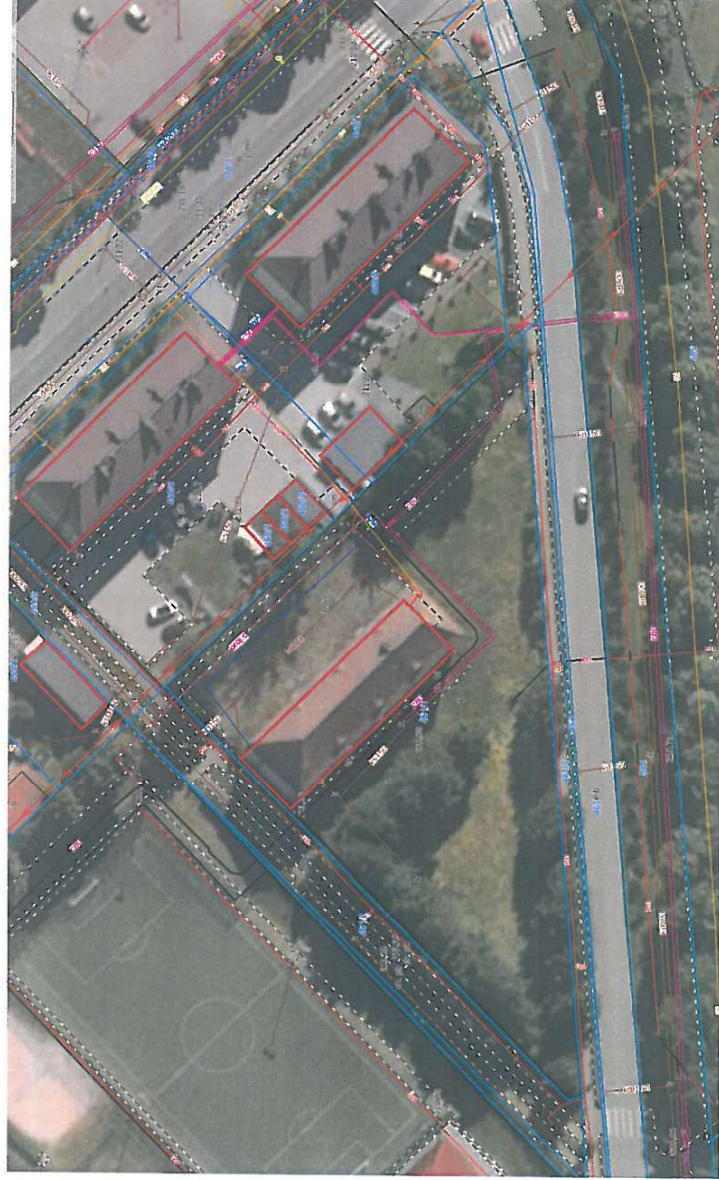
3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

3.1. Informacje o obiekcie

— według informacji Miejskiego Konserwatora Zabytków budynek przy ul. 1 Maja 227 i 229 objęty jest ochroną konserwatorską na mocy gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w art. 22 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz 1568 z późniejszymi zmianami);

3.2. Lokalizacja

Budynek jest zlokalizowany w Zawadzkiem ul. Opolska 48a



Zdj. nr 1 – lokalizacja budynku. Źródło: www.googlemaps.pl

3.3. Zagospodarowanie terenu

Teren przed budynkiem od trny północno-wschodniej utwardzony nawierzchnią z kostki betonowej. Teren posiada dwa wejścia. Jedno od ulicy Świerkłańskiej z furtką i bramą a od strony północno-zachodniej furtka. Budynek posiada cztery wejścia. Oraz jedno pomieszczenie węzła cieplnego kóre jest dostępne tylko z zewnątrz. Od strony południowej budynku na działce jest zieleń urządzona.



Zdj. nr 2 –Widok budynku od strony wejścia głównego- strona północno-wschodnia



Zdj. nr 3 – Widok budynku od strony południowej

3.4. Charakterystyka ogólna

Budynek szkoły, trzykondygnacyjny bez podpiwniczenia ze strychem gospodarczym, wybudowane na początku XX wieku. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murewnej ze stropami stalowo-ceramicznymi – stropy odcinkowe. Dach czterospadowy o dużym kącie nachylenia połaci dachowych. Na dachu okna – wole oczka jako doświetlenie strychu. Dach kryty dachówką. W budynku znajdują się klasy lekcyjne

3.5. Wyposażenie w instalacje

- wodno- kanalizacyjna,
- elektryczna,
- ogrzewanie – węzeł ciepły / kaloryfery żeliwne

3.6. Dane liczbowe (dane na podstawie książki obiektu)

- powierzchnia użytkowa budynków – 823,86 m²
- liczba kondygnacji mieszkalnych - 3
- wysokość pomieszczeń: piwnica – parter – 2,74 m, piętro 1 – 3,24 m piętro 2 – 3,24 m

4. Stan techniczny elementów, opis uszkodzeń

4.1. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

LP.	Klasyfikacja stanu technicznego o elementu	procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
1	Bardzo dobry	0%-10%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wybudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
2	Dobry	11%-25%	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznacznie uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3	Średni	26%-50%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający drobnymi naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
4	Zadowolający	51%-60%	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu publicznemu. Celem jest częściowy remont kapitalny.
5	Zły	61%-70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych elementów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.
6	Awaryjny	powyżej 70%	Budynek nadaje się do likwidacji

4.2. Fundamenty i cokół zewnętrzny oraz posadzka.

Budynki posadowione na gruncie rodzimym i na ceglanych fundamentach. Ściany fundamentowe bez odkrywek - ceramiczne z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Z zewnątrz cokół wykńczony kamieniem.



Zojs. nr 4. 5. – widok kamiennego cokołu budynku

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

Nie stwierdzono istotnego nierównomiernego osiadiania fundamentów. Ściany fundamentu o grubości odpowiednio 54, 33 cm. Konstrukcja ściany ceramicznej bez uszkodzeń konstrukcyjnych. Nie stwierdzono spękań ukośnych czy pionowych. Posadzka parteru ceramiczno betonowa bez izolacji termicznej.

Zalecenia dla prac remontowych.

Na podstawie analizy stanu technicznego na poziomie parteru budynku przeprowadzanie prac naprawczych, które pozwoliłyby na bezpieczne ich użytkowanie i dostosowanie do obecnych wymogów technicznych (izolacyjności termiczno wilgotnościowej) pochłonie bardzo dużo nakładów finansowych. Ponieważ będzie wiązało się z usunięciem obecnego stanu (skucie posadzki ceramiczno betonowej i jej utylizacja). Pogłębienie parteru, wykonanie wylewki z chudego betonu i izolacji przeciw wilgotnościowej na powierzchni całej posadzki oraz pod

ścianami (nacinanie ścian i układanie w nich izolacji. Następne ułożenie warstwy izolacji termicznej oraz wykonanie wylewki, posadzki wraz z warstwą wykończeniową.

Stan techniczny fundamentów i ścian parteru , posadzki i cokołu ocenia się, jako średni. 4.3. Ściany i nadproża w budynków

Układ konstrukcyjny – poprzeczny w przypadku budynku przy ulicy 1 Maja 227, natomiast podłużny w przypadku budynku przy ulicy 1 Maja 229, stropy oparte na ścianach zewnętrznych osłonowo-nośnych i wewnętrznych nośnych. Ściany budynku nośne i działowe murowane z cegły pełnej, ceramicznej na zaprawie wapienno-piaskowej.

Grubości ścian zewnętrznych na poszczególnych kondygnacjach:

- parter - 54 cm
- I piętro - 54 cm
- II piętro – 54 cm

Grubość ścian konstrukcyjnych wewnętrznych: 37, 51, 28 cm.

Ściany wewnętrzne tynkowane.

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

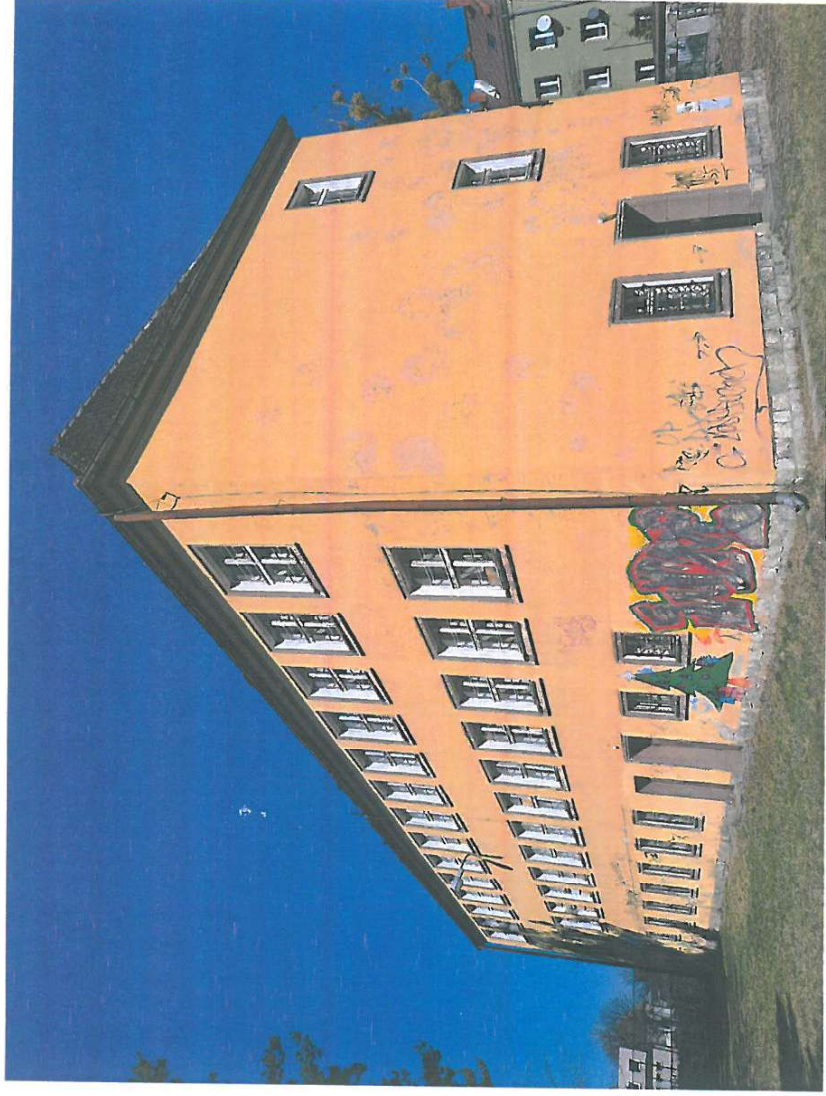
Na podstawie oględzin ścian nośnoosłonowych i nośnych ceglanych nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych. Brak zarysowań i spękań ukośnych, poziomych czy pionowych. Ściany osłonowe nie spełniają obecnych warunków techniczny i wymagają ocieplenia. Powłoki malarskie na ścianach wymagają odnowienia. Wejścia do budynku posiadają portyki przy drzwiach. Wykonane z betonu pokryte kilkoma warstwami farby która odchodzi z powodu braku konserwacji. Portyki posiadają małe ubytki które można uzupełnić.



Zdj.nr 6. Wejście boczne- płudniow-wschodnie.



Zdj. nr 7. Wejście główne.



Zdj. nr 8. Widoczny cokół budynku – narożnik południowo-wschodni.

Zalecenia dla prac remontowych.

Na podstawie analizy stanu technicznego struktury ścian budynków przeprowadzanie prac naprawczych nie jest konieczne. Remontu wymagają powłoki malarskie i punktowo naprawa tynków. Aby dostosować obiekt do obowiązujących warunków technicznych tj, izolacyjności ścian należy docieplić je materiałem izolacji termicznej. Ze względu na fizykę budowli najlepszym rozwiązaniem docieplenia jest zastosowanie warstwy izolacyjnej od zewnątrz. Izolacja powinna posiadać możliwość dyfuzji pary wodnej. Portyki nadają się do wysakowania uzupełnienia braków oraz impregnacji / zabezpieczenia przed działaniem warunków atmosferycznych.

Stan techniczny ścian ocenia się, jako dobry.

4.4. Stropy



Zdjęcie nr 9. Strop w sali lekcyjnej na parterze

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

Stropy jako konstrukcja metaloceramiczna - typ stropu odcinkowy. Stropy odcinkowe płaskie. Główną konstrukcję stanowią belki stalowe z wypełnieniem ceramicznym wzmacnianym taśmami metalowymi. Odcinki wykończone posadzką betonową. Od strony sufitów brak uszkodzeń. Nie stwierdzono odpadającego tynku, wilgoci, zarysowań czy spękań. Brak widocznych ugięć czy klawiszowania belek stalowych stropu odcinkowego. Stropy bez izolacji termicznej i akustycznej.

Stropy sprężynują co jest właściwością techniczną stropów ceramiczno-stalowych. Przy dodatkowym obciążeniu przez ściany działowe i innych sposobów użytkowania obiektu nośność stropu może wykroczyć poza bezpieczny stan użytkowania.



Zdj. nr 10. Strop w sali lekcyjnej na 1 piętrze

Zalecenia dla prac remontowych.

Obcnie stropy w bardzo dobrej kondycji. Wymagają adaptacji do dzisiejszych warunków technicznych i wymogów izolacyjności akustycznej i termicznej. Wiąże się z tym szereg bardzo kosztownych prac. Skucie bieżącej posadzki. Wykonanie izolacji termiczno-akustycznej, wykonanie wylewki i izolacji przeciw wilgociowej. Wiele prawdopodobne że strop będzie wymagał wzmocnienia podparcia ze względu na wyłożoną pracę i w nowej funkcji obiektu (budynek mieszkaniowy).

Stan techniczny stropu ocenia się, jako bardzo dobry

4.7 Konstrukcja i wykończenie klatki schodowej.

Klatka schodowa o konstrukcji monolitycznej, ściany z cegły pełnej, spoczniki piętrowe i międzypiętrowe staloceramiczne, schody o staloceramicznej.

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

W przypadku biegu schodowego i spoczników brak widocznych uszkodzeń tynków czy ich konstrukcji poprzez spękania lub zarysowania. Powłoki malarskie w stanie awaryjnym. Wyokość poręczy nie zgodna z obecnymi warunkami technicznymi. Spoczniki nie spełniają obecnych

warunków technicznych co wiąże się koniecznością ich przebudowy lub uzyskaniem odstępstwa od przepisów p.poż. wydanego przez gł. komendanta wojewódzkiej straży pożarnej.



Zdj. nr 11, 11, 12, 13. Klatka schodowa

Zalecenia dla prac remontowych.

Przebudowy wymagają spoczniki a co za tym idzie cała klatka schodowa. Można uzyskać odstępstwo jw. ale wiąże się to z szeregiem dodatkowych prac takich jak: wydzieleniem klatki schodowej jako odrębnej strefy pożarowej w budynku. Wydzielenie poprzez zastosowanie drzwi w klasie odporności ogniowej EI30. Zamontowaniem klap napowietrzających i oddymiających wyposażonych w sterownik z siłownikami do zdalnego otwierania.

Dodatkowo dla nowej funkcji mieszkaniowej drogi dojścia na każdej kondygnacji są zbyt długie. Przy jednym kierunku ewakuacji długość tej drogi to maksymalnie 10m, a obecnie ponad 20m. Adaptacja budynku do funkcji mieszkaniowej wiąże się z budową nowej żelebetowej (odporna na działanie ognia) klatki schodowej i przebudową istniejących schodów.

Stan techniczny ścian ocenia się, jako awaryjny.

4.8 Konstrukcja poddasza.

Konstrukcja dachu drewniana, płatwiowokleszczowa. Zastosowane elementy konstrukcyjne krokwie, murłaty, płatwie, słupy podwaliny, zastrzały, kleszcze, pełne łącenie.

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

Brak widocznej korozji biologicznej elementów nośnych konstrukcji dachu. Widoczne elementy więźby „zdrowe” możliwe zawilgocenie w elementach niewidocznych zaontowanych blisko zewnętrznej strefy takich jak murałty. Brak widocznych nadmiernych ugięć elementów konstrukcyjnych. Brak widocznych śladów zalań czy nieszczelności. Posadzka drewniana w stanie dostatecznym.



Zdj. nr 14,15. Konstrukcja więźby dachowej



Zdj. nr 16,17. Konstrukcja więźby dachowej

Zalecenia dla prac remontowych.

Obecnie konstrukcja dachu w stanie bardzo dobrym ale zastosowane przekroje elementów drewnianych są nie wystarczające do przystosowania budynku do nowej funkcji – budunku mieszkanego. Ponieważ obecne przekroje nie spełniają wymogów obciążenia śniegiem a dodatkowo przy adaptacji krokwie zostaną dodatkowo obciążone materiałami izolacyjnymi oraz szłą zabudową GK. Krokwie wymagają zwiększenia nośności – czyli powiększenia przekroju elementu. Można to wykonać poprzez dokręcenie do krokwi nowych elementów lub poprzez ich wymianę.

Stan techniczny konstrukcji dachu ocenia się, jako zły.

4.9 Pokrycie dachowe oraz konstrukcja trzonów kominowych.

Pokrycie dachowe wykonane z dachówki ceramicznej, karpiówki. Obróbki blacharskie ścian.

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

- a) stan techniczny pokrycia dachowego z dachówki.

Wiele małych ubytków i nieszczelności. Możliwe że dachówki przy próbach remontu lub ich wymiany mogą się łamać lub kruszyć z powodu swojego wieku (dachówki prawdopodobnie są

oryginalne z czasu wznoszenia budynku), wystawione na długoletnie działanie warunków atmosferycznych. Brak widocznej izolacji wodnej i wiatrowej. Pod poszyciem dachu.

b) Stan techniczny obróbek blacharskich.

Obróbki blacharskie liczne uszkodzenia oraz widoczna korozja powierzchniowa

c) Stan techniczny trzonów kominowych.

Trzony kominowe z cegły pełnej z widocznymi ubytkami i uszkodzeniami struktury zewnętrznej. Nie przeprowadzono próby szczelności trzonów kominowych.

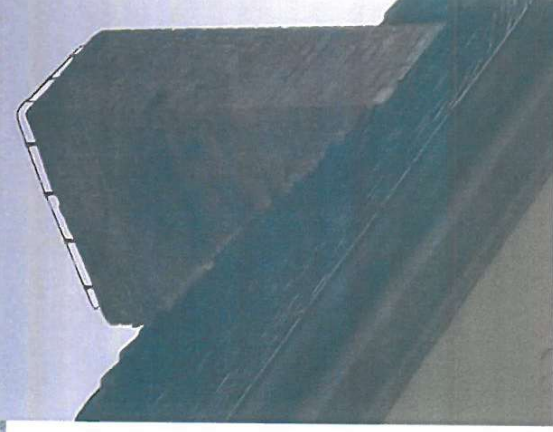
d) Układ rynien i rur spustowych.

Rynny i rury spustowe kompletne, (niektóre elementy rur spustowych wymienione / zastąpione punktowo innym materiałem.

Zdj. nr 18,19. Poszycie połaci dachu.



Zdj. nr 20,21. Komin ponad połacią dachową



Zalecenia dla prac remontowych.

Poszycie dachu w stanie, zadawalajacym lecz przy pracach nad wzmocnieniem więźby dachowej wielce prawdopodobne jest uszkodzenie istniejących dachówek co będzie wiązało się z ich wymianą. Trzony kominow nad polacją dachu do kwalifikuje się do naprawy. Uzupełnienia ubytków, zamontowania czapy kominowej. Przewody kominowe wymagają sprawdzenia szczelności i drożności.

4.10 Stolarka okienna i drzwiowa.

Okna – okna drewniane skrzynkowe oryginalne.

Drzwi zewnętrzne płytowe drewniane ni oryginalne, wymienione na nowe ok. 10 lat temu. Wygląd drzwi historyzujący.

Drzwi wewnętrzne – drewniane , framógi oryginalne, drzwi drewniane płycinowe nie oryginalne niekompletne i zurzyte.



Zdj. nr 22. Okna na elewacji południowo-zachodniej.



Zdjęcie nr 23. Okna na elewacji północno-wschodniej

Stan techniczny i występujące nieprawidłowości.

Stan techniczny stolarki okiennej można ocenić jako średni. Brak niektórych okien zwłaszcza na parterze. Otwory okienne zostały zamurowane lub zabezpieczone płytami osb. Okna nie spełniają dzisiejszych warunków technicznych izolacyjności przegród budowlanych i z tego powodu kwalifikują się do wymiany. Z technicznego punktu widzenia stolarka okienna w stanie do odnowienia i odtworzenia nieistniejących elementów.

Stan techniczny stolarki ocenia się jako średni.

4.11 Instalacje w budynku.

W budynku jest zabudowana instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna a ogrzewanie odbywa się za pośrednictwem węzła ciepłotego i instalacji z kaloryferami żeliwnymi. Instalacje odłączone do źródeł zasilania bez możliwości określenia ich szczelności i stanu technicznego. Przy dostosowywaniu budynku do nowej funkcji instalacje wymagają całkowitej wymiany i budowy ich od nowa.

5. Ogólna ocena stanu technicznego i przyczyny wystąpienia uszkodzeń.

Na stan techniczny budynku mają wpływ następujące czynniki: okres eksploatacji budynku wynoszący obecnie ponad 100 lat. Zmęczenie i zużycie materiału wyrobów budowlanych, z których były wykonane (zwięztałe cegły, wykruszone spoiny, ubytki tynków,

korozja elementów drewnianych i stalowych) ogólna słabość konstrukcji budynków, np. brak obwodowych wieńców na poziomie stropów. Brak izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych, brak izolacji termicznych przegród zewnętrznych. Te uszkodzenia dla większości budynków wykonanych w technologii tradycyjnej z cegły pełnej i będących zabytkami są do zaakceptowania przy odpowiedniej ich eksploatacji przez właścicieli i prowadzenia bieżących remontów.

Obecny budynek ma zostać zaadaptowany na cele mieszkaniowe. Obecny stan techniczny budynku jest dobry lecz nie spełnia obecnych wymogów warunków technicznych aby dopuścić budynek do użytkowania. Obiekt wymaga wielu prac adaptacyjno remontowo budowlanych takich jak:

- zapewnienie nośności stropów poprzez ich podparcie co wiąże się z wykonaniem nowych fundamentów pod podpory – słupy, trzpienie w ścianach.
- wykonanie izolacji termicznej ścian fundamentowych
- wykonanie izolacji termicznej ścian nadziemna
- wykonanie izolacji termiczne i akustycznej stropów
- wykonanie izolacji termicznej dachu
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej posadzki na gruncie
- wykonanie izolacji przeciwwodnej i wiatrowej dachu
- zwiększenie nośności konstrukcji więźby dachowej
- remont poszycia połaci dachowych
- doświetlenie przestrzeni poddasza
- wykonanie przebudowy istniejącej klatki schodowej
- wykonanie drugie klatki schodowej
- wykonanie nowej instalacji wodnej
- wykonanie nowej instalacji kanalizacyjnej
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej
- wykonanie nowej instalacji odgromowej
- wykonanie nowej instalacji ogrzewania
- wykonanie nowej instalacji wentylacji
- wykonanie nowych ścian oddzielające lokale mieszkalne wraz z ich fundamentami.
- budowa zewnętrznego trzonu windowego

Wszystkie te prace będą wiązały się z dewastacją lub naruszeniem historycznej tkanki i elementów budynku.

Ze względu przeznaczenia tego terenu na cele mieszkaniowe budynek szkoły nadaje się do wyburzenia z powodu ilości prac adaptacyjno remontowych dostosowujących go do nowej funkcji. Trzeba również wziąć fakt iż budynek jest stosunkowo nie wielkiej powierzchni aby taka ilość prac adaptacyjnych była opłacalna (n. budowa nowej klatki schodowej, remont dachu. Są to prace które wymagają bardzo dużych nakładów finansowych i w tym przypadku pozbowione są sensu. Szerokość budynku również nie służy optymalnemu zagospodarowaniu przestrzeni dla funkcji mieszkaniowej. Gdyby szerokość była większa o ok. 5m wtedy korytarz były pośrodku budynku i wejścia do mieszkań po dwóch stronach korytarza.

Przy projektowaniu nowego budynku o funkcji mieszkaniowej można zachować elementy istniejącego które są w dobrym stanie tak jak: kamienny cokoł budynku, portyki wejść które nadadzą nowemu budynkowie historyczny klimat, W noworjektowanym budynku mogą być zachowane parametry wysokości zabudowy, nachylenia połaci dachowej tak aby nawiązywał do historycznego, obecnego budynku.

6. Analiza celowości remontu budynku.

6.1. Budynek zlokalizowany przy ul. Opolskiej 48a w Zawadzkiem objęty jest ochroną konserwatorską na mocy gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w art. 22 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

6.2. **Ocenia się, że nie ma sensu finansowego adaptacji i remontu obecnego budynku szkoły na cele mieszkaniowe**

6.3. Prace rozbiórkowe i nową zabudowę należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

6.5. Obecnie budynek jest nieużytkowany, jest nie ogrzewany.

6.7. Do czasu podjęcia decyzji o wykonaniu prac rozbiórkowych zgodnych z warunkami technicznymi obowiązującymi dla budynków zabytkowych budynek **jest zabezpieczony przed dalszą deastacją i uszkodzeniem.**

7. Zakres robót rozbiórkowych

Na podstawie projektu rozbiórki.

8. Wnioski i zalecenia

Na podstawie ogólnych oględzin budynku oraz badań uszkodzonych elementów i analizy stanu technicznego ustala się:

- 8.1. Budynek wielorodzinny zlokalizowany przy **ul. Opolskiej 48a w Zawadzkiem** znajduje się w stanie technicznym dobrym / średnim.
- 8.2. Obecnie według aktualnej wiedzy nie występuje bezpośrednie zagrożenie dla osób postronnych przebywających na terenie przylegającym do omawianego budynku.
- 8.3. Budynek należy poddawać okresowej obserwacji a jego stan techniczny regularnie oceniać.
- 8.4. Na wykonanie ww. prac budowlanych należy uzyskać stosowne pozwolenia administracyjne.

Okres ważności ekspertyzy ustala się na 12 miesięcy.

[REDACTED]