

Zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń
„Hotelu Suwalszczyzna”
na cele administracji publicznej samorządowej
położonego przy ul.T.Noniewicza 71 A w Suwałkach
na działkach o nr: 11033/2, 11034/2, 11036/2, 11041/10 i 11041/8

Inwestor
Urząd Miejski w Suwałkach

Autor opracowania
mgr. inż. arch Małgorzata Włoskowska

mgr. inż. Andrzej Czatrowski

Suwałki, styczeń 2013 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. Część opisowa

1. Podstawa opracowania
2. Opis określający usytuowanie obiektu budowlanego
3. Opis techniczny
4. Ekspertyza techniczna
5. pozwolenia, uzgodnienia, opinie wymagane przepisami szczególnymi:
 - zaświadczenie prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego
 - pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków
 - opinia rzeczoznawcy d/s zabezpieczeń przeciwpożarowych

II. Część graficzna

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1: 500
1. Rzut piwnic, w skali 1: 100
2. Rzut parteru w skali 1: 100
3. Rzut I piętra w skali 1: 100
4. Rzut II piętra w skali 1: 100
5. Rzut poddasza w skali 1: 100
6. Przekrój pionowy w skali 1: 100

CZĘŚĆ OPISOWA

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
2. Wizja lokalna, dokumentacja fotograficzna z wizji, częściowa inwentaryzacja.
3. Projekt techniczny administracyjno-budowlany obiektu z grudnia 1993 r. opracowany przez Przedsiębiorstwo Projektowo-Budowlane Architekt arch. Teresę Kolasa-Maluty.
4. Uzgodnienia z inwestorem.
5. Przepisy szczególne.

II. OPIS USYTUOWANIA

Budynek objęty opracowaniem jest częścią kompleksu obiektów użyteczności publicznej położonych u zbiegu ul. Chłodnej i T. Noniewicza w zabytkowym śródmieściu, na terenie objętym ochroną konserwatorską. Budynek styka się ścianą północną z budynkiem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków, wykorzystywanym na cele kultury.

Od strony wschodniej i południowej budynek przylega do terenów publicznych stanowiących ciągi komunikacyjne. Od strony zachodniej znajduje się urządzony, utwardzony kostką betonową i oświetlony oprawami parkowymi i wygrodzony parking z zielenią towarzyszącą. Od strony zachodniej znajduje się parterowa przybudówka i taras, na który są wyjścia z holu głównego i sali restauracyjnej. Dostęp na taras jest zapewniony poprzez schody terenowe oraz pochylnię, która zapewnia też dostęp do obiektu osobom niepełnosprawnym. Sposób zagospodarowania terenu wokół istniejącego budynku adaptuje się bez zmian.

III. OPIS TECHNICZNY, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń.

1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

1.1. Charakterystyka ogólna

Jest to budynek średniowysoki, III i IV kondygnacyjny w technologii mieszanej, całkowicie podpiwniczony z wysokim dachem o stylizowanej, klasycystycznej elewacji. Budynek został wybudowany w latach 90 XX wieku. Od początku funkcjonowania, tj. od 1996 roku był on wykorzystywany na cele hotelowe z restauracją oraz na cele publiczne z zakresu kultury. Znajduje się tu Galeria Pakamera – prezentująca dzieła twórców oraz Sala Kameralna z galerią, gdzie odbywają się próby miejskiej orkiestry kameralnej.

1.2. Program funkcjonalno -użytkowy

Na obecny program funkcjonalny budynku składają się różnorodne zespoły funkcjonalne o złożonej funkcji, tj.:

A. zespół restauracyjny na ok. 80 miejsc konsumpcyjnych z pełnym zapleczem kuchenne-magazynowym i socjalnym.

B. zespół sal wielofunkcyjnych składający się z :

1. Sali konferencyjno-metodycznej na ok. 70 miejsc – Galeria PAKAMERA –I piętro,
2. Sali Kameralnej z galerią na ok. 70 miejsc – II, III piętro,
3. Sali Bankietowej na ok. 30 miejsc - I piętro,
4. Sali Telewizyjnej na ok. 20 miejsc – II piętro.

C. zespół hotelowy na 40 miejsc noclegowych

Zespoły funkcjonalne łączy główny hol wejściowy z klatką schodową. Z klatki tej prowadzą korytarze, przy których zlokalizowane są różnorodne pomieszczenia.

W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia techniczne, w tym węzeł cieplny i wentylatornię, oraz pomieszczenia gospodarcze i zaplecze kuchni.

Zespół restauracyjny zajmuje cały parter, gdzie zlokalizowano salę konsumpcyjną oraz zaplecze produkcyjne oraz część piwnicy, gdzie zlokalizowano magazyny i ogólnodostępne toalety oraz część I piętra, gdzie zlokalizowano Salę Bankietową i zaplecze socjalno-administracyjne. Pomieszczenia są powiązane wewnętrzną, boczną klatką schodową z niezależnym wejściem, znajdującym się w przybudowanej do budynku parterowej części, gdzie zlokalizowano również magazyn odpadków powiązany funkcjonalnie ze zmywalnią.

Na I piętrze z holu przy głównej klatce schodowej znajduje się wejście Sali Konferencyjnej adaptowanej na cele wystawiennicze - Galeria Pakamera. W holu wydzielono ladą otwartą recepcję. Na I piętrze znajdują się ponadto pokoje hotelowe z węzłami sanitarnymi, pokoje administracyjne, ogólnodostępne sanitariaty, 1 lokal użytkowy. Na II piętrze zlokalizowano Salę Kameralną z galerią dla publiczności, pokoje hotelowe, ogólnodostępne sanitariaty, lokal użytkowy. Na poddaszu zlokalizowano pokoje hotelowe, a w części nieużytkowego poddasza umieszczono urządzenia wentylacyjne. Z holu w poddaszu znajduje się też wejście na galerię. Pokoje hotelowe są 1, 2, 3 osobowe (łącznie 19 pokoi) z indywidualnymi sanitariatami wyposażonymi w natryski, ustępy i umywalki.

Na każdej kondygnacji, oprócz piwnicy, istnieje przejście do sąsiedniego budynku.

Wszystkie pomieszczenia mają zapewnioną wentylację grawitacyjną i mają odpowiednią do funkcji pomieszczeń wysokość w świetle konstrukcji, tj. piwnice - 3,00 m, parter, I i II piętro – 3,28 m, poddasze od 1,3 do 2,80 m.

Klatki schodowe są o biegach i spocznikach o odpowiedniej szerokości – klatka główna - 1,60 m, boczna - 1,32 m. Klatki nie są oddymiane i obudowane. Korytarze ogólnodostępne mają szerokość wg projektu od 1,51 m do 1,95 m. Ww. wymiary podano z projektu i nie uwzględniają tynków i okładzin ścian i sufitów. Wg dokonanego pomiaru kontrolnego zachowana jest w najwęższych miejscach minimalna wymagana szerokość korytarzy - 1,40 m oraz odległość pomiędzy poręczami klatek schodowych - 1,20 m, za wyjątkiem odległości stwierdzonych w klatce bocznej w sytuacji wystąpienia obustronnych poręczy na spoczniku w związku z osłonięciem okna.

1.3. Dane powierzchniowe wg projektu budowlanego:

- Powierzchnia zabudowy – 807,00 m²
- Powierzchnia użytkowa – 2 191,90 m²
- Powierzchnia całkowita – 2 921,00 m², w tym:
 - piwnic - 602,00 m²
 - nadziemna – 2 319,0 m²
- Kubatura ogólna – 10 188,0 m³, w tym:
 - piwnic - 1 989,0 m³
 - nadziemna – 8 199,0 m³

1.4. Dane dotyczące konstrukcji obiektu

Budynek został zaprojektowany i wykonany w technologii mieszanej. Monolityczny szkielet żelbetowy jako układ dwunawowych ram o rozpiętości 6,0 m stanowi zasadniczą konstrukcję budynku. Szkielet ten został uzupełniony i usztywniony ścianami murowanymi z cegły pełnej ceramicznej. Stropy są z prefabrykowanych płyt stropowych systemu Cegła Żerańska. Dach jest wysoki dwu i wiele spadowy o zróżnicowanym kącie nachylenia połąci o drewnianej więźbie dachowej kryty blachą profilowaną.

2. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

Zmianie sposobu użytkowania będzie podlegać część pomieszczeń wg oznaczeń na rzutach poszczególnych kondygnacji, w szczególności nastąpi zmiana funkcji pokoi hotelowych na cele pomieszczeń biurowych, z wyłączeniem indywidualnych łazienek. Zmianie sposobu użytkowania nie będzie podlegać część piwnic oraz w całości poddasze. Z użytkowania wyłącza się również pomieszczenia w poziomie II piętra zlokalizowane w szczycie budynku pod dachem wysokim, z uwagi na planowany remont dachu z wymianą pokrycia i izolacji termicznej oraz kukawek, realizowanego wg. odrębnej dokumentacji. W ramach adaptacji nie przewiduje się przebudowy obecnego układu funkcjonalnego i zmian w konstrukcji obiektu.

Adaptuje się restaurację w poziomie parteru i części piwnicy, bez ingerencji w jej część zapleczo i kuchenną. Obecnie wyłącza się ją z użytkowania. Na najemcy będzie spoczywał obowiązek dostosowania tej części obiektu do aktualnych przepisów i potrzeb użytkownika oraz zapewnienia toalet dla klientów w obrębie dzierżawionego lokalu. Do restauracji przewiduje się nowe wejście z ulicy T.Noniewicza wg odrębnego opracowania, które będzie realizowane przez najemcę. Istniejące połączenie sali restauracyjnej z holem głównym zostanie zlikwidowane poprzez wymurowanie ściany gr. 12 cm. W holu na parterze przewiduje się zorganizowanie punktu Straży Miejskiej, co wymaga wykonania instalacji łącznościowej z innymi pomieszczeniami straży i rozbiórki istniejącego przepierzenia z dykty i wykonania nowych lekkich ścianek działowych z drzwiami, zgodnie z opisem na rysunku. Istniejące pomieszczenia w piwnicy dostępne z klatki głównej pozostawia się bez zmian. Istniejący węzeł cieplny dostępny poprzez zewnętrzne wejście w poziomie piwnic pozostawia się bez zmian. Istniejące połączenia z budynkiem sąsiednim zostaną zachowane tylko na piętrze I i II. Należy wymienić drzwi na drzwi o odporności ogniowej EI60. W parterze i poddaszu przejście należy zamurować. Drzwi z klatki bocznej w poziomie piwnicy i parteru należy wymienić na EI60. Wymiary wymienianych drzwi należy przyjąć wg. obmiaru z natury. Istniejące drzwi z klatki bocznej w poziomie I piętra należy zdemontować. Celem wyłączenia poddasza z użytkowania, w poziomie II piętra należy zamontować bramkę uniemożliwiającą dostęp osobom niepożądanym na dalszy bieg schodów. Z uwagi na zachowanie istniejących drzwi z korytarzy do pokoi, które mają szerokość w świetle 80 cm, ilość osób pracujących w tych pomieszczeniach nie może przekraczać trzech. Zakłada się wymianę oznaczonych na rysunkach hydrantów na Ø25 z węzem półsztywnym w holu na I i II piętrze oraz w piwnicy i instalację nowego hydrantu jw. w holu parteru. Należy uzupełnić oświetlenie ewakuacyjne na korytarzach i wykonać na głównej klatce schodowej. Należy zdemontować balustradę osłaniającą okna na spocznikach bocznej klatki schodowej i wykonać nowe zabezpieczenie tych okien wewnątrz ich otworu.

Przewiduje się remont bieżący pomieszczeń przeznaczonych do użytkowania z wymianą opraw oświetlenia celem zapewnienia odpowiedniego oświetlenia stanowisk pracy, uzupełnieniem instalacji ewakuacyjnej, elektrycznej i teletechnicznej niezbędnej do podłączenia sprzętu i urządzeń biurowych, wymianą gałek w drzwiach na klamki, malowaniem ścian i sufitów. W pomieszczeniu serwerowni należy wymienić drzwi na korytarz na pełne, jednocześnie zmniejszając otwór, a w przylegającym wc zdemontować armaturę sanitarną i rozebrać ścianki. W tym pomieszczeniu zostanie też zamontowana centrala telefoniczna. Salę bankietową adaptuje się na zespół sekretariatu z gabinetem zastępcy prezydenta i zapleczem kuchennym. Należy rozebrać nieadaptowane ścianki wc i pom. porządkowego i ustawić nowe, w lekkiej konstrukcji na stelażu metalowym z wypełnieniem wełną mineralną gr 10 cm. W adaptowanej na cele biurowe Sali telewizyjnej należy wymienić drzwi na o wymiarze w świetle min. 90 cm, poszerzając otwór.

Dostęp dla niepełnosprawnych wewnątrz budynku zostanie zapewniony schodolazem. Wskazane pomieszczenia zostaną adaptowane na potrzeby administracji na okres czasowy.

2.3. Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni w świetle niewykończonych ścian.

2.3.1. PIWNICA:

L.p.	Nazwa pomieszczenia/funkcja dotychczasowa	powierzchnia	posadzka
1	Pom gospodarcze/gospodarcze	31,72	betonowa
2	Pom. gospodarcze/gospodarcze	35,13	betonowa
3	Korytarz/korytarz	13,17	gres
4	Wodomierz/wodomierz	1,74	betonowa
5	Wc damskie/wc damskie	14,51	gres
6	Wc męskie/wc męskie	24,62	gres
7	Węzeł cieplny/węzeł cieplny	47,90	betonowa

Razem: 168, 79 m²

2.3.2. PARTER:

L.p.	Nazwa pomieszczenia/funkcja dotychczasowa	powierzchnia	posadzka
1	Wiatrołap klatki bocznej/wiatrołap	4,44	gres
2	Wiatrołap wejścia głównego/wiatrołap	2,81	gres
3	Hol główny/hol	53,37	gres
4	Punkt Straży Miejskiej/szatnia	25,00	gres
5	Pom. Socjalne Straży Miejskiej/hol	17,00	gres

Razem: 102, 62 m²

2.3.3. I PIĘTRO:

L.p.	Nazwa pomieszczenia/funkcja dotychczasowa	powierzchnia	posadzka
1	Sala konferencyjna/galeria Pakamera	103,28	parkiet
2	Zaplecze Sali/zaplecze	10,15	wykładzina
3	Pokój biurowy/biurowy	7,91	wykładzina
4	Pokój biurowy/biurowy	13,55	wykładzina
5	Pokój biurowy/hotelowy	11,98	wykładzina
6	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	15,44	wykładzina
7	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	14,77	wykładzina
8	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	14,53	wykładzina
9	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	14,39	wykładzina
10	Pokój biurowy/hotelowy	21,83	wykładzina
11	Pokój biurowy/hotelowy	11,25	wykładzina
12	Gabinet z-cy prezydenta/Sala bankietowa	21,62	Terakota istn
13	Sekretariat/ Sala bankietowa	15,56	Terakota istn
14	Zaplecze kuchenne/ wc i pom. porządkowe	4,73	Panele/wykładzina
15	Pom. socjalne/socjalne	9,38	terakota
16	Łazienka/łazienka	2,30	terakota
17	Pom. socjalne/socjalne	6,73	terakota
18	Pom.gospodarcze/gospodarcze	5,93	terakota
19	Wc męskie /wc męskie	16,16	terakota
20	Wc damskie/wc damskie	17,22	terakota
21	Wc/wc	2,63	terakota
22	Pokój biurowy/lokal użytkowy	18,58	terakota
23	Korytarz i hole/korytarz i hole z recepcją	89,77	gres

Razem: 449, 68 m²

2.3.4. II PIĘTRO:

L.p.	Nazwa pomieszczenia/funkcja dotychczasowa	powierzchnia	posadzka
1	Sala ogólna z pom. pomocniczymi/ Sala kameralna z pom. pomocniczymi	103,09	parkiet
2	Pokój biurowy/zaplecze sali	15,73	parkiet
3	Pokój biurowy/Sala telewizyjna	36,60	wykładzina
4	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	14,83	wykładzina
5	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	15,12	wykładzina
6	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	14,64	wykładzina
7	Pokój biurowy z wew. korytarzem/hotelowy	14,80	wykładzina
8	Pokój biurowy/hotelowy	17,04	terakota
9	Wc/wc męskie	11,81	terakota
10	Pom gospodarcze/wc damskie	9,36	terakota
11	Serwerownia/lokal użytkowy	17,27	terakota
12	Korytarz i hole/korytarz i hole	78,18	gres

Razem 348, 47 m²

Ilość pokoi biurowych - **19** o łącznej powierzchni: **310,17 m²**

Zakładana ilość pracowników

Parter: punkt interwencyjny straży Miejskiej i dozoru obiektu - 2 osoby

I piętro: 12 pokoi - 18 osób, w tym sekretarka i zastępca prezydenta

II piętro: 7 pokoi - 16 osób

Powierzchnia użytkowa objęta zmianą użytkowania – **1069,56 m²**, w tym piwnica **168,79 m²**

Przebudowywany obiekt będzie wyposażony we wszystkie instalacje jak dotychczas.

Adaptuje się istniejące otwarcia przewodów wentylacyjnych do poszczególnych pomieszczeń bez zmian, które są wystarczające dla przewidywanej funkcji obiektu. Istniejące oświetlenie światłem naturalnym pokoi, przeznaczonych na cele administracyjne spełnia warunki stawiane tego typu pomieszczeniom. Konieczny jest demontaż istniejących opraw oświetlenia sztucznego typu hotelowego i ich zastąpienie nowymi.

Zmiana sposobu użytkowania nie wymaga przeprowadzenia robót budowlanych objętych obowiązkiem pozwolenia na budowę. Nie narusza ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Podjęcie w obiekcie nowej działalności nie zmienia warunków z zakresu bezpieczeństwa powodziowego, zdrowotnego, higieniczno-sanitarnego, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń. Zmiana funkcji wiąże się ze zmianą warunków bezpieczeństwa pożarowego i pracy. Dotychczas cały obiekt był zaliczony do kategorii ZL I. Obecnie tylko część restauracyjna pozostanie w tej kategorii. Część restauracyjną i jej piwnice wydziela się ściankami lub drzwiami o odporności ogniowej EI60, podobnie jak i połączenia z budynkiem sąsiednim. Administracyjna część budynku będzie mieć kategorię ZL III. Powierzchnia przeznaczona do użytkowania na cele administracyjne będzie stanowić jedną strefę pożarową. Z uwagi na wyłączenie z użytkowania poddasza zostanie zachowany parametr wysokości jak dla budynku niskiego. Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do stropu nad kondygnacją użytkową wynosi- 11,80 m. Wszystkie elementy budynku zostały wykonane w odpowiedniej do kategorii obiektu klasie odporności pożarowej. Zapewniona jest prawidłowa ewakuacja z budynku.

Prace modernizacyjne należy wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych”. Należy używać materiały posiadające stosowne atesty, aprobaty techniczne i spełniające obowiązujące normy

Budynek nadaje się do użytkowania na cele administracyjne w sposób określony w niniejszym projekcie.

**EKSPERTYZA TECHNICZNA
NA POTRZEBY ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI OBIEKTU
NA CELE ADMINISTRACYJNE**

OBIEKT – budynek użyteczności publicznej

ADRES - Suwałki, ul. T.Noniewicza 71A

INWESTOR – Urząd Miejski w Suwałkach

AUTOR -

1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA

Budynek został zaprojektowany i wykonany w technologii mieszanej. Monolityczny szkielet żelbetowy jako układ dwunawowych ram o rozpiętości 6,0 m stanowi zasadniczą konstrukcję budynku. Szkielet ten został uzupełniony i usztywniony ścianami murowanymi z cegły pełnej ceramicznej. Dwuprzęsłowe podciągi utrzymujące stropy poddasza dopasowane są geometrią do kątów nachylenia konstrukcji dachu. Stropy z prefabrykowanych płyt stropowych. Dach jest wysoki dwu i wiele spadowy o zróżnicowanym kącie nachylenia połaci o drewnianej więźbie dachowej kryty blachą profilowaną.

Budynek został zrealizowany w latach 90 XX wieku i od tego czasu nie podlegał przebudowie ani zasadniczym zmianom funkcjonalnym.

2. PODSTAWA I METODYKA WYKONANIA OPRACOWANIA

Za podstawę opracowania przyjęto dokumentację techniczną opracowaną w 1993 r., na podstawie której zrealizowano obiekt, częściową inwentaryzację sporządzoną przez zarządcę budynku – ZBM, wizje lokalne oraz pomiary kontrolne na obiekcie oraz zdjęcia budynku. Do pomiarów użyto taśmy stalowej 30 m i dalmierza laserowego.

Opinia obejmuje wszystkie elementy budynku z oceną ich stanu technicznego.

Nie wykonywano odkrywek fundamentów i ścian piwnic, z uwagi na brak wątpliwości co do ich stanu technicznego na podstawie dokonanych oględzin budynku. Nie stwierdzono zarysowań i odchyleń od pionu ścian konstrukcyjnych, pęknięć sufitów ani zawilgoceń oraz wykwitów grzybów, za wyjątkiem ściany szczytowej w poziomie II piętra pomiędzy dwoma częściami budynku o różnicy wysokości. Powyższe wynika z braku odpowiedniej izolacji termicznej i nieodpowiedniej grubości ściany zewnętrznej powodującej przemarzanie odsłoniętych części ściany powyżej dachu.

3. DANE KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWE I ICH STAN TECHNICZNY:

1. Fundamenty – żelbetowe - stan dobry
2. Ściany piwnic – zewnętrzne grubości 40 cm z bloczków żwirobetonowych z rdzeniami żelbetowymi. Ocieplone są od zewnątrz styropianem gr. 2 cm a następnie obmurowane cegłą pełną, pozostałe konstrukcyjne z bloczków jw. gr 25 cm - stan dobry
3. Ściany nadziemne – wewnętrzne konstrukcyjne z cegły pełnej ceramicznej gr. 38 cm, zewnętrzne warstwowe część konstrukcyjna gr. 38 murowana z cegły, ocieplenie styropian gr. 8 cm i warstwa zewnętrzna osłonowa z gazobetonu gr. 12 lub 24 cm zależnie od detalu architektonicznego elewacji, mury podokienne gr. 25 cm z cegły dziurawki ceramicznej - stan dobry bez zarysowań

4. Ściany działowe z cegły dziurawki gr. 6 cm lub 12 cm - stan dobry
5. Nadproża monolityczne żelbetowe oraz prefabrykowane z belek L19, wieńce żelbetowe - stan dobry.
6. Stropy prefabrykowane z płyt stropowych kanałowych gr. 24 cm oraz pasma wylewane żelbetowe - stan dobry.
7. Dach budynku wysoki, zróżnicowany, równopołaciowy, dwuspadowy na części wyższej budynku o nachyleniu 30 stopni i trójspadowy na częścią niższą o nachyleniu 45 stopni. Więźba dachowa drewniana o konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, której głównym elementem konstrukcyjnym są krokwie, oparte na ściankach kolankowych wykonanych jako elementy żelbetowe z dekoracyjnymi gzymsami biegnącymi dookoła całego budynku. Poddasze na części wyższej, użytkowej doświetlone oknami połaciowymi, na części niższej lukarnami w konstrukcji drewnianej, opartych na krokwiach, ocieplonych w ścianach bocznych styropianem gr. 12 cm i obitych od wewnątrz 2 x płytami gipsowo-kartonowymi ogniochronnymi od zewnątrz deskami. Dach kryty blachą profilowaną na łątach drewnianych w odstępach co ok. 35 cm w kolorze czerwonym. Obróbki blacharskie, indywidualne miedziowane Konstrukcja dachu - stan dobry, pokrycie - stan dostateczny, widoczne są przecieki i nieszczelności wymagające napraw lub wymiany pokrycia. Wskazana jest również warstw izolacji z uwagi na ich zawilgocenie i zwiększenie izolacyjności termicznej, dostosowanej do obecnych wymagań przepisów.
8. Klatki schodowe o biegach i spocznikach żelbetowych - stan dobry.
9. Gzymsy o różnym wysięgu i profilu, te o znacznym wysięgu to głównie gzymsy wieńczące żelbetowe, a o wysięgu mniejszym murowane łącznie ze ścianami. Opaski okienne gr. 3 cm w tynku - stan dobry.
10. Trzony wentylacyjne murowane z cegły pełnej ceramicznej, otynkowane, zakończone czapką betonową - stan dobry, wskazane ponowne malowanie części powyżej dachu.
11. Wejście główne do budynku od strony ul. T. Noniewicza oraz oba w szczycie podkreślone zostały dekoracyjnym portalem w kształcie łuku. Od strony parkingu nad wejściami gospodarczymi zadanie jest w formie wiaty. Wejście zewnętrzne do piwnicy znajduje się pod płytą tarasu. Z części restauracyjnej i z holu głównego są dodatkowe wyjścia na taras. – ogólnie stan dobry. Na styku przybudowanego wiatrołapu do klatki bocznej a główną bryłą budynku występują rysy i spękania, świadczące o braku dylatacji i właściwego powiązania tych części budynku. Wskazane jest przemurowanie tego elementu, przy docelowej przebudowie budynku.
12. Schody zewnętrzne i pochylnia, betonowe na gruncie. Płyta podestu wejściowego do zaplecza kuchni stanowi jednocześnie funkcję rampy dostawczej zabezpieczonej balustradą z furtką- stan dobry.
13. Taras usytuowany wzdłuż zachodniej elewacji jest dobudowany do budynku i zabezpieczony dekoracyjną indywidualną balustradą z elementami murków- ogólnie stan dobry, wskazany remont bieżący z naprawa elementów balustrady.
14. Szyb wewnętrzny dźwigu towarowego posadowiony jest na żelbetowej płycie fundamentowej, ściany szybu poniżej posadzki piwnic z bloków betonowych, powyżej z cegły pełnej ceramicznej, w szybie brak jest zamontowanego dźwigu towarowego - stan dobry.
15. Izolacje: - stan dobry, brak zawilgoczeń ścian i stropów świadczy o ich prawidłowym wykonaniu.
 - Przeciwwilgociowa: pozioma pod budynkiem 2 x papa asfaltowa na lepiku na gorąco i pionowa ścian piwnicznych 1 x emulsja asfaltowa i 1 x lepik asfaltowy,
 - paraizolacja w stropach międzykondygnacyjnych 1 x papa na zakład,
 - izolacje termiczne: ściany zewnętrzne piwnic 2 cm, ściany nadziemne 8 cm styropianu, posadzka na gruncie styropian gr. 5 cm, strop nad piwnicą i stropy międzypiętrowe styropian

gr. 3 cm, w dachu poddasza użytkowego wełna mineralna gr. 19 cm, w stropie nad II piętrem, gdzie w poddaszu nieużytkowym zainstalowano urządzenia wentylacyjne styropian gr. 15 cm.

16. Stolarka zewnętrzna: drewniana, mahoniowa, indywidualna typu Welet, wewnętrzna drewniana, stalowa lub aluminiowa typowa - stan dobry. Okna w poddaszu połaciowe drewniane typu Velux - stan zły kwalifikujący do wymiany.

17. Parapety: lastrykowe w piwnicy, w pomieszczeniach reprezentacyjnych kamienne, w pozostałych drewniane- stan dobry.

18. Balustrady wewnętrzne: stalowo- drewniane indywidualne- stan dobry.

19. Wykończenie wewnętrzne standardowe, tynki, okładziny z glazur w pomieszczeniach sanitarnych i kuchennych, posadzki: płyty kamienne, lastryko, PCV, terakota, parkiet lub wykładzina dywanowa zgodnie z funkcją pomieszczeń, w piwnicy posadzki betonowe. Wystrój uzupełniają sztukaterie na ścianach i podwieszane sufity- stan dobry.

20. Wykończenie zewnętrzne: ściany z wyprawami szlachetnymi, szlifowanymi. W elewacji szczególną uwagę poświęcono detalowi; zastosowano portale, pilastry, bonie o profilu wklęsłym, ozdobne parapety, gzymsy są profilowane, schody zewnętrzne reprezentacyjne obłożone są kamieniem- stan średni. Wskazany jest remont bieżący elewacji- malowanie ścian zewnętrznych np. farbami krzemianowymi odwzorowując obecną kolorystykę obiektu

21. W budynku są wykonane następujące instalacje- stan dobry:

- Wodociągowa z sieci miejskiej
- Kanalizacji sanitarnej z sieci miejskiej
- C.o. i c.w. z sieci miejskiej poprzez węzeł cieplny
- Grawitacyjna
- Mechaniczna
- Elektryczna
- Teletechniczna
- Odgromowa
- Instalacja p.poż. – hydranty wewnętrzne Ø 25 na każdej kondygnacji (jeden na poddaszu, po 2 na pozostałych kondygnacjach).

3. WNIOSKI KOŃCOWE

Budynek jest w dobrym stanie technicznym i użytkowym nadającym się do użytkowania na nowe – administracyjne cele.

Niniejszą opinię wydano na podstawie oględzin wizualnych poszczególnych elementów budynku pokrytych okładzinami i tynkami. Po skuciu tynków możliwe jest stwierdzenie dodatkowych faktów mogących świadczyć o innym stanie technicznym budynku i odmiennych rozwiązaniach materiałowych w stosunku do opisanego. Opis zastosowanych materiałów podano na podstawie danych z projektu technicznego, wg której zrealizowano przedmiotowy obiekt. Po wybudowaniu obiekt nie podlegała istotnym przebudowom.

Planowana zmiana sposobu użytkowania nie zmienia wielkości i układu obciążeń i nie ma wpływu na konstrukcję budynku. Zmieniają się natomiast warunki bezpieczeństwa pożarowego i warunki pracy.

Prace modernizacyjne należy wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych”. Należy używać materiały posiadające stosowne atesty, aprobaty techniczne i spełniające obowiązujące normy.

Całość robót powinna być wykonywana przez wykwalifikowanych pracowników pod nadzorem osoby o odpowiednim przygotowaniu zawodowym i o odpowiednich uprawnieniach wykonawczych.