

## **Ocena stanu technicznego budynków komunalnych za rok 2010**

Przystępując do oceny stanu technicznego należy przede wszystkim zapoznać się z jakim zasobem mieszkaniowym na dzień dzisiejszy dysponuje Gmina Ciechocinek

Mieszkaniowy zasób w 100% będący własnością Gminy tworzy 15 budynków komunalnych i socjalnych obejmujących 97 lokali. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi **3.297,84 m<sup>2</sup>**.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 01.07.2009 r. administrowaniem substancją komunalną w całości stanowiącą własność Gminy Ciechocinek zajmuje się Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku.

Ponadto Gmina dysponuje 118 **lokalami o pow. 4.443,20 m<sup>2</sup>** we Wspólnotach Mieszkaniowych, których administrowaniem zajmuje się Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Ciechocinku.

Z ogólnej liczby 15 budynków będących własnością Gminy, 14 stanowią budynki posiadające tylko instalację wod-kan, elektryczną oraz wyposażone są w ogrzewanie piecowe. Tylko w jednym tj. przy ul. Mickiewicza 20a. występuje ogrzewanie centralne i piecowe. Dziesięć to budynki wielolokalowe, a pozostałe to budynki jedno- lub dwulokalowe.

Większość budynków tj. 8 zostało wybudowanych w latach międzywojennych a pozostałe we wczesnych latach powojennych. Stąd też stopień zużycia substancji mieszkaniowej jest znaczny.

Budynki mieszkalne w których Gmina posiada udziały (lokale we wspólnotach mieszkaniowych) pomimo najlepszego stanu technicznego w stosunku do innych obiektów zdekapitalizowały się w około 50%, natomiast stopień zużycia pozostałych obiektów szacowny jest na 55-60% a w niektórych przypadkach nawet 70%. Dotyczy to w szczególności budynków wolnostojących, które wymagają remontów kapitalnych lub powinny zostać przeznaczone do rozbiórki.

Ocenę stanu technicznego budynków dokonano w oparciu o:

- przeprowadzone w roku ubiegłym przeglądy budynków
- przeprowadzony w roku 2007r przegląd pięcioletni budynków
- przekazane opinie niektórych najemców

Oceniając stan techniczny zwrócono w szczególności uwagę na poszczególne elementy budynków, a mianowicie :

- elementy konstrukcyjne,
- elementy wykończeniowe,
- instalacje wod.-kan. i c.o.,
- elementy zewnętrzne.

Istotne jest również spełnienie:

- wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji; pożarowego i użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności przegród,
- warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem
- możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego

**W wyniku przeprowadzonych wizji lokalnych, przeglądów i opinii użytkowników lokali mieszkalnych ustalono:**

**Ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych.**

Wszystkie elementy konstrukcyjne budynków znajdują się w dostatecznym stanie technicznym. Na ścianach nośnych i stropach nie stwierdzono rys, ugięć i pęknięć. Ściany zewnętrzne posiadają minimalne zawilgocenia oraz ślady przemarzania. Ściany nie posiadają odchylenia od pionu, Na stykach połączenia ścian nośnych ze ściankami działowymi występują zarysowania. Konstrukcje dachów i jego pokrycia są w większości szczelne. W przypadku stwierdzenia nie szczelności wykonywane są natychmiast prace naprawcze.

### **Ocena stanu technicznego elementów wykończeniowych**

Tynki wewnętrzne można podzielić generalnie na dwie grupy. Na ścianach wykonano różne rodzaje tynków, natomiast na sufitach znajdują się różne rodzaje tynków między innymi cienka warstwa szpachli gipsowej. Stan tynków jest dobry. Rysy skurczowe na tynku zauważono w części pomieszczeń. Podłogi w pokojach wykonano z różnego rodzaju materiałów, a ich stan oceniono jako dobry. Techniczne zużycie podłóg w kuchniach i przedpokojach oceniono na 50 %, Plastikowe okna są w bardzo dobrym stanie technicznym. Większość okien drewnianych, która była w złym stanie technicznym została wymieniona na nową stolarkę PCV. Pozostałe okna drewniane zostaną wymienione w ciągu dwóch, trzech lat. Podobne działania dotyczą stolarki drzwiowej. Okna PCV posiadają właściwe uszczelki, są szczelne, a szyby nie posiadają przebarwień i porysowań. Stolarka drzwiowa PCV, aluminiowa i metalowa jest również w bardzo dobrym stanie technicznym. Stolarka jest szczelna, niespaczona, a okucia i zamki funkcjonują prawidłowo. W lokalach, w których zainstalowano okna PCV stwierdza się przypadki występowania grzyba ze względu na zbyt małe wietrzenie lokalu.

Po wielu latach eksploatacji w tego typu obiektach malowanie klatek schodowych uważa się za zużyte znacznym stopniu. W czasie oględzin stwierdzono, że część najemców w wynajętych lokalach nie dokonuje sukcesywnego malowania lokali.

Balustrady przy klatkach schodowych są w dobrym stanie technicznym. Balustrady mają ubytki farby i niekiedy przebarwione pochwyty. Zużycie oceniono na 55 %.

Obróbki blacharskie wykonano z blachy ocynkowanej. Obróbki posiadają poprawne mocowanie i spadki, zauważono ślady rdzy przy połączeniach lutowanych. Stopień zużycia oceniono na 45 %. Wymiana i konserwacja przeprowadzana jest w sposób sukcesywny każdego roku.

### **Ocena stanu technicznego elementów zewnętrznych budynku.**

Tynki zewnętrzne są w dostatecznym stanie technicznym. Stwierdzono poziome pęknięcia, ubytki tynku. Stopień zużycia tynków zewnętrznych oceniono na 55 %.

Większość nieruchomości nie posiada chodników wewnętrznych.

### **Ocena stanu technicznego instalacji wod.- kan.**

Instalacja wody zimnej jest w dobrym stanie technicznym. Nie stwierdzono przecieków przy zaworach odcinających oraz przy bateriach zlewozmywakowych, umywalkowych i wannowych. W dostatecznym stanie jest instalacja kanalizacyjna. Przy niektórych budynkach kanalizacja zewnętrzna jest nadmiernie zatłuszczona. Syfony i kratki ściekowe są szczelne i zamocowane poprawnie. Odstojniki na nieczystości płynne kwalifikują się do likwidacji.

### **Ocena stopnia zużycia budynków**

W analizowanym przypadku stan techniczny określony został metodą wizualną na podstawie charakterystycznych cech widocznych na jego powierzchni oraz zależności różnego rodzaju uszkodzeń od ich stopnia zużycia. Stopień zużycia poszczególnych elementów określony na podstawie oględzin opisanych w przeglądzie okresowym budynków.

Bieżące remonty **budynków** są bardzo drogie i zabezpieczają je przed dalszą degradacją w ograniczony sposób. Aby poprawić stan techniczny w/w **budynków** należałoby corocznie zabezpieczać w budżecie miasta środki finansowe na remonty w wielkości około 120 tys. zł i wówczas sukcesywnie wykonywać modernizację (wymiana instalacji) i remonty kapitalne (dachy, docieplenia itp.) które w znacznym stopniu wpłynęłyby na poprawę **stanu technicznego** tychże obiektów.

W roku 2010 wydatkowano na remonty **budynków** i lokali mieszkalnych około 108 271,58 zł. Również na rok 2011 planowana kwota w budżecie miasta z przeznaczeniem na remonty w wysokości 120 tys. zł powinna zapewnić dalszą poprawę **stanu technicznego budynków komunalnych**.

Są to jednak działania doraźne, kluczowy problem nie jest rozwiązany. Jego rozwiązaniem byłaby budowa budynku z lokalami socjalnymi i budynku z lokalami komunalnymi co umożliwiłoby rozbiórkę budynków mieszkalnych znajdujących się w najgorszym stanie technicznym (Nieszawska 20, Nieszawska 20/1, Nieszawska 20/4, Lipnowska 6, Kopernika 13/1.)

Działania w tym kierunku zostały podjęte. W dniu 11.05.2010r rozpoczęto budowę budynku z 18-toma lokalami socjalnymi realizowanymi w ramach Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

#### **Wnioski i zalecenia.**

Średnioważone zużycie budynków określone metodą wizualną wynosi około 50%. Budynki są w dobrym stanie technicznym i można je bezpiecznie eksploatować przy systematycznym prowadzeniu prac konserwacyjnych, zapobiegawczych i remontowych. Częściowemu zużyciu uległy tylko główne elementy wykończeniowe i elementy zewnętrzne. Zużycie to jest wynikiem eksploatacji budynku. Częściowo zużyte elementy należy wymienić nie tylko ze względu na bezpieczeństwo użytkowania, lecz w celu podniesienia standardu budynków i poprawy warunków sanitarnych.

**Reasumując, aby polityka gospodarowania przez miasto komunalnym zasobem gminy była realizowana w sposób prawidłowy należy przede wszystkim dążyć do:**

- 1. Rozważenia możliwości podjęcia realizacji budynku komunalnego po zakończeniu realizacji budowy lokali socjalnych, co w znacznym stopniu złagodziłoby trudną sytuację mieszkaniową w mieście.**
- 2. Utrzymania w dobrym stanie technicznym posiadanych zasobów mieszkaniowych poprzez sukcesywnie ich remonty i zabezpieczanie w corocznych budżetach niezbędnych środków finansowych na ich wykonanie.**
- 3. Rozważenia możliwości rozbiórki budynków kwalifikujących się do remontu kapitalnego tj. ul. Nieszawska 20, ul. Nieszawska 20c i w to miejsce wybudowanie budynku mieszkalnego.**

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 – wykaz niezbędnych prac w budynkach komunalnych.

Załącznik nr 1

## Wykaz niezbędnych prac remontowych w budynkach komunalnych

Budynki będące własnością Gminy Ciechocinek

ul. KOPERNIKA 13A

- wykonać naprawę i konserwację pokrycia papowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych

ul. LIPNOWSKA 6

- wykonać malowanie elewacji
- wykonać rynny i rury spustowe
- smarowanie pokrycia dachowego
- budynki gospodarcze na terenie działki kwalifikują się do natychmiastowej rozbiórki.

ul. MICKIEWICZ 20a/1

- wykonanie naprawy dachu, malowania wszystkich obróbek blacharskich farbami olejnymi
- docieplenie budynku wraz z malowaniem tynków emulsjami paroprzepuszczalnymi
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania

ul. MICKIEWICZA 20a/2

- wykonanie naprawy tynków zewnętrznych oraz nowej obróbki blacharskiej
- wykonać wymianę, naprawę i konserwację obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- częściowe krycie dachu papą termozgrzewalną
- docieplenie budynku wraz z malowaniem tynków zewnętrznych farbami emulsyjnymi paroprzepuszczalnymi
- wymienić wewnętrzną instalację kanalizacyjną
- wymiana okien drewnianych

ul. NIESZAWSKA 18/1

- uzupełnić tynki i wykonać malowanie tynków farbami emulsyjnymi paroprzepuszczalnymi

ul. NIESZAWSKA 18/2

- wykonać wymianę, naprawę i konserwację obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wymagają malowania konserwującego

ul. NIESZAWSKA 18/3

- wykonać nowe powłoki malarskie tynków
- pomalować farbą olejną rynny i rury spustowe

ul. NIESZAWSKA 20

- odbić pozostałości tynków, wysuszyć cokół, zaimpregnować środkami grzybobójczymi i wodochronnymi, uzupełnić tynki, wykonać opaskę betonową wokół budynku z 3% spadkiem w kierunku gruntu,
- wykonać impregnację środkami grzybobójczymi, owadobójczymi i p.poż belki podwalinowe. Wykonać malowanie bejcami wodochronnymi,
- w celu zapobieżenia degradacji elementów drewnianych ścian zewnętrznych należy wykonać nowe powłoki malarskie,
- wykonać ekspertyzę techniczną stanu elementów konstrukcyjnych stropu, belek, rygli, i

słupów,

- wykonać konserwację więźby dachowej środkami grzybobójczym, owadoodchronnymi, wodoodpornymi i p.poż,
- zrekonstruować uszkodzenia złączy ciesielskich, uzupełnić tralki balustrad, wykonać malowanie konserwujące elementów drewnianych,
- pokrycie papowe dachu wymaga konserwacji środkami smołowymi,
- wymienić wewnętrzną instalację elektryczną i wod-kan,
- wykonać regulacje skrzydeł okiennych oraz odtworzyć powłoki malarskie,
- przebudować rynny spustowe i wykonać konserwację malarską elementów z blachy stalowej,

ul. NIESZAWSKA 20/1

- odbić zdegenerowane tynki i uzupełnić nowymi zaprawami tynkarskimi,
- wykonać malowanie elementów z blachy,

ul. NIESZAWSKA 20/2

- wykonać impregnację deskowania,
- obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wymagają konserwacji malarskich,

ul. NIESZAWSKA 20/3

- wykonać przebudowę opaski betonowej z max. 3% spadku od murów fundamentowych,
- wykonać nowe powłoki okapów, konserwacje pokrycia papowego roztworem smołowym
- wymienić okna drewniane,
- wymienić wewnętrzną instalację elektryczną i wod-kan,
- wykonać nowe powłoki malarskie tynków wewnętrznych,
- uzupełnić ubytki tynków, estetyka elewacji w znacznym stopniu odbiega od norm,
- wykonać malowania elewacji farbami emulsyjnymi paro przepuszczalnymi

ul. NIESZAWSKA 149

- osuszyć i naprawić tynki cokołów, wykonać nową izolację pionową murków oporowych, zjazdu do garaży, wykonać nową opaskę betonową ze zwiększonym spadkiem od ścian w kierunku gruntu.
- wykonać docieplenie elewacji budynku wraz z malowaniem tynków emulsjami paroprzepuszczalnymi

ul. WOJ.POLSKIEGO 11

- wykonanie naprawy fundamentów i posadzek podestów, osuszenie i naprawa tynków cokołów, wykonanie opaski betonowej wokół budynku z nachyleniem 3% od ścian budynku
- wymienić wewnętrzną instalację elektryczną i wod-kan
- wykonać wzmocnienie nadproża nad drzwiami do lokalu mieszkalnego parteru
- wykonać konserwację pokrycia papowego i malowanie deskowań okapów
- wykonać regenerację posadzek przyziemia
- niezbędna naprawa i konserwacja elementów drewnianych elewacji zewnętrznej
- malowanie obróbek blacharskich

ul. WOJ.POLSKIEGO 22a

- wykonać docieplenie budynku

ul. WOJ.POLSKIEGO 22c

- wykonać docieplenie budynku i malowanie elewacji

