

**Spółdzielczy Dom Wypoczynkowy w Wiśle-Bukowej
przy ul. Bukowej 21.**

**Ocena stanu technicznego budynku
apartamentowego położonego w Wiśle
przy ul. Bukowej 21.**

Opracowanie wykonano nieodpłatnie
/ autor opracowania jest członkiem SDW w Wiśle-Bukowej/

**Wykonał : mgr inż. Wojciech Błaszczczyński
Upr.bud. St-158/82
MAZ/BO/5149/01**

SPIS TREŚCI

1. Podstawa opracowania
2. Przedmiot opracowania
3. Przyczyna zlecenia oceny stanu technicznego budynku
4. Sposób dokonania oceny stanu technicznego budynku
5. Merytoryczna podstawa opracowania oceny stanu technicznego budynku
6. Ustalenia wynikające z wizji lokalnej
 - 6.1. Dach
 - pokrycie
 - kominy wentylacyjne
 - kominy dymowe
 - wywietrzaki kanalizacyjne
 - instalacja odgromowa
 - antena AZART
 - obróbki blacharskie
 - 6.2. Stropodach
 - paraizolacja
 - izolacja termiczna
 - wentylacja
 - 6.3. Elewacja
 - okna drewniane
 - zewnętrzne drewniane drzwi klepkowe
 - zewnętrzne drewniane wrota garażowe
 - zewnętrzne drzwi aluminiowe
 - tynki szlachetne
 - blachy trapezowe
 - balkony i tarasy zewnętrzne
 - balustrady balkonów i tarasów
 - zewnętrzne żelbetowe elementy konstrukcyjne
 - opaska wokół budynku od północy i zachodu
 - 6.4. Instalacje wewnętrzne
 - wodociągowa
 - kanalizacyjna

- elektryczna
- AZART
- teletechniczna
- gazowa
- odgromowa
- c.o.

6.5. Pomieszczenia wewnętrzne

- klatki schodowe
- korytarze
- świetlica z zapleczem kuchennym
- lokale gościnne
- lokale indywidualne
- piwniczne pomieszczenia techniczne / kotłownia, Magazynki, „kapliczka”/
- pomieszczenia przyłączy gazowych
- korytarze piwniczne
- garaże indywidualne

6.6. Teren zewnętrzny

- chodniki
- drogi
- ściana oporowa od północy
- drenaż przy ścianie oporowej
- deszczowe koryta ściekowe
- oświetlenie terenu
- garaże murowane
- garaże blaszane

6.7. Przyłącza zewnętrzne

- kanalizacyjne
- wodociągowe
- gazowe
- teletechniczne
- energetyczne

7. Wnioski końcowe wynikające z aktualnego stanu technicznego budynku

8. Zalecenia wynikające z oceny stanu technicznego budynku.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Formalnoprawną podstawą do opracowania niniejszej oceny stanu technicznego budynku jest ustne zlecenie Prezesa SDW w Wiśle-Bukowej. Najważniejszym celem tej oceny jest określenie faktycznego stanu technicznego budynku i jego otoczenia po upływie 27-letniej eksploatacji.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania oceny technicznej jest budynek mieszkalno-wypoczynkowy usytuowany w Wiśle przy ul. Bukowej 21 o powierzchni:

- zabudowy około 1 580 metrów kwadratowych**
- użytkowej około 5 917 metrów kwadratowych**

oraz kubaturze około 20 254 metrów sześciennych.

3. PRZYCZYNA ZLECENIA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Przyczyną zlecenia oceny stanu technicznego Budynku jest potrzeba zaznajomienia Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej oraz Zarządu SDW z rzeczywistym stanem technicznym, który będzie uwzględniony przy planowaniu poszczególnych robót konserwacyjnych oraz remontowych omawianego budynku.

4. SPOSÓB DOKONANIA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Ocenę techniczną dokonano w oparciu o:

- przeprowadzoną w miesiącu lipcu 2006 roku wizję lokalną budynku
- szczegółowe oględziny elementów konstrukcji nośnej przedmiotowego budynku
- przekazane opinie poszczególnych użytkowników budynku
- zarchiwizowane zdjęcia przedstawiające Poszczególne elementy budynku.

5. MERYTORYCZNA PODSTAWA OPRACOWANIA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Ocenę techniczną opracowano na podstawie:

- wizji lokalnej dokonanej w lipcu 2006 roku
- szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjno – budowlanych budynku
- analizy dokumentacji eksperckich, inwentaryzacyjnych i projektowych dotyczących przedmiotowego budynku, będących w posiadaniu Zarządcy
- obowiązującej ustawy – Prawo budowlane wraz z rozporządzeniami wykonawczymi
- W. Baranowski – Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane WACETOB Warszawa 2000
- W. Korzeniowski – Prowadzenie książki obiektu budowlanego. Poradnik właściciela i zarządcy COIB Warszawa 2001.

**Opracowanie poniższe wykonano nieodpłatnie
/ autor opracowania jest członkiem SDW w Wiśle/**

6. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z WIZJI LOKALNEJ.

6.1 DACH /zrobiono dok. fotograficzną/

- Pokrycie dachu wykonano w latach 2004-2005 przy użyciu zgrzewalnej papy asfaltowej. Wykonano je bardzo niestarannie, w niektórych miejscach z bardzo małych kawałków papy /resztek/ Przy kominach i wywietrzakach papa jest poroździerana, źle położona, występują liczne dziury, przez które może penetrować woda deszczowa. Nie wykonano kominków wentylacyjnych pokrycia papowego, przez co zbierające się pod papą gazy mogą powodować podnoszenie papy i jej niszczenie**
- Kominy wentylacyjne posiadają liczne spękania, odparzenia tynku, ubytki w czapkach, a niektóre odspojone wręcz od połaci dachowej. Przy kominach źle sklepane wydry /duże szpary/ oraz niedokładnie przyklejona papa, wiele widocznych przecieków wody pod pokrycie**
- Kominy dymowe posiadają podobne usterki jak wyżej. Niektóre kominy dymowe posiadają oprócz górnych otworów także boczne co jest wielce niewłaściwe ze względu na zaburzenia ciągu spalin**
- Wywietrzaki kanalizacyjne generalnie źle obrobiono papą – widoczne przecieki wody. Oprócz tego część wywietrzaków wchodzi bezpośrednio w strukturę kominów wentylacyjnych i dymowych przez co nieprzyjemne powietrze może być do nich zasysane**

Część wywiewników nie podłączona do instalacji odgromowej – może grozić to porażeniem przez pioruny

- Instalacja odgromowa nie była chyba nigdy konserwowana i przeglądana; złącza nie smarowane, zabezpieczone, przewody powyginane, nienaciągnięte. Instalacja ta nie obejmuje wszystkich elementów, które powinny być do niej podłączone
- Antena AZART zamocowana prawidłowo, ale w miejscach mocowań mogą występować przecieki wody, ponieważ papa jest tam rozdarta i nieprzyklejona
- Obróbki blacharskie dachu w postaci pasów nadrynnowych i rynien od strony północnej generalnie w stanie dobrym, brak wyraźnych uszkodzeń, chociaż przy ulewnych deszczach woda przelewa się na elewację przez ograniczony odpływ wody; rury spustowe usytuowane są niesymetrycznie, przez co rynny położone po wschodniej stronie rur spustowych muszą zbierać wodę z większej połaci dachowej, a położone po zachodniej stronie z mniejszej połaci /część dachu półn-wsch/ i odwrotnie /część dachu półn-zach/. Oprócz tego wszystkie rury spustowe mogą być zamulone poprzez spadające liście z drzew. Pasy nadrynnowe i rynny od strony południowej są zniszczone i popękane na łączeniach co objawia się licznymi przeciekami wody podczas opadów deszczu na ściany zewnętrzne oraz podciekaniem na IV piętro. Wszystkie rury spustowe zarówno od strony północnej jak i południowej są w stanie dobrym – nie stwierdza się żadnych przecieków wody. Niemniej jednak wymagają one okresowego czysz-

czenia.

6.2. STROPODACH /zrobiono dok. fotograficzną /.

- **Paroizolacja pod starą izolacją termiczną z wełny mineralnej nigdy nie była wykonana, dlatego w wyniku ciągłego zawilgocenia i okresowego zalewania wodą deszczową z nieszczelnego dachu uległa ona całkowitej degradacji. Błąd został powtórzony przy wykonywaniu nowej izolacji termicznej; znów nie wykonano paroizolacji.**
- **Izolacja termiczna z płatków celulozowych wykonana została nie do końca poprawnie, ponieważ jej grubość jest różna i wynosi w zależności od miejsca od 10 cm do 14 cm /optymalna grubość wynosi od 20 cm do 25 cm/. Oprócz tego została ona umieszczona bezpośrednio na starej zdegradowanej, namokniętej izolacji. Dodatkowo należy podkreślić, że dach budynku był przeciekający; naprawy dachu dokonano dopiero po upływie roku od założenia nowej izolacji termicznej. Skutkiem takiej kolejności robót było sukcesywne zalewanie wodą deszczową w wielu miejscach nowej izolacji termicznej. W tych miejscach izolacja ta uległa skawaleniu przez co obecnie działa jak przewodnik ciepła, a nie izolator.**
- **Wentylacja stropodachu została zaburzona w wyniku zasłonięcia otworów wentylacyjnych przez nową izo-**

lację termiczną. Wykonano co prawda kominki wentylacyjne, ale tylko w najniższych punktach; nie wykonano kominków wentylacyjnych w najwyższych punktach, przez co nie ma właściwej cyrkulacji powietrza. Oprócz tego kominki wentylacyjne zostały włożone w wykute w płytach korytkowych otwory – bez żadnej izolacji co skutkowało ciągłymi zalewniami wodą deszczową mieszkań położonych na IV piętrze, a izolacja termiczna ulegała ciągłej degradacji.

6.3. ELEWACJA / zrobiono dok. fotograficzną /.

- Okna drewniane w korytarzach, klatkach schodowych, pomieszczeniach tzw. wspólnych są znacznie wyeksploatowane, nie były nigdy konserwowane, część szyb popękanych / około 26 szt./ Najbardziej zniszczone okna znajdują się w piwnicy i na parterze. Stan ich jest tylko dostateczny. W pomieszczeniach lokatorskich stan okien drewnianych jest dobry, ponieważ były one sukcesywnie remontowane. Nie mniej jednak współczynnik przenikania ciepła dla nich wynosi $k=3.0$. Część lokatorów wymieniła już u siebie okna drewniane na nowocześniejsze wykonane z profili PCW o współczynniku przenikania szyb zespolonych wynoszącym $k=1,1$.
- Zewnętrzne drewniane drzwi klepkowe nie były nigdy remontowane i konserwowane wskutek tego oraz bardzo ciężkich warunków atmosferycznych uległy znacznemu zużyciu; są nieszczelne i wypaczone. Stan ich jest dostateczny.
- Zewnętrzne drewniane wrota garażowe generalnie są w dobrym stanie technicznym ponieważ były wielokrotnie konserwowane, nie mniej jednak część z nich jest nieszczelnych i wypaczonych, najbardziej

wrota garażowe w tzw. „kapliczce” wskutek wzmożonej eksploatacji pomieszczenia.

- Zewnętrzne drzwi aluminiowe wykonane z t.zw. „zimnych” profili aluminiowych z pojedynczą szybą są już mocno wyeksploatowane i lekko wypaczone, wskutek dwudziestosiedmioletniego okresu eksploatacji.
- Tynki szlachetne „drapane” generalnie są w bardzo dobrym stanie technicznym za wyjątkiem miejsc, gdzie podciekała woda od strony północnej z dachu. Występują tam nieliczne odparzenia tynków.
- Blachy trapezowe tworzące elewację budynku od strony wschodniej, częściowo północnej i zachodniej nigdy nie były konserwowane, ale są w dobrym stanie technicznym, posiadają tylko nieliczne ogniska korozji, nie mniej jednak śruby mocujące je uległy znacznej korozji, co może skutkować oderwaniem blach od elewacji. Oprócz tego wełna mineralna umocowana pod blachą trapezową uległa znacznej degradacji o czym mogą świadczyć liczne miejsca przemarzania ścian lokali szczytowych budynku. Brak obróbek blacharskich nadproży części okien od strony północnej i zachodniej oraz źle wykonanych obróbek blacharskich od strony wschodniej powoduje ciągłe podciekanie wody pod blachę trapezową i zalewanie ścian zewnętrznych lokali mieszkalnych budynku.
- Balkony i tarasy zewnętrzne.
Wszystkie balkony części środkowej I piętra oraz II, III, IV piętra są w dobrym stanie technicznym, ponieważ większość z nich była odnowiona przez poszczególnych właścicieli mieszkań /malowanie boazerii drewnianej oraz ścian /. Niektórzy z nich

wykonali na swoich balkonach posadzki z terakoty mrozoodpornej. Balkony wysunięte I piętra zewnętrznie wyglądają też dobrze, ale ich izolacja przeciwwilgociowa wskutek starzenia się uległa degradacji bądź uszkodzeniu; świadczyć o tym mogą liczne zacieki pomieszczeń parteru / świetlica, hall wejściowy, lokal 12, 13, kotłownia, pomieszczenie techniczne /. Całkowity brak izolacji przeciwwilgociowej tarasów parteru powoduje zacieki w garażach lokatorskich oraz w pomieszczeniach technicznych i „kapliczce”.

- Balustrady balkonów i tarasów generalnie są w dobrym stanie technicznym, występują jednak nieliczne ogniska korozji zewnętrznych połączeń blach trapezowych . Pochwyty oraz słupki balustradowe były malowane przez właścicieli mieszkań; są w dobrym stanie technicznym.
- Zewnętrzne żelbetowe elementy konstrukcyjne schodów, tarasów, słupów, wsporników, belek, attyk posiadają liczne odparzenia otuliny betonowej konstrukcyjnych prętów zbrojeniowych. Oprócz tego spadające sople lodowe zerwały żelbetowe donice kwiatowe na długości 60 metrów. Stan dostateczny.
- Opaska wokół budynku od północy i zachodu jest wskutek podmywania przez wodę opadową i naturalne osiadanie na całej długości pozapadana.

6.4. INSTALACJE WEWNĘTRZNE /dok. fotograficzna /.

- Wodociągowa instalacja na poziomach posiada nieliczne ślady korozji, generalnie sprawna, nie ma żadnych wycieków. Piony wodociągowe niedostępne, ale nie wykazują żadnych wycieków. Instalacje wodociągowe w lokalach mieszkalnych w dostatecznym

stanie technicznym. Tylko w nielicznych lokalach wymieniono ją na nową.

- Kanalizacyjna instalacja na poziomach posiada nieliczne ubytki sztamunków na łączeniach rur w kielichach . Nie mniej jednak rury te nie wykazują śladów zużycia, bądź zniszczenia; są w dobrym stanie technicznym. Piony kanalizacyjne niedostępne, ale nie stwierdzono żadnych wycieków, oprócz sygnałów od lokatorów o utrudnionym odpływie wody.
Powyższe może świadczyć o częściowo zapchanych pionach kanalizacyjnych wskutek zamulenia bądź zarosnięcia ze względu na sporadyczne używanie.
- Elektryczna instalacja wraz z rozdzielnicą jest generalnie w dobrym stanie technicznym choć przestarzała, Jej ochrona przeciwporażeniowa zabezpieczana jest za pomocą bezpieczników topikowych i tzw. BM. Nie ma zabezpieczeń instalacji elektrycznych zgodnych z obecnie obowiązującymi przepisami za pomocą bezpieczników różnicowo-prądowych.
Instalacja elektryczna w świetlicy wskutek zawilgocenia wykazuje liczne przebicia prądu. Oprócz tego oprawy oświetleniowe są tam mocno zniszczone.
- AZART – stan dobry – odbiór I,II pr.TV oraz stacji Polsat bez uwag.
- Teletechniczna instalacja wykorzystywana na bieżąco przez indywidualnych lokatorów nie wykazuje dużego zużycia. Jej stan techniczny określa się jako dobry.
- Gazowa instalacja, zarówno poziomy jak i piony są w dobrym stanie technicznym, co potwierdzają coroczne przeglądy wykonywane przez specjalistyczne firmy gazownicze.

- Odgromowa instalacja wewnętrzna nie wykazuje żadnych zewnętrznych uszkodzeń. Stan jej określa się jako dobry. Nie mniej jednak nie ma aktualnych badań oporności tej instalacji.

 - C.o. – instalacja ta jest instalacją otwartą, gdzie czynnikiem grzewczym jest woda podgrzewana przy pomocy trzech kotłów wodnych opalanych gazem typ JUBAN – GAZ W KT, wykonanych przez Rzemieślniczą Wytwórnię Kotłów C.o. – inż. W. Bartnik.
 - Pierwszy kocioł – wykorzystywany w okresie grzewczym non-stop z małymi przerwami – serwisowany – stan dobry
 - Drugi kocioł – wykorzystywany sporadycznie – serwisowany – stan bardzo dobry
 - Trzeci kocioł – nie był wykorzystywany – serwisowany – miał rozruch techniczny – stan jego jest bardzo dobry
- Generalnie cała instalacja centralnego ogrzewania jest w dobrym stanie technicznym. Przez okres 27 lat eksploatacji wystąpiły nieliczne awarie tej instalacji . Wykonane wrywkowo wycinki z tej instalacji / podczas remontu jednego z lokali / nie wykazały odkładania na ściankach wewnętrznych rur żadnych osadów bądź zanieczyszczeń, ani śladów korozji. Jedynie w pomieszczeniu pompowni stwierdza się zbyt głośną pracę jednej z pomp, najprawdopodobniej z powodu awarii łożyska.

6.5. POMIESZCZENIA WEWNĘTRZNE.

- Klatki schodowe w budynku były kilkakrotnie odnawiane w okresie dwudziestosiedmioletniej eksploatacji, natomiast stan wymalowań jest tylko dostateczny. Posadzki schodów są w dobrym stanie technicznym. Bariery schodów są prawidłowe, ale

nigdy nie były odnawiane.

- **Korytarze w budynku były także kilkakrotnie odnawiane, a stan wymalowań jest dobry. Posadzki z lastriko i konglomeratu marmurowego są w dobrym stanie technicznym.**
- **Świetlica z zapleczem kuchennym jest tylko w dostatecznym stanie technicznym, ponieważ podczas opadów atmosferycznych występuje zalewanie sufitów i częściowo ścian. Efektem tego są częste przepięcia energii elektrycznej z instalacji w zawilgoconych miejscach. Oprócz tego wskutek zawilgożenia wymalowania ścian i sufitów uległy degradacji. Wykorzystywanie zaplecza kuchennego na magazyn sprzętu meblowego spowodowało częściowe zniszczenie i zużycie techniczne tych pomieszczeń. W świetlicy wszystkie oprawy oświetleniowe uległy zniszczeniu. Okładziny ścienne / boazerie, panele / nie spełniają podstawowych wymogów ochrony p.poż. / brak odpowiednich atestów /.**
- **Lokale gościnne generalnie są zdewastowane, nigdy nie były remontowane, zarówno ściany i sufity jak i podłogi. Osprzęt sanitarny i elektryczny jest zużyty.**
- **Lokale indywidualne są generalnie w dobrym stanie technicznym, ponieważ w okresie dwudziestusiedmiu lat lokatorzy we własnym zakresie wykonywali niezbędne remonty. Część lokali została gruntownie przebudowana, nie mniej jednak przebudowy nie wpłynęły negatywnie na konstrukcję i poszczególne instalacje budynku.**
- **Piwniczne pomieszczenia techniczne / kotłownia, magazynki, „kapliczka”/ nie były nigdy odnawiane. Posadzki cementowe oraz tynki w stanie dobrym.**

**Wymalowania ścian i sufitów dostateczne.
Na sufitach i ścianach liczne zacieki spowodowane przeciekającą wodą z tarasów parteru.**

- Pomieszczenia przyłączy gazowych wykorzystywane są niezgodnie z przeznaczeniem. Stan tynków i posadzek jest dobry, stan wymalowań dostateczny.**
- Korytarze piwniczne nigdy nie były odnawiane. Stan tynków i posadzek oraz wymalowań dobry. Nie występują żadne przecieki wody.**
- Garaże indywidualne są w dobrym stanie technicznym, nie mniej jednak sufity i częściowo ściany zalewane są wodą przeciekającą z tarasów parteru.**

6.6. TEREN ZEWNĘTRZNY.

- Chodniki od strony północnej i zachodniej wykonane są z płytek betonowych 35x35x5 cm na podsypce piaskowej. Stan ich jest niezadowolający; występują liczne zapadnięcia i pęknięcia płytek, wiele miejsc klawiszowania płytek. Obrzeża chodnikowe uległy dużej degradacji.**
- Drogi asfaltowe w wielu miejscach bardzo spękanne, a także nierówne. Krawężniki drogowe pozapadane i mocno zniszczone.**
- Ściana oporowa od północy jest bardzo zniszczona. Występują liczne spękania i odparzenia betonu. W wielu miejscach widoczne zbrojenie konstrukcyjne.**
- Drenaż przy ścianie oporowej częściowo zasypany i pozapadany, studzienki nie czyszczone zasypane.**

- Deszczowe koryta ściekowe częściowo zasypane i pozapadane.
- Oświetlenie terenu składa się z żelbetowych latarni, które są już mocno wyeksploatowane, ich stan techniczny jest dostateczny, ponieważ wiele z nich ma liczne spękania i odparzenia betonu, niektóre są mocno przechylone wskutek podmycia wodą bądź naporu śniegu.
- Garaże murowane były sukcesywnie konserwowane przez właścicieli, nie mniej jednak występują w nich nieliczne odparzenia tynków oraz drobne ogniska korozji blach trapezowych, wrota garażowe generaalnie odnowione. Stan techniczny garaży jest dobry.
- Garaże blaszane są także w dobrym stanie technicznym, ale rynny i rury spustowe wskutek długoletniej eksploatacji uległy degradacji i w wielu miejscach przeciekają. Blachy faliste, z których wykonane są garaże posiadają wiele miejsc korozji. Część z nich była pomalowana przez właścicieli.

6.7. PRZYŁĄCZA ZEWNĘTRZNE.

- Kanalizacyjne przyłącze zewnętrzne jest drożne, nie ma żadnych sygnałów o złym stanie technicznym.
- Wodociągowe przyłącze zewnętrzne jest sprawne, Nie ma żadnych sygnałów o złym stanie technicznym.
- Gazowe przyłącza zewnętrzne podlegają przeglądowi prowadzonemu przez Zakład Gazownictwa w Ustroiniu. Nie ma informacji o ewentualnym złym stanie te-

chnicznym.

- **Teletechniczne przyłącze zewnętrzne jest w konserwacji T.P.S.A – brak informacji o ewentualnym złym stanie technicznym.**
- **Energetyczne przyłącze zewnętrzne – brak informacji o ewentualnym złym stanie technicznym.**

7. WNIOSKI KOŃCOWE

Budynek mieszkalno – wczasowy położony w Wiśle przy ul. Bukowej 21 oceniany w sześciostopniowej klasyfikacji:

- **bardzo dobry**
- **dobry**
- **średni**
- **zadowolający**
- **zły**
- **awaryjny**

jest w średnim stanie technicznym. Na powyższą notę składa się stan poszczególnych elementów wyszczególnionych w powyższej ocenie stanu technicznego budynku. Przeprowadzony przegląd budynku jednoznacznie wskazuje na to, że nie występuje żadne zagrożenie ewentualną katastrofą budowlaną.

Nie zwalnia to jednak Zarządcy budynku do wykorzystania opisanych uwag i spostrzeżeń zawartych w ocenie technicznej do systematycznego poprawiania stanu technicznego budynku i jego otoczenia.

8. ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

W zależności od posiadanych środków finansowych należy :

w pierwszej kolejności

- naprawić wszystkie wskazane przecieki w dachu oraz tynki i obróbki blacharskie na kominach**
- wymienić rynnę dachową od strony południowej**
- wymienić bądź naprawić obróbki blacharskie nadproży okiennych od północnej, wschodniej i zachodniej strony**
- wykonać nową izolację przeciwwodną tarasów I p.**
- wykonać nową izolację przeciwwodną tarasów parteru**
- naprawić wszystkie zewnętrzne żelbetowe elementy konstrukcyjne tarasów, wsporników, słupów, belek poprzez n.p. piaskowanie, a następnie torkretowanie**
- odbudować donice kwiatowe bądź zabezpieczyć**

- wystające części wsporników żelbetowych
/ nie można ich obcinać !/ od strony południowej
- wykonać prawidłową wentylację stropodachu
 - naprawić drenaż ściany oporowej
 - naprawić koryta ściekowe deszczowe

w następnej kolejności

- sukcesywnie zdejmować elewacyjne blachy trapezowe, wykonywać nową izolację termiczną i ponownie montować oczyszczone i pomalowane blachy za pomocą nowych śrub montażowych
- sukcesywnie wymieniać stolarkę i ślusarkę drzwiową
- naprawić schody zewnętrzne
- wykonać remont świetlicy i lokali gościnnych
- naprawić chodniki
- sukcesywnie wymieniać stolarkę okienną
- naprawić ścianę oporową
- wykonać nową elewację budynku
- wykonać nowe bariery tarasowe i balkonowe.

Ponieważ koszt wykonania bądź naprawy tych wszystkich elementów może przekroczyć kwotę 1 mln.zł należałoby się zastanowić skąd pozyskać tak ogromne środki finansowe. Ponieważ wzięcie jakiegokolwiek kredytu bankowego w sytuacji SDW jest niecelowe można by rozważyć możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych ze sprzedaży mieszkań, które powstałyby na poddaszu w wyniku przebudowy i zmiany geometrii dachu. Koszt takiego przedsięwzięcia wyniesie około 1 - 1.2 mln.zł, natomiast pozyskane środki finansowe ze sprzedaży 15 – 20 mieszkań mogą wynieść około 2 mln.zł. / przy obecnych cenach mkw mieszkania /. Pozyskane w ten sposób środki finansowe można będzie przeznaczyć chociażby na wymianę stolarki okiennej w całym budynku, docieplenie i wyko-

nianie nowej elewacji, wykonanie elementów małej architektury i wiele innych potrzebnych robót wyszczególnionych w powyższej ocenie stanu technicznego. Reasumując należy stwierdzić, że sfinansowanie tylko modernizacji dachu ze środków pozyskanych w ten sposób, bez użycia środków własnych byłoby dużym sukcesem wszystkich mieszkańców SDW.