

Комунальне підприємство
“Київжитлоспецексплуатація”

БУДІВЕЛЬНА ЛАБОРАТОРІЯ

ЗАТВЕРДЖУЮ
Начальник будівельної
лабораторії

(кваліфікаційний сертифікат експерта
серія АЕ № 000841 від 03.10.2012р
технічне обстеження будівель і споруд)

А К Т

Григорій ЧМІЛЬ

від 31.10.2019 р № 204/73

м. К и ї в

обстеження технічного стану
несучих та огорожувальних конструкцій
частини приміщень нежитлового будинку
№ 8 літер В на вул. Пушкінській.

Обстеження проведене 31.10.2019 р. згідно із заявкою орендаря частини приміщень нежитлового будинку № 8 літ. В на вул. Пушкінській ФО-П Авраменка Ігоря Тимофійовича. Будинок розташований на території Шевченківського району м. Києва. Більша Частина приміщень знаходиться в комунальній власності м. Києва.

КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ

Нежитловий будинок № 8 літ. В на вул. Пушкінській, одноповерховий, цегляний, збудований в кінці 40 на початку 50-х років (точний рік забудови не визначений). Фундаменти стрічкові цегляні. Внутрішні та зовнішні несучі стіни цегляні товщиною 380-5100 мм. Горищне та надпідвальне перекриття дерев'яні. Внутрішні перегородки дерев'яні, каркасно-обшивні. Дах кроквяний скатний з неорганізованим зовнішнім водовідведенням. Покрівля із металевих оцинкованих листів та “чорної” покрівельної сталі.

ОБСТЕЖЕННЯМ ВСТАНОВЛЕНО

Загальні дані. Обстежуваний будинок прямокутної форми в плані, розташований на земельній ділянці з похилим рельєфом місцевості, збудований в глибині кварталу житлової та комунально-побутової забудови в історичній частині міста Києва – Старе Місто. Підвальні приміщення наявні під всією площею будинку.

Входи до кожного із приміщень будинку відокремлені і розташовані зі сторони вулиці Пушкінської. Підвальні приміщення розмежовані і входи в підвальні приміщення здійснюються з приміщень першого поверху.

Конструктивне рішення та інженерне обладнання будинку. Будинок за складом конструкцій віднесений до III групи капітальності громадських будівель та III ступеню вогнестійкості, за конструктивною схемою – до однопрогонових будинків з несучими зовнішніми поздовжніми стінами.

Просторова жорсткість будинку забезпечується сумісною роботою зовнішніх поздовжніх несучих та поперечних торцевих стін.

Будинок відключений від холодного водопостачання, каналізації, централізованого опалення.

Приміщення будівлі. Згідно договору оренди № 3043 від 04.09.2019 р. приміщення першого поверху площею 119,6 м² і підвального поверху площею 89,6 м² та договору оренди № 3042 від 04.09.2019 р. приміщення першого поверху площею 177,0 м² і підвального поверху площею 81,5 м² надані в орендне користуванні ФО-П Авраменку Ігорю Тимофійовичу.

Обстежувані приміщення декілька років не експлуатуються.

При обстеженні приміщень було встановлено наступне:

а) по прилеглої території:

- зі сторони головного та дворового фасадів будинку безпосередньо біля стін будинку та на відстані до 3 м ростуть дерева. Зі сторони дворового фасаду дев'ять дерев, зі сторони головного фасаду два дерева. Крони дерев обпираються та пошкоджують конструкції даху будинку та світлові ліхтарі. При сильних поривах вітру відбувається падіння гілок дерев на конструкцію даху будинку. Частина дерев обпирається безпосередньо на стіни будинку, руйнуючи цегляне мурування стін будинку. Коренева система дерев негативно впливає на конструкцію фундаменту будівлі;
- асфальтове вимощення зі сторони дворового фасаду пошкоджене, наявні контруклони. Зі сторони дворового фасаду асфальтове вимощення відсутнє.

б) по фасадам будинку:

- по матеріалу цегляного мурування стін проходять тріщини шириною розкриття від 1 до 15 мм;
- цегляне мурування цоколя та нижніх ділянок зовнішніх стін зволожено
- козирок входу в групу приміщення № 61 (згідно поверхового плану БТІ м. Києва) накренився та загрожує обваленням;
- зі сторони дворового фасаду рівень прилеглої території вище рівня підлоги в межах групи приміщень № 59 на 0,6 м. Сирість по матеріалу цегляного мурування на цих ділянках поширюється на висоту до 1,5м;

в) по даху будинку:

- дах обстежуваного будинку односкатний з неорганізованим зовнішнім водовідведенням. Для природного освітлення приміщень влаштовані три світлових ліхтаря. Крони дерев, що обпираються на конструкції світлових ліхтарів, пошкодили металеві конструкції та засклення ліхтарів. Металеві конструкції вражені іржею до 50% поперечного перерізу, деформовані. Ущільнювач засклення розсохся та викришився. При атмосферних опадах через пошкоджені світлові ліхтарі відбувається затікання та інтенсивне зволоження несучих та огорожувальних конструкцій обстежуваних приміщень;
- металеве покриття парапету повздовжньої стіни дворового фасаду на багатьох ділянках відсутнє або відірване. Окремі цеглини парапету загрожують обваленням;
- деревина підшивної стелі горищного перекриття вражена гнилизною;
- покрівельні листи із "чорної" покрівельної сталі істотно вражені корозією;
- оскільки горищний простір в обстежуваному будинку непрохідний, то стан кровляної системи без демонтування покрівлі визначити неможливо;

г) по орендованим приміщенням першого поверху будинку:

- демонтовані світильники, розетки, вимикачі та частина електродротів;
- дерев'яні віконні блоки пожолоблені, втратили свої теплоізоляційні характеристики;
- дверні блоки входів в приміщення мають значні механічні пошкодження, перекошилися;
- в більшій частині приміщень покриття підлоги дощате. На окремих ділянках спостерігається прогин покриття підлоги. Дошки мають вогнища враження гнилизною (особливо на ділянках, де відбувається зволоження конструкцій, через пошкоджені світлові ліхтарі). Захисний фарбувальний шар дощатої підлоги відсутній. Між дошками утворилися щілини шириною до 1-2 см;
- демонтоване сантехобладнання;
- в орендованих приміщеннях першого поверху на поверхні стелі та верхніх ділянках стін проявляються плями сирості. На ділянках поширення сирості спучується та осипається опоряджувальний шар;
- опоряджувальний шар стін та стелі втратив свої декоративні властивості;

д) по орендованим приміщенням підвального поверху будинку:

- в підвальних приміщеннях прокладені труби водонесучих та водовідвідних комунікацій. Труби водонесучих комунікацій вражені корозією. Запірна арматура належним чином не функціонує;
- частина підвальних приміщень захащена побутовим та будівельним сміттям;
- матеріал цегляного мурування стін підвалу зволожений. На багатьох ділянках відбулося відшарування та обвалення штукатурного шару стін;

- дерев'яні балки надпідвального перекриття вражені гнилизною. Окремі дерев'яні балки підсилені металевими балками;
- в одному із підвальних приміщень (група приміщень № 60) на площі близько 4 м² спостерігається просідання покриття підлоги. Величина просадки підлоги становить близько 250 мм. Найбільш ймовірною причиною просідання підлоги можуть бути зволоження ґрунтів внаслідок потаємних витікань води із труб водонесучих і водовідвідних комунікацій. Безруйнівним методом встановити точну причину просідання підлоги неможливо.

ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

1. Несучі конструкції наданих в орендне користування ФО-П Авраменка І.Т. на вул. Пушкінській, 8 літ. В знаходяться в непридатному до нормальної експлуатації технічному стані - категорія 2 (ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану» Київ, ДП «УкрНДНЦ» 2017р.).
2. Внутрішнє оздоблення, віконні та дверні блоки, електропроводка і електроарматура, санітарно-технічні прилади, конструкції даху будинку (в тому числі і світлові ліхтарі) обстежуваних нежитлових приміщень знаходяться в непридатному для нормальної експлуатації технічному стані – категорія 3 (ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану» Київ, ДП «УкрНДНЦ» 2017р.).
3. Для належного використання обстежувані приміщення потребують проведення комплексу робіт. Для попередження руйнування конструкцій будинку в першу чергу необхідно знести дерева, що ростуть безпосередньо біля стін обстежуваного будинку: 9 дерев, що ростуть зі сторони дворового фасаду та 2 дерева, що ростуть зі сторони головного фасаду. У відповідності до ДБН В.2.3-5:2018 п. 11.2 табл. 11.1 відстань від зовнішньої стіни будинку до осі стовбура дерева мусить бути не менше 5 м при діаметрі крони більше 4 м та не менше 3 м при діаметрі крони до 4 м; до краю чагарника – 1 м. Питання знесення дерев, що не відповідають нормативним вимогам ДБН В.2.3-5: 2018 “Вулиці та дороги населених пунктів”, вирішувати в установленому порядку.
4. Для приведення в належний технічний стан обстежуваних нежитлових приміщень необхідно проведення комплексу ремонтних робіт, а саме:
 - а) по прилеглий території:
 - відремонтувати та влаштувати зі сторони дворового фасаду асфальтове вимощення;
 - демонтувати пошкоджений козилок входу до групи приміщень № 61.
 - б) по даху будинку:
 - після знесення та кронування дерев провести ремонт металевих конструкцій світлових ліхтарів, виконати їх засклення;
 - провести ремонт цегляного мурування парапету. Поверх парапету влаштувати покриття із металевих покрівельних листів;

- замінити покрівлю, де вона влаштована із "чорної" покрівельної сталі;
 - замінити пошкоджені гнилизною дошки підшивної стелі горищного перекриття. При заміні покрівлі визначитись зі станом несучої кроквяної системи та, при необхідності, виконати заміну або підсилення крокв;
- в) по приміщеннях першого поверху:
- забезпечити опалення обстежуваних приміщень;
 - замінити електропроводку та електроарматуру;
 - замінити віконні та дверні блоки. Віконні блоки замінити на сучасні енергоефективні віконні конструкції, що відповідають вимогам ДБН В.2.6-31:2006 "Конструкції будинків і споруд. Теплова ізоляція будівель" щодо теплотехнічних показників огорожувальних конструкцій (теплоізоляційної оболонки) будинків і споруд;
 - замінити покриття підлог, попередньо виконавши ремонт основи підлоги;
 - замінити труби та запірну арматуру системи водопостачання та каналізації. Замінити сантехобладнання. Встановити лічильник обліку холодного водопостачання;
 - виконати ремонт опорядження стін та стелі. В приміщенні санвузла виконати облицювання стін та перегородок;
 - влаштувати систему пожежної та охоронної сигналізації
- г) по підвальним приміщенням:
- прибрати підвальні приміщення від будівельного та побутового брухту;
 - замінити труби та запірну арматуру на трубах холодного водопостачання;
 - сирість огорожувальних конструкцій підвальних приміщень важкоусунена. Для ліквідації сирості огорожувальних конструкцій необхідно відновлення вертикальної гідроізоляції підземної частини будинку;
 - поверхню стін в підвальних приміщеннях рекомендується просушити штучним методом. Відновити пошкоджені ділянки штукатурного шару стін;
 - відновити підлогу в підвальних приміщеннях. На ділянках, де відбулося просідання покриття підлоги, виконати ущільнення ґрунтової основи;
 - в підвальних приміщеннях провести необхідні опоряджувальні роботи

*Додаток № 1: Фотофіксація конструкцій на 8-ми аркушах.
Додаток № 2. План орендованих приміщень на 1-му аркуші.*

Начальник будівельної
лабораторії

(кваліфікаційний сертифікат експерта
серія АЕ № 000841 від 03.10.2012р
технічне обстеження будівель і споруд)

Г. Чміль



Фото № 1. Вигляд будинку зі сторони головного фасаду.



Фото № 2. Вигляд дворового фасаду будинку.

Акт № 204/73	Нежитловий будинок № 8 літер В на вул. Пушкінській	Аркушів 8
від 31.10.2019р		
	Фото №№ 1, 2.	Аркуш 1

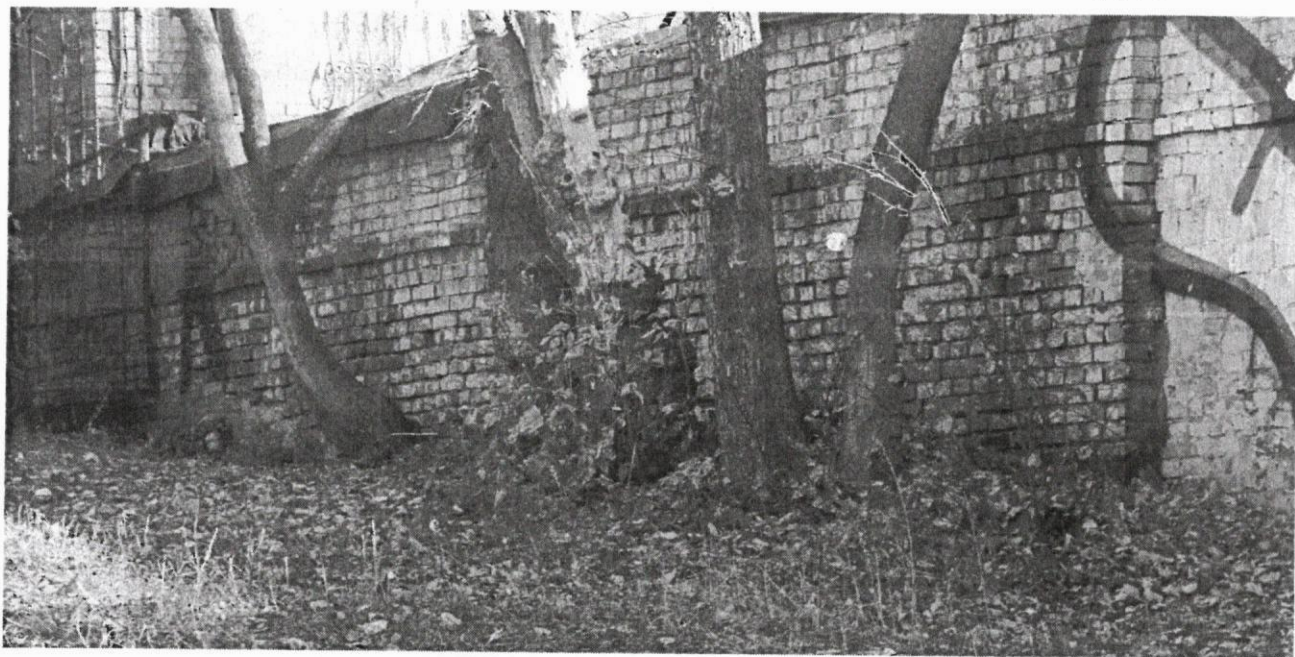


Фото № 3. Деревя, що ростуть впритул біля обстежуваного будинку.



Фото № 4. Крони дерева обпираються на дах та світлові ліхтарі.

Акт № 204/73	Нежитловий будинок № 8 літер В на вул. Пушкінській	Аркушів 8
від 31.10.2019р		
	Фото №№ 3, 4.	Аркуш 2

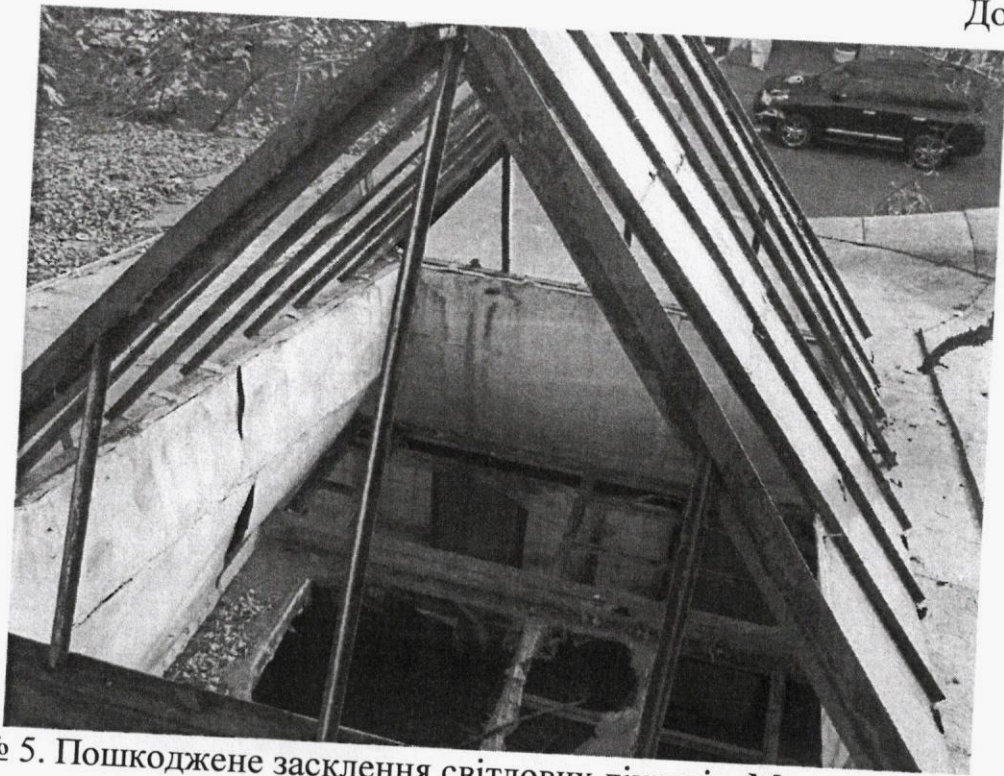


Фото № 5. Пошкоджене засклення світлових ліхтарів. Металеві конструкції ліхтаря вражені корозією.



Фото № 6. Стовбури дерев, що обпираються на стіни будинку, руйнують цегляне мурування та пошкоджують металеве покриття парпетів.

Акт № 204/73	Нежитловий будинок № 8 літер В на вул. Пушкінській	Аркушів 8
від 31.10.2019р		
	Фото №№ 5, 6.	Аркуш 3



Фото № 7. Відсутнє металеве покриття парапету.



Фото № 8. Козирок входу в групу приміщення № 61 загрожує обваленням.

Акт № 204/73	Нежитловий будинок № 8 літер В на вул. Пушкінській	Аркушів 8
від 31.10.2019р		
	Фото №№ 7, 8.	Аркуш 4