



OCENA STANU NIERUCHOMOŚCI SIEDZIBY POWIATOWEGO ZARZĄDU DRÓG W KROTOSZYNIE PRZY UL. TRANSPORTOWEJ 1

Nieruchomość stanowiąca siedzibę Powiatowego Zarządu Dróg w Krotoszynie, zlokalizowana przy ul. Transportowej 1, jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem jako obiekt administracyjno-techniczny jednostki organizacyjnej Powiatu Krotoszyńskiego. Budynek pełni tę funkcję nieprzerwanie od momentu utworzenia Powiatowego Zarządu Dróg, tj. od 1999 r.

Nieruchomość została przekazana Powiatowi Krotoszyńskiemu przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich. Sam budynek został wybudowany w latach 60. XX wieku. Od chwili przejęcia obiektu przez Powiat Krotoszyński nie przeprowadzono kompleksowego remontu. Wykonywano jedynie drobne prace o charakterze konserwacyjnym i estetycznym, które nie wpłynęły na poprawę jego stanu technicznego. Wśród zrealizowanych robót można wymienić częściową wymianę stolarki okiennej z drewnianej skrzynkowej na okna z PCV, prace malarskie oraz niewielkie roboty hydrauliczne i aranżacyjne.

Budynek wraz z infrastrukturą towarzyszącą umożliwia obecnie realizację zadań statutowych jednostki, jednak jego stan techniczny należy ocenić jako niedostateczny. Potwierdzają to wyniki okresowych kontroli technicznych.

We wrześniu 2025 r. przeprowadzono pięcioletnią kontrolę stanu technicznego budynku oraz instalacji. Wyniki kontroli zostały zawarte w protokole nr 1/PZD/2025 z dnia 2 października 2025 r.

Zgodnie z ustaleniami protokołu jedynie trzy elementy budynku uzyskały ocenę **zadowalającą**:

- tynki wewnętrzne i powłoki malarskie,
- system odprowadzania wód opadowych,
- kominy.

Ocenę **niedostateczną** otrzymało szesnaście elementów:

- fundamenty,
- izolacje przeciwwilgociowe,
- ściany konstrukcyjne,
- stropodach,



- podłóża i posadzki,
- stolarka okienna i drzwiowa,
- elementy ślusarskie,
- tynki zewnętrzne i oblicowania,
- rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie,
- powłoki malarskie stolarki,
- piec centralnego ogrzewania,
- instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- estetyka obiektu,
- zagospodarowanie terenu.

Ocenę **złą** otrzymało:

- pokrycie dachowe.

W protokole sformułowano następujące uwagi i zalecenia.

Branża budowlana

1. Budynek nie posiada dokumentacji budowlanej ani książki obiektu budowlanego. Większość podstawowych elementów konstrukcyjnych znajduje się w stanie technicznym niedostatecznym i wymaga przeprowadzenia remontu.
2. W ścianach konstrukcyjnych występują pęknięcia, które mogą świadczyć o złym stanie technicznym fundamentów.
3. W części pomieszczeń sanitarnych szerokość otworów drzwiowych nie spełnia obowiązujących wymagań.
4. Budynek nie spełnia aktualnych wymagań w zakresie izolacyjności cieplnej i wymaga przeprowadzenia termomodernizacji.
5. Pomieszczenia archiwum nie posiadają właściwej wentylacji.
6. Stan estetyczny elewacji, wraz z drewnianymi bramami, oceniono jako niedostateczny.



7. Zagospodarowanie terenu wymaga poprawy, w szczególności w zakresie dojść i dojazdów.
8. Pokrycie dachowe z papy nie zapewnia wymaganej szczelności oraz nie spełnia aktualnych wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Branża sanitarna

Stan instalacji sanitarnych służących ochronie środowiska wymaga przeprowadzenia remontu i nie gwarantuje ich prawidłowego funkcjonowania. Ponadto eksploatowany piec na paliwo stałe nie spełnia obowiązujących norm emisyjnych.

W związku z powyższymi ustaleniami w protokole sformułowano następujące zalecenia:

- przeprowadzenie analizy ekonomicznej zasadności wykonania remontu kapitalnego budynku;
- rozważenie, pod względem ekonomicznym, wymiany źródła ciepła oraz modernizacji instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej;
- w przypadku podjęcia decyzji o remoncie kapitalnym wykonanie ekspertyzy technicznej fundamentów, ścian nośnych oraz stropodachu, a następnie określenie na jej podstawie zakresu i technologii niezbędnych napraw;
- określenie zakresu prac termomodernizacyjnych, jeżeli zapadnie decyzja o remoncie kapitalnym.

W protokole wskazano również, że w przypadku niewykonania zalecanych prac do czasu kolejnej pięcioletniej kontroli budynek może nie nadawać się do dalszego użytkowania. Następną kontrola pięcioletnia powinna zostać przeprowadzona w 2030 r.

W 2025 r. zlecono również wykonanie niezależnej oceny technicznej przez wyspecjalizowaną firmę. Opracowanie potwierdziło zły stan techniczny obiektu oraz konieczność podjęcia pilnych działań. Szacunkowy koszt remontu został określony na kwotę **2 573 179,16 zł**, co stanowi około **71% kosztów budowy nowego obiektu**. Zgodnie z przyjętymi wskaźnikami granica ekonomicznej opłacalności remontu wynosi około **60–65% wartości nowego budynku**. W związku z powyższym przeprowadzenie remontu kapitalnego należy uznać za ekonomicznie nieuzasadnione.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, zasadne wydaje się rozważenie rozbiórki istniejącego budynku i budowy w jego miejscu nowego obiektu, odpowiadającego aktualnym potrzebom Powiatowego Zarządu Dróg oraz obowiązującym standardom technicznym.



Podsumowanie

Stan techniczny nieruchomości należy ocenić jako **niedostateczny**. Obiekt w dalszym ciągu umożliwia wykonywanie zadań statutowych Powiatowego Zarządu Dróg w Krotoszynie, jednak jego dalsza eksploatacja wymaga ponoszenia coraz większych nakładów na bieżące utrzymanie i usuwanie awarii. Jednocześnie wyniki przeprowadzonych ocen technicznych wskazują, że wykonanie remontu kapitalnego jest ekonomicznie nieuzasadnione.

Uwzględniając aktualny stan techniczny budynku, wyniki kontroli okresowych oraz analizę ekonomiczną, za najbardziej racjonalny kierunek działań należy uznać budowę nowej siedziby Powiatowego Zarządu Dróg. Do czasu realizacji tej inwestycji możliwe jest dalsze użytkowanie obiektu, jednak wyłącznie przy zapewnieniu bieżących prac utrzymaniowych oraz usuwaniu usterek wpływających na bezpieczeństwo użytkowania. Zgodnie z wnioskami wynikającymi z dokumentacji technicznej okres dalszej bezpiecznej eksploatacji budynku można szacować na około cztery lata, przy założeniu wykonywania niezbędnych prac utrzymaniowych oraz realizacji zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego.

Załączniki:

1. Protokół nr 1/PZD/2025 z pięcioletniej kontroli stanu technicznego elementów budynku (budowli) i instalacji.
2. Ocena techniczna