

Krotoszyn, 08.12.2025 r.

OCENA TECHNICZNA

INWESTOR	Powiat Krotoszyński ul. 56 Pułku Piechoty Wlkp. 10 63-700 Krotoszyn				
UŻYTKOWNIK	Powiatowy Zarząd Dróg w Krotoszynie ul. Transportowa 1 63-700 Krotoszyn				
OBIEKT	Budynek administracyjny				
ADRES	ul. Transportowa 1, 63-700 Krotoszyn woj. wielkopolskie, pow. krotoszyński, gm. Krotoszyn				
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Działka nr 4449/7, 4449/12, obręb ewidencyjny Miasto Krotoszyn, jednostka ewidencyjna 301204_4				
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	301204_4.0001.4449/7 301204_4.0001.4449/12				
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
Opracował (autor opracowania)	mgr inż. Marcin Walter	Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr. ewid WKP/0069/PWOK/09	konstrukcja	08.12.2025	
Asystent	inż. Kacper Błaszczyk		konstrukcja	08.12.2025	

Nr archiwalny 34/07/KR/25

Wykonano 3 egzemplarze

Egzemplarz 1-2 Zamawiający

Egzemplarz 3 Archiwum

Egz. Nr

Spis treści

I.	Opis stanu technicznego budynku	4
1.	Dane ogólne	4
2.	Podstawa opracowania	4
3.	obowiązujące normy i przepisy,	4
4.	Dokonujący oceny technicznej	4
5.	Przedmiot opracowania	4
6.	Opis lokalizacji budynku	4
7.	Ogólny opis nieruchomości	5
8.	Konstrukcja budynku	8
	– ściany murowane jednowarstwowe	8
	– stropodach gęstożebrowy, spadki w warstwie szlichty	8
	– pokrycie z papy	8
	– stolarka mieszana: drewniana i PVC	8
	– parapety ceglane	8
9.	Podstawowe dane wymiarowe	8
10.	Ocena stanu budynku	8
11.	Wnioski	21
II.	Opis stanu technicznego instalacji sanitarny w budynku Powiatowego Zarządu Dróg w Krotoszynie przy ul. Transportowej 1	23
1.	Instalacja kanalizacji sanitarnej	23
2.	Instalacja wodociągowa	23
3.	Instalacja ogrzewania	25
4.	Instalacja wentylacji	27
5.	Wnioski	28
III.	Analiza opłacalności	29
1.	Dane wyjściowe	29
2.	Koszt jednostkowy remontu	29
3.	Analiza wariantowa	29
4.	Analiza jakościowa	29
5.	Wniosek końcowy	30

Spis zawartości części rysunkowej

LP	Tytuł Rysunku	Nr rys.
1.	Rzut przyziemia	I-1
2.	Rzut dachu	I-2
3.	Przekrój A-A	I-3
4.	Elewacje	I-4

I. Opis stanu technicznego budynku

1. Dane ogólne

Obiekt: Budynek administracyjny

Lokalizacja: działka nr 4449/7, 4449/12
obręb ewidencyjny: Miasto Krotoszyn
jednostka ewidencyjna: 301204_4

Adres: ul. Transportowa 1, 63-700 Krotoszyn
powiat krotoszyński, gmina Krotoszyn, województwo wielkopolskie

Inwestor: Powiat Krotoszyński
ul. 56 Pułku Piechoty Wlkp. 10, 63-700 Krotoszyn

2. Podstawa opracowania

- umowa z inwestorem,
- wizja lokalna, przeprowadzona w dniu 01.12.2025 r.

3. obowiązujące normy i przepisy,

- książka obiektu budowlanego
- dokumentacja zdjęciowa.

4. Dokonujący oceny technicznej

Oceny dokonał:

- mgr inż. Marcin Walter posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. WKP/0069/PWOK/09

5. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest:

- inwentaryzacja,
 - ocena techniczna,
 - oszacowanie kosztów remontu i jego ekonomicznej opłacalności,
- budynku administracyjnego zlokalizowanego w Krotoszynie przy ulicy Transportowej.

6. Opis lokalizacji budynku

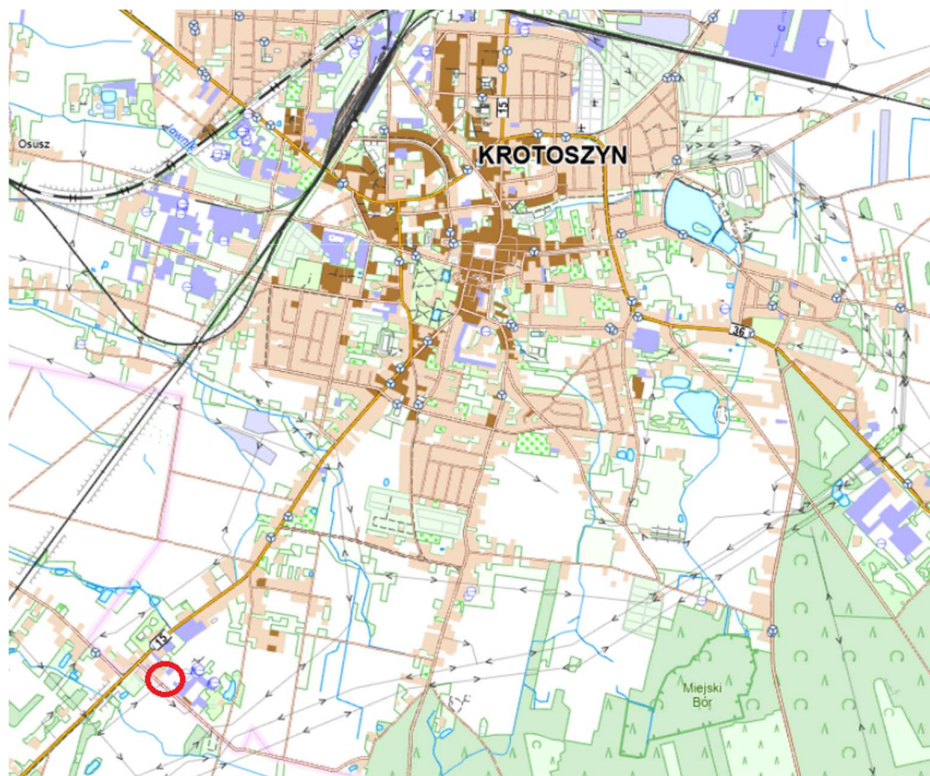
Działki nr 4449/7 i 4449/12 położone są w miejscowości Krotoszyn, gmina Krotoszyn, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie.

Przedmiotowy budynek znajduje się w frontowej części działek od strony ulicy Transportowej. Na działce znajdują się również inne zabudowania o innym przeznaczeniu należące do Inwestora, tereny utwardzone, place składowe oraz tereny biologicznie czynne.

Budynek wyposażony jest w:

- przyłącze energetyczne,
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze kanalizacji deszczowej,
- przyłącze telekomunikacyjne,

Na teren posesji prowadzą 2 zjazdy z drogi publicznej. Teren został ogrodzony. Teren zielony stanowi zieleń niska, krzewy oraz drzewa.



7. Ogólny opis nieruchomości

Budynek jednokondygnacyjny z dachem płaskim (stropodachem) krytym papą. W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe oraz pomieszczenia zaplecza tj. sanitariaty, archiwum, podręczne magazyny oraz kotłownia.

Nawierzchnia wokół budynku mieszana, częściowo wykonana z betonowej kostki brukowej, częściowo betonowa, częściowo wykonana z płyt typu „Trylinka”.



Fot.1 – Elewacja frontowa, widok od ulicy Transportowej



Fot.2 – Elewacja boczna, wschodnia



Fot.3 i 4 – Elewacja boczna, wschodnia – wejście główne do budynku, brama kotłowni



Fot.5 – Elewacja boczna, wschodnia



Fot.6 – Elewacja tylna, północna



Fot.7 – Elewacja boczna, zachodnia

8. Konstrukcja budynku

- ściany murowane jednowarstwowe
- stropodach gęstożebrowy, spadki w warstwie szlichty
- pokrycie z papy
- stolarka mieszana: drewniana i PVC
- parapety ceglane

9. Podstawowe dane wymiarowe

Powierzchnia zabudowy:	582,18 m ²
Szerokość elewacji frontowej:	15,38 m
Długość:	45,21 m
Wysokość budynku:	~4,6 m
Liczba kondygnacji:	1

10. Ocena stanu budynku

- Fundamenty

Nie dokonywano odkrywek fundamentów. Spękania w narożach południowych wskazują na lokalne osiadanie. Przyczyną takiego stanu może być brak opaski w tej części budynku oraz nieszczelność kanalizacji deszczowej.

- Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne pod kątem konstrukcyjnym w stanie zadowalającym, posiadają liczne rysy nie stanowiące zagrożenia dla bezpiecznego użytkowania obiektu. Miejscowo występują pęknięcia wymagające głębszej naprawy zlokalizowane w frontowej części budynku. Spękania występują również w miejscach wtórnych przemurowań, zmniejszania otworów etc.

Ściany zewnętrzne nieocieplone, nie spełniają obecnych wymogów warunków technicznych pod kątem przenikalności cieplnej przegród budynku.

- Elewacje

Tynki i powłoki malarskie w stanie niedostatecznym. Farba wyblakła z licznymi ubytkami, śladami wtórnych napraw i podmalowań. Tynki spękanne, miejscami odspojone.

- Stropodach

Pokrycie dachu w stanie złym z licznymi śladami doraźnych napraw. W pomieszczeniach wewnętrznych zaobserwowano ślady przecieków świadczących o złym stanie pokrycia. Konstrukcja stropodachu w postaci stropu gęstożebrowego w stanie dobrym. Obróbki blaszane ścianek skorodowane w stanie złym.

- Rynny

Rynny i rury spustowe od strony wschodniej budynku w stanie świadczącym o niedawnej wymianie, stalowe ocynkowane w stanie bardzo dobrym. Rynny od strony zachodniej w stanie bardzo złym. Haki i rynny pozaginane. Brak właściwie ukształtowanych spadków wpływa na gromadzenie się nieczystości.

- Kominy

Kominy wentylacyjne murowane w stanie dostatecznym. Zaobserwowano liczne spękania. Komin dymowy z śladami wtórnych napraw. Kominki wentylacyjne blaszane z ubytkami powłoki malarskiej, licznymi śladami korozji. Jeden z kominków pozbawiony daszka w wyniku działania korozji.

- Instalacja odgromowa

Instalacja odgromowa w stanie bardzo złym. Zwody poziome pozrywane pokryte rdzą. Uchwyty poodrywane od podłoża.

- Stolarka

Stolarka okienna i drzwiowa pochodząca z różnych okresów. Najnowsze wymienione podczas doraźnych remontów to zespolone okna i drzwi PVC w stanie bardzo dobrym. Pozostałe okna to okna zespolone o konstrukcji drewnianej w stanie dostatecznym nie zapewniające wystarczającej szczelności. Na stan okien wpływa brak w wielu fragmentach powłoki malarskiej oraz uszkodzone okapniki. Stolarka drzwiowa podobnie jak okna pochodząca z różnych okresów i wykonana z różnych materiałów. Drzwi zewnętrzne drewniane w stanie dostatecznym. Budynek wyposażony jest w 3 bramy, dwie drewniane w stanie bardzo złym, dolne ramiaki przegnite, brama nieuszczelna, wypaczona. Brama stalowa do kotłowni w stanie dostatecznym. Poza wymienioną stolarką PVC żadna nie spełnia wymagań warunków technicznych co do przenikalności cieplnej.

Drzwi wewnętrzne pochodzące z różnych okresów, w większości płycinowe, część posiada przeszklenia. Stan drzwi wacha się od dostatecznego do dobrego.

- Pomieszczenia wewnętrzne

Pomieszczenia biurowe oraz komunikacja i toalety po niedawnym remoncie. Powłoki malarskie zostały odświeżone. Posadzki w biurach wykonano z paneli podłogowych oraz wykładziny obiektowej, posadzka na korytarzach i sanitariatach została pokryta płytkami gresowymi. Stan pomieszczeń można określić jako dobry.

Pomieszczenia magazynowe w stanie złym, złuszczone powłoki malarskie, ubytki tynku. Widoczne ślady przecieków, zawilgocenie sufitów.

- Instalacje elektryczne

Instalacje elektryczne w większości funkcjonują w budynku od początku jego istnienia co oznacza znaczny stopień jej eksploatacji. Dokonywano zmian miejscowo wraz z wykonywanymi przebudowami i remontami w związku z czym instalacja pochodzi z różnych okresów i została wykonana przy użyciu różnych technologii i materiałów odbiega od obecnych standardów.

10.1 Dokumentacja zdjęciowa



Fot.8 i 9 Północno-wschodni narożnik budynku przy wejściu głównym- widoczne spękania, górna szczelina o szerokości około 6mm



Fot.10 i 11 Elewacja od strony północnej przy wejściu głównym do budynku – pęknięcie ściany, szczelina o szerokości około 6mm



Fot.12 Elewacja od strony południowej- widoczne pęknięcie ściany w części attykowej



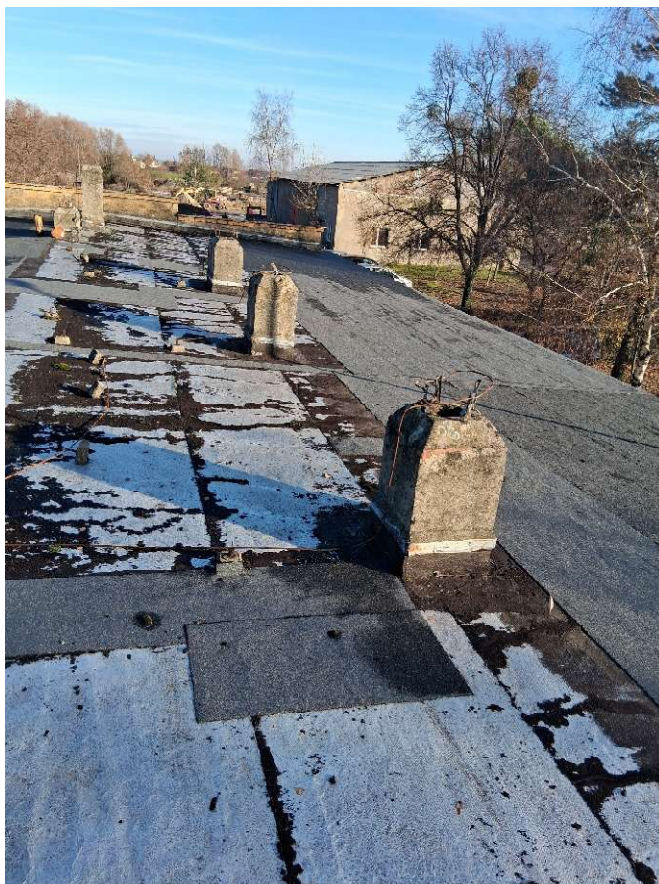
Fot.13 Elewacja od strony zachodniej- spękania przymurówki zmniejszającej otwór okienny, brak obróbki okna po jego wymianie, widoczna piana montażowa



Fot.14 Elewacja zachodnia – nieprawidłowo ukształtowana opaska betonowa, zlegająca woda powodująca zawilgocenie ściany



Fot.15 Elewacja północna – ślady doraźnych napraw tynku



Fot. 16 Pokrycie dachu – widoczne ślady doraźnych napraw wykonywanych w różnych okresach przy użyciu różnych materiałów



Fot. 17 Pokrycie dachu – widoczne ślady doraźnych napraw wykonywanych w różnych okresach przy użyciu różnych materiałów



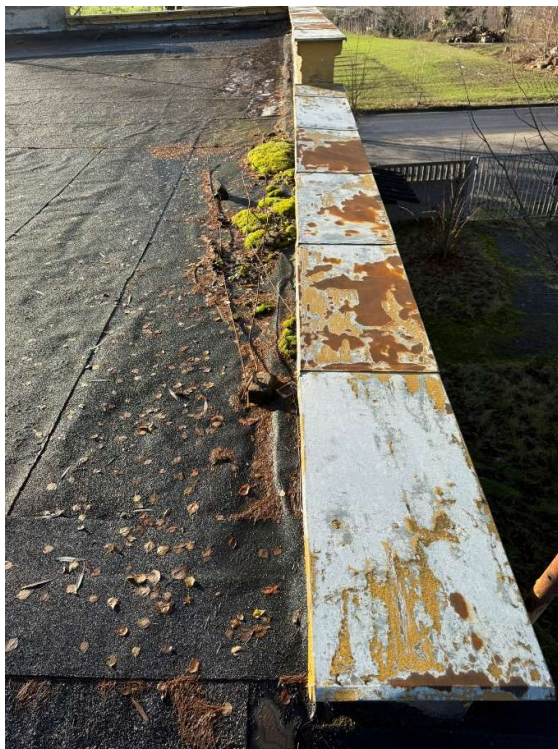
Fot. 18 i 19 Pokrycie dachu – skorodowana pokrywa



Fot. 20 i 21 Kominy wentylacyjne – murowane – widoczne spękania, łuszczący się tynk, kominiek stalowy



Fot. 22 i 23 Komin dymowy –widoczne spękania



Fot. 24 Zardzewiałe obróbki blacharskie



Fot.25 i 26 Pozalamywana rynna od strony zachodniej budynku. Wewnątrz zalegająca woda, błoto i mech. Widoczna rosnąca roślinność.



Fot.27 i 28 Pozrywane zwody poziome instalacji odgromowej. Poodrywane od podłoża uchwyty.



Fot.28 i 29 Stolarka drewniana w złym stanie wymagająca wymiany.



Fot.30 Bramy drewniane w bardzo złym stanie



Fot.31 Bramy drewniane w bardzo złym stanie. Wygnite dolne ramiaki



Fot.32 Bramy drewniane w bardzo złym stanie. Wygnite dolne ramiaki



Fot.33 Brama kotłowni w złym stanie.



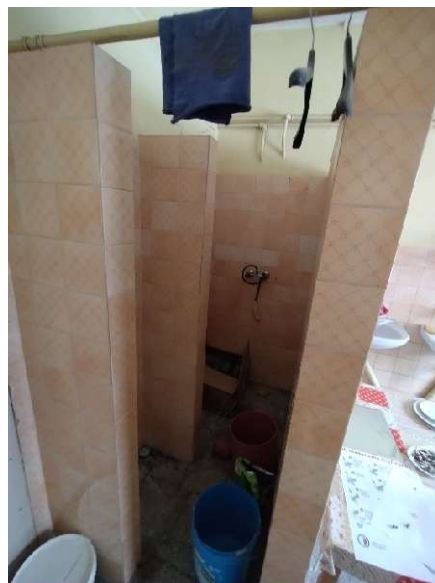
Fot.34 Pomieszczenia magazynowe. Widoczne ślady przecieków



Fot.35 Pomieszczenia magazynowe. Odpadający tynk



Fot.36 i 37 Pomieszczenia magazynowe w złym stanie wymagające generalnego remontu.



Fot.38 i 39 Pomieszczenia zaplecza. Widoczne ślady przecieków na suficie, Sanitariaty w złym stanie.



Fot.40 Pomieszczenia archiwum. Silne zawilgocenie sufitu

11. Wnioski

- Budynek administracyjny jest obiektem jednokondygnacyjnym o konstrukcji tradycyjnej murowanej, którego **stan konstrukcyjny ogólny można określić jako dostateczny**, nie stwarzający obecnie bezpośredniego zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników.
- Zaobserwowane **spękania ścian zewnętrznych**, w szczególności w narożnikach południowych oraz w strefach przemuruowań, mają charakter lokalny i w większości **nie wpływają na nośność konstrukcji**, jednak wymagają monitorowania oraz miejscowych napraw. Ich przyczyną może być lokalne osiadanie fundamentów spowodowane niewłaściwym odwodnieniem terenu i brakiem prawidłowo wykonanej opaski.
- **Stan techniczny elewacji** oceniono jako niedostateczny. Liczne spękania, odspojenia tynków oraz zdegradowane powłoki malarskie wskazują na konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu elewacji.
- **Stropodach** w zakresie konstrukcji nośnej znajduje się w stanie dobrym, natomiast **pokrycie dachowe oraz obróbki blacharskie są w stanie złym**. Liczne przecieki i doraźne naprawy świadczą o utracie szczelności i konieczności wykonania kapitalnego remontu pokrycia dachowego.
- **System odwodnienia dachu** jest niesprawny częściowo – rynny i rury spustowe od strony zachodniej są w bardzo złym stanie technicznym, co sprzyja zawilgoceniu ścian i może negatywnie wpływać na fundamenty budynku.
- **Instalacja odgromowa** znajduje się w stanie bardzo złym i **nie spełnia swojej funkcji ochronnej**, co stanowi istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa obiektu i wymaga pilnej wymiany lub wykonania nowej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **Stolarka okienna i drzwiowa** jest niejednorodna, w znacznej części wyeksploatowana i **nie spełnia aktualnych wymagań w zakresie izolacyjności cieplnej**. Szczególnie zły stan techniczny dotyczy bram drewnianych, które kwalifikują się do niezwłocznej wymiany.
- **Pomieszczenia biurowe i sanitarne** po niedawnym remoncie znajdują się w stanie dobrym i nadają się do dalszego użytkowania. Natomiast **pomieszczenia magazynowe, archiwum oraz część zaplecza** są w stanie

złym, z widocznymi śladami zawilgocenia i przecieków, co wymaga przeprowadzenia generalnego remontu po uprzednim usunięciu przyczyn zawilgoceń.

- Budynek **nie spełnia aktualnych wymagań Warunków Technicznych**, w szczególności w zakresie izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych oraz stolarki, co wpływa na wysokie koszty eksploatacyjne.
- Z uwagi na skalę i charakter stwierdzonych uszkodzeń zaleca się:
 - wykonanie kompleksowego remontu dachu wraz z obróbkami i odwodnieniem,
 - naprawę i zabezpieczenie spękań konstrukcyjnych,
 - wykonanie nowej instalacji odgromowej,
 - wykonanie nowych instalacji elektrycznych w obiekcie
 - termomodernizację budynku (ocieplenie ścian, wymiana stolarki),
 - remont pomieszczeń magazynowych i zaplecza,
 - uporządkowanie i poprawę odwodnienia terenu wokół budynku.
 - Wykonanie nowych instalacji sanitarnych zgodnie z oceną z działu II
- Po wykonaniu wskazanych robót remontowych i modernizacyjnych budynek będzie mógł być **bezpiecznie i ekonomicznie użytkowany w dłuższej perspektywie czasu**.

Autor:

mgr inż. Marcin Walter

II. Opis stanu technicznego instalacji sanitarny w budynku Powiatowego Zarządu Dróg w Krotoszynie przy ul. Transportowej 1.

1. Instalacja kanalizacji sanitarnej

W budynku wykonana jest instalacja kanalizacji sanitarnej z rur PVC łączonych na wcisk. Instalacja odprowadza ścieki sanitarnej z przyborów sanitarnych w pomieszczeniach socjalnych. Instalacja prowadzona jest pod posadzą oraz po ścianach w pomieszczeniach. Podejścia dla umywalek wykonane są z rur PVC prowadzony po ścianach i włączonych do instalacji podposadzkowej. Podejścia do przyborów z rur PVC w dostatecznym stanie technicznym, piony kanalizacyjne odpowietrzające z rur PVC w dostatecznym stanie technicznym. W pomieszczeniach łazienki oraz w pomieszczeniach magazynowych wykonane są wpusty podłogowe podłączone do instalacji podposadzkowej. Wpust podłogowe w złym stanie technicznym. Przybory sanitarne w łazienkach takie jak: umywalki, miski ustępowe – ceramiczne w dostatecznym stanie technicznym. W pomieszczeniu socjalnym żeliwny zlew w złym stanie technicznym (wyłączony z użytkowania).



Fot. nr 1 – zlew żeliwny (wyłączony z eksploatacji)



Fot nr 2 – przybory sanitarne wraz z podejściami odpływowymi PVC

Stan instalacji kanalizacji sanitarnej wraz z przyborami należy uznać za dostateczny, lecz wymaga modernizacji. Stanu instalacji kanalizacji podposadzkowej nie można określić bez demontażu przyborów sanitarnych, ponieważ instalacja kanalizacji nie jest wyposażona w rewizje.

2. Instalacja wodociągowa

W budynku wykonana jest instalacja wodociągowa z rur stalowych oraz PP. Instalacja wodociągowa prowadzona po licu ścian zewnętrznych na wysokości ponad 2,00 [m] nad posadzką, a podejścia do baterii umywalkowych, zlewozmywaka oraz prysznicowych prowadzony w bruzdach ściennych pod płytkami.



Fot. nr 3 – instalacji z rur stalowych.
Podejście instalacji dla baterii w ścianie



Fot. nr 4 – instalacja z rur stalowych
połączoną z instalację z rur PP. Dwie
baterie umywalkowe ze względu na
przygotowanie CWU

Instalacja wodociągowa prowadzona po ścianach bez izolacji termicznej. Przygotowanie ciepłej wody użytkowej poprzez lokalne elektryczne grzewacze przepływowe przy umywalkach oraz poprzez elektryczny zasobnik CWU o poj. 80 [md3]. W pomieszczeniu kotłowni zamontowany jest zasobnik CWU poziomy zasilany w ciepło z istniejącego kotła – zasobnik wyłączony z eksploatacji. Baterie umywalkowe, prysznicowe oraz zlewozmywakowe w części z złym stanie technicznym, nadają się do wymiany ze względu na wysłużenie techniczne oraz część dobrym stanie technicznym. Istniejąca instalacja wodociągowa z rur stalowych ocynkowanych w złym stanie technicznym nie nadaje się do użytkowania i należy wykonać ją jako nową. Instalacja ciepłej wody użytkowej w złym stanie technicznym, należy wykonać nową instalację wraz urządzeniami przygotowującymi ciepłą wodę użytkową – urządzenia mniej energochłonne oraz zapewniające odpowiednią temp. W punktach poboru wody.

	
Fot. nr 5 – instalacja z rur stalowych prowadzona po ścianie	Fot. nr 6 – Zasobniku CWU

3. Instalacja ogrzewania

Budynek ogrzewania jest z kotła na paliwo stałe – kocioł pozaklasowy zgodnie z normą PN – EN 303-5+A1:2023 - [Kotły grzewcze -- Część 5: Kotły grzewcze na paliwa stałe z ręcznym i automatycznym zasypem paliwa o nominalnej mocy cieplnej do 500 kW -- Terminologia, wymagania, badania i oznakowanie](#). Kocioł należy zdemontować, ponieważ nie spełnia wymagań Uchwały Antysmogowej Sejmiku Województwa Wielkopolskiego.

Instalacja ogrzewania pompowa, pracuje w układzie otwartym z górnym rozdziałem ciepła dla kaloryferów. Instalacja wykonanie z rur stalowych łączona poprzez spawanie oraz skręcania. Instalacja posiada bardzo duże straty ciepła, ponieważ nie jest wyposażona w izolację termiczną. Pomieszczenia ogrzewane poprzez grzejniki z ogniw żeliwnych. Ilość powłok malarskich ogniw żeliwnych znacząco organiczna ich sprawność. W budynku zamontowane są również grzejniki przemysłowe Faviera w złym stanie technicznym o małej sprawności ze względu na pionowy sposób montażu. W kilku pomieszczeniach zamontowane jest grzejnik członowy aluminiowy podłączone do istniejącej instalacji z rur stalowych – grzejnik w dobrym stanie technicznym.

Część grzejników wyposażonych w zawory kulowe odcinające, lecz większość grzejników nie ma możliwości odłączenia od instalacji bez opróżnienia zładu. Brak możliwości regulacji ogrzewania poprzez zawory termostaticzne przy większości grzejników. Grzejniki Faviera nie posiadają zaworów odcinających oraz regulacyjnych, część grzejnik żeliwnych wyposażona jest w zawory odcinające kulowe bez możliwości regulacji.



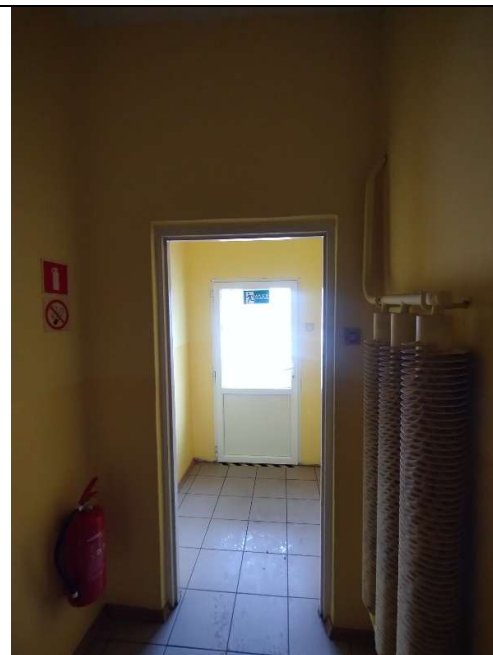
Fot. nr 7 – Kocioł na paliwo stałe – kocioł pozaklasowy. Instalacja ogrzewania nie wyposażona w izolację termiczną



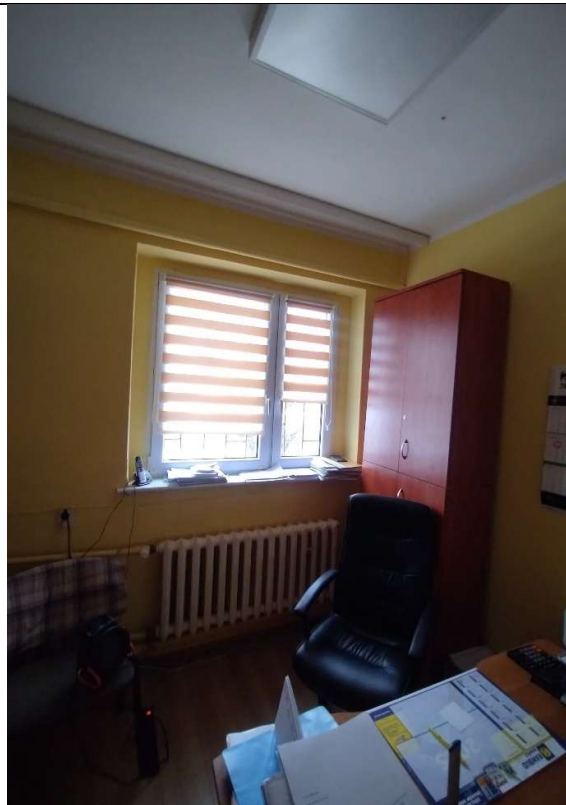
Fot. nr 8 – zasobniku CWU zasilany z instalacji ogrzewania – wyłączony z eksploatacji. Instalacja ogrzewania z izolacją nie spełniającą aktualnych wymagań WT



Fot. nr 9 – grzejnik aluminiowy członowy wyposażony w zawór kulowy odcinający



Fot. nr 10 – sposób montażu grzejnika typu Favier ogranicza jego sprawność. Grzejnik bez możliwości odcięcia oraz regulacji



Fot. nr 11 – grzejniki żeliwne z zaworem termostatycznym oraz głowicą



Fot. nr 12 – grzejnik aluminiowy z zaworem kulowym

Instalacja ogrzewania wraz ze źródłem ciepła w złym stanie technicznym nie spełniająca aktualnych wymagań prawnych oraz zastosowań materiałowych i eksploatacyjnych. Instalacja należy w całości zdemontować i wykonać jako nową.

4. Instalacja wentylacji

W budynku wykonana jest instalacja wentylacji grawitacyjnej. W pomieszczeniach wykonanie są kratki wywiewne podłączona do murowanych kominów wentylacyjnych lub do wywietrzaków dachowych. W budynku wykonana jest instalacji tylko do pomieszczeń sanitarnych, szatniowych oraz magazynowych. Budynek nie jest wyposażony w wentylację pomieszczeń biurowych.

Na dachu wykonane są wywietrzaki dachowe podłączone do kratki wywiewnych. Wywietrzaki dachowe w złym stanie technicznym, a ich sposób montaż może powodować przenikanie opadów deszczu do pomieszczeń i powodowanie zacieków na stropach w pomieszczeniach.



Fot. nr 13 – wywietrzak dachowy



Fot. nr 14 – wywietrzak dachowy

5. Wnioski

Wykonane instalacje sanitarne w budynku wykazują znaczny stopień eksploatacji. Instalacje wykonane są w sposób odbiegający do obecnych standardów, w jakich wykonanie są instalacje. Źródło ciepła wraz z instalacją ogrzewania nie spełnia aktualnych wymagań prawnych, a sama instalacja ogrzewania jest przewymiarowana i posiada bardzo duży zład. Większość grzejników należy zdementować i wymienić na nowe o większej sprawności i spełniających aktualne wymagania. Istniejące wywietrzaki dachowe należy zdemontować.

Wszystkie instalacje sanitarnej należy zdemontować i wykonać na nowa w celu ograniczenia zużycia energii na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, ogrzewania oraz wentylacji. Należy zapewnić odpowiednią wentylację w pomieszczeniach ze względów higienicznych.

III. Analiza opłacalności

1. Dane wyjściowe

- Funkcja: administracja publiczna (bez najmu)
- Budynek: jednokondygnacyjny, lata 60–70 XX wieku
- Powierzchnia zabudowy / użytkowa (przyjmuję $\approx$): 582,18 m²
- Koszt generalnego remontu: 2 092 015,58 PLN netto, 2 573 179,16 zł brutto (zgodnie z załączonym kosztorysem szacunkowym)
- Charakter remontu: przywrócenie pełnej funkcjonalności użytkowej, ograniczenie kosztów użytkowania obiektu

2. Koszt jednostkowy remontu

2 573 179,16 zł / 582,18 m² = 4 419,9 zł/m² brutto

3. Analiza wariantowa

3.1 Wariant A: Remont istniejącego budynku

- Nakład inwestycyjny: 2,57 mln PLN
- Szacowany okres dalszej eksploatacji po remoncie: 25 lat
- Koszt inwestycyjny roczny brutto (upraszczając):
przy 25 latach: ~ 103 tys. PLN/rok ($2\,573\,179,16 \text{ zł} \div 25$)

3.2 Wariant B: Budowa nowego budynku administracyjnego (rynek 2025)

- Koszt budowy 1 m² brutto - 6200 zł
- Koszt brutto dla budynku o powierzchni 582,18 m² - 3 608 400 zł
- Koszt inwestycyjny roczny brutto
przy 25 latach: ~ 144 tys. PLN/rok ($3\,608\,400 \text{ zł} \div 25$)

4. Analiza jakościowa

4.1 Korzyści remontu

- niższy koszt całkowity,
- krótszy czas realizacji niż nowa budowa,
- możliwość etapowania prac,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

4.2 Ryzyka remontu

- ukryte wady konstrukcyjne (typowe dla budynków z lat 60–70),
- potencjalnie wyższe koszty eksploatacyjne niż w nowym budynku,
- ograniczenia funkcjonalne wynikające z pierwotnego układu.
- brak możliwości dostosowania wszystkich elementów budynku do obecnych standardów i wymagań

5. Wniosek końcowy

Nakład inwestycyjny na remont istniejącego budynku administracyjnego wynoszący 2 573 179,16 z brutto stanowi 71% kosztu budowy nowego obiektu. Zakładana granica ekonomicznej opłacalności remontu to 60-65% nowego obiektu.

W związku z powyższym remont przedmiotowego budynku uznaje się za ekonomicznie nieuzasadniony.