



PRACOWNIA PROJEKTOWA

22-400 Zamość, ul. Jana Kiepury 6 tel. 84 639 20 55 fax. 84 639 80 87 pracownia@zdizam.pl www.pracownia.zdizam.pl

RAPORT Z WIZJI LOKALNEJ I OCENA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

do zadania inwestycyjnego pn.

„MODERNIZACJA BUDYNKU HOTELU „HETMAN” W RZESZOWIE W ZAKRESIE ELEWACJI I DACHU BUDYNKU, PRZYŁĄCZY DO BUDYNKU ORAZ MODERNIZACJĄ WEWNĘTRZNĄ PEŁNOBRANŻOWĄ (INSTALACJE WODKAN, CENTRALNE OGRZEWANIE, ELEKTRYCZNE, TELETECHNICZNE, NISKOPRĄDOWE, WENTYLACYJNE Z AUTOMATYKĄ, KLIMATYZACYJNE, ARCHITEKTURA I KONSTRUKCJA, ARANŻACJA I WYPOSAŻENIE WNĘTRZ) WRAZ Z DOSTOSOWANIEM OBIEKTU DO WYMAGAŃ FRANCZYZODAWCY I STANDARDU 3* ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA GOSPODARKI I PRACY W SPRAWIE OBIEKTÓW HOTELOWYCH I INNYCH OBIEKTÓW W KTÓRYCH ŚWIADCZONE SĄ USŁUGI HOTELOWE”

Zamość, kwiecień 2021 r.

Z a r z ą d z a n i e D o r a d z t w o I n w e s t y c j e
w a r c h i t e k t u r z e i i n ż y n i e r i i

SPIS TREŚCI

RAPORT Z WIZJI LOKALNEJ	5
1. Podstawa opracowania	5
2. Lokalizacja inwestycji	5
3. Stan prawny nieruchomości.....	6
4. Uwarunkowania planistyczne	6
5. Opis i ocena stanu zagospodarowania terenu	6
5.1. Warunki zewnętrzne ochrony ppoż	7
5.2. Infrastruktura zewnętrzna	7
6. Opis i ocena stanu technicznego budynku	9
6.1. Opis ogólny.....	9
6.2. Branża architektoniczno-budowlana	9
6.3. Instalacje sanitarne	20
6.4. Instalacje elektryczne i teletechniczne	28

RAPORT Z WIZJI LOKALNEJ

Na zlecenie PHH HOTELE Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żwirki i Wigury 1, 00-906 Warszawa w dniu 12.04.2021 r. dokonano wizji lokalnej obiektu Hotelu „Hetman” zlokalizowanego w Rzeszowie przy ul. Langiewicza 29b.

Podczas wizji lokalnej dokonano oceny stanu technicznego obiektu oraz kwalifikacji elementów wymagających działań naprawczych i/lub modernizacyjnych.

1. Podstawa opracowania

Raport i ocenę stanu budynku opracowano w oparciu o wizję lokalną oraz udostępnioną dokumentację obejmującą:

- standardy marki Best Western,
- Projekt Budowlany opracowany we wrześniu 2001 r. autorstwa BPI Mirosław Hagemajer – oznaczony dalej jako PB,
- Projekt Budowlany pn. „Rozbudowa i przebudowa parteru hotelu Hetman w Rzeszowie z przeznaczeniem na salę konferencyjną z zapleczem” autorstwa Biura Projektowego „Art.-Faktory” s.c. arch. Paweł Spędzia, Wioletta Spędzia
- wyciąg z księgi wieczystej,
- protokoły z przeglądów obiektu, instalacji i urządzeń technicznych,
- plan ewakuacji,
- karta pomiarów hydrantów wewnętrznych,
- Książkę Obiektu Budowlanego
- dokumentację węzła cieplnego

Pozostałe:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa
- dokumentacja fotograficzna
- przepisy i normy obowiązujące na dzień sporządzenia niniejszego raportu

2. Lokalizacja inwestycji

Opracowanie obejmuje działkę nr 1517/8 położoną w Rzeszowie w obrębie 207 Śródmieście.

Teren inwestycji położony jest w południowo-zachodniej części centrum miasta, przy ul. gen. Mariana Langiewicza. W sąsiedztwie od strony południowo-wschodniej, przy ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego mieści się aktualnie jednostka wojskowa. Teren opracowania wchodził niegdyś w skład kompleksu koszarowego. Występujące w nim obiekty, w tym część niska przedmiotowego budynku, znajdują się w ewidencji zabytków miasta Rzeszowa i są objęte ochroną konserwatorską.

Bezpośrednio od południowego wschodu obiekt sąsiaduje z budynkiem usługowym na działce nr 1517/9. Od strony zachodniej i północnej zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne. Na północ od hotelu znajduje się budynek wojskowy.

Teren działki jest stosunkowo płaski, na obrysie litery L.

3. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość stanowi własność PHH HOTELE Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie.

W zachodniej części działki ustanowiono służebność gruntową polegającą na nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu przez działkę nr 1517/8 w pasie gruntu oznaczonym na mapie NR23/2E-33/04 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki 1517/9 poł. w Rzeszowie-Śródmieściu obr. 207, woj. Podkarpackie.

4. Uwarunkowania planistyczne

Teren opracowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

5. Opis i ocena stanu zagospodarowania terenu

Dojazd na teren nieruchomości zorganizowany jest od ul. gen. Mariana Langiewicza drogą miejską. Zjazdy zlokalizowano od strony północnej. Szerokość zjazdu przy wejściu głównym pozwala na wjazd i wyjazd autokaru.

Budynek hotelu położony jest w centralnej części działki. Zadaszone, główne wejście do budynku zorganizowane od strony południowo-zachodniej.

Do wejścia głównego prowadzą utwardzone dojścia i dojazdy zorganizowane w formie pętli, umożliwiające objazd wokół budynku z wjazdem jednym zjazdem i wyjazdem drugim. Przy drodze dojazdowej wydzielono miejsca postojowe w łącznej liczbie 50. Dojazd dla dostaw zapewniony do wejścia od strony północno-zachodniej.

Dojazd od zjazdu do głównego wejścia utwardzony nawierzchnią asfaltową. Pozostałe utwardzenia z kostki brukowej typu „Nostalit”.

Część terenu pomiędzy dwoma dojazdami a budynkiem od strony części restauracyjnej zaaranżowana zielenią z elementami małej architektury.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji występują następujące sieci:

- sieć kanalizacji deszczowej,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć telekomunikacyjna
- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć ciepłownicza.

OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
Nazwa elementu	Stan techniczny
Utwardzenie dojazdu głównego	- nawierzchnia asfaltowa połałdowana, pokrywy studzienek wymagają regulacji, - wskazana wymiana nawierzchni dla ujednolicenia z pozostałymi utwardzeniami
Utwardzenia dojść i dojazdów	- kostka brukowa

	- w miejscach narażonych na intensywny spływ wód deszczowych i zacienionych kostka posiada zielony nalot (mech) - wymagane oczyszczenie . Przyczyną jest spływanie wody deszczowej z dachu łącznika między dwiema częściami budynku – należy prawidłowo rozwiązać sposób odprowadzania wód deszczowych z łącznika
Zieleń istniejąca	W bliskim otoczeniu budynku teren jest utwardzony. Po stronie północnej wzdłuż ul. Langiewicza, znajduje się szpaler drzew liściastych, natomiast w kilku miejscach pomiędzy miejscami postojowymi znajdują się klomby z drzewami iglastymi. Wzdłuż ogrodzenia po stronie południowej nasadzono gesty szpaler krzewów iglastych.

5.1. Warunki zewnętrzne ochrony ppoż

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru przedmiotowego obiektu wynosi $20\text{dm}^3/\text{s}$ łącznie z co najmniej dwóch hydrantów o średnicy 80 mm.

Potrzeby zaopatrzenia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru obiektu spełniają dwa hydranty. Pierwszy nadziemny DN80 zlokalizowany jest na terenie Jednostki Wojskowej od strony zachodniej w odległości 50m. Drugi hydrant podziemny DN80 znajduje się w odległości 120m na wjeździe na drogę osiedlową od ul. Langiewicza od strony północnej. Trzeci hydrant nadziemny DN80 zlokalizowany jest od strony północno-zachodniej budynku w odległości 220m przy budynku Langiewicza 18.

Zgodnie z rozporządzeniem obiekt wymaga zapewnienia doprowadzenia drogi pożarowej o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu. Wymagania dla drogi pożarowej spełnia istniejąca droga dojazdowa prowadzona od ul. Langiewicza.

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu znajduje się na ścianie podcienia, od strony południowo-zachodniej budynku hotelowego.

Miejsce zbiórki w razie ewakuacji zlokalizowane na parkingu od strony ul. Langiewicza, w pobliżu bramy wjazdowej do Jednostki Wojskowej.

5.2. Infrastruktura zewnętrzna

Nazwa elementu	Opis stanu istniejącego	Wskazanie działań naprawczych
Przyłącze ciepłownicze		
Źródło ciepła	- budynek zasilany w ciepło na cele c.o. i c.w.u. z przyłącza ciepłowniczego,	

	- włączenie do sieci ciepłowniczej od strony drogi dojazdowej na działce nr ewid. 1528	
Wykonanie materiałów	- przyłącze ciepłownicze wykonane z 2xDN65, rury preizolowane	
UWAGA: Jeżeli w trakcie prac wymiany nawierzchni dojazdowej zostanie stwierdzony zły stan techniczny przyłącza, należy dokonać napraw/wymiany rurociągów.		
Przyłącze wodociągowe		
Źródło zasilania w wodę	- budynek zasilany w wodę z sieci wodociągowej o średnicy 150 zlokalizowanej w ulicy Prof. Ludwika Chmaja.	
Wykonanie materiałów	- przyłącze wykonane z rur PE o średnicy 110	
UWAGA: Jeżeli w trakcie prac wymiany nawierzchni dojazdowej zostanie stwierdzony zły stan techniczny przyłącza, należy dokonać napraw/wymiany rurociągów.		
Przyłącze kanalizacji sanitarnej		
Miejsce odprowadzenia ścieków	- ścieki z budynku odprowadzone za pomocą trzech przyłączy ks160 do sieci kanalizacji sanitarnej ks250	
Wykonanie materiałów	- przyłącza wykonane z rur PVC o średnicy 160, - separator tłuszczów wykonany w studziencie z kręgów betonowych 1500mm, odpornych na obciążenie 150kN.	
UWAGA: Jeżeli w trakcie prac wymiany nawierzchni dojazdowej zostanie stwierdzony zły stan techniczny przyłącza, należy dokonać napraw/wymiany rurociągów.		
Przyłącze kanalizacji deszczowej		
Miejsce odprowadzenia ścieków	- ścieki deszczowe z powierzchni dachu budynku odprowadzone za pomocą czterech rynien do sieci kanalizacji deszczowej kd300 - ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonej placu i dojazdu odprowadzone za pomocą wpustów do sieci kanalizacji deszczowej kd300	
Wykonanie materiałów	- przyłącza kanalizacji deszczowej wykonane z rur PVC o średnicy 160,	
UWAGA: Jeżeli w trakcie prac wymiany nawierzchni dojazdowej zostanie stwierdzony zły stan techniczny przyłącza, należy dokonać napraw/wymiany rurociągów.		
Doziemna instalacja gazowa		
Miejsce włączenia do sieci gazowej	- przyłącze gazowe do budynku z sieci gazowej, - punkt redukcyjno-pomiarowy z gazomierzem, zaworem odcinającym zlokalizowany na północno-zachodniej ścianie zewnętrznej.	

6. Opis i ocena stanu technicznego budynku

6.1. Opis ogólny

Hotel „Hetman” to budynek złożony z dwóch brył: parterowej części restauracyjno-konferencyjnej z poddaszem użytkowym (zaplecze biurowe) oraz pięciokondygnacyjna część hotelowa z pokojami noclegowymi. Wejście główne do budynku zorganizowane jest w niskiej części zabytkowej. Komunikacja prowadzi łącznikiem od pomieszczenia holu recepcyjnego do klatki schodowej obsługującej budynek hotelowy.

Część restauracyjna powstała w wyniku zaadaptowania zabytkowego budynku dawnej stajni (z zachowanymi elementami wystroju wewnętrznego) w zespole koszar kawaleryjskich Obrony Krajowej, powstałego pod koniec XIX w. Parter części hotelowej stanowi przedłużenie bryły budynku restauracyjnego oraz podcienie pod wysuniętą częścią mieszkalną wspartą na słupach.

Część hotelowa posiada 58 jednostek mieszkalnych, w tym 2 jednostki apartamentowe.

W przyziemiu obiektu zorganizowano hol główny, wejściowy z recepcją, salę restauracyjną dla ok. 48 osób, z zapleczem, zespół sal konferencyjnych dla 47 osób, pralnię, suszarnię, magiel, pomieszczenia techniczne.

Na poddaszu adaptowanej części wydzielono część administracyjno-hotelową z zapleczem socjalnym i sanitarnym oraz wentylatornię.

Część podcienia została przewidziana do adaptacji na potrzeby sali konferencyjnej wg zatwierdzonego prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego.

6.2. Branża architektoniczno-budowlana

Nazwa elementu	Opis stanu istniejącego	Ocena stanu technicznego oraz zgodności z aktualnymi przepisami	Wskazanie działań naprawczych
Elementy konstrukcyjne			
Fundamenty:	wylewane żelbetowe		
Ściany fundamentowe	murowane z cegły pełnej.		
Ściany konstrukcyjne wewnętrzne	murowane z cegły pełnej gr. 25 cm		
Ściany konstrukcyjno-osłonowe	beton komórkowy gr. 24 cm.		
Ściany działowe:	w części parterowej z cegły pełnej gr. 12 cm.		
Stropy	żelbetowe, płytowe		
Izolacje termiczne			

Izolacje ścian zewnętrznych	- wg PB korpus wysoki hotelowy – styropian gr. 12 cm - wg PB budynek istniejący 5cm i 8cm	- grubość izolacji niewystarczająca dla spełnienia aktualnych wymogów prawnych	- sugerowane zwiększenie grubości ocieplenia
Izolacja poddaszy	- wg PB wełna mineralna gr. 20 cm, dach części administracyjnej – 25 cm		
Izolacja stropu, podcieni	- wg PB w systemie Sto Therm Vario gr. 15 cm		
Izolacja podłogi na gruncie	- wg PB wełna mineralna Stroprock gr. 3 cm		
Izolacje przeciwwodne			
Izolacje poziome posadzek na gruncie	- wg PB bitumiczne modyfikowane polimerami – Sto Murisol BD1K		
Izolacje poziome fundamentów	- wg PB Sto Murisol BD1K i dwie warstwy papy asfaltowej		
Izolacje pionowe i czoło fundamentów	- wg PB Sto Murisol BD1K gr. min. 6 mm, bud. istn. – Sto Murisol gr. min. 2,5 mm		
Izolacje poziome sanitariatów i pomieszczeń mokrych	- wg PB Sto Murisol DS. gr. 3,5 mm, z wywinięciem na ściany min. 15 cm		
Izolacja ścian wokół pryszniców	- wg PB Sto-Dampfspere		
Paroizolacje			
Paroizolacje	- wg PB folia paroizolacyjna Rockwool		-
Izolacje akustyczne			
Izol. akust. stropów	- wg PB warstwa 4 cm wełny mineralnej Stroprock		
Izol. akust. ścian działowych między pokojami hotel.	- wg PB wełna Rockton min. gr. 9 cm		
Elementy wykończenia zewnętrznego			

<p>Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - blacha powlekana gr. 0,55 cm w kolorze jasnoszarym, w arkuszach, łączona na rąbek stojący - dostęp do kominów i urządzeń na dachu zapewniony poprzez łąwy kominarskie - płotki przeciwniegowe - obróbki i czapy kominowe z blachy stalowej powlekanej w kolorze pokrycia 	<ul style="list-style-type: none"> - miejscowe ogniska korozji obróbek kalenicy (w miejscach łączeń arkuszy), - przecieki przy kominach – nieszczelności obróbek, - folia dachowa miejscowo uszkodzona – nie spełnia swojej funkcji (rozerwania i rozciągnięcia), - zaobserwowano miejscowe przecieki świadczące o nieszczelności pokrycia, - korozja obróbek okapów 	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana obróbek, - wymiana folii dachowej w miejscach uszkodzeń po uprzednim, miejscowym demontażu pokrycia, - ponowny montaż pokrycia w miejscach demontażu wraz z uszczelnieniem
<p>Rynny i rury spustowe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w części wysokiej z blachy stalowej w kolorze naturalnym, \varnothing 160 - w części niskiej z PVC w kolorze szarym 	<ul style="list-style-type: none"> - oznaki korozji rurach stalowej 	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana systemów rynnowych części niskiej i wysokiej dla zachowania spójności wyglądu
<p>Elewacje</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tynki cienkowarstwowe silikatowe w systemie BSO - dekoracyjne konsole gzymsu wieńczącego wg PB na konstrukcji z kształtowników zimnogiętych poszytych blachą stalową z okładzinami ze sklejki wodoodpornej wykończonej lakierami półmatowymi, bezbarwnymi 	<ul style="list-style-type: none"> - miejscowe uszkodzenia i ubytki tynku z naruszeniem siatki szklanej, - zabrudzenia i zapylenia elewacji - niejednolity kolor - nieestetyczne, wypłowiałe -okładziny konsoli dekoracyjnych gzymsu wieńczącego 	<ul style="list-style-type: none"> - wykonanie napraw i uzupełnień oraz malowanie - konsole gzymsu wieńczącego do likwidacji
<p>Parapety zewnętrzne</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w części niskiej parapety kamienne - w części wysokiej parapety z blachy ocynkowanej powlekanej 	<ul style="list-style-type: none"> - parapety kamienne zapyłone, - łuszcząca się farba na obrzeżach parapetów stalowych 	<ul style="list-style-type: none"> - oczyszczenie wszystkich parapetów, - parapety stalowe – oczyszczenie, zabezpieczenie przed korozją i malowanie

Stolarka zewnętrzna i wewnętrzna			
Stolarka okienna	- w części niskiej – drewniana mahoniowa + okiennice drewniane - w części wysokiej z PCV wyposażona w nawiewniki - wypełnienie okien zestawami jednokomorowymi, wg PB współczynnik k=1,1	- okna w części niskiej w stanie kwalifikującym się do wymiany, pozostała stolarka w dobrym stanie technicznym - okna nie spełniają aktualnych wymogów dot. współczynnika przenikania ciepła	- okna w części niskiej do wymiany (40 szt., w tym 7 okien połaciowych), - sugerowana wymiana całej stolarki okiennej i drzwiowej zewn. dla dostosowania do aktualnych wymogów dot. izolacyjności cieplnej (40 szt. okien i 1 drzwi w cz. niskiej, 88 szt. okien, 5 drzwi oraz pustaki szklane w 15 otworach w cz. wysokiej)
		- pomieszczenia o niewystarczającej powierzchni okien w stosunku do powierzchni pomieszczenia: zmywalna, sala konferencyjna i restauracyjna na parterze, sala konferencyjna na 3. piętrze	- zapewnienie wymaganego doświetlenia zmywalni poprzez: zapewnienie rotacji pracowników na stanowisku tak, aby czas przebywania tej samej osoby w ciągu doby łącznie nie przekraczał 2 godzin/ bądź uzyskanie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych - zapewnienie wymaganego doświetlenia sali konferencyjnej i restauracyjnej na parterze: brak możliwości uzyskania wymaganej pow. okien ze względu na zabytkowy charakter obiektu - konieczność uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych - zapewnienie wymaganego doświetlenia sali konf. – ograniczenie łącznego czasu przebywania tych samych osób do maks. 2 godz. w ciągu doby / zaadaptowanie na potrzeby sali

			konferencyjnej 2 jednostek mieszkalnych położonych na 2. piętrze bezpośrednio pod obecną salą (istniejące tam okna zapewniają odpowiednie doświetlenie) z przywróceniem w dotychczasowej lokalizacji jednostek mieszkalnych
Stolarka i ślusarka drzwiowa wewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - w części niskiej - drzwi płytynowe i przeszklone na drodze z hallu do części restauracyjnej na parterze - drzwi wewnętrzne płytowe w laminacie w ościeżnicach opaskowych regulowanych (m. in. do pokoiów hotelowych), na zapleczu restauracji w ościeżnicach opaskowych stałych, ościeżnice z mdf - drzwi na klatkę schodową aluminiowe przeciwpożarowe 	<ul style="list-style-type: none"> - drzwi do pom. technicznych (poddasze części niskiej) oraz drzwi z pomieszczeń na drogi komunikacji ogólnej, z wyjątkiem pom. higienicznosanitarnych nie spełniają wymogów p.poż 	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana 2 szt. drzwi do pom. technicznych (w tym do wentylatorowni) na drzwi p.poż., -wymiana 58 szt. drzwi pokoiów hotelowych na nowe, obsługujące czytniki kart oraz spełniające aktualne wymogi p. poż. oraz dodatkowo 26 szt. z pozostałych pom. niebędących pom. higienicznosanitarnymi na drogi komunikacji ogólnej w przypadku realizacji całego zakresu jako przebudowy, -zalecana wymiana drzwi łazienkowych
Stolarka i ślusarka drzwiowa zewnętrzna	<ul style="list-style-type: none"> - drzwi w wejściu głównym w zestawie aluminiowo-szklanym, otwierane automatycznie - drzwi dla dostaw aluminiowo-szklane - drzwi do pom. technicznych metalowe 	<ul style="list-style-type: none"> - drzwi do pomieszczeń technicznych nie spełniają wymogów p.poż. 	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana 2 szt. drzwi do pom. technicznych na drzwi p.poż.
Ślusarka aluminiowa, pustaki szklane	<ul style="list-style-type: none"> - daszek nad wejściem głównym szklany na konstrukcji aluminiowej - łącznik o konstrukcji aluminiowo-szklanej - przedsiónek wejściowy wydzielony 	<ul style="list-style-type: none"> - zły stan techniczny łącznika aluminiowego – nieszczelności 	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana konstrukcji aluminiowo-szklanej łącznika na konstrukcję spełniającą wymogi dot. wydzielenia klatki schodowej

	zestawem aluminiowo-szklanym z drzwiami otwieranymi automatycznie z wpięciem do systemu SAP, klasa EI 30 - pustaki szklane w klasie odporności ogniowej E60		
Kłapy oddymiające	- 2 szt. klap oddymiających Velux (140x114) otwierane siłownikami elektrycznymi sterowanymi automatycznie z centrali p.poż. lub ręcznie za pomocą przycisku		
Kominy			
Kominy	- od poziomu stropu obmurowane cegłą gr. 12cm i ocieplone wełną mineralną gr. 5cm	- na poziomie strychu widoczne zacieki spowodowane nieuszczelnnością obróbek blacharskich	- wg pkt dot. pokrycia dachu i obróbek blacharskich
Elementy wykończeniowe wewnętrzne			
Okładziny podłogowe	- podłogi korytarzy hotelowych wyłożone wykładziną dywanową, spełniającą wymogi odporności ogniowej - hall recepcyjny – płytki ceramiczne/gresowe + wykładzina dywanowa j.w. - sala konferencyjna na parterze – panele podłogowe - w pom. magazynowych, technicznych, pomocniczych płytki ceramiczne, gresowe - sala restauracyjna – parkiet drewniany i płytki gresowe w strefie baru, zaplecze – płytki gresowe	- wykładzina dywanowa z ubytkami, nieestetyczna - okładziny w łazienkach pokojowych o niskich walorach estetycznych	- wymiana wykładzin dywanowych - sugerowana wymiana okładzin podłogowych w łazienkach hotelowych dla odświeżenia wyglądu - ze względu na plany połączenia sali restauracyjnej z konferencyjną sugeruje się wymianę podłogi w sali konferencyjnej w celu dowiązania się do sali restauracyjnej

	<ul style="list-style-type: none"> - okładziny schodów – płytki ceramiczne/gresowe - sala konferencyjna na 3. piętrze – wykładzina dywanowa - pokoje hotelowe – wykładzina dywanowa, w łazienkach płytki ceramiczne/gresowe 		
Tynki	- cementowo-wapienne IV kategorii	- na I piętrze w pokojach oraz klatkach schodowych stwierdzono liczne pęknięcia tynków wewnętrznych	- wymagany remont ścian I piętra
Powłoki malarskie	- malowanie emulsyjne ścian		- odświeżenie – wykonanie nowych powłok malarskich w całym obiekcie
Okładziny ścienne	<ul style="list-style-type: none"> - łazienki przy pokojach – okładziny z płytek ceramicznych na całą wys. pomieszczenia - w korytarzach listwy zabezpieczające z płyt laminowanych - w sali restauracyjnej boazeria angielska w dolnej części ścian 	<ul style="list-style-type: none"> - walory estetyczne odbiegające od współczesnych standardów (okładziny łazienek i listwy w korytarzach), - w niektórych łazienkach widoczne ubytki oraz pęknięcia płytek 	<ul style="list-style-type: none"> - wskazana wymiana okładzin ściennych w łazienkach przy pokojach oraz paneli zabezpieczających w korytarzach (sugeruje się likwidację); - ze względu na planowane połączenie sali konf. z restauracyjną sugeruje się wykonanie okładzin spójnych dla obu pomieszczeń
Sufity	<ul style="list-style-type: none"> - sufity podwieszane rozbieralne Rigips Thermatex (w korytarzach hotelowych) - sufity podwieszane monolityczne (m.in. w części recepcyjnej, restauracji, sali konferencyjnej, WC ogólnodostępnym) - tynki cementowo-wapienne 	- zły stan sufitów podwieszanych, sufity próbowano odmalowywać	- wymiana sufitów podwieszanych

Parapety wewnętrzne	- parapety wewnętrzne z konglomeratu		
Balustrady	- balustrady wewnętrzne przy schodach na słupkach metalowych malowanych, mocowanych do policzków, poręcze ze stali nierdzewnej	- nieestetyczne wypełnienie (słupki)	- wskazana wymiana całych balustrad lub słupków z wypełnieniami
Dźwig osobowy			
Dźwig osobowy	- dźwig obsługujący wszystkie kondygnacje hotelowe - kabina o wymiarach wewnętrznych 110x210cm - wg Protokołu wykonania oceny stopnia wykorzystania ресурсu urządzenia opracowanego przez firmę Otis dźwig nadaje się do dalszej bezpiecznej eksploatacji, na dzień 02.04.2020 resurs urządzenia został wykorzystany w 68% lat eksploatacji; ilość wykonanych jazd 2 153 218; żywotność urządzenia określono na 25 lat od momentu rozpoczęcia jego eksploatacji zakładając utrzymanie dotychczasowych warunków eksploatacji - winda objęta dozorem technicznym pełnym - wydana decyzja Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego zezwalająca na eksploatację do dnia 30.06.2021 przy aktualnych parametrach	- szacowany czas dalszego wykorzystania urządzenia – 7 lat - niskie walory estetyczne kabiny	- stan techniczny dźwigu dobry, - ze względu na niskie walory estetyczne sugeruje się remont bądź wymianę kabiny

System identyfikacji wizualnej			
	- numery pokoi na drzwiach	- system odbiegający od współczesnych standardów estetycznych	- wskazana modernizacja systemu identyfikacji wizualnej
Ochrona przeciwpożarowa obiektu			
Informacje ogólne	<p>Dane z PB:</p> <p>Powierzchni budynku – 2265,5 m²</p> <p>Wysokość – 15,35 m²</p> <p>Liczba kondygnacji – 5</p> <p>Kategoria zagrożenia ludzi – ZL III</p> <p>Klasa odporności pożarowej – C</p> <p>Przewidywana liczba osób przebywających na kondygnacjach hotelowych – 32</p> <p>W budynku znajdują się pomieszczenia, w których mogą przebywać ludzie w grupach ponad 50 osób (sala konferencyjna).</p>	<p>- zgodnie z aktualnymi wymogami Warunków Technicznych: budynek kwalifikuje się do kategorii ZL V zagrożenia ludzi i jako budynek średniowysoki (SW) powinien spełniać wymogi klasy B odporności pożarowej,</p> <p>- z połączenia sali restauracyjnej z konferencyjną powstanie pomieszczenie dla ponad 50 osób, co wiąże się ze skategoryzowaniem części budynku jako ZL I (klasa odporności pożarowej B – bez zmian w stosunku do wymaganej wg punktu powyższego)</p>	
Podział budynku na strefy pożarowe	- budynek stanowi jedną strefę pożarową ZL III z wydzieloną pożarowo i oddymianą klatką schodową	j. w.	patrz: Warunki ewakuacji
Klasa odporności ogniowej elementów budynku	- budynek spełnia projektowane wg PB wymagania dla klasy C odporności pożarowej	<p>Aktualne wymagania dla klasy B odporności pożarowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - główna konstrukcja nośna R 120 - konstrukcja dachu R 30 - strop REI 60 - ściana zewnętrzna EI 60 - ściana wewnętrzna EI 30 	<p>- stropy na belkach stalowych do zabezpieczenia do wymaganej klasy odporności ogniowej;</p> <p>- przewiduje się, że ze względu na zabytkowy charakter niskiej części budynku konieczne będzie w tej części uzyskanie odstępstwa od przepisów</p>

		- przekrycie dachu RE 30 Wymogi nie spełnione w zakresie stropów na belkach stalowych.	techniczno-budowlanych
Warunki ewakuacji	<p>- budynek posiada 3 wyjścia ewakuacyjne: wyjście główne (drzwi otwierane automatycznie sterowane systemem SAP) oraz wyjścia z sali restauracyjnej i konferencyjnej (drzwi dwuskrzydłowe); ponadto obiekt posiada wyjście bezpośrednio na zewnątrz z zaplecza gastronomii, które nie zostało wskazane na planie ewakuacji</p> <p>- wewnątrz ewakuacja z pięter prowadzona do wydzielonej klatki schodowej, od wyjścia z klatki poprzez hol recepcyjny do wyjścia głównego</p> <p>- szerokości korytarzy na piętrach hotelowych</p> <p>- wyjścia ewakuacyjne z budynku mają połączenie z drogą pożarową utwardzonym dojściem o szerokości minimalnej 1,5 m i długości nie większej niż 50 m</p>	- długości dróg ewakuacyjnych w PB zaprojektowano przy założeniu kategorii zagrożenia ludzi ZL III; jako budynek w kategorii ZL V zgodnie z obowiązującymi przepisami obiekt nie spełnia wymagań dopuszczalnych długości dróg ewakuacyjnych (10 m przy jednym kierunku ewakuacji – dot. korytarzy na piętrach)	<p>- propozycje rozwiązania problemu przekroczonej długości dojść ewakuacyjnych:</p> <p>1) <i>wprowadzenie pionowego podziału budynku na strefy pożarowe poprzez zaprojektowanie na osi nr 4 ściany oddzielenia p. poż. wraz z drzwiami pożarowymi; w konsekwencji zaistniałaby konieczność wykonania dodatkowych hydrantów w wydzielonej strefie na każdej z kondygnacji</i></p> <p>2) <i>zaprojektowanie dodatkowej, ewakuacyjnej klatki schodowej w miejscu pokoi 113, 213 313, 413; wiąże się to z koniecznością zmniejszenia ilości pokoi</i></p> <p>3) <i>uzyskanie odstęstwa od przepisów techniczno-budowlanych – zagrożenie stanowi niska szansa uzyskania</i></p> <p>- możliwa konieczność przesunięcia drzwi do pokoi 103, 104, 303, 304, 403,404 i/lub drzwi na klatkę schodową od strony tych pokoi dla zapewnienia</p>

			wymaganej długości dojść ewakuacyjnych - uwzględnienie w planie ewakuacji drzwi wyjściowych z zaplecza gastronomii
Urządzenia przeciwpożarowe i inne urządzenia służące bezpieczeństwu pożarowemu	<ul style="list-style-type: none"> - system oddymiania grawitacyjnego klatki schodowej oparty na 2 klapach oddymiających i otworze napowietrzającym na parterze - obiekt wyposażony w system SAP - obiekt wyposażony w instalację hydrantową (hydranty DN25) - czujniki dymu w pomieszczeniach 	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia napowietrzania niedostateczna wg aktualnych wymogów - lokalizacja hydrantów w obrębie wydzielonych klatek schodowych stwarza zagrożenie w przypadku ewentualnego pożaru poza obrębem klatki schodowej – wąż uniemożliwiłby zamknięcie drzwi pożarowych, przez co nie spełniłyby one swojej roli 	<ul style="list-style-type: none"> - w przypadku wymiany obudowy aluminiowo-szklanej łącznika konieczność zapewnienia prawidłowego i zgodnego z aktualnymi wymogami napowietrzania od oddymiania klatki schodowej (szczegóły w programie funkcjonalno-użytkowym) - istniejąca lokalizacja hydrantów w obrębie wydzielonej klatki schodowej uniemożliwia jej ochronę w przypadku wystąpienia pożaru poza obrębem klatki schodowej - dla zapewnienia poprawnego wydzielenia klatek schodowych należałoby przeprojektować instalację hydrantową w celu przeniesienia hydrantów poza obręb klatki schodowej tak, aby objąć ich zasięgiem całe powierzchnie kondygnacji
Gaśnice	- obiekt wyposażony w gaśnice		
Wyposażenie zaplecza kuchennego			

Wyposażenie zaplecza kuchennego	- zaplecze gastronomiczne w pełni wyposażone - urządzenia i instalacja gazowa zmodernizowane w 2018 r.		
---------------------------------	---	--	--

6.3. Instalacje sanitarne

Nazwa elementu	Opis stanu istniejącego	Ocena stanu technicznego oraz zgodności z aktualnymi przepisami	Wskazanie działań naprawczych
Węzeł cieplny			
parametry pracy wymienników: - wymiennik na cele c.o. i c.t. - wymiennik na cele c.w.u.	- zapotrzebowanie ciepła na cele c.o. 83,96 kW - zapotrzebowanie ciepła na cele c.t. 47,75 kW - moc wymiennika c.o. + c.t. 132 kW - zapotrzebowanie ciepła na cele c.w.u. 187 kW - moc wymiennika c.w.u. 187 kW - temp. wody sieciowej – zima 135/70 oC - temp. wody sieciowej – lato 70/35 oC - temp. wody instalacyjnej c.o. 80/60 oC - temp. wody instalacyjnej c.t. 80/60 oC - temp. wody instalacyjnej c.w.u. 5/55 oC - przepływ wody sieciowej – zima 4,192 m3/h - przepływ wody sieciowej – lato 4,608 m3/h - przepływ wody sieciowej c.o. + c.t. 1,733 m3/h - przepływ wody sieciowej c.w.u. – zima 2,459 m3/h - przepływ wody sieciowej c.w.u. – lato 4,608 m3/h		

	<ul style="list-style-type: none"> - przepływ wody sieciowej c.o. 3,625 m³/h - przepływ wody sieciowej c.t. 2,063 m³/h - przepływ wody sieciowej c.w.u. 3,218 m³/h - ciśnienie dyspozycyjne sieciowe 300 kPa - ciśnienie dyspozycyjne sieciowe niezbędne do pracy wężła 155 kPa - ciś. dyspozycyjne na rozdzielaczach c.o. 10 kPa - ciś. dyspozycyjne na rozdzielaczach c.t. 15 kPa - ciś. dyspozycyjne na rozdzielaczach c.w.u. 20 kPa - ciś. statyczne 12 mH₂O 		
<p>Wyposażenie wężła wymiennikowego</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pompa obiegowa c.o. i c.t. firmy Grundfos, - pompa cyrkulacyjna c.w.u. firmy Grundfos, - regulator pogodowy, - zawór regulacyjny c.o. i c.t., - zawór regulacyjny c.w.u., - zawór mieszający c.o., - czujnik temperatury zewnętrznej, - zanurzeniowy czujnik temperatury, - termostat bezpieczeństwa c.o., - termostat bezpieczeństwa c.w.u., - zawór różnicy ciśnień i przepływu, - zawór na cele c.o. i c.t., - zawór na cele c.w.u., - licznik ciepła, - zawór kulowy mufowy DN15, - filtr mufowy DN15, - wodomierz wody gorącej JS1,5 DN15, 		

	<ul style="list-style-type: none">- zawór zwrotny mufowy DN15,- zawór napełniający,- kulowy odcinający DN15.- filtrodmulnika magnetycznego DN32 – na przewodzie zasilającym,- filtra kołnierzowego DN20 – zasilanie wysokich parametrów przed wymiennikiem c.o. i c.t.,- filtra kołnierzowego DN32 – zasilanie wysokich parametrów przed wymiennikiem c.w.u.,- filtr mufowy DN25 – przewód powrotny instalacji c.o.,- filtr mufowy DN25 – przewód powrotny instalacji c.t.,- filtr mufowy DN15 – przewód łączący powroty wysokich i niskich parametrów,- filtr mufowy DN40 – przewód wody zimnej instalacji c.w.u.,- filtr mufowy DN32 – przewód cyrkulacyjny instalacji c.w.u.,- magnetyzer – na przewodzie wody zimnej instalacji c.w.u.,- membranowych zaworów bezpieczeństwa typu SYR, dla c.o. 3 zawory, dla c.w.u. 1 zawór,- przeponowe naczynie wzbiorcze ciś. otw. 3bar,- termometr cieczowy, tarczowy,- zasobnik c.w.u. 1000l,- zestaw do podnoszenia ciśnienia HYDRO-NMPML2 40/140 o mocy 1,5kW, wydajności 5-18m³/h		
Instalacja c.o.			

Źródło ciepła	- wymiennikownia c.o., - parametry wody w obiegu 80/60°C, - automatyka pogodowa,		
Rodzaj instalacji	- instalacja dwururowa z rozdziałem dolnym i bocznym, - obieg wymuszony pompą obiegową,		
Wykonanie materiałów	- piony wykonane z rur polietylenowych z odpowietrznikami automatycznymi, - odcinki poziome z rur stalowych zaizolowane łupkami poliuretanowymi		
Elementy grzejne	- grzejniki stalowe płytowe z zaworami termostatycznymi Danfos, - w łazienkach w części hotelowej grzejniki elektryczne stalowe, drabinkowe,		
Instalacja ciepła technologicznego			
Źródło ciepła	- wymiennikownia c.t., - parametry 80/60°C,		-
Prowadzenie przewodów	- z wymiennikowni pod stropem parteru, - w części restauracyjno-konferencyjnej w poddaszu do central nawiewnych,		
Wykonanie materiałów	- instalacja wykonana z rur PP, - odcinki poziome z rur stalowych zaizolowane pianką poliuretanową 30mm,		
Wentylacja mechaniczna			
Występowanie	Wentylacja nawiewno-wywiewna w pomieszczeniach: - sali konsumpcyjnej, - sali konferencyjnej, - pokoju biznesowym Wydajność centrali nawiewnej $L_n=3530\text{m}^3/\text{h}$		

	<p>Wydajność centrali wywiewnej $L_w=2790\text{m}^3/\text{h}$ Wyrzutnia dachowa, czerpnia ścienna.</p>		
	<p>Wentylacja nawiewno-wywiewna w pomieszczeniach: - kuchnia, - zmywalnia, - pom. obróbki wstępnej, - magazyn artykułów spożywczych. Wydajność centrali nawiewnej $L_n=1445\text{m}^3/\text{h}$ Wydajność centrali wywiewnej $L_w=1853\text{m}^3/\text{h}$ Wentylacja wyciągowa w kuchni. W pomieszczeniach kuchennych utrzymywane podciśnienie. Wyrzutnia dachowa, czerpnia ścienna.</p>	<p>- podczas inwentaryzacji stwierdzono nie funkcjonowanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu kuchni. - nie funkcjonująca wentylacja wyciągowa w kuchni</p>	<p>- rozwiązanie problemu braku funkcjonowania wentylacji w pomieszczeniu kuchni – naprawa, - naprawa wentylacji wyciągowej w kuchni.</p>
	<p>Wentylacja wywiewna-wywiew powietrza wymuszony z przepustnicą samoczynną. Wywiew wyprowadzony ponad dach. Wentylatory załączone automatycznie wraz z włącznikiem światła. Pomieszczenia: - łazienki restauracyjne, - łazienki w pokojach hotelowych.</p>		
	<p>Wentylacja mechaniczna wyciągowa: - pomieszczenie holu recepcyjnego.</p>	<p>- podczas inwentaryzacji stwierdzono brak funkcjonowania wentylacji w hallu recepcyjnym.</p>	<p>- wykonać naprawę wentylacji wyciągowej w hallu recepcyjnym.</p>
	<p>Wentylatory mechaniczne wyciągowe ścienne w pomieszczeniach: - pralni, - magła, - magazynu brudnej bielizny,</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> - wentylatorni, - magazynu ziemniaków i kiszonek, - pomieszczenie odpadków. 		
Instalacja wody zimnej			
Zasilanie	<ul style="list-style-type: none"> - instalacja wody zimnej bierz swój początek w pomieszczeniu wymiennikowni, - rozdział instalacji na części obsługujące części: restauracyjną, hotelową i wymiennika c.w.u. 		
Wykonanie materiałów	<ul style="list-style-type: none"> - poziomy i pionowy wykonane z rur stalowych ocynkowane, - przewody rozdzielcze instalacji z polietylenu w systemie Virsbo, 		
Ciśnienie	Odpowiednie ciśnienie w instalacji zapewnione przez zestaw do podnoszenia ciśnienia.		
Instalacja ppoż. Hydrantowa			
Lokalizacja hydrantów	<ul style="list-style-type: none"> - Hydrant Ø25 – holu komunikacyjnym – parter, - Hydrant Ø25 – restauracja we wnęce korytarza – parter, - Hydrant Ø25 – komunikacja – I piętro, - Hydrant Ø25 – komunikacja – II piętro, - Hydrant Ø25 – komunikacja – III piętro, - Hydrant Ø25 – komunikacja – IV piętro. <p>Hydranty zlokalizowane w z szafkach 1,35m nad podłogą i 0,8m od spodu,</p>		
Wykonanie materiałów	<ul style="list-style-type: none"> - Instalacja włączona do ogólnej instalacji budynku, - pion i podejścia do zaworów hydrantowych wykonane z rur stalowych ocynkowanych. 		
Instalacja ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji			

Źródło ciepła instalacji	- przygotowanie w węźle wymiennikowni, - magazynowanie wody w zasobniku c.w.u. o pojemności 1000l		
Wykonanie materiałów	- rury polietylenowe w systemie Wirsbo – rozprowadzenie instalacji w łazienkach, - rury stalowe podwójnie ocynkowane zaizolowane łupkami poliuretanowymi – poziomy, pionowy, instalacja w części gastronomicznej		
Prowadzenie instalacji	Poziome przewody prowadzone pod stropem parteru i pierwszego piętra obok przewodów wody zimnej.		
Instalacja kanalizacji sanitarnej			
Odpiływy z budynku	Budynek posiada trzy odpiływy z budynku: - część hotelowa, - część restauracyjna, - część kuchni zakończona separatorem tłuszczów roślinnych i zwierzęcych wraz z osadnikiem		
Wykonanie materiałów	- poziomy kanalizacyjne wykonane z rur PCV łączone na uszczelki gumowe, - pionowy i podejścia do przyborów wykonane z rur i kształtek z polietylenu HDPE o połączeniach kielichowych z uszczelką, - na pionach i poziomych odcinkach dłuższych niż 6m zastosowane kielichy kompensacyjne.		
Prowadzenie instalacji	- poziomy kanalizacji w części restauracyjnej ułożone są pod posadzką parteru, - w części hotelowej kanalizacja podwieszona pod stropem parteru w izolacji z pianki poliuretanowej,		

	- na pionach zastosowano rewizje z czyszczakami. Piony wyprowadzone ponad dach - zakończone wywiewką.		
Instalacja gazowa			
Źródło gazu	- instalacja gazowa bierze swój początek w szafce zewnętrznej zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej pomieszczenia kuchni.		
Wykonanie materiałów	- Instalacja w obiekcie jest wykonana z rur stalowych czarnych bez szwu wyłącznie do zasilania pomieszczeń kuchennych,		
Zasilane urządzenia	- kuchnia gazowa 6 palnikowa o mocy 35kW, - grill gazowy 7kW, - piec gazowy konwekcyjny 22kW, - taboret gazowy 13kW, - frytkownica gazowa 9kW		
Wyposażenie systemu bezpieczeństwa instalacji gazowej	- moduł alarmowy 1szt., - zawór odcinający elektromagnetyczny 1 szt., - detektor gazu 1 szt., - sygnalizator akustyczno-optyczny 1szt.		
Klimatyzacja			
Lokalizacja	- pokoje hotelowe I i II piętra wyposażone w: - jednostki zewnętrzne VRFMDV – 615W/DRN1-T (C) – 1 szt., - jednostki wewnętrzne MDV–D22G/N1-S – 26 szt., - jednostki wewnętrzne MDV–D28G/N1-S – 6 szt.		
	- sala konferencyjna oraz restauracja wyposażona w klimatyzację		
	- hall recepcyjny, - III piętro – pokoje, - IV piętro - pokoje, - sala konferencyjna.	- brak klimatyzacji	- wykonać klimatyzację w pokojach hotelowych na III, IV piętrze, Sali

			konferencyjnej na III piętrze oraz w Hallu recepcyjnym
--	--	--	--

6.4. Instalacje elektryczne i teletechniczne

Nazwa elementu	Opis stanu istniejącego	Ocena stanu technicznego oraz zgodności z aktualnymi przepisami	Wskazanie działań naprawczych
Instalacja elektryczna			
Zasilanie obiektu w energię elektryczną	- zasilanie odbywa się przez dwie linie kablowe z podziałem w Rozdzielni Głównej - zasilanie kablem YAKY 4x240 główne ze stacji transformatorowej „Jagiellońska” i rezerwowe ze stacji transformatorowej „Anieli Krzywoń” wprowadzone do budynku poprzez złącza kablowe: <ul style="list-style-type: none"> • Z1 – „Jagiellońska” dla budynku niskiego • Z2 – „Anieli Krzywoń” dla budynku wysokiego 		
Wyłącznik główny budynku p.poż.	- wyłącznik p.poż. typu DPX250A - wyłącznik główny wyposażony w napęd ręczny, wyzwalacz podnapięciowy i wzrostowy, styki 1r i 2r do zdalnego sterowania i sygnalizacji położenia, wyposażony w człon różnicowy - wg protokołu z przeglądu budynku pięcioletniego, sporządzonego w 2018 r., w listopadzie 2012 r.		

	dokonano wymiany modułu różnicowego w wyłączniku głównym 250A firmy ABB na moduł różnicowy ze zwłoką czasową do 3 sekund.		
Główna tablica rozdzielcza	<ul style="list-style-type: none">- usytuowana w pomieszczeniu rozdzielni elektrycznej, widocznie oznaczona i opisana z dołączonymi schematami elektrycznymi, zabezpieczona przed dostępem osób nieuprawnionych- wykonana jako zestaw szaf przyściennych wyposażona w aparaturę przeciwzwarciovą, przeciwprzeciążeniową i przeciwprzepięciową z wkładkami topikowymi dobranymi do warunków zapewniających separację obwodów- w rozdzielni głównej znajdują się podliczniki dla części gastronomicznej, pralni, wymiennikowni i oświetlenia zewnętrznego- wg protokołu z przeglądu budynku pięcioletniego, sporządzonego w 2018 r., w kwietniu 2013 r. zamontowano w rozdzielni głównej baterię kondensatorów zabezpieczającą przed ponadnormatywnym poborem energii biernej- wg protokołu z przeglądu budynku pięcioletniego, sporządzonego w 2018 r., w czerwcu 2017 r. dokonano rozdzielenia instalacji – oddzielny		<ul style="list-style-type: none">- zalecana wymiana instalacji elektrycznych, zabezpieczeń i podziału obwodu ze względu na zmianę ilości obwodów elektrycznych, obciążenia tablicy oraz wyeksploatowania aparatów

	<p>pomiar energii do klimatyzacji 30kW, montażu zabezpieczeń i wyłącznika p.poż. do klimatyzacji</p>		
<p>Samoczynne Załączenie Rezerwy</p>	<p>- wg PB budynku pięcioletniego, sporządzonego w 2018 r., układ okresowo testowany przez obsługę techniczno-konserwacyjną</p>		
<p>Wewnętrzne linie zasilające</p>	<p>- linie zasilające tablice bezpiecznikowe piętrowe wykonane przewodami miedzianymi odpowiednio dobranymi do obciążenia</p> <p>- linie zasilające dźwig osobowy prowadzone w rurach osłonowych</p> <p>- bezpieczne odłączenie napięcia realizowane przez ręczne wyłączenie w rozdzielni głównej i zabezpieczenie przed skutkami zwarć i przepięć</p> <p>- WLZ tablic podrzędnych, piętrowych tablic podziałowych prowadzone w szachtach w rurach osłonowych o przekrojach odpowiadającym przekrojom przewodów</p> <p>- wg protokołu z przeglądu budynku pięcioletniego, sporządzonego w 2018 r., przewody robocze bez widocznych skutków przeciążenia i wpływów termicznych na stan izolacji</p>		<p>- zalecana wymiana instalacji elektrycznych</p>
<p>Tablice podziałowe piętrowe</p>	<p>- wykonane jako obudowy modułowe, odpowiednio oznaczone,</p>		<p>- zalecana wymiana tablic i zabezpieczeń</p>

	zamknięte i zabezpieczone z dostępem tylko dla służb techniczno-konserwacyjnych wyposażone w urządzenia rozdzielcze, aparaturę odłączającą (bezpieczniki nadmiarowoprądowe typu S), odgałęźniki, styki i zaciski		
Tablice rozdzielcze podrzędne	-typu RNx18S wyposażone w wyłączniki nadmiarowoprądowe przeciwzwarceniowe i przeciwporażeniowe, wyłączniki różnicowoprądowe o szybkiej charakterystyce zabezpieczające obwody oświetlenia i gniazd wtyczkowych		- zalecana wymiana tablic i zabezpieczeń
Instalacja piorunochronna	- wykonana jako naprężna wg Katalogu EL-MONT składająca się z: <ul style="list-style-type: none">• części dachowej zbierającej wykonanej z drutu ocynkowanego (zwody poziome)• zwodów pionowych z drutu ocynkowanego w wykonaniu podtynkowym w rurach osłonowych, złącza kontrolno-pomiarowe wykonane w puszkach• uziomu otokowego wykonanego z bednarki ułożonej na głębokości 0,5m		- zalecana wymiana instalacji

	około 2,5m od ściany budynku		
Obwody odbiorcze oświetlenia, gniazd wtyczkowych, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne	<p>- wg PB obwody wykonane przewodami miedzianymi YDY 3x2,5 pod tynkiem w rurach ochronnych, w wymiennikowni i pralni w rurach ochronnych układane natynkowo, gniazda podwójne w wykonaniu hermetycznym</p> <p>- instalacja obwodów oświetleniowych i gniazd wtyczkowych w pokojach w wykonaniu podtynkowym</p> <p>- oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne zasilane z tablicy bezpiecznikowej TB-OE</p> <p>- montaż opraw oświetlenia ewakuacyjnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • na korytarzu oprawy zamontowane do ścian i na suficie • w sali restauracyjnej i na hallu montowane na suficie • w pozostałych pomieszczeniach na ścianach 		- zalecana wymiana instalacji elektrycznych
Osprzęt elektryczny (oprawy oświetleniowe, gniazda wtyczkowe, urządzenia sterujące)	<p>- w pomieszczeniach „suchych” (pokoje hotelowe, pokoje biurowe, sala konferencyjna, restauracja) zastosowany osprzęt podtynkowy zgodny z przepisami i normami</p> <p>- w pomieszczeniu pralni, węzła cieplnego, wlotu wody i gazu, maszynowni</p>		- zalecana wymiana osprzętu

	zastosowano osprzęt hermetyczny, przy wlocie gazu oprawa przeciwwybuchowa z cechą Ex		
Oświetlenie zewnętrzne	<p>- podzielone na 3 obwody:</p> <ul style="list-style-type: none">• dwa zasilają oprawy zamontowane w stropie nad stanowiskami postojowymi dla samochodów• trzeci zasila oświetlenie terenu na słupkach parkowych <p>- sterowanie z tablicy TB-OZ</p>		- zalecana wymiana instalacji elektrycznej
System ochrony przeciwporażeniowej i przeciwprzepięciowej	<p>- instalacja elektryczna wykonana w systemie TN-C-S z rozdziałem przewodu PEN na PE i N w rozdzielni głównej</p> <p>- z szyną PE i główną szyną uziemiającą w rozdzielni głównej połączone są wszystkie przewody ochronne instalacji zasilanej z rozdzielni głównej</p> <p>- ochrona przeciwprzepięciowa obiektu przed skutkami wyładowań atmosferycznych realizowana jest poprzez instalację odgromową oraz przez zastosowanie ochronników przepięć zainstalowanych w rozdzielni głównej i tablicach bezpiecznikowych piętrowych</p>		

Oznaczenie urządzeń elektrycznych i tablic rozdzielczych	<ul style="list-style-type: none"> - prawidłowe oznaczenia, opisy i tabliczki informacyjne - prawidłowy dostęp do urządzeń zapewniający dogodną obsługę i konserwację - tablice rozdzielcze wyposażone w schematy elektryczne 		- zalecana wymiana
Instalacja 24V	<ul style="list-style-type: none"> - wg PB zlokalizowana w pomieszczeniach roboczych (kuchnia, pralnia, szacht windowy) przeznaczona do prac konserwacyjnych i remontowych - zasilanie z gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia poprzez skrzynkę transformatorową zlokalizowaną w pomieszczeniu rozdzielni głównej 		- zalecana wymiana instalacji
Instalacja telefoniczna, komputerowa, RTV i instalacja przyzywowa			
Instalacja telefoniczna	<ul style="list-style-type: none"> - wg PB wykonana przewodem YTKSYekw2x2x0,5 zakończona gniazdami RJ12 - przełącznica główna zlokalizowana w pomieszczeniu technicznym na parterze budynku niskiego, na piętrach budynku wysokiego znajdują się przełącznice telefoniczne piętrowe połączone przewodem YTKSYekw32x2x0,5, łączówki typu LSA-Plus KRONE 		- zalecana wymiana instalacji
Instalacja komputerowa	<ul style="list-style-type: none"> - wg PB wykonana skrętką UTP5kat. 4-pary zakończona gniazdami RJ45 		- zalecana wymiana instalacji

	<ul style="list-style-type: none">- koncentrator komputerowy zlokalizowany na parterze budynku niskiego		
Instalacja RTV	<ul style="list-style-type: none">- wg PB wykonana przewodem koncentrycznym YWDXpek 75-1.05/5- piony prowadzone są w szachcie teletechnicznym znajdującym się w pomieszczeniu technicznym na każdym piętrze- stacja czołowa zlokalizowana w pomieszczeniu technicznym na IV piętrze budynku wysokiego		<ul style="list-style-type: none">- zalecana wymiana instalacji
Instalacja przyzywowa	<ul style="list-style-type: none">- wg protokołu z przeglądu budynku pięcioletniego, sporządzonego w 2018 r., wykonana w systemie DELTACALL- zlokalizowana w pomieszczeniach przystosowanych dla osób niepełnosprawnych (sanitariaty na parterze, sanitariat i pokój 106 na I piętrze)- wg PB centralnym punktem systemu przyzywowego jest jednostka centralna S-97-CDU zlokalizowana w recepcji- wg PB w pokoju jednostki przyzywające S97-CU zamontowane na wysokości 1m od podłoża w pokoju 106 przy stoliku, w sanitariatach zamontowany przycisk przywoławczy S-97-CUPC z ciągnem na wysokości 1,7m oraz przy łóżku w pokoju 106		<ul style="list-style-type: none">- zalecana wymiana instalacji

	<ul style="list-style-type: none"> - wg PB jednostki potwierdzająco-kasujące S-97-CPR zamontowane obok łączników oświetleniowych na wysokości 1,7m od podłoża – przy wejściu do pokoju 106 - wg PB na parterze w sanitariacie dla niepełnosprawnych zainstalowany przycisk przywoławczy S-97-CUPC, przy wejściu przycisk potwierdzająco-kasujący S-97-CPR. Przy każdym przycisku S-97-CPR zamontowany wskaźnik stanu S-97-RS11 - zasilanie za pomocą zasilacza znajdującego się w rozdzielni głównej RG 		
Instalacja wymiennikowni	<ul style="list-style-type: none"> - wymiennikownia wyposażona jest w oddzielną tablicę bezpiecznikową TB-W zasilającą znajdującą się w pomieszczeniu wymiennikowni instancję oświetleniową, gniazd wtyczkowych 220V i instalację zasilania pomp cyrkulacyjnych - zasilanie z rozdzielni głównej RG 		- zalecana wymiana instalacji elektrycznej
Instalacja sygnalizacji alarmu pożaru SAP			
Instalacja sygnalizacji alarmu pożaru	<ul style="list-style-type: none"> - budynek wyposażony w system sygnalizacji alarmu pożaru oparty na jednostce centralnej firmy ZETFAS - wg PB instalacja wykonana przewodem YnTKSXekw 1x2x1 w wykonaniu podtynkowym w rurach ochronnych -wg PB rozproszanie pętli dozorowych z centrali w szachcie 	<ul style="list-style-type: none"> - wg protokołu z przeglądu instalacji SSP i oddymiania z dnia 31.03.2021 r. stwierdzono uszkodzenie drukarki centrali sygnalizacji pożaru 	<ul style="list-style-type: none"> - zalecana wymiana drukarki z uwagi na niemożliwość dokumentowania zdarzeń oraz utrudniony i wydłużony czas identyfikacji źródła pożaru - zalecana wymiana instalacji elektrycznej

	<p>teletechnicznym w pomieszczeniach technicznych – połączenia pionowe, połączenia poziome rozprowadzone w przestrzeni sufitów podwieszanych na korytarzach w korytkach kablowych</p> <p>- wg PB z centrali wyprowadzono 3 linie pętlowe</p> <ul style="list-style-type: none">• pętla nr 1 – obsługa parteru i poddasza• pętla nr 2 – obsługa I i II piętra• pętla nr 3 – obsługa III i IV piętra <p>- sygnalizatory akustyczne zlokalizowane na każdej kondygnacji: na piętrach przy klatce schodowej, na parterze przy recepcji</p>		
System oddymiania klatki schodowej	<p>- wg PB system oparty na urządzeniach MERCOR składający się z dwóch klap oddymiających zamontowanych na IV piętrze</p> <p>- sterowanie z centrali CSP zainstalowanej w recepcji i zasilanej z tablicy bezpiecznikowej TB-4</p> <p>- centrala posiada funkcję przewietrzania sterowana za pomocą przycisków otwieranie/zamykanie zainstalowanych na IV piętrze</p>		<p>- dostosowanie i/lub wymiana zasilania centrali do wymogów aktualnych norm</p>