

Załącznik nr 1

Opis Budynków i ocena stanu technicznego

W skład przedmiotu sprzedaży wchodzi dwa budynki o łącznej powierzchni użytkowej 7 808,16 m², położone na działce ewidencyjnej nr 23 z obrębu 6-03-19 o powierzchni gruntu 2 849 m² z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej od ul. Działdowskiej, tj:

1. Budynek szpitala, na który składają się:
 - budynek główny wzdłuż ul. Działdowskiej,
 - budynek główny wzdłuż od ul. Wolskiej,
 - budynek dawnego basenu,
 - pierwsza oficyna środkowa (licząc od ulicy Wolskiej) mieszcząca dawną kotłownię i dużą salę wykładową,
 - druga oficyna środkowa (licząc od ul. Wolskiej),
 - oficyna narożna (w północno zachodnim narożniku działki).
2. Budynek gospodarczy.

Działka jest w kształcie prostokąta, przylega częściowo do ul. Działdowskiej, częściowo do ul. Wolskiej. Działka jest w przeważającym stopniu zabudowana z utwardzonymi dziedzińcami wewnątrz. Zabudowa w ostrej granicy, od strony północnej przylega niezabudowana nieruchomości.

Granice działki wyznaczają istniejące budynki, od strony północnej znajduje się murowane ogrodzenie, odgradzające teren szpitala od działki niezabudowanej.

Teren działki jest uzbrojony w media:

- linia elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć co z sieci ciepłowniczej miejskiej.

Pomiędzy poszczególnymi częściami budynku występują różnice w poziomie posadzek, różnice poziomów między kondygnacjami na styku poszczególnych członów budynków zostały zniwelowane poprzez rampy i schody.

Budynek główny wzdłuż ulicy Działdowskiej i budynek wzdłuż ulicy Wolskiej

Rok zakończenia budowy - 1928

Budynek jest dwutraktowy, podpiwniczony, pięciokondygnacyjny (z czterema kondygnacjami nadziemnymi i jedną podziemną plus poddasze służące do celów technicznych. Układ konstrukcyjny budynku mieszany. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej. W budynku głównym podciąg środkowy stalowy oparty na stalowych obmurowanych słupach, ze stropami stalowo-ceramicznymi (typu Kleina). Dach z dużym spadkiem, o konstrukcji drewnianej, więźba przedwojenna z pełnym deskowaniem i pokryty blacho-dachówką w kolorze czerwonym w bardzo dobrym stanie. W części prostopadłej w obszarze przyległym do oficyny środkowej kryty blachą ocynkowaną w arkuszach.

Budynek dawnego basenu

Rok zakończenia budowy - 1928

Dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z jedną kondygnacją podziemną i jedną nadziemną połączony klatkami schodowymi z budynkiem wzdłuż ulicy Wolskiej (piwnice tego budynku służyły jako zaplecze basenu). W piwnicy znajduje się niecka basenu oraz korytarz techniczny

Załącznik nr 1

dookoła basenu. Obecnie basen jest nieczynny, a niecka basenu została przykryta konstrukcją stalową, na której wydzielono pomieszczenia fizykoterapii. Stropodach pokryty papą. W stropodachu znajdują się cztery duże świetliki.

Pierwsza oficyna środkowa:

Rok zakończenia budowy - 1928

Budynek pięciotraktowy (piwnica i parter), podpiwniczony, trzykondygnacyjny z dwiema kondygnacjami nadziemnymi i jedną podziemną. Układ konstrukcyjny budynku mieszany, szkielet żelbetowy. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej. Stropodach o małym spadku kryty blachą trapezową. Na piętrze pierwszym znajduje się duża sala wykładowa. Po obu stronach sali znajdują się galerie, na które można wejść z wnętrza sali stromymi schodami. Sala jest doświetlona obustronnie od góry poprzez podwyższenie w części środkowej (w układzie bazylikowym).

Druga oficyna środkowa

Rok zakończenia budowy - 1928

Budynek trójtraktowy, podpiwniczony, pięciokondygnacyjnym (z czterema kondygnacjami nadziemnymi i jedną podziemną wykorzystywaną do celów technicznych i magazynowych, poddasze do celów technicznych. Układ konstrukcyjny budynku szkieletowo-ryglowy. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej. Dach o niewielkim spadku, o konstrukcji drewnianej, poszycie pokryte papą – stan dobry.

Oficyna narożna

Rok zakończenia budowy - 1928

Budynek jednotraktowy przylegający jedną ścianą do granicy działki sąsiedniej, niepodpiwniczony czterokondygnacyjny, z dachem jednospadowym krytym blachą ocynkowaną.

Opis techniczny całego budynku:

Fundamenty murowane z cegły ceramicznej pełnej. Piwnice: ściany fundamentowe częściowo murowane z cegły, stan piwnic wykazuje znaczne zużycie. W południowo wschodnim zewnętrznym narożniku u zbiegu ulic Wolskiej i Działdowskiej widoczne są ślady po znacznym zawilgoceniu, odpadający tynk wskazuje na zły stan izolacji przeciwwilgociowej ścian zewnętrznych. Ściany fundamentowe od strony wewnętrznej w stanie średnim bez widocznych oznak zawilgocenia. W piwnicach pomieszczenia wymagają gruntownego remontu.

Ściany konstrukcyjne, klatek schodowych oraz działowe murowane są z cegły ceramicznej pełnej. Ściany działowe z cegły ceramicznej, częściowo lekkie na szkielecie drewnianym.

Na wszystkich kondygnacjach stropy Kleina na belkach stalowych.

Biegi klatek schodowych żelbetowe, wylewane.

Więźba dachowa drewniana. Dach pokryty blachą. Rynny i rury spustowe z blachy.

Stolarka okienna przeważnie wymieniona na okna PCV.

Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, które są przeszklone - o konstrukcji aluminiowej.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna budynku głównie z płyty, częściowo drewniana.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi.

Balustrady przy schodach wewnętrznych stalowe, malowane farbą olejną.

Elewacja – budynek otynkowany, malowany. Elewacja wymaga wielu napraw, częściowo odpadający tynk, widoczne zawilgocenia i odpadające fragmenty tynku.

Komunikacja - główne wejście do budynku od ulicy Działdowskiej prowadzi na półpoziom, z którego ponownie schodzi się do pomieszczeń recepcji – brak urządzeń umożliwiających dostęp

Załącznik nr 1

osobom niepełnosprawnym. Drugie wejście od ulicy Działdowskiej bliżej ulicy Wolskiej pełni rolę technicznego i w celach zaopatrzeniowych. Wejście od ulicy Wolskiej obecnie nie jest użytkowane.

Komunikację pionową zapewniają dwie główne klatki schodowe od strony ulicy Działdowskiej o konstrukcji żelbetowej i stopniach wykonanych z lastryko, balustrady stalowe jednostronne z pochwytem drewnianym z duszą zabezpieczoną siatką stalową przed upadkiem. W budynku znajdują się trzy dźwigi osobowe. Dwie wykazujące znaczne zużycie.

Posadzki - głównie powierzchnie PCV oraz płytki ceramiczne, w piwnicy i na strychu częściowo szlichta betonowa.

Tynki wewnętrzne - malowane farbami emulsyjnymi, lamperie malowane farbami zmywalnymi, częściowo płytki ceramiczne – stan tynków i okładzin dobry i bardzo dobry.

Sufity - głównie tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, częściowo sufity podwieszane modułowe.

W budynku znajdują się następujące instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- centralnej ciepłej wody,
- elektryczna,
- teletechniczna,
- wentylacji grawitacyjnej,
- wentylacji mechanicznej,
- przeciwpożarowa,
- instalacja tlenowa i próżniowa.

Budynek wewnątrz jest po remoncie przeprowadzonym w ostatnich kilkunastu latach. Budynek jest przystosowany do prowadzenia działalności szpitalnej wraz z salami operacyjnymi. Istnieje możliwość wyodrębnienia samodzielnych części budynku. W całym budynku wymieniono instalację centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników. Na parterze i piętrze Remont głównie obejmował pierwsze piętro i parter, wymieniono podłogi w gabinetach i na korytarzach pomalowano ściany, w sanitariatach wymieniona armatura, wymieniono okładziny ceramiczne na podłogach i ścianach.

Obecnie budynek nie jest użytkowany.

- powierzchnia zabudowy budynku szpitala (zgodnie z ewidencją gruntów) 2 264,00 m²

- powierzchnia użytkowa 7 774,99 m²

Budynek gospodarczy

Przy północnej granicy działki znajduje się budynek gospodarczy.

Opis techniczny budynku gospodarczego:

Fundamenty murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Ściany konstrukcyjne oraz ściany działowe murowane z cegły pełnej.

Więźba dachowa drewniana. Dach pokryty blachą.

Stolarka drzwiowa – stalowa.

Elewacja – nieotynkowany.

Stan budynku – średni.

- powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego (zgodnie z ewidencją gruntów) 35,00 m²

- powierzchnia użytkowa 33,17