

## Załącznik nr 6

### Opis budynków i ocena stanu technicznego:

Budynki, wchodzące w skład nieruchomości, położone są na terenie Stanisławowskiego założenia urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-543 decyzją z dnia 01 lipca 1965 r., teren szpitala w granicach układu urbanistycznego MDM, budynek główny (146510\_8\_50511.5.1\_BUD) i administracyjny (146510\_8\_50511.5.9\_BUD) w zespole budowlanym MDM (rejestr zabytków nr 340 z dnia 27 kwietnia 2015 r.) budynki przy ul. Litewskiej 14 i 16, Marszałkowskiej 24/26 ujęte w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy, utworzonej na mocy Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 2998/2012 z dnia 24 lipca 2012 r. Obiekty te zostały również - objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu placu Unii Lubelskiej – część północna przyjętego uchwałą nr LIV/1534/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 kwietnia 2013 r.

#### 1. Budynek główny szpitala ul. Marszałkowska 24/26 :

1) Opis budynku oznaczonego na rys. BA:

- Numer ewidencyjny bud.: 146510\_8\_50511.5.1\_BUD
- Liczba kondygnacji: 8 (7 kondygnacje nadziemne i 1 podziemna),
- Rok budowy: 1952 (dane z książki obiektu)  
1954 (wypis z kartoteki budynków)
- Powierzchnia zabudowy: 949 m<sup>2</sup>. (dane z wypisu z kartoteki budynków)
- Powierzchnia użytkowa: 5 460,37 m<sup>2</sup>. (dane - inwentaryzacja)

Piwnice wykorzystywane w celach technicznych i magazynowych. Poddasze budynku służy do celów zabezpieczenia technicznego budynku. Na piętrze piątym znajduje się sala wykładowa z lat pięćdziesiątych, wyposażenie do wymiany (projektor i sterowanie z lat 70 tych.)

Układ konstrukcyjny budynku mieszany. Ściany murowane z cegły ceramicznej. Ściany wewnętrzne częściowo murowane, częściowo zastąpione szkieletem słupowo-ryglowym stropy przeważnie stalowo-ceramiczne typu Kleina, częściowo żelbetowe.

2) Ocena stanu technicznego budynku:

- Stropodach i belki stropodachu w stanie dobrym, dach pokryty papą w stanie dobrym, brak śladów przecieków. Na dachu znajduje się antena operatora telefonii komórkowej.
- Elewacja – od strony ulicy Marszałkowskiej cokół w poziomie parteru i I pietra obłożony płytami z piaskowca noszącego liczne ślady uszkodzeń. Powyżej elewacja ceglana z elementami z piaskowca – gzymsy, balustrady obramowania otworów okiennych noszącymi ślady znacznego zużycia. Od poziomu gzymsu między piętrem piątym a szóstym wwyż elewacja tynkowana. Elewacja od strony podwórza tynkowana ze znacznymi uszkodzeniami oraz ubytkami i śladami po zawilgoceniu. Mocno uszkodzony gzyms pomiędzy piętrem piątym a szóstym. Na elewacji od strony podwórza prowadzone liczne kanały wentylacyjne. Rynny pionowe stan dobry na poziomie parteru żeliwne stan średni.
- Piwnice – ściany fundamentowe częściowo murowane z cegły, stan piwnic wykazuje znaczne zużycie. Widoczne ślady po zawilgoceniu szczególnie od strony zewnętrznej, od strony wewnętrznej w stanie średnim bez widocznych przecieków.
- Budynek posiada od strony zewnętrznej od ul. Marszałkowskiej wejście główne oraz wyjście ewakuacyjne zlokalizowane od strony ul. Litewskiej. Drzwi wejściowe i ewakuacyjne w stanie dobrym. Wyjście z holu głównego prowadzi na wewnętrzne podwórko i prowadzi poprzez zadaszony łącznik do budynku administracyjnego (BI). Łącznik w stanie złym, konstrukcja zadaszona podparta szynami stalowymi. Pozostałe 2 wyjścia znajdują się przy klatkach schodowych A i B.

## Załącznik nr 6

- Klatki schodowe o konstrukcji żelbetowej i stopniach wykonanych z lastryko, balustrady stalowe jednostronne z pochwytym drewnianym z duszą zabezpieczoną siatkami stalowymi przed upadkiem. Klatki schodowe w stanie dobrym.
- Stolarka okienna przeważnie wymieniona na okna PCV w stanie dobrym ( brak okna w klatce A nad VI piętrzem), drzwi zewnętrzne i wewnętrzne przeszklone o konstrukcji aluminiowej w stanie dobrym.
- Posadzki głównie PCV oraz terakota w stanie dobrym, w piwnicy i na strychu szlichta betonowa stan średni. Wykończenie ścian tynki malowane farbami emulsyjnymi, lamperie wykończone farbami zmywalnymi, częściowo płytki ceramiczne. Hol główny wykończony okładziną kamienną w stanie dobrym. Sufity tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi, częściowo sufity podwieszane modułowe. Stan ścian i sufitów dobry.
- Stan pomieszczeń i korytarzy dobry, piwnicznych średni (do remontu)
- Komunikacja pozioma korytarzami łączącymi budynek główny z budynkami od ul.Litewskiej, pionowa dwiema klatkami schodowymi A i B oraz trzema windami osobowymi (z czego dwie sprawne).

### **3. Budynek administracyjny :**

1) Opis budynku oznaczonego na rys. BI:

- Numer ewidencyjny bud.: 146510\_8\_50511.5.9\_BUD
- Liczba kondygnacji: 2 ( 1 kondygnacja nadziemne i 1 podziemna suterena)
- Rok budowy: 1954
- Powierzchnia zabudowy: 514,00 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia użytkowa: 740,56 m<sup>2</sup>.

Piwnice wykorzystywane w celach technicznych i magazynowych, w jednym z pomieszczeń piwnicznych zlokalizowana serwerownia główna.

Układ konstrukcyjny budynku murowany. Ściany murowane z cegły ceramicznej, strop żelbetowy.

2) Ocena stanu technicznego budynku:

- Stropodach o konstrukcji drewnianej, dach pokryty blachodachówką w kolorze czerwonym stan dobry.
- Elewacja – tynkowana, ze zniszczeniami wykazującymi znaczny wpływ warunków atmosferycznych, w narożniku od południa bardzo duży ubytek, pod zewnętrznymi arkadami odpadł tynk ze stropu ok 3 m<sup>2</sup>. Rynny pionowe na wysokości parteru stan dobry na poziomie -1 parteru żeliwne powierzchniowo skorodowane - stan średni.
- Piwnice – ściany fundamentowe murowane, stan piwnic dobry. Widoczne ślady po zawilgoceniu ścian piwnicznych przy podłodze.
- Stolarka okienna drewniana do wymiany i z PCV w stanie dobrym, drzwi drewniane zewnętrzne od strony wschodniej do wymiany.
- Posadzki głównie PCV oraz terakota w stanie dobrym, w piwnicy szlichta betonowa.
- Wykończenie ścian tynki malowane farbami emulsyjnymi, lamperie wykończone farbami zmywalnymi, częściowo płytki ceramiczne w stanie średnim lub złym.
- Sufity tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi.

Budynek jest wyposażony w małą windę towarową do archiwum. Winda wyłączona, stan techniczny nieznan.

## Załącznik nr 6

### **4. Budynek tlenowni (przynależny do budynku głównego):**

1) Opis budynku oznaczonego na rys. BG:

- Numer ewidencyjny bud.: 146510\_8\_50511.5.7\_BUD
- Liczba kondygnacji: 1 kondygnacja naziemna
- Rok budowy: 1967
- Powierzchnia zabudowy: 53,00 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia użytkowa: 35,13 m<sup>2</sup>.

2) Ocena stanu technicznego budynku:

- Układ konstrukcyjny budynku – budynek żelbetowy, ze stropem żelbetowym gęstożebrowym z rampą załadowniczą żelbetową, otoczony murem ochronnym żelbetowym wykazującym znaczne ubytki (odsłonięte zbrojenie) do remontu.
- Dach budynku pokryty papą wymagającą wymiany,
- Elewacja- tynkowana stan średni.
- Wejście do budynku drzwi drewniane do wymiany
- Stolarka okienna - brak otworów okiennych
- Rynny odpływowe poziome i pionowe do wymiany.

Budynek nie jest wyposażony w dźwig.

### **5. Blaszane garaże (przynależne do budynku głównego)**

1) Opis budynku oznaczonego na rys. BJ:

- Numer ewidencyjny bud.: B
- Liczba kondygnacji: 1
- Powierzchnia zabudowy: 47,47 m<sup>2</sup>.
- Powierzchnia użytkowa: 46,92 m<sup>2</sup>.

2) Ocena stanu technicznego budynku:

Układ konstrukcyjny budynku – budynek w konstrukcji stalowej z płyt z blachy trapezowej posadowiony na płycie betonowej. Stan techniczny średni.

Blaszane garaże nie wyposażone w media.

### **9. Budynek nowej kotłowni**

1) Opis budynku oznaczonego na rys. BK:

- Numer ewidencyjny bud.: A
- Ilość kondygnacji: 1 podziemna z nadbudówką
- Powierzchnia zabudowy: 27,56 m kw.
- Powierzchnia użytkowa: 76,78 m kw.

2) Ocena stanu technicznego budynku:

- Układ konstrukcyjny budynku – niski budynek murowany, częściowo żelbetowy, stanowi nadbudówkę wystającą ponad teren nad pomieszczeniem nieczynnej kotłowni. Dach pokryty papą w złym stanie technicznym. Elewacja tynk.

## **Instalacje występujące w budynkach**

1) Budynki wyposażone są w następujące instalacje (wymienić wszystkie wbudowane instalacje i wykazać ich występowania poprzez wpisanie :

- a) Instalacja elektryczna. Jest – brak dokumentacji przyłączy. Przyłącze elektryczne z sieci miejskiej prowadzone jest do stacji trafo 8678 – budynek BH. Transformator według informacji Szpitala jest własnością STOEN który posiada klucze do stacji i wykonuje konserwacje. Awaryjne zasilanie zapewnione z agregatu 250 kVA usytuowanego w budynku

## Załącznik nr 6

- BF. Częściowa dokumentacja rozdzielni głównej obiektu.
- b) Instalacja wodociągowa. Jest –Zasilanie w wodę z sieci miejskiej. Zespół pomieszczeń wodomierza znajduje się w budynku przy ul. Litewskiej 14, ul. Litewskiej 16 i ul. Marszałkowskiej 24 (3 przyłącza) Przyłącza wody w stanie dobrym. Na terenie Szpitala (w pobliżu wejścia do pomieszczenia agregatu) zlokalizowana jest studnia głębinowa. Nie jest wykorzystywana na potrzeby Szpitala. Brak dokumentacji przyłączy. Przyłączy w budynku ul.Litewska 16 służy do zasilania budynku, hydrantów oraz zbiornika p.poż. Zawór przyłącza zlokalizowany jest od strony ulicy.
  - c) Instalacja kanalizacyjna. Jest - przyłącza kanalizacyjne kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej w stanie dobrym. W budynku nie ma kanalizacji technologicznej. Brak całościowej dokumentacji kanalizacji, fragmentaryczna dokumentacja.
  - d) Instalacja gazowa gazu ziemnego. Jest - Od ulicy Marszałkowskiej 24/26 znajduje się zawór gazu - skrzynka na budynku doprowadzenia gazu do budynku mieszkalnego – sąsiedniego, rury przechodzą przez piwnicę budynku głównego BA.
  - e) Instalacja CO, zasilanie z sieci miejskiej – budynki są zasilane w ciepło z sieci miejskiej, kompleks posiada własne 2 węzły ciepłne, kotłownia nie jest używana Główny węzeł ciepłny oraz wymiennik CO i CW zlokalizowany jest w budynku BK w pomieszczeniu starej kotłowni. Stan węzła średni o znacznym zużyciu. Drugi węzeł znajduje się w piwnicy budynku BB (Patomorfologii) który służy tylko do CO. Ciepła woda pobierana jest z węzła zlokalizowanego w budynku ul.Marszałkowska 24. Stan węzła do zweryfikowania. W złym stanie jest stan grzejników i instalacji w budynkach. Brak dokumentacji węzłów i przyłączy.
  - f) Instalacja wentylacyjna. - wentylacją mechaniczną objęte są : izby przyjęć, oddział pobytu dziennego kardiologii II piętro budynek główny klatka A i B, radiologii IV piętro budynku głównego klatka A i B, sale seminaryjne w budynku administracyjnym, większość pomieszczeń ma wentylację grawitacyjną - brak aktualnej dokumentacji.
  - g) Instalacja klimatyzacyjna. jest - klimatyzacją z chłodzeniem (chiller zlokalizowany na dachu budynku głównego) objęte są : blok operacyjny na piętrze trzecim, pomieszczenia tomografu, angiografu i żywienia pozajelitowego na parterze klatka A, wybrane pomieszczenia neurologii na piętrze I. Część pomieszczeń została wyposażona w klimatyzację typu split z zewnętrznymi jednostkami umieszczonymi na elewacji.
  - h) Instalacja odgromowa. Jest
  - i) Instalacja telefoniczna. Jest – budynek główny w którym znajduje się centrala telefoniczna Ericson (parter klatka A) podłączony jest do zewnętrznej sieci telefonicznej i teletechnicznej (światłowod).
  - j) Instalacja sieci logicznej. Jest - serwerownia znajduje się w piwnicy budynku administracji, wyposażenie serwerowni – serwery, UPS + bateria akumulatorów ( 2 szafy) i 2 klimatyzatory własność Szpitala, krosownica informatyczna 2 szafy. Wyposażenie planowane do docelowego demontażu i zabrania przez Szpital, pozostać mają przełącznica światłowodów, okablowanie, i path panele. W budynku głównym, w serwerowni,, w budynku administracyjnym zainstalowane są krosownice informatyczne, które mają zostać zdemontowane, pozostanie okablowanie.
  - k) Instalacja telewizji kablowej, Brak
  - l) Instalacja domofonowa - Jest tylko lokalnie, niesprawna.
  - m) Kontrola dostępu – Nie ma jednego systemu, kontrola lokalnie instalowana przez różne firmy, brak dokumentacji.
  - n) Instalacja monitoringu - Jest – w pomieszczeniu ochrony i szatni zlokalizowanej w wejściu głównym budynku BA zlokalizowany niedziałający system monitoringu – wyłączony (uszkodzony , monitor do wymiany) kamery – dwie w wejściu główne, wyjście na podwórze i do budynku administracji, jedna hol główny,
  - o) Instalacje i urządzenia p.poż.:
    - (1) Systemy sygnalizacji pożaru – Jest, czujki dymowe (również na poddaszach budynków), przyciski ROP, częściowo niesprawny, wyłączona stara centralka Polon

**Załącznik nr 6**

- 4000, oraz działająca centrala Schrack Seonet. Nie ma książki serwisowej. Dotychczasowy konserwator firma STRAŻAK.
- (2) Dźwiękowy system ostrzegawczy, Jest , w dobrym stanie
  - (3) Przeciwpożarowy wyłącznik prądu, Jest,
  - (4) Pompownia wody przeciwpożarowej Jest, w części BC budynku znajduje się zestaw hydroforowy do podnoszenia parametrów hydraulicznych wody w sieci wodociągowej ppoż. (dla hydrantów wewnętrznych oraz zaworów hydrantowych 52)
  - (5) Zbiornik wody przeciwpożarowej Jest, znajduje się w części BC budynku, pojemność zbiornika 10 m3 (zasila sieć wodociagową ppoż., zbiornik zasilany z sieci miejskiej);
  - (6) Instalacja hydrantowa wewnętrzna Jest – hydranty wewnętrzne 52 z węzłem płaskoskładanym szt.5, hydranty wewnętrzne 25 z węzłem półsztywnym szt. 36,
  - (7) Zawory hydrantowe 52 Są – na klatkach schodowych znajduje się 35 szt. zaworów;
  - (8) Oddymianie klatek schodowych Jest, system niesprawny
  - (9) Oświetlenie awaryjne/ewakuacyjne Jest, stan nieznan
  - (10) Budynek główny BA posiada strefy pożarowe.
  - (11) Brak gaśnic w pomieszczeniach i na piętrach w stosunku do protokołu przeglądu z marca 2016 r.
  - (12) Protokoły z badań wydajności oraz konserwacji hydrantów wewnętrznych jak również przeglądu gaśnic są – z marca 2016 r.
  - (13) Istnieje częściowa dokumentacja systemów p.poż.
- p) Instalacja gazów medycznych– jest, brak całościowego schematu instalacji, zasilanie w tlen - istnieje możliwość korzystania z butli z pomieszczenia tlenowni (wszystkie butle zdemontowano). Instalacja próżni zasilona z pomieszczenia stacji pomp usytuowanych w pobliżu budynku tlenowni (BG)
- q) W pomieszczeniu sprężarkowni powietrznej w budynku głównym BA w piwnicy klatka A znajduje się sprężarka z 2 zbiornikami – część systemu sprężonego powietrza według przekazującego została zdemontowane. Częściowa dokumentacja powietrzna.
- r) W budynku zlokalizowane są zbiorniki ciśnieniowe podlegające nadzorowi UDT:

Nr UDT	Nr Fabryczny	Ostatni przegląd/wynik badań	Następny przegląd
1090	2127001015	Sterylizator parowy	10.2016

Nie ma innych urządzeń ciśnieniowych i/lub grzewczych podlegających nadzorowi UDT.  
(Książka badań urządzenia ciśnieniowego )

- s) W piwnicy budynku głównego (hydrofornia pom. nr 47) zlokalizowana jest instalacja wody oligoceńskiej. Woda pobierana pompą głębinową ze studni gł. 300 m położonej obok budynku agregatu doprowadzana jest do 2 zbiorników odzłaziaczy współpracujących z dwoma kompresorami do napowietrzania wody w tych zbiornikach. Następnie zespół 3 pomp poprzez zespół 4 kolumn filtrujących, jonizator i zbiornik solanki dostarczana jest do stacji poboru wody oligoceńskiej zlokalizowanej poza budynkiem Szpitala. Sterowanie urządzeniami poprzez moduł zasilania – zestaw hydroforowy ZH-ICL. Urządzenia są własnością Miasta Stołecznego Warszawy - Zarządu Terenów Publicznych który eksploatował ujęcie na podstawie wypowiedzianego Porozumienia Nr 123/14/P/ZTP z 17.12.2014 r. i konserwuje urządzenia ( poprzez firmę Instal Compact) pokrywając koszty zużytej energii elektrycznej.(podlicznik el. nr. 0169407, licznik wody czerpanej ze studni nr 802211-13, licznik wody wydatkowanej do zewnętrznego budynku ujęcia oligoceńskiego własności

**Załącznik nr 6**

miasta nr 8320856). Szpital nie pobierał wody oligoceńskiej do własnych potrzeb.

- t) Zsypy, brak
- u) Antena zbiorcza, brak
- v) Zestawienie dźwigów znajdujących się w budynkach podlegających nadzorowi UDT:

Nr UDT	Nr Fabryczny	Ostatni przegląd/wynik badań	Następny przegląd	Lokalizacja/uwagi
	3127061989	Dopuszczenie do 12.2016	12.2016	Budynek główny, Klatka A towarowo osobowa, jeździ
	3127002801	Dopuszczona do 10.2016	10.2016	Budynek główny, Klatka B osobowa st. dobry
	Brak numeru	Nie eksploatowana, brak książki dźwigu		Budynek administracji pokój nr 1 mały dźwig towarowy dla archiwum

### **Dodatkowe informacje związane z aktualizacją granic nieruchomości**

W trakcie przygotowywania dokumentacji do podziału nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie nr 5 przy ul. Marszałkowskiej 24/26 geodeta wskazał na konieczność aktualizacji punktów granicznych, a co za tym idzie granic nowopowstających dwóch działek.

Zgodnie z obecnymi danymi geodezyjnymi granica działki od strony północnej, pomiędzy głównym budynkiem szpitala od ul. Marszałkowskiej, a budynkiem Zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową i Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Śródmieście przebiega przez budynek główny wzdłuż ścian nośnych oraz po obrysie budynku „C”.

W trakcie aktualizacji granic przez geodetę i przy udziale wszystkich Właścicieli sąsiednich działek okazało się, że rzeczywista granica działki nr 5 w obrębie budynku „C” przechodzi przez budynek, a po wydzieleniu działki 5/1, budynek „C” będzie miał co najmniej dwóch współwłaścicieli. Jeżeli wynikiem przetargu będzie sprzedaż nieruchomości posadowionej na działce 5/1, opisana komplikacja będzie wymagała regulacji prawnej zmierzającej do właściwego przyporządkowania własności budynku „C”. Operat geodezyjny aktualizujący obecne przebiegi granic stanie się niedługo obowiązujący i będzie mógł stanowić podstawę do dalszego procedowania uregulowania stanu prawnego budynku „C”.

Poniżej szkic części budynku przy ul. Marszałkowskiej 24/26 z oznaczeniem nowych granic działki 5/1 przebiegających przez budynek „C

# Załącznik nr 6

