Sulików, 02.09.2026 r.

IW-IN.7021.31.2026.2

RAPORT DOTYCZĄCY OCENY ZASADNOŚCI EKONOMICZNEJ REMONTU BUDYNKU PRZEDSZKOLA PUBLICZNEGO W SULIKOWIE PRZY UL. DWORCOWEJ 2 W SULIKOWIE

1. Cel opracowania.

Celem niniejszego raportu jest przedstawienie stanu technicznego budynku Przedszkola Publicznego w Sulikowie, zlokalizowanego przy ul. Dworcowej 2, oraz ocena zasadności ekonomicznej ponoszenia nakładów finansowych na dostosowanie obiektu do obowiązujących wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa ewakuacji oraz warunków użytkowania. Analiza uwzględnia charakterystykę budynku, zakres stwierdzonych nieprawidłowości, konieczne do wykonania prace budowlane i instalacyjne, a także potrzebę porównania kosztów dostosowania istniejącego obiektu z kosztami budowy nowego budynku przedszkolnego. Podstawowym celem jest ustalenie, czy planowane nakłady finansowe pozwolą na uzyskanie trwałego i ekonomicznie uzasadnionego efektu, zapewniającego dzieciom, pracownikom oraz pozostałym użytkownikom obiektu odpowiedni poziom bezpieczeństwa.

2. Charakterystyka budynku.

Budynek Przedszkola Publicznego w Sulikowie jest obiektem poniemieckim, wykonanym w technologii tradycyjnej, murowanym z cegły. Obiekt znajduje się w dobrym stanie technicznym. Około 12 lat temu przeprowadzono remont obejmujący naprawę elewacji oraz dachu. Wymieniono również stolarkę okienną. Budynek posiada pokrycie dachowe wykonane z dachówki karpiówki. W przeciwieństwie do obiektów wykonanych w technologiach lekkich i pawilonowych budynek ten posiada tradycyjną konstrukcję murowaną, co stanowi istotny czynnik przy ocenie możliwości jego dalszego użytkowania i modernizacji.

Dotychczas przeprowadzone prace remontowe przyczyniły się do poprawy stanu wybranych elementów budynku. Należy jednak podkreślić, że dobry stan techniczny konstrukcji, elewacji czy pokrycia dachowego nie przesądza o spełnianiu przez obiekt wszystkich aktualnych wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego i ewakuacji.

W trakcie oceny potrzeb związanych z dalszym użytkowaniem budynku wskazano konieczność wykonania szeregu prac dostosowawczych w zakresie pionowych dróg ewakuacyjnych, parametrów schodów i drzwi ewakuacyjnych, długości dojścia ewakuacyjnego oraz wyposażenia w instalację wodociągową przeciwpożarową.

Zakres tych prac ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa dzieci i pracowników przedszkola. Ich realizacja może wymagać ingerencji w istniejący układ komunikacyjny budynku, przebudowy wybranych elementów oraz wykonania specjalistycznych instalacji. Z tego względu konieczne jest ustalenie nie tylko kosztów samych robót, lecz także możliwości ich wykonania w istniejących warunkach architektonicznych.

3. Stwierdzone nieprawidłowości i wymagany zakres prac.

- Zabezpieczenie klatki schodowej przed zadymieniem

Klatka schodowa stanowi pionową drogę ewakuacji w budynku. Konieczne jest jej zabezpieczenie urządzeniami zapobiegającymi zadymieniu, zgodnie z projektem uzgodnionym z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Realizacja tego zadania może wymagać wykonania odpowiedniej instalacji, przeprowadzenia robót budowlanych i instalacyjnych, a także zapewnienia właściwego współdziałania zastosowanych urządzeń z pozostałymi elementami zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Zakres techniczny oraz sposób wykonania zabezpieczenia powinny zostać określone w dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem konstrukcji budynku i obowiązujących wymagań.

- Wydzielenie klatki schodowej drzwiami dymoszczelnymi

Wymagane jest zamknięcie klatki schodowej stanowiącej pionową drogę ewakuacji drzwiami dymoszczelnymi na poziomie parteru oraz pierwszego piętra, zgodnie z projektem uzgodnionym z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Wykonanie tego zadania może wiązać się z koniecznością dostosowania istniejących otworów drzwiowych, montażu odpowiednich drzwi i ościeżnic oraz wykonania robót towarzyszących.

Zakres wymaganych rozwiązań powinien zostać określony w projekcie ochrony przeciwpożarowej, w tym w zakresie wymaganej klasyfikacji i parametrów zastosowanych zamknięć.

- Dostosowanie szerokości użytkowej biegu schodów wewnętrznej klatki schodowej

Należy zapewnić właściwą szerokość użytkową biegu schodów wewnętrznej klatki schodowej, wynoszącą co najmniej 1,20 m, zgodnie ze wskazanymi wymaganiami.

Osiągnięcie wymaganej szerokości może wymagać ingerencji w istniejącą konstrukcję schodów, zmian w układzie komunikacyjnym lub przebudowy wybranych elementów budynku.

Ze względu na tradycyjną, murowaną konstrukcję obiektu oraz istniejący układ przestrzenny należy uprzednio ocenić techniczną wykonalność robót, ich zakres oraz wpływ na pozostałe elementy budynku.

- Dostosowanie szerokości użytkowej schodów prowadzących do piwnicy

Konieczne jest zapewnienie właściwej szerokości użytkowej biegu schodów klatki schodowej prowadzącej do piwnicy, wynoszącej co najmniej 1,20 m, zgodnie ze wskazanymi wymaganiami.

Dostosowanie schodów może wiązać się z koniecznością przebudowy istniejącego ciągu komunikacyjnego i wykonania robót budowlanych w obrębie piwnicy oraz parteru.

Ze względu na ograniczenia przestrzenne typowe dla starszych budynków należy ustalić, czy osiągnięcie wymaganej szerokości będzie możliwe bez istotnej ingerencji w konstrukcję obiektu i bez niekorzystnego wpływu na funkcjonalność sąsiadujących pomieszczeń.

- Dostosowanie wysokości stopni schodów

Należy zapewnić właściwą wysokość stopni wewnętrznej klatki schodowej prowadzącej na pierwsze piętro oraz schodów prowadzących do szatni w piwnicy, wynoszącą zgodnie ze wskazaniami co najmniej 0,15 m.

Realizacja tego zadania wymaga sprawdzenia istniejących wymiarów schodów i określenia możliwości ich dostosowania. W zależności od wyników pomiarów konieczna może być przebudowa biegów schodowych, korekta wysokości poszczególnych stopni lub wykonanie nowych elementów konstrukcyjnych.

Prace te należy rozpatrywać łącznie z wymaganiami dotyczącymi szerokości biegów schodowych, bezpieczeństwa poruszania się oraz parametrów dróg ewakuacyjnych.

- Dostosowanie szerokości drzwi w ganku stanowiących wyjście ewakuacyjne

Konieczne jest zapewnienie właściwej szerokości drzwi w ganku stanowiących wyjście ewakuacyjne z budynku, która zgodnie ze wskazanymi wymaganiami powinna wynosić nie mniej niż 1,20 m.

Dostosowanie wyjścia może wymagać poszerzenia otworu drzwiowego, wykonania nowych drzwi oraz przeprowadzenia robót budowlanych w obrębie ściany i ganku.

W przypadku tradycyjnego budynku murowanego zakres ingerencji powinien zostać poprzedzony oceną techniczną, uwzględniającą konstrukcję ściany, sposób przenoszenia obciążeń oraz możliwość wykonania niezbędnych wzmocnień.

- Skrócenie dojścia ewakuacyjnego

Należy zapewnić właściwą długość dojścia ewakuacyjnego z pomieszczenia najbardziej oddalonego na drugiej kondygnacji do wyjścia na zewnątrz budynku, tak aby przy jednym kierunku ewakuacji nie przekraczała ona 10 m, zgodnie ze wskazanym wymaganiem.

Spełnienie tego warunku może wymagać zmiany organizacji komunikacji wewnętrznej, korekty układu funkcjonalnego pomieszczeń lub zastosowania innych rozwiązań technicznych przewidzianych w uzgodnionym projekcie.

W starszym budynku istniejący układ pomieszczeń i korytarzy może ograniczać możliwość wprowadzenia zmian bez ingerencji w dotychczasową organizację przestrzeni. Z tego względu niezbędna jest analiza wariantów przebudowy oraz ich wpływu na funkcjonalność przedszkola.

- Wykonanie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej

Wskazano konieczność wyposażenia każdej kondygnacji budynku stanowiącego jedną strefę pożarową, o powierzchni przekraczającej 200 m², w instalację wodociągową przeciwpożarową z punktami poboru wody w postaci hydrantów 25.

Wykonanie instalacji może wymagać montażu przewodów, hydrantów wewnętrznych, armatury oraz dostosowania istniejącej instalacji wodociągowej do wymaganych parametrów. Konieczne może być również wykonanie robót odtworzeniowych w pomieszczeniach, przez które będą prowadzone przewody.

Zakres i sposób realizacji instalacji powinny wynikać z projektu technicznego, uwzględniającego parametry budynku, warunki zasilania w wodę oraz wymagania ochrony przeciwpożarowej.

Przed rozpoczęciem robót należy zweryfikować powierzchnię strefy pożarowej, kwalifikację budynku i obowiązek zastosowania hydrantów, a także przyjęte w dokumentacji założenia dotyczące wymaganych parametrów instalacji.

4. Charakter i skala niezbędnych nakładów

Wskazane nieprawidłowości dotyczą przede wszystkim bezpieczeństwa pożarowego oraz parametrów dróg ewakuacyjnych. Nie oznaczają same w sobie, że podstawowa konstrukcja budynku jest w złym stanie technicznym. Wskazują jednak na potrzebę przeprowadzenia prac, których zakres wykracza poza standardowy remont odtworzeniowy.

Szczególne znaczenie ekonomiczne mają roboty związane z dostosowaniem istniejących schodów, poszerzeniem otworów drzwiowych, zmianą przebiegu dojść ewakuacyjnych oraz wykonaniem urządzeń i instalacji przeciwpożarowych. Mogą one wymagać ingerencji w konstrukcję i układ funkcjonalny budynku.

Ostateczny koszt dostosowania obiektu będzie zależał od możliwości zastosowania rozwiązań technicznych w istniejących warunkach, zakresu koniecznych przebudów, wymagań projektowych oraz kosztów robót towarzyszących.

Należy nadmienić iż obiekt znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków co w znacznym stopniu ogranicza ingerencje w jego wygląd zewnętrzny, co może spowodować brak możliwości wykonania np. dodatkowej klatki schodowej dla skrócenia drogi ewakuacyjnej a w konsekwencji może to skutkować koniecznością zamknięcia oddziału najdalej oddalonego, znajdującego się na II piętrze.

Należy także przypomnieć, iż w obiekcie dokonane zostały kontrole Państwowej Straży Pożarnej i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Zgorzelcu, które nie prolongują terminu wykonania obowiązków i nieprawidłowości co uniemożliwia dalsze użytkowanie obiektu.

Zakres prac	**Szacunkowy koszt**
Projekt zabezpieczenia klatki schodowej przed zadymieniem i uzgodnienia przeciwpożarowe	9 000,00zł
Wykonanie urządzeń zapobiegających zadymieniu klatki schodowej	30 000,00zł
Montaż drzwi dymoszczelnych na parterze i pierwszym piętrze	20 000,00zł
Dostosowanie szerokości biegu schodów wewnętrznej klatki schodowej	30 000,00zł
Dostosowanie szerokości schodów prowadzących do piwnicy	28 000,00zł
Przebudowa stopni schodów na pierwsze piętro i do szatni w piwnicy	20 000,00zł
Poszerzenie drzwi w ganku stanowiących wyjście ewakuacyjne	15 000,00zł
Dostosowanie długości dojścia ewakuacyjnego z drugiej kondygnacji	55 000,00zł – 250 000,00zł (NOWA KLATKA SCHODOWA)
Wykonanie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej z hydrantami 25, jeśli obowiązek zostanie potwierdzony	45 000,00zł
Roboty budowlane towarzyszące, odtworzeniowe i wykończeniowe	30 000,00zł
Dokumentacja projektowa, nadzór i odbiory	50 000,00zł

Łączna wartość niezbędnych nakładów finansowych wymaga określenia na podstawie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego, koszta przyjęto jako uśrednione ceny robót budowlanych z Internetu.

Łączna szacunkowa kwota oscyluje pomiędzy **332 000,00zł** a **527 000,00zł**.

5. Ocena możliwości dostosowania istniejącego obiektu

Budynek Przedszkola Publicznego w Sulikowie przy ul. Dworcowej 2 jest obiektem tradycyjnym, murowanym z cegły, pozostającym w dobrym stanie technicznym. Około 12 lat temu przeprowadzono remont elewacji i dachu oraz wymieniono stolarkę okienną. Pomimo dobrego stanu technicznego podstawowych elementów budynku jego dalsze użytkowanie jako obiektu przedszkolnego wymaga uwzględnienia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie ochrony przeciwpożarowej, warunków ewakuacji oraz dostępności architektonicznej.

Zakres niezbędnych prac związanych z ochroną przeciwpożarową obejmuje między innymi zabezpieczenie klatki schodowej przed zadymieniem, montaż odpowiednich drzwi, dostosowanie szerokości i parametrów schodów, poszerzenie wyjścia ewakuacyjnego skrócenie dojścia ewakuacyjnego z drugiej kondygnacji, oraz wykonanie wewnętrznej instalacji wodociągowej przeciwpożarowej z hydrantami DN 25.

Dodatkowym problemem jest fakt, że budynek nie zapewnia wymaganej dostępności architektonicznej w zakresie stwierdzonych barier. Ograniczenia te mogą utrudniać korzystanie z obiektu osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym osobom z niepełnosprawnościami oraz osobom o ograniczonej mobilności. Usunięcie barier może wymagać wykonania dodatkowych prac adaptacyjnych, których zakres i koszt powinny zostać określone na podstawie oceny technicznej budynku.

Realizacja wskazanych prac może wymagać ingerencji w istniejący układ architektoniczny i konstrukcyjny obiektu. Wiąże się to nie tylko z kosztami samych robót, lecz również z koniecznością opracowania dokumentacji projektowej, uzyskania wymaganych uzgodnień, wykonania prac towarzyszących oraz przeprowadzenia odpowiednich prób i odbiorów.

Istotną okolicznością wpływającą na ocenę zasadności dalszego inwestowania w obiekt przy ul. Dworcowej 2 jest wybudowanie nowego obiektu przedszkola przy ul. Pocztowej 15 w Sulikowie. Dostępność nowego obiektu zmienia uwarunkowania organizacyjne i ekonomiczne związane z utrzymywaniem oraz ewentualną modernizacją starszego budynku.

W tej sytuacji ponoszenie znacznych nakładów na kompleksowe dostosowanie obiektu przy ul. Dworcowej 2 wymaga szczególnie starannej oceny pod kątem celowości, gospodarności i rzeczywistych potrzeb gminy. Należy rozważyć, czy wydatkowanie środków publicznych na przebudowę starszego budynku jest uzasadnione, jeżeli potrzeby lokalnej społeczności w zakresie infrastruktury przedszkolnej mogą być zaspokajane w nowo wybudowanym obiekcie.

6. Analiza ekonomiczna remontu

Ocena ekonomicznej zasadności dostosowania budynku przy ul. Dworcowej 2 powinna uwzględniać pełny koszt doprowadzenia go do wymaganego standardu technicznego, przeciwpożarowego i dostępności, a także przyszłe koszty jego utrzymania i eksploatacji.

W analizie należy uwzględnić w szczególności:

- koszty dokumentacji projektowej i uzgodnień przeciwpożarowych;
- koszty wykonania urządzeń zapobiegających zadymieniu oraz montażu wymaganych drzwi;
- koszty przebudowy schodów i poszerzenia wyjścia ewakuacyjnego;
- koszty dostosowania dojścia ewakuacyjnego z drugiej kondygnacji;
- koszt wykonania instalacji hydrantowej, jeżeli obowiązek jej wykonania zostanie potwierdzony;
- koszty dostosowania budynku do wymagań dostępności architektonicznej, w tym usunięcia stwierdzonych barier w zakresie wejścia do budynku, komunikacji wewnętrznej i poruszania się pomiędzy kondygnacjami, stosownie do wyników oceny technicznej;
- koszty robót towarzyszących, wykończeniowych i odtworzeniowych;
- ewentualne koszty organizacyjne związane z prowadzeniem robót;
- przewidywane koszty bieżącego utrzymania, przeglądów i eksploatacji budynku po zakończeniu prac.

Wydatki na dostosowanie obiektu nie ograniczają się do pojedynczych robót remontowych. Ich celem byłoby uzyskanie możliwości dalszego użytkowania budynku zgodnie z wymaganiami, co może wymagać skoordynowania wielu prac budowlanych i instalacyjnych. Konieczność jednoczesnego usunięcia barier architektonicznych i dostosowania dróg ewakuacyjnych może dodatkowo zwiększyć zakres oraz koszt inwestycji.

Wobec istnienia nowo wybudowanego obiektu przedszkola przy ul. Pocztowej 15 należy stwierdzić, że poniesienie tych nakładów nie przyniesie gminie wymiernych korzyści organizacyjnych i użytkowych. Nowy budynek zapewnia wystarczającą liczbę miejsc dla dzieci, a starszy obiekt nie jest niezbędny do realizacji zadań przedszkolnych, dalsze inwestowanie w jego kompleksowe dostosowanie jest niecelowe z ekonomicznego punktu widzenia.

7. Porównanie dostosowania istniejącego budynku z wykorzystaniem nowego obiektu

Nowo wybudowany obiekt przedszkola przy ul. Pocztowej 15 w Sulikowie stanowi istotny punkt odniesienia przy podejmowaniu decyzji dotyczących przyszłości budynku przy ul. Dworcowej 2.

W pierwszej kolejności należy rozważyć możliwość zaspokojenia potrzeb przedszkolnych w nowym obiekcie, zamiast przeznaczania kolejnych środków publicznych na rozległą przebudowę starszego budynku. Takie rozwiązanie może pozwolić na ograniczenie dodatkowych nakładów inwestycyjnych związanych z dostosowaniem obiektu do aktualnych wymagań.

Nowy obiekt zapewnia korzystniejsze warunki organizacyjne i użytkowe, a jego rozwiązania techniczne, funkcjonalne i dostępnościowe odpowiadają aktualnym potrzebom placówki.

Nowy obiekt zapewnia wystarczającą liczbę miejsc oraz odpowiednie warunki do prowadzenia działalności przedszkolnej, przeznaczanie znacznych środków na kompleksowe dostosowanie drugiego budynku nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego.

W takim przypadku racjonalnym rozwiązaniem jest rezygnacja z kompleksowej modernizacji obiektu przy ul. Dworcowej 2 na potrzeby przedszkola i rozważenie jego innego wykorzystania, odpowiedniego do stanu technicznego, możliwości adaptacyjnych oraz potrzeb gminy.

8. Znaczenie bezpieczeństwa pożarowego i dostępności architektonicznej

Bezpieczeństwo dzieci i pracowników pozostaje podstawowym kryterium oceny możliwości użytkowania budynku przy ul. Dworcowej 2. Wskazane nieprawidłowości dotyczą elementów związanych z ewakuacją i ochroną przeciwpożarową, dlatego ewentualne dalsze użytkowanie obiektu w dotychczasowej funkcji wymaga spełnienia obowiązujących wymagań.

Równie istotne jest zapewnienie dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Stwierdzone bariery ograniczają funkcjonalność budynku i mogą wymagać dodatkowych prac adaptacyjnych. Przy planowaniu dalszego użytkowania obiektu należy uwzględnić możliwość bezpiecznego i możliwie samodzielnego korzystania z niego przez osoby o różnych potrzebach.

Łączne uwzględnienie wymagań przeciwpożarowych, ewakuacyjnych i dostępnościowych wskazuje, że zakres potencjalnej modernizacji może być znaczny. Z tego względu przed rozpoczęciem inwestycji konieczne jest szczegółowe określenie wymaganych rozwiązań oraz ich kosztów.

Decyzja o rezygnacji z kompleksowego remontu na potrzeby przedszkola nie może jednak oznaczać pominięcia obowiązków związanych z bezpieczeństwem osób przebywających w budynku. Do czasu rozstrzygnięcia jego przyszłego przeznaczenia należy postępować zgodnie z obowiązującymi wymaganiami i zaleceniami właściwych organów.

Przed podjęciem ostatecznej decyzji należy potwierdzić zakres wymaganych zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ustalić, czy i na jakich warunkach możliwe jest dalsze użytkowanie obiektu. W szczególności obowiązek wykonania instalacji hydrantowej powinien zostać zweryfikowany na podstawie parametrów budynku i właściwych przepisów.

9. Wnioski końcowe

Budynek Przedszkola Publicznego w Sulikowie przy ul. Dworcowej 2 jest starszym obiektem murowanym, pozostającym w dobrym stanie technicznym, w którym wcześniej wykonano remont elewacji i dachu oraz wymieniono stolarkę okienną. Dobry stan techniczny budynku nie eliminuje jednak konieczności poniesienia dodatkowych nakładów związanych z dostosowaniem go do wymagań przeciwpożarowych, ewakuacyjnych i dostępności architektonicznej.

Zakres rozważanych prac obejmuje zarówno roboty instalacyjne, jak i potencjalnie kosztowne ingerencje w układ komunikacyjny i konstrukcyjny budynku. Konieczne byłoby również usunięcie stwierdzonych barier architektonicznych, ponieważ budynek nie zapewnia wymaganej dostępności architektonicznej w zakresie tych barier. Realizacja wszystkich niezbędnych prac wymagałaby poniesienia wydatków na dokumentację, uzgodnienia, wykonanie robót oraz odbiory, a także dalszego finansowania utrzymania obiektu.

Kluczowym czynnikiem przemawiającym przeciwko ponoszeniu znacznych nakładów na kompleksowe dostosowanie budynku przy ul. Dworcowej 2 jest nowo wybudowany obiekt przedszkola przy ul. Pocztowej 15 w Sulikowie. Jeżeli nowy obiekt zapewnia wystarczające warunki do realizacji zadań przedszkolnych, modernizacja starszego budynku w celu utrzymania w nim tej samej funkcji może prowadzić do nieuzasadnionego angażowania środków publicznych.

Uwzględniając łącznie konieczność dostosowania budynku do wymagań przeciwpożarowych, poprawy warunków ewakuacji oraz zapewnienia dostępności architektonicznej, a także funkcjonowanie nowo wybudowanego obiektu przedszkola przy ul. Pocztowej 15 w Sulikowie, należy uznać, że **kompleksowa modernizacja starego budynku** na potrzeby dalszego prowadzenia przedszkola w starej lokalizacji **jest ekonomicznie nieuzasadniona**.

W związku z powyższym zasadne jest w pierwszej kolejności rozważenie możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb przedszkolnych w nowym obiekcie przy ul. Pocztowej 15 oraz ustalenie alternatywnego przeznaczenia budynku przy ul. Dworcowej 2. Ewentualna decyzja o kompleksowej modernizacji starszego obiektu powinna zostać poprzedzona szczegółową analizą techniczną i ekonomiczną, obejmującą pełne koszty niezbędnych prac oraz długoterminowe skutki finansowe.

Z punktu widzenia gospodarności środkami publicznymi rekomenduje się wybór rozwiązania zapewniającego bezpieczeństwo użytkowników, odpowiednią dostępność, racjonalne wykorzystanie istniejącego majątku gminy oraz możliwie najkorzystniejszą relację pomiędzy poniesionymi nakładami a uzyskanymi efektami. Ostateczna decyzja powinna uwzględniać rzeczywiste potrzeby gminy, możliwości wykorzystania nowego obiektu oraz wyniki porównania kosztów obu wariantów.

Sporządził:

mgr inż. Mariusz Robaszewski

Naczelnik Wydziału Inwestycji i Rozwoju

WÓJT GMINY SULIKÓW
Jan Majowski