



Obsługa Techniczno - Prawna Budów SMUK

RZETELNA Firma

75-644 Koszalin ul. Pancerniaków 3

kom. 0609 420 957 wtsmuk@wp.pl
Wyróżnienie, które zobowiązuje

Ekspertyza techniczna

dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce
nr 270/1 położonej przy
ul. Grunwaldzkiej 4 w m. Połczyn Zdrój

<i>Obiekt</i>	<i>Budynek mieszkalny wielorodzinny</i>
<i>Adres</i>	<i>Połczyn Zdrój, ul. Grunwaldzka 4</i>
<i>Zleceniodawca</i>	<i>Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Połczyn Zdrój</i>
<i>Autor</i>	<i>mgr inż. Wojciech T. Smuk</i> 59/Sz/83; ZAP/BO/2910/01 <i>mgr inż. bud. lądowego</i> <i>Wojciech Tadeusz Smuk</i> upr. bud. do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w spec. konstr. bud. § 5 ust. 1, § 7, § 6 ust. 1 i 3, § 13 ust. 1 pkt 2 Nr ewid. 59/Sz/83 UW w Szczecinie
<i>Zawartość opinii</i>	<i>1. Dane ogólne</i> <i>2. Stan techniczny budynku</i> <i>3. Podsumowanie i wnioski</i>

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 pkt. 4 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami oświadczamy, że Opinia Techniczna została wykonana zgodnie z art. 71 oraz obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Koszalin, lipiec 2020 r.

Obsługa Techniczno-Prawna Budów
Jolanta Smuk
75-644 Koszalin, ul. Pancerniaków 3
kom. 609-420-957
e-mail wtsmuk@wp.pl

Zawartość opracowania

1. Dane ogólne
2. Ogólny opis budynku
3. Ocena stanu technicznego budynku
4. Wnioski i zalecenia

1. Dane ogólne

1.1 Podstawa opracowania

- a) zlecenie Połczyńskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Połczynie - Zdroju, ul. Jana Pawła II nr 16
- b) Postanowienie Nr 32/2020 z dnia 15.04.2020r. wydane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świdwinie
- c) Protokół kontroli rocznej nr 48/11/2019 z dnia 25.11.2019r. stanu konstrukcyjno - budowlanego budynku przy ul. Grunwaldzkiej 4 sporządzony przez Jakuba Przybyłskiego
- d) Protokół kontroli pięcioletniej nr 3/2015 z dnia 14.11.2015r. stanu konstrukcyjno - budowlanego budynku mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 4
- e) Książka obiektu
- f) Protokół kontroli pięcioletniej z 2005 roku wykonany przez mgr inż. Elżbietę Sieradzką - Błaszczyską
- g) wizje lokalne, oględziny, pomiary i odkrywki autora opinii w dniach 09.06.2020r., 20.06.2020r.
- h) wywiad środowiskowy
- i) warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych
- j) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- k) ustawa Prawo Budowlane

1.2 Cel opracowania

Ekspertyzę techniczną opracowano w celu ustalenia stanu technicznego budynku wielorodzinnego mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 4 w Połczynie-Zdroju oraz wskazania zakresu robót i rozwiązań jakie należy zastosować, aby zapewnić bezpieczne użytkowanie budynku.

43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85

1.3 Zakres opracowania

Zakresem opracowania objęto elementy konstrukcyjne budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grunwaldzkiej 4 oraz nieprawidłowości stanu technicznego wykazane w Postanowieniu Nr 32/2020 z dnia 15.04.2020r. wydanym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świdwinie.

2. Opis obiektu

Budynek wzniesiony w 1924 roku, usytuowany w zwartej zabudowie w centrum miasta. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej w kształcie złożonym przenikające się bryły na rzucie prostokąta. Budynek częściowo podpiwniczony, z trzema kondygnacjami nadziemnymi. Na parterze mieści się lokal użytkowy i mieszkanie, na wyższych kondygnacjach - mieszkania. Budynek nieocieplony, posiada instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, wentylacja grawitacyjna. Ogrzewanie indywidualne.

Powierzchnia użytkowa 226,80 m², kubatura 1391,00 m³, liczba mieszkań 4, liczba pomieszczeń użytkowych i specjalnych 1.

3. Ocena stanu technicznego budynku.

W celu klasyfikacji stanu technicznego przyjęto następujące kryteria oceny elementów budynku:

*- **dobry** - Elementy budynku dobrze utrzymane i konserwowane: nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.*

Zużycie elementu 0 - 15%

*- **średni / zadowalający** - Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja. Zużycie elementu 16-30%*

*- **dostateczny** - W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Zużycie elementu 31-50%*

*- **dopuszczający** - W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana*

86 *poszczególnych elementów. Zużycie elementu 51-70%*
87 *- zły / awaryjny - W elementach budynku występują duże uszkodzenia i*
88 *ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie*
89 *zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W*
90 *uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić*
91 *drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Zużycie elementu*
92 *71-100%*

93
94 *Autor ekspertyzy przeprowadził wizje lokalne, oględziny oraz wywiad*
95 *środowiskowy ze szczególnym uwzględnieniem Postanowienia Nr 32/2020*
96 *z dnia 15.04.2020r. wydanego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru*
97 *Budowlanego w Świdwinie oraz protokołów kontroli budynku.*

98
99

100 *3.1. Fundamenty, ściany piwnic, strop nad piwnicą*

101
102 *Fundamenty kamienne, ściany fundamentowe kamienne z miejscowymi*
103 *wypełnieniami cegłą ceramiczną pełną. Brak izolacji poziomej i pionowej.*
104 *W części piwnicznej na ścianach fundamentowych i łukowych*
105 *sklepieniach ceramicznych stwierdzono liczne rysy i pęknięcia. Pęknięcia*
106 *na sklepieniach od 0,5 do 2,5 cm. Na ścianach rysy pionowe o szerokości*
107 *do 2 cm w miejscach łączenia ścian poprzecznych i podłużnych.*

108



109
110
111 *Część podpiwniczona jest przynależna do mieszkania nr 1 mieszczącego*
112 *się na parterze budynku. Zejście do piwnicy po drewnianych schodach*
113 *zlokalizowane jest w pokoju mieszkania nr 1. Schody te są w złym stanie*
114 *technicznym: konstrukcja nośna niestabilna wymagająca zamocowania w*
115 *konstrukcji budynku, stopnie są zdegradowane i należy je wymienić.*



116
117

118 *Wysokość pomieszczenia piwnicy w najwyższym miejscu nie przekracza*
119 *1,70m. Po przeanalizowaniu dostępnych protokołów kontroli pięcioletniej*
120 *przeprowadzonej w drugim kwartale 2005 roku oraz zawartej w nich*
121 *dokumentacji fotograficznej stwierdzono, że rozwarście rys, spękania i*
122 *odpryski tynku nie uległy powiększeniu.*

123 *Część parteru budynku adaptowano na lokal usługowy dokonując*
124 *wyburzeń i dociągając strop nad piwnicą wykonując wylewkę i posadzki z*
125 *płytek ceramicznych. Roboty budowlane prowadzone podczas adaptacji*
126 *wpłynęły na powstawanie zarysowań, pęknięć ścian piwnic i stropu nad*
127 *piwnicą.*

128



129



131
132
133
134 *Istniejące rysy i pęknięcia na sklepieniu i ścianach naprawić stosując*
135 *jeden z wielu systemów dostępnych na rynku budowlanym np. Stati-Cal,*
136 *Brutt Saver, Helifix lub zastosować nieinwazyjny system zewnętrznego*
137 *zbrojenia wklejania taśmy z włókien węglowych Sika CarboDur. Przed*
138 *rozpoczęciem napraw należy usunąć tynki w miejscach spękań na*
139 *ścianach i stropie. Podłoże do napraw przygotować zgodnie z wytycznymi*
140 *producenta wybranego systemu. Po zakończeniu wzmocnień naprawić i*
141 *uzupełnić tynk cementowy i wykonać powłokę malarską. Ze względu na*
142 *zły stan techniczny schody do piwnicy z mieszkania nr1 wymienić.*
143 *Wskazane powyżej systemy napraw ze względu na złożoną specyfikę*
144 *wymagają wykonania ich przez wyspecjalizowane podmioty.*
145 *Alternatywnym rozwiązaniem jest wykonanie ściany od posadzki do łuku*
146 *sklepienia na całej rozpiętości i szerokości łuku. Ścianę wymurować z*
147 *błoczków betonowych lub cegły czerwonej pełnej. Poprzez wymurowanie*
148 *ściany zostanie wyłączona z użytkowania część piwnicy, którą należy*
149 *zasypać mieszanką piasku z cementem uprzednio wykonując ocieplenie*
150 *stropu styropianem gr. 10cm, co poprawi izolacyjność termiczną posadzki*
151 *w mieszkaniu na parterze. W tym przypadku należy pamiętać o*
152 *konieczności naprawy schodów i tynków w pozostawionej części piwnicy.*

153

154

155 3.2 Stropy, podłogi i posadzki

156

157 *Poza stropem nad piwnicą pozostałe stropy drewniane belkowe ze ślepym*
158 *pułapem. W części mieszkań sufity zabudowane płytami gipsowo-*
159 *kartonowymi, styropianowymi, na których nie widać rys, pęknięć, ugięć.*
160 *W mieszkaniach bez zabudowy sufitów stwierdza się nieliczne rysy na*

161 *tynkach bez ubytków. Widoczne krzywizny sufitów spowodowane są*
162 *niemal stuletnią eksploatacją budynku, niestarannym wykonaniem sufitów*
163 *mocowanych na otrzciniowaniu na stropach drewnianych.*
164



165
166
167 *W budynku prowadzono w niekontrolowany sposób prace adaptacyjne*
168 *wyburzając ściany i dostawiając nowe, wydzielono pomieszczenia kuchni i*
169 *węzły sanitarne. Stropy i ściany dociężono płytkami ceramicznymi.*
170 *Ogrzewanie piecami kaflowymi wymieniono na ogrzewanie etażowe*
171 *zakładając grzejniki i instalując piece w miejscach, które nie zostały*
172 *dostosowane do dodatkowego obciążenia.*

173 *W większości mieszkań podłogi wykończone są różnymi materiałami:*
174 *płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa i pcv, panele, parkiet. W*
175 *odkrywkach stwierdzono, że na oryginalnych podłogach z desek położono*
176 *płytę OSB lub wykonano wylewki pod płytki ceramiczne.*

177 *Poddasze budynku w części przeznaczone na cele mieszkaniowe,*
178 *pozostała część nieużytkowa. Strop na poddaszu w stanie dobrym, bez*
179 *ugięć i zarysowań. W mieszkaniu podłoga z desek gr. 28mm w stanie*
180 *dobrym, w części nieużytkowej podłoga w stanie dostatecznym z*
181 *miejscowymi uszkodzeniami wymagającymi wymiany desek.*



182

183
184
185
186
187
188
189
190
191
192

Z mieszkania do części nieużytkowej na poddaszu prowadzą schody drewniane wymagające konserwacji i zabezpieczenia balustradą.

3.3. Więźba dachowa, dach, obróbki blacharskie, kominy

Więżba dachowa drewniana w okładzie krokwiowym. Więźba w stanie bardzo dobrym, zakonserwowana, po wymianie krokwi i murlat.



193
194
195
196
197
198
199
200
201
202

Obróbki blacharskie i pokrycie dachu dachówką ceramiczną po wymianie w stanie bardzo dobrym. Pokrycie dachu bez przecieków. Rynny i rury spustowe nowe w dobrym stanie, bez przecieków, wymagają prowadzenia konserwacji bieżącej.

Kominy ponad dachem w stanie dobrym, przemurowane cegłą licówką. W poziomie poddasza kominy otynkowane w stanie dobrym, drzwiczki wyciorowe należy wymienić.

3.4. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna w mieszkaniach wymieniona na pcv w dobrym stanie. Stolarka drzwiowa wymieniana indywidualnie w stanie dobrym.

3.5. Ściany wewnętrzne

Ściany wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej gr. 25 cm w dobrym stanie technicznym, ścianki działowe gr. 12cm w stanie dobrym.

210
211

212 *Na ścianach wykonano tynk cementowo wapienny. W wyniku licznych*
213 *przeróbek ścian działowych oraz przeróbek instalacyjnych tynki na klatce*
214 *schodowej i korytarzu noszą ślady licznych zarysowań, pęknięć,*
215 *ubytków oraz napraw i przeróbek, które obniżają wartości estetyczne.*
216



217
218
219 *W mieszkaniach stan tynków dobry, na tynkach wykonano gładź gipsową,*
220 *na której widoczne są nieliczne rysy wynikające z pracy różnych*
221 *materiałów.*

222 223 *3.6. Klatka schodowa*

224
225 *Bieg schodowy prowadzący do mieszkań na pierwszym piętrze drewniany,*
226 *bieg schodowy - wyjście na podwórze betonowy. Posadzka klatki*
227 *schodowej oryginalna z okresu budowy wyłożona lastryko, przed biegiem*
228 *schodowym na pierwsze piętro posadzka jest pęknięta i nieznacznie*
229 *zapadnięta. Pęknięcie posadzki spowodowane jest robotami*
230 *adaptacyjnymi parteru na lokal usługowy,*
231



232

233
234
235
236
237

Ściany klatki schodowej otynkowane z licznymi śladami przeróbek instalacyjnych. Ściany wymagają odnowienia, tj. naprawy tynków i nowych powłok malarskich.



238
239
240
241
242
243
244
245

Betonowy bieg schodowy na podwórzu nie spełnia warunków technicznych: szerokość stopnia jest mniejsza niż 30cm, a wysokość większa niż 17,8cm. Stopnie z licznymi ubytkami. Z uwagi na ostry kąt nachylenia i niewłaściwe wymiary stopni i podstopni bieg stanowi zagrożenie dla użytkowników.



246
247
248
249
250
251
252
253
254
255

W związku z tym, że brak jest możliwości dostosowania schodów do warunków i wymagań obowiązujących norm i przepisów należy uzupełnić ubytki na stopniach oraz oznakować krawędzie stopni zgodnie z §71 ust.4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późn. zmianami. Naprawić należy betonowy podest przed budynkiem od strony podwórza.

256
257
258
259
260
261
262
263
264

3.7. Elewacja

Elewacja frontowa od strony ulicy Grunwaldzkiej z licznymi ubytkami tynku, rysami, śladami napraw, przebarwieniami. Gzymsy spękanymi z miejscowymi ubytkami. Ściany poniżej gzymsu nad pierwszym piętrzem zarysowane, pozbawione tynku. Uszkodzenia te powstały na skutek przecieków z dachu przez uszkodzone obróbki blacharskie, nieszczelne rynny i rury spustowe.



265
266
267
268
269
270
271

Obecnie po naprawie dachu i wymianie obróbek blacharskich ściany są suche i nie widać nowych zacieków. Nad otworami okiennymi i drzwiowymi widoczne rysy i spękania powstałe na skutek braku nadproży. W miejscach tych widoczne na tynku próby nieskutecznych napraw.



272

273
274
275
276
277
278
279
280

Elewacja ściany szczytowej w stanie dobrym z niewielkimi ubytkami w poziomie parteru. Od strony podwórza widoczne znaczne ubytki tynku, rysy i pęknięcia nad otworami okiennymi. Na poziomie pierwszego piętra ściany ocieplone przez lokatorów. Widoczne są zacieki spowodowane nieszczelną rynną.



281
282
283
284
285
286
287
288
289

Wszystkie elewacje w stanie dostatecznym i wymagają remontu. Należy skuć odspajające się tynki i fragmenty gzymsów, zmyć elewacje, usunąć widoczne na elewacji instalacje. Rysy i spękania zabezpieczyć stosując jeden z systemów napraw wskazanych w p. 3.1., tj. Stati-Cal, Brutt Saver lub Helifix. Na przygotowanym podłożu wykonać nowe tynki z powłoką malarską, naprawić gzymsy, poprawić parapety.

290
291

4.0 Posumowanie i wnioski

292
293
294
295
296

Budynek wykonany w 1924 roku po licznych niekontrolowanych przebudowach, adaptacjach, przeprowadzonej zmianie systemu ogrzewania z pieców kaflowych na ogrzewanie etażowe wymaga przeprowadzenia robót naprawczych. Jak wskazano powyżej należy:

297
298
299
300
301

4.1. W piwnicach zabezpieczyć sklepienie i ściany metodami wskazanymi w p. 3.1.

4.2. Przeprowadzić remont klatki schodowej wraz z naprawą biegu schodowego będącego zejściem na podwórze wraz z podestem na zewnątrz budynku.

302 4.3. Zarządca powinien kontrolować i nadzorować wszelkie roboty
303 związane z wyburzeniami i dostawianiem nowych przegród na stropach
304 oraz dociążaniem stropów poprzez wykonywanie warstw
305 podposadzkowych, podłóg z płytek ceramicznych i związanych z tym
306 podkładów betonowych i warstw wyrównawczych.
307 4.4. Wykonać remont elewacji. Wskazane jest rozważenie przez wspólnotę
308 mieszkaniową wykonanie termomodernizacji.
309 4.5. Wymienić drzwiczki wyczystkowe w kominach.

310
311

Okres ważności ekspertyzy ustala się na 12 miesięcy

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Szczecinie

numer seryjny: 0000 22 lutego 10 03

Nr ewid. 59/32/03

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 1, § 7, § 6, ust. 1 oraz § 13 ust. 1 pkt 2
III. rozporządzenia Ministra Gospodarki Turystyki i Ochrony
Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji
technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 5 poz. 46) stwierdza się:

Obywatel **S. M. K. Wojciech Tadeusz**
magister inżynier budownictwa lądowego

urodzony dnia 19 września 1956 r. w Częstochowie
posiada przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych
funkcji inżynierskich budowy i robót

w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej
oraz jest upoważniony do

- 1/ kierowania, nadzoru nad i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytworzenia konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów, stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manewrowych mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnoinżynierskich,
 - 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozrządzeń konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli,
 - 3/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozrządzeń architektonicznych:
 - a/ budynków inwestycyjnych i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i pozostałych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
 - b/ budowli nie będących budynkami
- Stwierdzenie niniejsze nie obejmuje samodzielnych funkcji budowlanych związanych z objętych prawem górniczym obiektów budowlanych zakładów górniczych.

Z upoważnienia Wojewody
Główny Architekt Województwa

[Podpis]
mgr inż. Jerzy Grzybowski



Zaświadczenie
numer seryjny:
ZAP-803-PFH-78T

Pan Wojciech Tadeusz SMUK o numerze ewidencyjnym ZAP/80/2010/01
adres zamieszkania ul. Pancerników 3, 75-644 KOSZALIN
jest członkiem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2020-01-01 do 2020-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2010-12-10 roku przez:
Jan Bokkewicz, Przewodniczący Rady Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie art. 9, ust. 1 ustawy z dnia 13 września 2004 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2004 Nr 140 zmi. 1450) dane w postaci
elektronicznej podpisane podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są
równoważne pod względem skuteczności w stosunku do podpisu w postaci papierowej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru seryjnego zaświadczenia na
stronie Portalu Izby Inżynierów Budownictwa www.izb.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.