

12
12



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 nr 31
zlokalizowanego na działce nr 71 położonej przy
ul. Grunwaldzkiej
w m. Polczyn Zdrój*

Obiekt *Budynek mieszkalny wielorodzinny*

Adres *Polczyn Zdrój, ul. Grunwaldzka 31*

Zleceniodawca *Polczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.
ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Polczyn Zdrój*

Autor *mgr inż. Wojciech T. Smuk
59/Sz/83; ZAP/BO/2910/01*

Zawartość opinii *1. Dane ogólne
2. Stan techniczny budynku
3. Podsumowanie i wnioski*

mgr inż. bud. lądowego
Wojciech Tadeusz Smuk
upr. bud. do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi w spec. konstr. bud.
§ 5 ust. 1, § 7, § 6 ust. 1 i 3, § 12 ust. 1 pkt 2
Nr ewid. 59/Sz/83 UW w Szczecinie

OŚWIADCZENIE

Oświadczamy, że Ekspertyza Techniczna została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Koszalin, lipiec 2020 r.

Zawartość opracowania

- 1
- 2
- 3 1. Dane ogólne
- 4 2. Ogólny opis budynku
- 5 3. Ocena stanu technicznego budynku
- 6 4. Wnioski i zalecenia
- 7
- 8

1. Dane ogólne

1.1 Podstawa opracowania

- 12
- 13 a) zlecenie Połczyńskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w
- 14 Połczynie - Zdroju, ul. Jana Pawła II nr 16
- 15 b) Postanowienie Nr 31/2020 z dnia 15.04.2020r. wydane przez
- 16 Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świdwinie
- 17 c) Protokół z dnia 30.10.2019r. odbioru remontu piwnicy w budynku
- 18 mieszkalnym przy ul. Grunwaldzkiej 31
- 19 d) Ekspertyza techniczna lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze
- 20 budynku mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 31 sporządzona dnia
- 21 02.08.2019r. przez inż. Bogusława Drożdża
- 22 e) Protokół kontroli rocznej nr 21/2017 z dnia 15.12.2017r. stanu
- 23 konstrukcyjno - budowlanego budynku mieszkalnego przy ul.
- 24 Grunwaldzkiej 31 sporządzony przez inż. Bogusława Drożdża
- 25 f) Protokół nr 186/2018 z kontroli przewodów kominowych, spalinowych,
- 26 wentylacyjnych z dnia 30.11.2018r. sporządzony przez Mistrza
- 27 Kominiarskiego Andrzeja Błacha
- 28 g) Protokół odbioru robót dekarско - blacharskich Naprawa pokrycia
- 29 dachowego na budynku mieszkalnym przy ul. Grunwaldzkiej 31 z dnia
- 30 26.06.2017r.
- 31 h) Opinia nr 39/2015 z dnia 16.11.2015r. z oględzin- ekspertyzy urządzeń
- 32 grzewczo - kominowych sporządzona przez Mistrza Kominiarskiego
- 33 Andrzeja Błacha
- 34 i) Protokół kontroli pięcioletniej nr 21/2015 z dnia 15.12.2015r.
- 35 sporządzony przez inż. Bogusława Drożdża
- 36 j) Książka obiektu
- 37 k) wizje lokalne, oględziny, pomiary i odkrywki autora opinii w dniach
- 38 09.06.2020r., 20.06.2020r.
- 39 l) wywiad środowiskowy
- 40 m) warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-
- 41 montażowych
- 42 n) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w

43 *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki*
44 *i ich usytuowanie*
45 *o) ustawa Prawo Budowlane*

46

47 *1.2 Cel opracowania*

48

49 *Ekspertyzę techniczną opracowano w celu ustalenia stanu technicznego*
50 *budynku wielorodzinnego mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 31 w*
51 *Połączynie-Zdroju oraz wskazania zakresu robót i rozwiązań jakie należy*
52 *zastosować, aby zapewnić bezpieczne użytkowanie budynku.*

53

54

55 *1.3 Zakres opracowania*

56

57 *Zakresem opracowania objęto elementy konstrukcyjne budynku*
58 *mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grunwaldzkiej 31 oraz*
59 *nieprawidłowości stanu technicznego wykazane w Postanowieniu Nr*
60 *31/2020 z dnia 15.04.2020r. wydanym przez Powiatowy Inspektorat*
61 *Nadzoru Budowlanego w Świdwinie.*

62

63

64 *2. Opis obiektu*

65

66 *Budynek wzniesiony w 1912 roku. Budynek wykonany w technologii*
67 *tradycyjnej w kształcie prostokąta. Budynek wykonany z częściowym*
68 *podpiwniczeniem, z trzema kondygnacjami nadziemnymi. Na parterze*
69 *mieści się lokal użytkowy, na wyższych kondygnacjach - mieszkania.*

70



71

72 *Fundamenty kamienne na zaprawie cementowej, bez izolacji poziomej i*
73 *pionowej. Ściany zewnętrzne murowane z cegły czerwonej pełnej, ściany*
74 *wewnętrzne w technologii mieszanej: z cegły czerwonej pełnej, mur*
75 *pruski, płyta g-k na stelażu metalowym gr. 7.5 cm. Na ścianach tynki*
76 *cementowo - wapienne, gładzie gipsowe. Strop nad parterem mieszany:*
77 *nad lokalem usługowym żelbetowy, nad pozostałymi kondygnacjami*
78 *stropy drewniane. Schody zabiegowe drewniane. Dach dwuspadowy*
79 *kryty papą, więźba dachowa drewniana. Budynek nieocieplony, posiada*
80 *instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, wentylacja*
81 *grawitacyjna. Ogrzewanie indywidualne. Powierzchnia użytkowa*
82 *418,96m², powierzchnia całkowita 463,14m², kubatura 2029,00m³,*
83 *liczba mieszkań 4, liczba pomieszczeń użytkowych i specjalnych 1.*

84

85

86 3. Ocena stanu technicznego budynku.

87

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

90

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

94 *Zużycie elementu 0 - 15%*

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

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

101 *- **dopuszczający** - W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i*
102 *ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną*
103 *klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana*
104 *poszczególnych elementów. Zużycie elementu 51-70%*

105 *- **zły / awaryjny** - W elementach budynku występują duże uszkodzenia i*
106 *ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie*
107 *zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W*
108 *uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić*
109 *drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Zużycie elementu*
110 *71-100%*

111

112 *Autor ekspertyzy przeprowadził wizje lokalne, oględziny oraz wywiad*
113 *środowiskowy ze szczególnym uwzględnieniem Postanowienia Nr 31/2020*
114 *z dnia 15.04.2020r. wydanego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru*

115 *Budowlanego w Świdwinie oraz protokołów kontroli budynku. W całym*
116 *budynku udostępniono mieszkania nr 2 i 4. Lokatorzy mieszkań nr 1 i 3*
117 *odmówili oględzin stwierdzając, że w ich lokalach nie występują wady i*
118 *nieprawidłowości.*

119
120

121 *3.1. Fundamenty*

122

123 *Fundamenty kamienne na zaprawie cementowej bez izolacji poziomej i*
124 *pionowej. Podczas oględzin stwierdzono nieznaczne rysy i ubytki.*
125 *Budynek wybudowano z częściowym podpiwniczeniem dostępnym z lokalu*
126 *użytkowego na parterze. Z uwagi na niefunkcjonalność pomieszczenia*
127 *piwnicznego zostało ono w ostatnich latach wyłączone z użytkowania i*
128 *zasypane.*

129

130 *3.2. Ściany*

131

132 *Ściany murowane z cegły pełnej, część ścian działowych wykonana w*
133 *technologii muru pruskiego oraz płyt g-k. Ściany z płyt g-k, często bez*
134 *wiedzy zarządcy, wykonane samodzielnie przez lokatorów wydzielające*
135 *pomieszczenia użytkowe w mieszkaniach (z reguły utworzone łazienki).*
136 *Ściany z cegły pełnej i mur pruski z zarysowaniami niezagrażającymi*
137 *bezpieczeństwu konstrukcji. W mieszkaniu nr 2 stwierdzono zarysowania*
138 *ścian na styku ściany wewnętrznej i zewnętrznej ze śladami odprysku*
139 *tynku i farby. Są to zarysowania ustabilizowane. Zarysowania tego typu*
140 *są charakterystyczne dla budynków ze stropami drewnianymi belkowymi*
141 *bez wieńców i wynikają z naturalnego osiadania budynku i jego starzenia*
142 *się. W dniu wizji lokalnej w mieszkaniu nr 2 prowadzone były prace*
143 *remontowe.*



144

145 *W wyremontowanych mieszkaniach rysy takie nie pojawiają się ponownie.*
146 *Wykończenie ścian wewnętrznych różnorodne: tynk cementowo-*
147 *wapienny, gładzie i płytki ceramiczne.*

148

149

150

3.3. Stropy i posadzki

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

Poza stropem nad kondygnacją parteru stropy drewniane belkowe w stanie średnim. Stropy wykonane bez wieńców. W mieszkaniach stropy dociżone dodatkowymi materiałami wykończeniowymi sufitów i posadzek, tj. wykładzina pcv, panele podłogowe położone na płycie OSB, płytki ceramiczne, sufity podwieszane. W udostępnionych mieszkaniach stwierdzono pochylenie podłóg oraz różnice poziomów pomiędzy pomieszczeniami. Podczas wizji lokalnych wykonano pomiary odchylenia posadzek od poziomu. Pomiary wykonano przy użyciu lasera PARKSIDE, łąty niwelacyjnej, miary firmy STANLEY. W przedpokoju mieszkania nr 2 stwierdzono odchylenie posadzki od poziomu 5,5cm na długości 2,70m, w pokoju od szczytu budynku odchylenie wynosiło 1,5cm; w mieszkaniu nr 4 w pokoju z aneksem kuchennym wynosiło 1,5cm. Różnice poziomów posadzek pomiędzy pomieszczeniami w udostępnionych mieszkaniach wynoszą od 1,5cm do 4,5cm.



168

169

170

171

172

173

174

175

Stwierdzone zarysowania na stropach w mieszkaniu nr2 wynikają z naturalnego starzenia się budynku, zastosowania różnego rodzaju materiałów wykończeniowych oraz prowadzenia robót remontowych na wyższej kondygnacji. Nie są to zarysowania zagrażające konstrukcji budynku i jego dalszej eksploatacji. Podczas prowadzonych robót remontowych w mieszkaniu nr 2 rysy zostaną usunięte.



176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

Rdzawe plamy w mieszkaniu nr 5 wystąpiły na skutek wadliwego uszczelnienia wentylacji, którą wykonano indywidualnie.

3.4. Klatka schodowa

Klatka schodowa murowana, schody drewniane zabiegowe, balustrada drewniana. Na ścianach tynk cementowo-wapienny, powłoki malarskie do wysokości 1,50m lamperia, powyżej farba emulsyjna. Stolarka okienna drewniana jednoszybowa. Klatka schodowa w złym stanie technicznym i wymaga przeprowadzenia remontu głównego. Zgodnie z Protokołem Odbioru z dnia 11.08.2011r. przeprowadzono naprawę schodów. Naprawa jest nieskuteczna. Stopnie schodowe drewniane poluzowane, niestabilne, odspojone od konstrukcji nośnej zwłaszcza pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem. Stopnie złożone z dwóch desek, które pracują niezależnie i nie tworzą jednolitego stopnia. Stopnie należy wymienić wraz z konstrukcją nośną.



194

195
196
197

W balustradzie w trybie pilnym należy uzupełnić tralki i poprawić jej mocowanie.



198
199
200



201
202
203
204
205
206
207
208
209
210

Deski na podeście na kondygnacji poddasza zużyte, niezabezpieczone przed degradacją wymagają wymiany. Wszystkie elementy drewniane należy zabezpieczyć preparatami ogniochronnymi i grzybobójczymi. Okna na klatce schodowej zużyte i wymagają wymiany np. na pcv. Okna są nieszczelne co skutkuje systematycznym zalewaniem klatki schodowej wodami opadowymi, przemarzaniem, a w konsekwencji niszczeniem tynków i biegów schodowych. Ściany z widocznymi przeróbkami instalacji oraz rysami, spękaniami i ubytkami tynku.

211 *Lamperia z licznymi ubytkami, odparzeniami farby. Wymagane jest*
212 *uzupełnienie i naprawa tynków oraz wykonanie nowych powłok*
213 *malarskich. Ze względów bezpieczeństwa pożarowego należy usunąć*
214 *z klatki schodowej meble i przedmioty należące do lokatorów.*
215



216
217

218 *3.5. Lokal użytkowy na parterze*

219

220 *W lokalu użytkowym na parterze podłoga betonowa ułożona na podsypce*
221 *piaskowej bez izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Posadzki z płytek*
222 *ceramicznych i pcv w stanie dostatecznym. Strop żelbetowy nad parterem*
223 *oparty na ścianach konstrukcyjnych i podciągach z kształowników*
224 *stalowych wys. 120, 150, 200 wspartych na ścianach. Część pomieszczeń*
225 *lokalu użytkowego mieści się w parterowej przybudówce wykonanej z*
226 *elementów drewnianych ze stropodachem o konstrukcji drewnianej*
227 *krokwiowej. Dach przybudówki na pełnym deskowaniu kryty papą, od*
228 *wewnątrz wykończenie z płyt OSB. Lokal użytkowy w dostatecznym*
229 *stanie technicznym. Ściany, posadzki, elementy konstrukcyjne stropu*
230 *wymagają napraw, konserwacji i dostosowania do nowego przeznaczenia.*
231 *Obecnie lokal nie jest użytkowany, a ponowne jego uruchomienie i*
232 *adaptacja wymagają dodatkowych uzgodnień z administratorem budynku*
233 *i organami administracyjnymi.*

234

235

236 *3.6. Dach i kominy*

237

238 *W 2017 roku przeprowadzono remont dachu. Dach dwuspadowy na*
239 *pełnym deskowaniu kryty papą w dobrym stanie technicznym. Obróbki*
240 *blacharskie, rynny, rury spustowe z blachy ocynkowanej w dobrym*
241 *stanie technicznym.*



242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

Konstrukcja więźby dachowej w mieszkaniach na poddaszu obudowana płytami g-k bez zacieków i ugięć. Kominy murowane z cegły czerwonej pełnej, ponad dachem obmurowane cegłą klinkierową w stanie dobrym, w mieszkaniach obudowane płytami g-k. Zgodnie z Protokołem nr 186/2018 z kontroli przewodów kominowych, spalinowych, wentylacyjnych z dnia 30.11.2018r. sporządzonym przez Mistrza Kominarskiego Andrzeja Błacha przewody kominowe w dobrym stanie technicznym.

3.7. Elewacja

Elewacja frontowa od strony ulicy Grunwaldzkiej bez ubytków tynku, brudna, wymaga drobnych napraw i umycia. Elewacja szczytowa i elewacja od strony podwórza z licznymi ubytkami tynku. Ściany przy gruncie zawilgocone. W celu powstrzymania podsiąkania kapilarnego należy wykonać iniekcję krystaliczną. W związku z brakiem nadproży nad otworami okiennymi i drzwiowymi pojawiły się charakterystyczne rysy ukośne. Rysy widoczne są od strony elewacji i nie przechodzą przez całą grubość muru. W celu naprawy i wzmocnienia muru należy zastosować jeden z systemów np. Stati-Call. Po wykonaniu wzmocnienia należy uzupełnić tynk i pomalować elewację.



265



266

267

268

269

270

4. Podsumowanie i wnioski

271

Stan techniczny budynku pozwala na jego eksploatację. Warunkiem zatrzymania dalszej degradacji obiektu jest wykonanie remontu elewacji i klatki schodowej. Przed przystąpieniem do remontu elewacji należy wykonać iniekcję krystaliczną ścian w poziomie parteru oraz wzmocnienie muru wraz z uzupełnieniem spoin jednym z systemów np. Stati-Call. Podczas remontu elewacji należy wymienić okna na klatce schodowej. W celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników należy w trybie pilnym przeprowadzić remont główny klatki schodowej wraz z wymianą schodów i naprawą balustrady.

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

Odchylenia posadzek od płaszczyzny poziomej stanowią problem użytkowy lokatorów, nie stanowią zagrożenia dla konstrukcji budynku i użytkowników. Większość lokatorów wyremontowała mieszkania na własny koszt i zniwelowała spadek posadzek. Posadzki dociężono w sposób niekontrolowany bez uzgodnień z administratorem budynku.

Obecnie, po przeprowadzonych remontach próba kompleksowego usunięcia pochyleń posadzek jest niezasadna.

Okres ważności ekspertyzy ustala się na 12 miesięcy

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Szczecinie

Szczecin dnia 22 lutego 1983 r.

Nr ewid. 59/Sz/83

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do poleceń samodzielných funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 1, § 7, § 6. ust. 1. oraz § 13 ust. 1 pkt. 2
III. rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony
Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji
technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 6 poz. 48) stwierdza się że

Obywatel **E. M. K. Wojciech Tadeusz**

magister inżynier budownictwa lądowego

urodzony dnia 19 września 1956 r. w Człotoczuwie

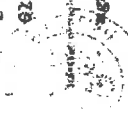
posiada przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych

funkcji kieszonka budowy i robót

w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej

oraz jest upoważniony do

- 1/ Mierzenia, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowanie i kontrolowanie wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz osiadczenia i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów, stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i samolotowych mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnosilnicowych,
 - 2/ sporządzenia w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli,
 - 3/ sporządzenia w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych:
 - a/ budynków inwentarycznych i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i pozostałych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,
 - b/ budowli nie będących budynkami
- Stwierzenie niniejsze nie obejmuje samodzielnych funkcji technicznych w objętych prawem górniczym budownictwie obiektów budowlanych zakładów górniczych.

Z upoważnienia Wojewody
Główny Architekt Województwa

Inż. Andrzej Marian Grybowski



Zaświadczenie
o numerze ewidencyjnym
ZAP-8D3-PFH-78T *

Pan Wojciech Tadeusz SMUK o numerze ewidencyjnym ZAP/BO/291D/01
adres zamieszkania ul. Pancerniaków 3, 75-644 ROSZALIN
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.

Zaświadczenia zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2019-12-10 roku przez:
Jan Kobiawicz, Przewodniczący Izby Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001. W. 130 poz. 1410) oraz w postać
elektroniczną opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu, można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zamieszczonego na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.izba.org.pl lub kontaktując się z biurom właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa