

POŁCZYŃSKIE
PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE
Sp. z o.o.
w Połczynie-Zdroju

0 1 -03- 2021

W P Ł Y N Ę Ł O

L.dz. 26915dział

12
13



Obsługa Techniczno - Prawna Budów SMUK
RZETELNA Firma 75-644 Koszalin ul. Pancerniaków 3
Wyróżnienie, które zobowiązuje kom. 0609 420 957 wtsmuk@wp.pl

Ekspertyza techniczna

dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 78 położonej przy ul. Ogrodowej 1 A w m. Połczyn-Zdrój

- Obiekt** Budynek mieszkalny wielorodzinny
- Adres** Połczyn-Zdrój, ul. Ogrodowa 1 A
- Zleceniodawca** Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.
ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Połczyn-Zdrój
- Autor** mgr inż. Wojciech T. Smuk
59/Sz/83; ZAP/BO/2910/01
- Zawartość ekspertyzy** 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, § 8 ust. 1 i 3, § 13 ust. 1 pkt 2
Nr ewid. 59/Sz/83 UW w Szczecinie

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, luty 2021 r.

Zawartość opracowania

- 1
- 2
- 3
- 4 1. Dane ogólne
- 5 2. Ogólny opis budynku
- 6 3. Ocena stanu technicznego budynku
- 7 4. Wnioski i zalecenia
- 8
- 9

10 1. Dane ogólne

11 1.1 Podstawa opracowania

- 12
- 13
- 14 a) zlecenie Połczyńskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w
- 15 Połczynie - Zdroju, ul. Jana Pawła II nr 16
- 16 b) Postanowienie Nr 145/2020 z dnia 11.12.2020r. wydane przez
- 17 Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świdwinie
- 18 c) Protokół nr 104/11/2019 z dnia 25.11.2019r. z kontroli rocznej stanu
- 19 konstrukcyjno - budowlanego budynku mieszkalnego przy u;. Ogrodowej
- 20 1A sporządzony przez inż. Łukasza Poniatowskiego
- 21 d) Protokół nr 121/2019 z dnia 06.12.2019r. z okresowej kontroli
- 22 przewodów kominowych, dymowych, spalinowych oraz grawitacyjnych
- 23 przewodów wentylacyjnych wraz z podłączeniami sporządzony przez
- 24 Mistrza Kominarskiego Łukasza Kęsika
- 25 e) Notatka służbowa z dnia 17.11.2020r. z odczytu wskazań
- 26 szczelinomierzy zamontowanych w lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul.
- 27 Ogrodowej 1A sporządzona przez Specjalistę d/s remontów Krzysztofa
- 28 Cedlera
- 29 f) Protokół nr 13ZG/2015 z dnia 16.12.2015r. z kontroli stanu
- 30 konstrukcyjno - budowlanego budynku mieszkalnego - Kontrola roczna
- 31 sporządzony przez inż. Bogusława Drożdża
- 32 g) Książka obiektu
- 33 h) wizja lokalna, oględziny autora opinii w dniu 22.01.2021r.
- 34 i) wywiad środowiskowy
- 35 j) warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-
- 36 montażowych
- 37 k) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w
- 38 sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki
- 39 i ich usytuowanie
- 40 l) ustawa Prawo Budowlane
- 41
- 42

1.2 Cel opracowania

Ekspertyzę techniczną opracowano w celu ustalenia stanu technicznego budynku wielorodzinnego mieszkalnego przy ul. Ogrodowej 1A w Połczynie-Zdroju oraz wykazania niezbędnego zakresu robót budowlanych, jaki należy wykonać w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu.

1.3 Zakres opracowania

Zakresem opracowania objęto elementy konstrukcyjne budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ogrodowej 1A oraz nieprawidłowości stanu technicznego wykazane w Postanowieniu Nr 145/2020 z dnia 11.12.2020r. wydanym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świdwinie.

2. Opis obiektu

Budynek mieszkalny wielorodzinny wzniesiony w 1892r. w technologii tradycyjnej. Liczba kondygnacji - 2 nadziemne, część poddasza adaptowana na mieszkanie, pozostała część wykorzystywana jako strych i suszarnia, budynek niepodpiwniczony. Ławy fundamentowe uzupełnione cegłą. Ściany murowane z cegły. Stropy drewniane belkowe. Schody na klatce schodowej drewniane. Dach dwuspadowy kryty papą na pełnym deskowaniu. Więźba dachowa drewniana. Budynek posiada instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, wentylacja grawitacyjna. Ogrzewanie indywidualne piecowe i etażowe. Powierzchnia użytkowa: 220,42m². Liczba mieszkań 5, w tym powierzchnia dwóch mieszkań mieści się w części budynku przy ul. Ogrodowej 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

86 *jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach:*
87 *konserwacja, impregnacja. Zużycie elementu 16-30%*
88 *- dostateczny - W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i*
89 *ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest*
90 *częściowy remont kapitalny. Zużycie elementu 31-50%*
91 *- dopuszczający - W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i*
92 *ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną*
93 *klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana*
94 *poszczególnych elementów. Zużycie elementu 51-70%*
95 *- zły / awaryjny - W elementach budynku występują duże uszkodzenia i*
96 *ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie*
97 *zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W*
98 *uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić*
99 *drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Zużycie elementu*
100 *71-100%*

101 102 103 *3.1. Fundamenty i piwnice*

104
105 *Fundamenty kamienne z miejscowymi wypełnieniami cegłą na słabej*
106 *zaprawie bez izolacji poziomej i pionowej. W fundamentach widoczne*
107 *ubytki zaprawy i cegły wymagające uzupełnienia, stan średni. Należy*
108 *wykonać izolację poziomą i pionową wraz z dociepleniem.*

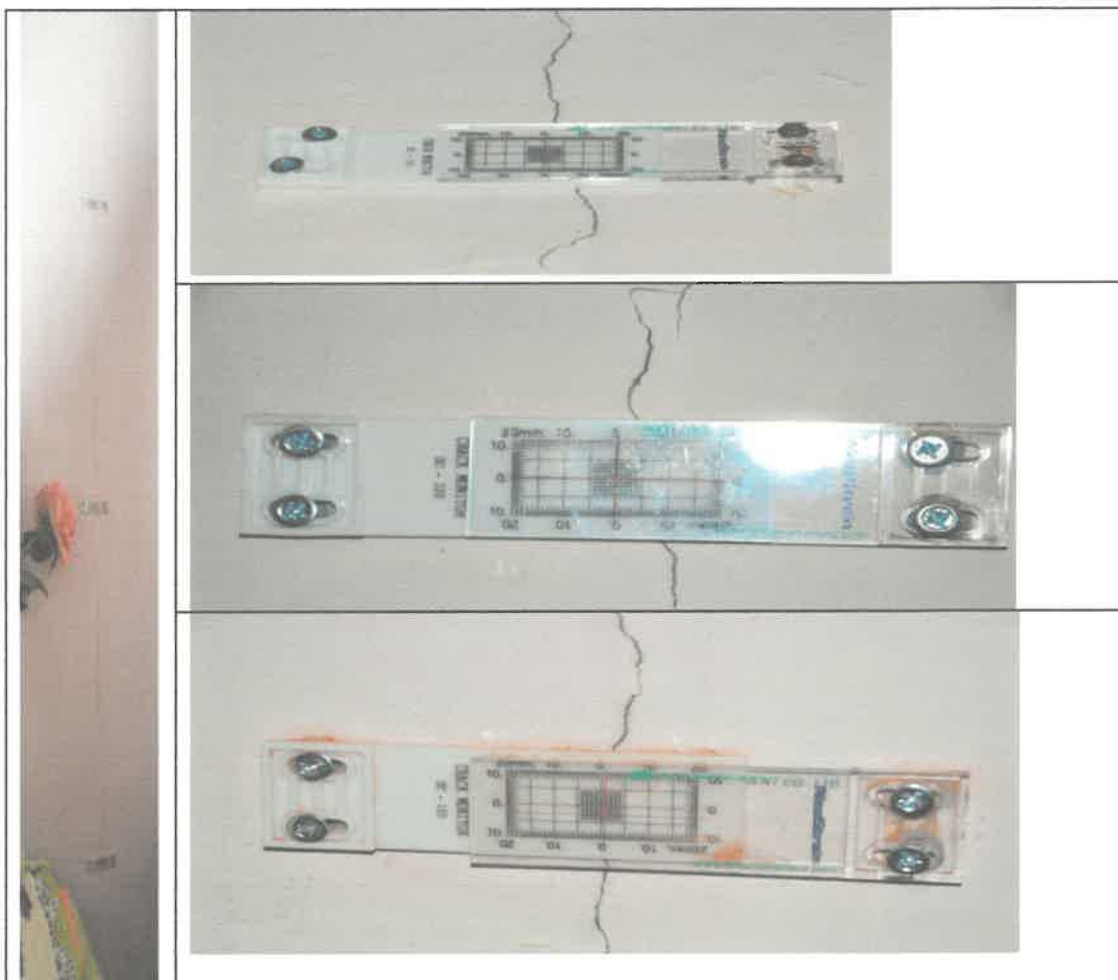


110 111 112 113 *3.2. Ściany i elewacja*

114
115 *Ściany zewnętrzne murowane w dostatecznym stanie technicznym, ze*
116 *śladowi podciągania kapilarnego. Na elewacji od strony ulic Ogrodowej*
117 *i Okrzei widoczne liczne spękania, zarysowania i ubytki tynku. Od strony*
118 *ulicy Okrzei przebiega pęknięcie ściany przez całą grubość ściany na całą*
119 *wysokość budynku, na której w mieszkaniu nr 2 w dniu 09.03.2020r.*
120 *założono szczelinomierze na wysokości 50cm i 150cm od posadzki oraz*

121
122
123
124
125
126
127
128
129

50cm od sufitu. W dokumentacji budynku znajdują się notatki służbowe z odczytów sporządzone przez pracownika PPK Sp z o.o.: w dniu 03.09.2020r. odczyt wyniósł 0,00 na wszystkich szczelinomierzach; w dniu 17.11.2020r. odczyt na wysokości 50cm nad podłogą wynosił 0,00, na wysokości 150cm nad podłogą wynosił 0,00, na wysokości 50cm od sufitu odczyt wynosił 0,1mm. W dniu przeprowadzenia wizji lokalnej przez autora ekspertyzy odczyty były takie, jak w dniu 17.11.2020r.



130
131
132
133
134
135
136

Szczerinierze w mieszkaniu nr 2.

Elewacja frontowa bogato zdobiona (m.in. gzymsy, półkolumny). Z uwagi na znaczne ubytki elementy ozdobne należy zinwentaryzować. Konieczna jest naprawa spękań w murach oraz przeprowadzenie termomodernizacji.



Znieczona elewacja,
obróbki blacharskie,
rury spustowe

137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149

Elewację należy odtworzyć wraz z elementami ozdobnymi. Ściany wewnętrzne nośne i działowe murowane w średnim stanie technicznym. Na parterze z uwagi na brak izolacji poziomej widoczne ślady zawilgocenia spowodowane podciąganiem kapilarnym. Na wyższych kondygnacjach widoczne spękania i zarysowania ścian nie zagrażające bezpieczeństwu budynku. Spękania i zarysowania ścian spowodowane wiekiem budynku, ruchem samochodowym, prowadzeniem robót instalacyjnych w budynku i przyległych ulicach oraz robót budowlanych w pobliżu posesji. Jak wynika z dokumentacji budynku nie prowadzono regularnie robót remontowych i konserwacyjnych.



150
151
152

153
154



155
156



157
158



159





160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184

3.3. Stropy i posadzki

Stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem, bez wieńców. Podłogi i posadzki w średnim stanie technicznym z wtórną zabudową wykonaną z płytek ceramicznych, paneli podłogowych i wykładzin podłogowych. Na sufitach widoczne rysy i spękania nie wpływające na bezpieczeństwo konstrukcji.

3.4. Klatka schodowa

Klatka schodowa murowana. Biegi schodowe drewniane, pierwsze trzy stopnie betonowe, balustrady i pochwytty drewniane. Biegi schodowe zużyte, z licznymi spękaniem i miejscowymi odspojeniami od konstrukcji. Balustrada z ubytkami tralek, co stanowi zagrożenie bezpieczeństwa dla użytkowników. W trybie pilnym należy przystąpić do naprawy i wymiany uszkodzonych stopni schodowych oraz uzupełnienia tralek w balustradach.

Tynki na ścianach zniszczone, spękane, z ubytkami. Tynki i powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Klatka schodowa w złym stanie technicznym wymagająca naprawy pierwszego stopnia.



185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195

3.5. Więźba dachowa, dach i kominy

Dach dwuspadowy kryty papą na pełnym deskowaniu. Więźba dachowa drewniana krokwiowo - płatwiowa. Na poddaszu w adaptowanym mieszkaniu więźba zabudowana, w pozostałej części odkryta. W miejscach odsłoniętych elementy konstrukcyjne więźby i łączenia zamknięte, zagrzybione, spróchniałe z licznymi ubytkami w złym stanie technicznym. Więźba wraz z deskowaniem i pokryciem dachowym wymaga naprawy głównej pierwszego stopnia w trybie pilnym.

196
197



198
199



200
201



202



203 *Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w złym stanie technicznym*
204 *wymienić podczas prowadzonego remontu. Wyłaz dachowy jest*
205 *uszkodzony i należy go wymienić. Komin ponad dachem i poziomie*
206 *poddasza w stanie dobrym, ponad dachem komin okopcony.*

207

208 *3.6. Stolarka okienna i drzwiowa*

209

210 *Część drewnianej stolarki okiennej wymieniono na PCV. Okna drewniane*
211 *pozostałe w budynku są zużyte, w złym stanie technicznym, z przegniłymi*
212 *elementami konstrukcji okien. Okna wymagają wymiany podczas*
213 *termomodernizacji. Wewnętrzna stolarka drzwiowa w części wymieniona*
214 *przez lokatorów. Drzwi wejściowe do budynku zamontowane nieszczelnie,*
215 *po montażu nie wykonano obróbek ościeży, pozostawiono szpary i*
216 *niezabezpieczoną piankę montażową. Na klatce schodowej powstawiane*
217 *zostały dodatkowe drzwi tworzące przedsionki. W dokumentacji budynku*
218 *brak jest informacji, która uzasadniałaby umiejscowienie montażu*
219 *dodatkowych drzwi na klatce schodowej poza drzwiami wejściowymi do*
220 *mieszkań i na strych.*

221

222



223

224

225

226

227



okno na strychu

228

229

230

3.7. Komórki lokatorskie

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

Na posesji znajdują się komórki lokatorskie, które nie są objęte zleceniem i niniejszym opracowaniem, ale z uwagi na ich zły stan techniczny, autor ekspertyzy wskazuje zagrożenia z tym związane. Budynek mieszkalny jest niepodpiwniczony i mieszkańcy magazynują w komórkach m.in. drewno opałowe, ale też śmieci i odpady nieużytkowe co stwarza zagrożenie pożarowe. Dachy częściowo pokryte papą na pełnym deskowaniu, częściowo odpadami z blachy, są nieszczelne, deskowanie przegniłe, ściany spękane, nieotynkowane. Część drzwi do komórek wykonano z odpadów budowlanych.



243

244

245



246

247

248

249

4. Podsumowanie i wnioski

250

251 *Po przeprowadzonej wizji lokalnej autor ekspertyzy stwierdza, że budynek*

252 *jest w złym stanie technicznym. Konieczne jest wykonanie remontu*

253 *pierwszego stopnia w zakresie:*

254

255 *4.1. Fundamenty - należy odłonić ściany fundamentowe i uzupełnić*

256 *ubytki kamienia, cegły, zaprawy. Bezwzględnie wymagane jest wykonanie*

257 *izolacji poziomej metodą iniekcji krystalicznej, która jest najszybszym*

258 *i skutecznym sposobem zatrzymania podciągania kapilarnego.*

259

260 *4.2 W celu pilnego zabezpieczenia budynku przed dalszą degradacją*

261 *należy wykonać remont dachu polegający na wymianie więźby dachowej*

262 *wraz z łączeniem i położeniem nowego pokrycia dachowego z papy*

263 *zgrzewalnej wraz z wykonaniem nowych obróbek blacharskich, rynien i*

264 *rur spustowych.*

265

266 *4.3. Jak wskazano w p. 3.2. elewacja frontowa od strony ulic Okrzei i*

267 *Ogrodowej jest bogato zdobiona. Widoczne na niej liczne rysy i ubytki*

268 *tyнку, a zwłaszcza pęknięcie na całej wysokości budynku od strony ulicy*

269 *Okrzei widoczne również w mieszkaniu nr 2 na parterze wymagają*

270 *wykonania naprawy. Jednym ze skuteczniejszych systemów naprawy*

271 *murów jest metoda zszywania w systemie Helifix z zastosowaniem*

272 *wklejanych w mur kotew i prętów spiralnych. Zaleca się zastosowanie tej*

273 *metody w celu naprawy pęknięć muru. Przed przystąpieniem do robót*

274 *naprawczych należy opracować indywidualny projekt. Rysy, spękania*

275 *tyнку naprawić stosując tynk renowacyjny.*

276 4.4. *Należy rozważyć możliwość przeprowadzenia termomodernizacji*
277 *budynku wraz z wymianą pozostałych okien drewnianych i drzwi*
278 *wejściowych do budynku.*

279
280 4.5. *Wymagany jest remont pierwszego stopnia klatki schodowej. Należy*
281 *wymienić biegi schodowe, balustradę, pochwytty i tynki wraz z powłoką*
282 *malarską.*

283

284

285

Okres ważności ekspertyzy ustala się na 12 miesięcy

