

Załącznik do projektu technicznego nr 1

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Budynek wielorodzinny



Nazwa dot.
zamierzenia
budowlanego

Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego
wielorodzinnego

Adres i kategoria
obiekту
budowlanego

Konin 62-500, ul. 3 Maja 34
Kategoria obiektu – budynek wielorodzinny XIII

Identyfikatory
dz. ew.

działka geodezyjna nr 184/2 obręb Starówka

Inwestor:

Miasto Konin
62-500 Konin, Plac Wolności 1

	Imię i Nazwisko Specjalność	Nr uprawnień	Data opracowania	Podpis
Opracował:	mgr inż. Dariusz Wdowicki Specjalność konstrukcyjna	46/94	06-2022	

I. SPIS ZAWARTOŚCI

	str
Strona tytułowa.....	1
Spis zawartości.....	2
Oświadczenie	3
Uprawnienia i przynależność do izby 2 strony.....	4-5

II. CZĘŚĆ OPISOWA.....od 6

1. Temat i cel opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Obowiązujące akty prawne
4. Lokalizacja i stan prawny
5. Istniejący stan zagospodarowania działki
6. Dane ogólne dotyczące lokalizacji
7. Dokumentacja zdjęciowa
8. Informacja o rejestrze zabytków lub ochronie konserwatorskiej
9. Charakterystyka obiektu budowlanego
10. Dane techniczne
11. Zasady ocena stanu technicznego
12. Stan techniczny obiektu
13. Wnioski
14. Zalecenia

III. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

mgr inż. Dariusz Wdowicki
Uprawnienia bud. 46/94

Konin, czerwiec 2022 r.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r.
- Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r Ustawy Prawo Budowlane
(tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 2351 z późniejszymi zmianami)
oświadczam, że:
„Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego
zlokalizowanego w Koninie przy ul. 3 Maja 34” została sporządzona
zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

.....

(podpis)

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Katowicach
Wydział Architektury i Budownictwa
40-032 Katowice, ul. Dąbrowskiego 25
0514253

Katowice, dnia 9 lutego 1994...r

Nr ewid. 46/94

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
DO PEŁNIENIA SAMODZIELNYCH FUNKCJI TECHNICZNYCH W BUDOWNICTWIE

Na podstawie § 5 ust.1 pkt.1, § 6 ust.1 i 2, § 7.....
i § 13 ust.1 pkt.2... rozporządzenia Ministra Gospodarki Tereno-
wej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r w sprawie samo-
dzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8,poz.46
z późn.zm.(Dz.U.Nr 69)91 poz.299) stwierdza się, że:

Obywatel DARIUSZ ROMAN W D O W I C K I
..... magister inżynier budownictwa
urodzony dnia 9 sierpnia 1961 r. w Czeladzi
posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania sa-
modzielnej funkcji kierownika budowy i robót
.....
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
.....

Obywatel DARIUSZ ROMAN W D O W I C K I jest upoważniony do :

- 1/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych,
- 2/ sporządzania w budownictwie jednorodziennym, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000 m³ projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków i budowli,
- 3/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania dział związanych z realizacją tych budynków.





Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

SLK-5R2-WRC-NGI *

Pan Dariusz WADOWICKI o numerze ewidencyjnym SLK/BO/3141/05 adres zamieszkania ul. Katowicka 127, 41-250 Czeladź jest członkiem Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2022-11-30.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-11-15 roku przez:

Roman Karwowski, Przewodniczący Rady Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej 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 zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

1. Temat i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest opinia o stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Koninie przy ul. 3 Maja 34.

Celem natomiast jest ocena czy obiekt nie stwarza niebezpieczeństwa dla ludzi, mienia i otoczenia:

- ocena elementów nośnych konstrukcyjnych budynku w zadanym zakresie takich jak: stropy, podciągi, ściany i dach.

Opracowanie to wynika z projektowanego remontu budynku mającego na celu docieplenie budynku i wykonanie węzła 2 - funkcyjnego.

2. Podstawa opracowania

Opinia opracowana została na zlecenie w oparciu o:

- uzgodnienia ustne z przedstawicielem inwestora i użytkownikami lokali mieszkalnych,
- wizie lokalną,
- pomiary inwentaryzacyjne,
- ustalenia robocze,
- zlecenie,
- wykonaną dokumentację fotograficzną,
- obowiązujące przepisy, normy i normatywy,
- inwentaryzację elementów konstrukcyjnych,
- pomiary kontrolne i przeprowadzone oględziny przez autora niniejszego opracowania.

3. Obowiązujące akty prawne

Poniżej wyszczególniono najważniejsze akty prawne, związane z projektowaniem, realizacją i eksploatacją Zakładu:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 2351 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 08 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019, poz. 1065 z późn. zmianami),
- Dz.U. 2001 nr 100 poz. 1085 2001-10-01 Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz

- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 120, poz. 1126 z późn. zmianami),
- Obwieszczenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zmianami).
 - norma PN-82/B-02004 „Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne. Obciążenia pojazdami"

4. Lokalizacja i stan prawny.

Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest na terenie Konina przy ul. 3 Maja 34.

Obiekt położony jest na działce budowlanej o numerze geodezyjnym nr 184/2.

Właścicielem jest Miasto Konin.

Inwestorem jest Miasto Konin, 62-500 Konin, Plac Wolności 1.

5. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Obecnie na działce znajdują się budynek mieszkalny wielorodzinny, składający się z budynku zlokalizowanego wzdłuż ulicy 3 Maja. Dojazd do budynku z drogi publicznej poprzez zjazd utwardzony z ulicy Staszica.

Kształt działki opisany jest na literze „L”.

Działka jest uzbrojona i doprowadzone są do budynku następujące przyłącza: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć energetyczna.

6. Dane ogólne dotyczące lokalizacji

Działka zlokalizowana jest w I strefa obciążenia wiatrem i w II strefie obciążenia śniegiem.

7. Dokumentacja zdjęciowa

Do ekspertyzy budowlanej dołączono dokumentację zdjęciową sporządzoną w formie załączników.

8. Informacja o rejestrze zabytków lub ochronie konserwatorskiej

Kamienice nie figuruje w rejestrze ewidencji zabytków.
Strefa ochrony konserwatorskiej – A.

9. Charakterystyka obiektu budowlanego

Charakterystykę obiektów budowlanych dla celów niniejszej dokumentacji opracowano na podstawie oględzin obiektu.

Tematem jest obiekt: budynek mieszkalny wielorodzinny.

Budynek wybudowano w roku 1950.

Budynek jest podpiwniczony z ścianami z cegły z dwoma kondygnacjami nadziemnymi i strychem.

Rzut budynku oparty jest na rzucie rombu.

Budynek jest budynkiem narożnym w zabudowie szeregowej.

Od strony ulicy Staszica poprzez przejazd i podwórko można wejść do klatki schodowej w.w. budynku.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej tj.

- ściany zewnętrzne piwnic murowane z cegły nie są docieplone, otynkowane z dwóch stron,
- ściany zewnętrzne nadziemia murowane z cegły obustronnie otynkowane nie są docieplone,
- dach konstrukcji drewnianej wykończony papą,
- strop nad piwnicą żelbetowy gr. 15 cm do którego zakotwiono kotwami ściany zewnętrzne, strop nad parterem i piętrem drewniany.
- okna z pcv w stanie dobrym lecz nie spełniające obecnej normy cieplnej,
- drzwi zewnętrzne w stanie dobrym lecz nie spełniające obecnej normy cieplnej.
- schody i podesty żelbetowe, schody na strych drewniane.

Obecnie ciepła woda dostarczana jest indywidualnie z elektrycznych podgrzewaczy wody typu bojler.

Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych piecami kaflowymi.

Wentylacja grawitacyjna nie jest we wszystkich mieszkaniach.

Budynek nie jest dostosowany dla osób niepełnosprawnych.

Posadzka piwnic betonowa, w piwnicach i na parterze duża wilgoć.

Pomieszczenie piwnicy w którym będzie projektowany węzeł ma wymiary 3,17-3,48 x 3,73 m jego wysokość h=214 cm.

10. Dane techniczne

Dane wg. audytu energetycznego:

Powierzchnia użytkowa budynku	257,44 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	257,44 m ²
Powierzchnia ruchu	30,80 m ²
Kubatura budynku	1 989,00 m ³
Powierzchnia zabudowy	198,70 m ²
Liczba kondygnacji = 2 kondygnacje nadziemne + strych + piwnica.	
Liczba klatek schodowych	1
Wysokość kondygnacji	2,82 m
Wysokość budynku	7,50 m

11. Zasady ocena stanu technicznego

Ocenę stanu technicznego budynków wykonano w oparciu o ocenę trzech elementów:

- ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych,
- ocenę stanu technicznego elementów
- ocenę stanu technicznego

Zasady oceny organoleptycznej przez kontrolującego:

Klasyfikacja stanu technicznego:

- dobry (obiekty, urządzenia nie wykazujące więcej niż 30% zużycia)
- dostateczny (obiekty wykazujące zużycie od 31%-50%)
- zły (wymaga natychmiastowego remontu obiekty wykazujące zużycie powyżej 50%)

12. Stan techniczny obiektu

- **dach** konstrukcji drewnianej wykończony papą na deskowaniu pełnym, dach 3 - spadowy – stan techniczny dostateczny,
- stan techniczny **obróbek blacharskich** – dostateczny,
- stan techniczny **gzymsów** – dobry,
- stan techniczny **mur spustowych i rynien** – stan techniczny dostateczny, metalowe,
- stan techniczny **kominy** powyżej połaci otynkowane – stan techniczny dostateczny,
- stan techniczny **kominów** w pionie – dostateczny,
- stan techniczny **tynków zewnętrznych** – tynk elewacji budynku gładki, liczne ubytki tynku, łuszczenie się farby na elewacji frontowej, pęknięcie ściany na elewacji frontowej na wysokości piwnic.

Na elewacjach liczne ślady naprawy tynków.

Elewacja boczna - ukośne pęknięcie w narożu okna lewego na wysokości I piętra i dwa zarysowania pod tym oknem, dwa zarysowania pod oknem prawym, zarysowanie poziome nad oknami piwnicznymi i pod oknem parteru 2 szt. Ubytek tynku nad nadprożem okna parteru z pękniętym gzymsem.

Tynk na elewacji tylnej gładki bez powłok malarskich liczne ubytki w strefie na wysokości piwnic.

- stan techniczny **balkonu** – brak w budynku balkonów,
- **biegi schodowe zewnętrzne** – brak schodów, z tyłu budynku podest,
- **biegi schodowe wewnętrzne i podesty** – schody płytowe, żelbetowe, wykończone betonem, barierki żelbetowe - stan techniczny dobry,
- **stropy** nad piwnicą żelbetowy, z izolacją z płyty pilśniowej, wylewka betonowa i warstwa wykończeniowa. Nad parterem i I piętrzem drewniane starego typu wykonano zgodnie z normami ówczesznie obowiązującymi,
- **powłoki tynkarskie** – klatka schodowa pomalowana z lamperią na ścianie - stan techniczny dobry. Liczne uszkodzenia tynku w piwnicy i na parterze. W mieszkaniach i piwnicach zagrzybienie.

W piwnicy pęknięcia ścian poziome pomiędzy drzwiami komórek w górnej wysokości drzwi jak również ukośne. Pęknięcia występują również w ścianach pomiędzy komórkami.

Budynek nie jest docieplony co dodatkowo powoduje skropliny w okresie zimowo – jesiennym od wewnątrz powodując powstawanie ognisk grzyba.

Niezbędna jest modernizacja przygotowania ciepłej wody dla lokali w budynku i modernizacji systemu grzewczego dla budynku.

Wg. audytu planuje się zastąpienie podgrzewaczy elektrycznych centralnym systemem zasilania z miejskiej sieci ciepłej poprzez budowę przyłącza, montaż dwufunkcyjnego węzła ciepłowniczego.

Rozprowadzenie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z izolacją i montaż wodomierzy.

Stwierdzono brak izolacji pionowej ścian zarówno termicznej jak i p. wodnej.

Ogólnie stan techniczny ścian piwnic wg przyjętego kryterium oceny jest dostateczny.

Instalacje w mieszkaniach wymagają wymiany: kanalizacja, woda, prąd, instalacja elektryczna na klatce nowe.

Lokale mieszkalne:

W mieszkaniach występują stropy drewniane, sufity wykonane tynkiem na trzcinie.

Lokatorzy w większości sami wykonali ubikacje w mieszkaniach.

Mieszkanie nr 1 – nie ma wc, mieszkanka korzysta z ubikacji w piwnicy,

Mieszkanie nr 2 – wydzielona ubikacja w pokoju bez wentylacji,

Mieszkanie nr 3 – wydzielona ubikacja w pokoju bez wentylacji,

Mieszkanie nr 4 – ubikacja jest lecz bez wentylacji,

Mieszkanie nr 6 – jest łazienka brak wentylacji,

13. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonych oględzin budynku można wysunąć następujące wnioski:

- elementy konstrukcyjne składające się na obiekt budowlany jakim jest budynek wielorodzinny charakteryzują się zróżnicowanym stanem technicznym

- stan techniczny ogólnie oceniono jako średni czyli dostateczny,
- destrukcja materiałowa elementów, spowodowana została wiekiem budynku jak i dużym zawilgoceniem budynku przez podciąganie kapilarne i od strony przyległego gruntu w piwnicach.

W celu doprowadzenia do dalszego bezpiecznego użytkowania budynku należy wykonać prace remontowe co rozwiązywało by problem mieszkańców.

Największym problemem w budynku jest wilgoć, niewystarczająca wentylacja i ogrzewanie pomieszczeń piecami kaflowymi, które powodują brak takiej samej temperatury we wszystkich pomieszczeniach mieszkania.

Po wyburzeniu pieców kaflowych, które ogrzewały pomieszczenia i pełniły rolę wentylacji należy:

- wykonać wentylację grawitacyjną w pomieszczeniach „łazienek” i kuchniach lub aneksach kuchennych,
- wykonać węzeł cieplny 2 – funkcyjny w piwnicy budynku.

Okna i drzwi zewnętrzne do wymiany.

Ściany docieplić styropianem.

W audycie ujęto docieplenie w dachu budynku.

Po rozebraniu pieców kaflowych kanały dymowe kominów można wykorzystać jako kanały wentylacyjne po ich wyremontowaniu i wprowadzeniu rur.

Wymagane właściwości cieplne przegród zewnętrznych w tym ścian

pełnych oraz drzwi, a także przegród przezroczystych i innych zgodnie z przepisami obowiązującymi od 1 stycznia 2021 r powinny wynosić:

- ściana zewnętrzna	0,20 kW/m ²
- stolarka okienna zespolona	0,90 W/m ² K
- drzwi zewnętrzne	1,30 W/m ² K

W projektowanych pomieszczeniach okna będą miały wymagane właściwości cieplne tj. mniej lub równe 0,90 W/m²K.

Ściany i dach budynku wymaga docieplenia.

Okna i drzwi zewnętrzne klatki schodowej wymagają wymiany z uwagi na szczelności jak również nie spełnianie norm cieplnych.

Należy wykonać izolację wilgociową ścian zewnętrznych piwnic w pionie.

W mieszkaniach parteru występuje zagrzybienie, które występuje nie tylko na ścianach lecz również na sufitach.

Zlikwidować zagrzybienie w mieszkaniach.

Budowa przyłącza z sieci ciepłej zlokalizowanej w ulicy 3 Maja.

14. Zalecenia

1. Wykonać izolację pionową ścian piwnic – fundamentowych,
2. Skucie starych tynków elewacji ich odtworzenie i ujednolicenie,
3. Do wymiany obróbki,
4. Wymiana starej instalacji, które nie zostały wymienione w zestawieniu Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej sp. z o.o. w Koninie - w częściach wspólnych i mieszkaniach,
5. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną 1x wierzchniego krycia 5,2 mm,
6. Uzupełnienie bruzdy w nadprożu i ścianie w piwnicy przy oknie,
7. Przeżyłowanie pęknięć ścian na elewacjach kotwami typu hilti, Mniejsze pęknięcia przeżyłować i uzupełnić tynkiem,
8. Do wymiany stare rury spustowe, rynny i obróbki,
9. Docieplenie ścian budynku można wykonać ze styropianu lecz na stykach z budynkami sąsiadującymi jako materiał do docieplenia zastosować wełnę mineralną w pionie pasem 2,00 m, wełnę zastosować w szczytach budynku nad dachami budynków sąsiednich,
10. Wymienić parapety,
11. Pęknięcia ścian w piwnicy naprawić poprzez wklejenie kotew typu hilti,
12. Naprawa komina na dachu,
13. Na strychu w miejscach przebarwień tynków substancjami smolistymi na powierzchni kominów, tynki skuć, wykonać nowe wykonując na nich izolację w technologii Schomburga.
14. Montaż daszku nad drzwiami wejściowymi do budynku,
15. Wykonać docieplenie w dachu budynku wełną mineralną,

16. Wymienić drzwi zewnętrzne,
 17. Wymienić okna na 3 – szybowe w: mieszkaniach, klatce schodowej, na strychu i piwnicy stosując w oknach nawiewniki higrosterowane,
 18. Montaż 2 – funkcyjnego węzła cieplnego w piwnicy,
 19. Rozprowadzenie instalacji grzewczej,
 20. Montaż grzejników wraz z zaworami termostatycznymi i licznikami,
 21. Rozprowadzenie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z izolacją oraz montaż wodomierzy,
 22. Rozebrać piece kaflowe,
 23. Wykonać wentylacje grawitacyjne dla mieszkań: w łazienkach, kuchniach lub aneksach kuchennych,
 24. Skuć tynki wewnętrzne zagrzybiałe w piwnicy i wykonać nowe tynki,
 25. Po zlikwidowaniu pieców kaflowych wykonać dla potrzeb wentylacji w kominach ponad dachem:
 - otwory boczne w przyszłych kanałach wentylacyjnych poniżej czapek kominowych. Czapki wykonać nowe,
 - lub wykonać montaż nasad kominowych w istniejących otworach pionów kominowych,
- W kanałach obecnie dymowych zainstalować szczelne wkłady dla potrzeb wentylacji.

W.w. usterki nie budzą zagrożenia dla budynku, użytkowników i mieszkańców oraz dla ruchu pieszego i jeźdnego wokół budynku.

Wymienione roboty należy wykonać przy najbliższym planowanym remoncie budynku nie są to roboty pilne do wykonania.

Przyjąć należy zasadę przeglądów stanu technicznego budynku corocznych i 5 letnich zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Protokół z przeglądu wykonuje osoba posiadająca stosowne uprawnienia budowlane, potwierdzając przegląd protokółarnie, a odpowiednia adnotacja ma być wykonana w książce obiektu przez osobę wyznaczoną.

DOKUMENTACJA
FOTOGRAFICZNA

Załącznik nr 1 – elewacji boczna



Załącznik nr 2 – elewacja boczna



Załącznik nr 3 – elewacja boczna



Załącznik nr 4 – elewacja tylna



Załącznik nr 5 – zagrzybienie w mieszkaniu



Załącznik nr 6 – zagrzybienie w mieszkaniu



Załącznik nr 7 – zagrzybienie w mieszkaniu



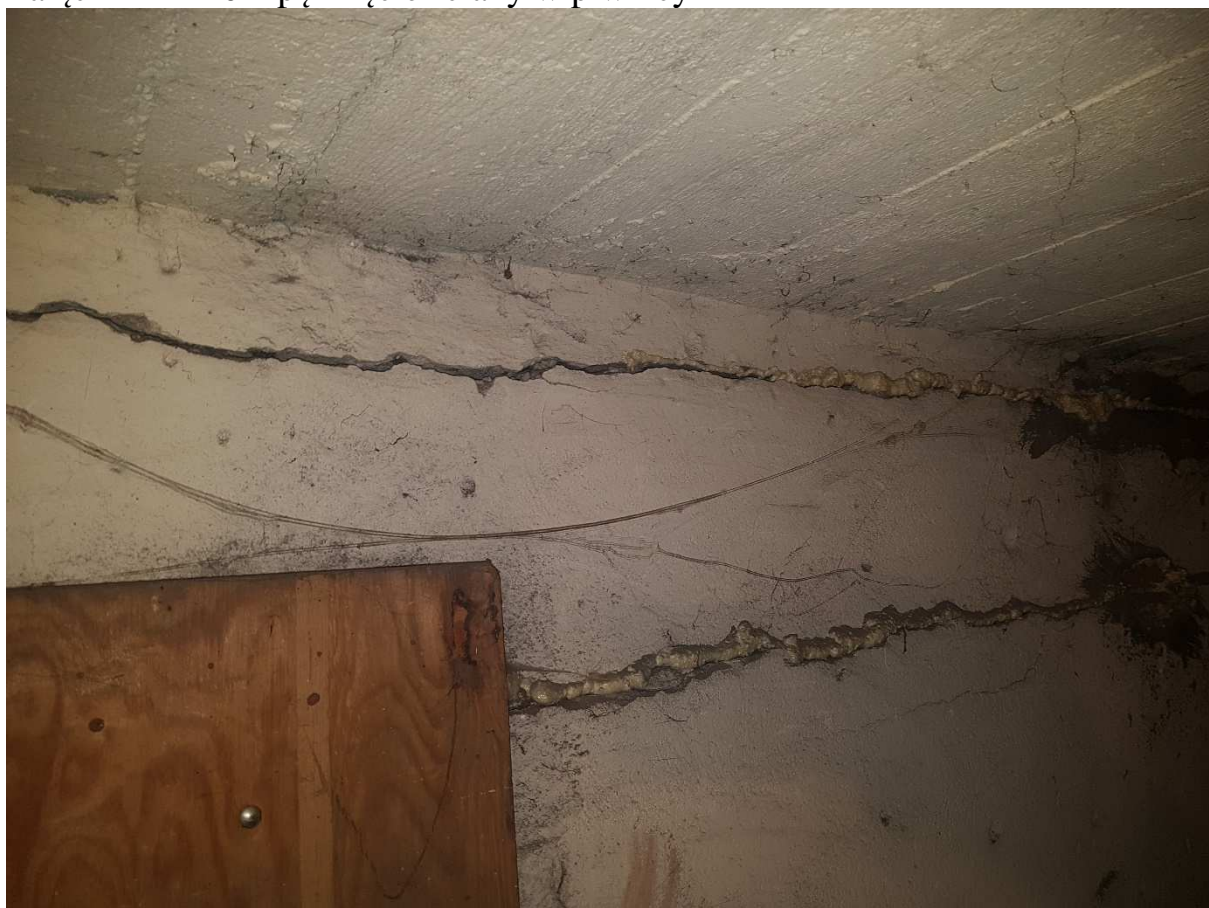
Załącznik nr 8 – zagrzybienie w mieszkaniu



Załącznik nr 9 – zagrzybenie w piwnicy



Załącznik nr 10 – pęknięcie ściany w piwnicy



Załącznik nr 11 – pęknięcie ściany w piwnicy



Załącznik nr 10 – uzupełnić ścianę i nadproże

