

Załącznik do projektu technicznego nr 1

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Budynek wielorodzinny



Nazwa dot. zamierzenia budowlanego Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego - komunalnego

Adres i kategoria obiektu budowlanego Konin 62-500, ul. Mickiewicza 20
Kategoria obiektu – budynek wielorodzinny XIII

Identyfikatory dz. ew. działka geodezyjna nr 378 obręb Starówka

Inwestor: Miasto Konin
62-500 Konin, ul. Plac Wolności 1

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

egz. 5

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 obiektów budowlanych
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. Mickiewicza 20”
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

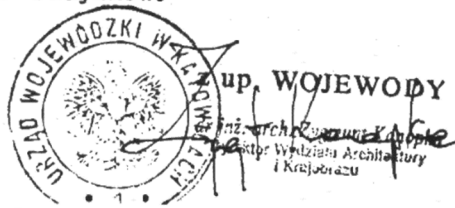
STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
DO PEŁNIENIA SAMODZIELNYCH FUNKCJI TECHNICZNYCH W BUDOWNICTWIE

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 jednorodzinnym, 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. Mickiewicza 20.

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. Mickiewicza 20.

Obiekt położony jest na działce budowlanej o numerze geodezyjnym nr 378.

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, zlokalizowanego wzdłuż ulicy Mickiewicza.

Na podwórku znajdują się komórki lokatorskie w zabudowie szeregowej i śmietnik murowany bez dachu.

Dojazd do budynku z drogi publicznej poprzez zjazd utwardzony z ulicy Mickiewicza.

Przy elewacji bocznej przy wjeździe na działkę wykonano miejsca postojowe dla samochodów osobowych utwardzone kostką betonową.

Kształt działki zbliżony jest do prostokąta.

Działka jest uzbrojona i doprowadzone są do budynku następujące przyłącza: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, 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 zlokalizowane są w strefie konserwatorskiej „A” i znajduje się w rejestrze zabytków KE2016.

9. Charakterystyka obiektów budowlanych

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

Tematem jest obiekt: budynek mieszkalny wielorodzinny.

Budynek wybudowano w roku 1920.

Budynek jest częściowo podpiwniczony (tzw. sklepiki).

Ściany budynku z cegły, budynek ma dwie kondygnacje nadziemne i strych nieużytkowy.

Rzut budynku oparty jest na rzucie prostokąta.

Budynek jest budynkiem w zabudowie wolnostojącej.

Strych budynku jest nieużytkowy.

Budynek posiada wejście od strony ulicy Mickiewicza i drugie wejście od strony podwórka. Wejścia te prowadzą na klatkę schodową.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej tj.

- ściany zewnętrzne piwnic murowane z cegły nie są docieplone,
- ściany zewnętrzne nadziemia murowane z cegły obustronnie otynkowane nie są docieplone,
- dach konstrukcji drewnianej wykończony papą na deskowaniu pełnym, Dach kamienicy 2 – spadowy,
- strop nad piwnicą grubości 15 cm żelbetowy.

Strop nad parterem żelbetowy, a nad piętrem drewniany o konstrukcji belkowej z podsufitką na trzcinie na deskowaniu pełnym i ślepym pułapem. Podłoga od strony pomieszczeń z desek na wpust.

Strop nad I piętrem na strychu wykończony płytami OSB.

- okna z pcv lecz nie spełniające obecnej normy cieplnej,
- drzwi zewnętrzne w stanie dostatecznym lecz nie spełniające obecnej normy cieplnej.

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

Ogrzewanie pomieszczeń piecami kaflowymi.

Wentylacja grawitacyjna nie jest we wszystkich mieszkaniach.

Budynek nie jest dostosowany dla osób niepełnosprawnych.

10. Dane techniczne

Dane wg. audytu energetycznego:

Powierzchnia użytkowa budynku	245,68 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	245,68 m ²
Powierzchnia ruchu	31,00 m ²
Kubatura budynku	1 436,00 m ³
Powierzchnia zabudowy	177,60 m ²

Liczba kondygnacji = 2 kondygnacje nadziemne

Liczba klatek schodowych 1

Wysokość kondygnacji 2,91 m

Wysokość budynku 9,50 m

Budynek posiadał przyłącza:

- elektryczne,
- wodociągowe,
- kanalizacji sanitarnej.

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** budynku pokryty papą o konstrukcji drewnianej – stan techniczny dostateczny,
- stan techniczny **obróbek blacharskich** kamienicy – stan techniczny dostateczny,
- stan techniczny **gzysów i ogniomurów** w kamienicy – dostateczny. Ubytki tynków na ogniomurach,
- stan techniczny **rur spustowych i rynien** – dobry, metalowe,

- stan techniczny **kominy powyżej połaci** – stan dostateczny,
- stan techniczny **kominów** w pionie – stan dostateczny,
- stan techniczny **tynków zewnętrznych** – na elewacji frontowej ubytki tynku pod oknem z lewej strony, zmurszały naprawiany tynk pod balkonem z prawej strony i przy cokole pod oknem z prawej strony, pod obróbką na ogniomurze.

Na elewacji bocznej lewej: pęknięcie poziome na wysokości stropu strychu i przy cokole. Na elewacji tylnej: pod oknem z prawej strony na parterze i pod oknami I piętra ubytki tynku.

Na dwóch elewacjach bocznych w miejscach kominów wykwyty, tynk zabarwiony na brązowo/czarno z ubytkami.

- stan techniczny **balkonu** – balkony 2 szt na elewacji frontowej, barierki metalowe w stanie dobrym, balkony po remoncie, mieszkańcy lokalu nr 6 zgłaszają spadek wykończenia balkonu w stronę elewacji,
- **biegi schodowe zewnętrzne** – brak schodów, od tyłu przy drzwiach podest,
- **biegi schodowe wewnętrzne** – żelbetowe wykończone lastrykiem barierki metalowe, schody prowadzone na strych drewniane,
- **stropy** nad parterem żelbetowy, a nad I piętrem drewniane starego typu wykonano zgodnie z normami ówczesznie obowiązującymi,
- **powłoki tynkarskie** klatek schodowych wymagają konserwacji.

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. Piwnice to pomieszczenia pod stropami parteru o wysokości $h = 104$ cm. W budynku zlokalizowane są trzy piwnice z wejściami do nich poprzez klapy w podłodze:

- piwniczka z wejściem z mieszkania nr 1 pod przedpokojem i tylną częścią mieszkania od podwórka,

- piwniczka z wejściem z korytarza przy drzwiach zewnętrznych frontowych obejmuje przestrzeń pod korytarz bez klatki schodowej,
- piwniczka z wejściem poprzez zabetonowaną klapę zlokalizowaną w korytarzyku pomiędzy mieszkaniami nr 2 i 3 zajmuje korytarzyk i część mieszkania nr 4 od podwórka,

Instalacje w mieszkaniach wymagają wymiany.

Lokale mieszkalne:

W mieszkaniach na I piętrze występują sufity wykończone tynkiem na trzcinie z podsufitką z desek. Nad parterem stropy wykończone tynkiem na płycie żelbetowej.

Lokatorzy sami wykonali ubikacje w mieszkaniach.

Brak jest wentylacji w sanitariatach, kuchniach (aneksy kuchenne).

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.

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.

Po wyburzeniu pieców kaflowych, które ogrzewają pomieszczenia i pełnią rolę wentylacji należy:

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

Okna i drzwi zewnętrzne do wymiany.

Tynki ścian naprawić i wymienić z uwagi na brak pozwolenia konserwatora zabytków na docieplenie wełną mineralną lub styropianem.

W audycie ujęto dociepleni w dachu budynku.

Wskazane jest wymienić drzwi wewnętrzne do korytarzyków.

Po rozebraniu pieców kaflowych kanały dymowe kominów można wykorzystać jako kanały wentylacyjne po wprowadzeniu wkładów.

W oparciu o oględziny wizualne elementów konstrukcji drewnianej dachu nie stwierdzono znaczących ugięć oraz deformacji co świadczy o tym iż więźba pracuje w zakresie sprężystym i nie są przekroczone stany nośności i użytkowe.

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 klatek schodowych wymagają wymiany z uwagi na szczelności jak również nie spełnianie norm cieplnych.

Należy wykonać izolację ścian zewnętrznych w pionie. Piwnice po oczyszczeniu z zawartości zasypać, zamurować okienka piwniczne.

Budowa przyłącza z sieci ciepłej zlokalizowanej w ulicy Mickiewicza. Brak jest możliwości zlokalizowania węzła 2 – funkcyjnego w budynku kamienicy lub w istniejących komórkach lokatorskich. Wskazane jest wybudowanie nowego budynku za śmietnikiem, gdzie obecnie znajdują się zabudowania gospodarcze. Zabudowania te należy rozebrać.

Odległość budynku węzła ciepłego do budynku kamienicy wynosi około 23,70 m.

14. Zalecenia

1. Tynki ścian budynku uzupełnić i wymienić w miejscach uszkodzonych i zabarwionych,
2. Wykonać docieplenie w dachu budynku,
3. Wymienić okna na 3 – szybowe w: mieszkaniach, klatce schodowej, na strychu stosując w oknach nawiewniki higrosterowane,
4. Budowa węzła ciepłego – ciepłika.
5. Budowa przyłącza i montaż 2 – funkcyjnego węzła ciepłego,
6. Rozprowadzenie instalacji grzewczej w budynku,
7. Montaż grzejników wraz z zaworami termostatycznymi i licznikami,
8. Rozprowadzenie wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z izolacją oraz montaż wodomierzy,
9. Rozebrać piece kaflowe,
10. Pilnie wykonać remont kominów dymowych,
11. Wykonać przeciwny spadek na balkonie mieszkanie nr 6,

12. Nad drzwiami zewnętrznymi wejściowymi od strony podwórka wykonać daszek po uzgodnieniu z konserwatorem,
 13. Wykonać izolacje pionową ścian fundamentowych,
 14. Głuche i zmurszałe tynki na elewacjach do skucia i uzupełnienia,
 15. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną 1x wierzchniego krycia 5,2,
 16. Do wymiany obróbki na dachu,
 17. Do wymiany stare rury spustowe i rynny,
 18. W miejscach przebarwień tynków substancjami smolistymi na powierzchni kominów, tynki skuć, wykonać nowe wykonując na nich izolacje w technologii Schomburga.
 19. Prze żyłowanie pęknięć ścian na elewacji kotwami typu hilti,
 20. Wymiana starej instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej w mieszkaniach,
 21. Oczyszczenie i zasypanie piwniczek (sklepików) suchym piaskiem zamurując okienka piwniczne. Zabetonować wejścia do piwniczek,
 22. Wykonać wentylacje grawitacyjne dla mieszkań w: łazienkach, kuchniach lub aneksach kuchennych,
 23. 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 – uszkodzenia tynku na ścianie bocznej



Załącznik nr 2 – uszkodzenia tynku na ścianie bocznej



Załącznik nr 3 – elewacja tylna



Załącznik nr 4 – konstrukcja z deskowaniem dachu



Załącznik nr 5 – elewacja tylna



Załącznik nr 6 – wilgoć w mieszkaniu



Załącznik nr 7 – mieszkanie nr 1 sufit



Załącznik nr 8 – miejsce budowy budynku węzła za lub przed śmietnikiem

