

Szczecin

Sierpień

2022

Ekspertyza Budowlana

Dotyczy oceny stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji budynku mieszkalnego w Szczecinie przy ul. Królowej Korony Polskiej 20.

Adres:

Ul. Królowej Korony Polskiej 20 Szczecin

Zamawiający:

ZARZĄD BUDYNKÓW I LOKALI KOMUNALNYCH
W SZCZECINIE UL. MARIACKA 25.

Opracował:

mgr inż. Marek Nowak
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH
Poz. 31/08/R/C
72-123 Kliniska Wielkie ul. Piękna 19
tel. 601-418-652

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

SPIS TREŚCI

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY BUDOWLANEJ | 2 |
| 2. | PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA EKSPERTYZY BUDOWLANEJ, WYKORZYSTANE MATERIAŁY. | 3 |
| 2.1. | PODSTAWA OPRACOWANIA EKSPERTYZY | 3 |
| 2.2. | PRZY OPRACOWANIU ANALIZY WYKORZYSTANO: | 3 |
| 3. | CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW | 4 |
| 3.1. | LOKALIZACJA | 4 |
| 3.2. | OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA | 4 |
| 4. | ANALIZA I OCENY | 18 |
| 4.1. | OGÓLNA ANALIZA STANU TECHNICZNEGO W ZAKRESIE OPRACOWANIA..... | 18 |
| 4.2. | OCENA STANU TECHNICZNEGO I POPRAWNOŚCI WYKONANYCH ROZWIĄZAŃ | |
| 5. | ZAKRES NAPRAW I WZMOCNIEŃ | 19 |
| 6. | ZALECENIA..... | 20 |
| 7. | WNIOSKI KOŃCOWE | 21 |
| 9. | ZAŚWIADCZENIA | 22 |

E K S P E R T Y Z A B U D O W L A N A

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

1. Przedmiot, cel i zakres ekspertyzy budowlanej

1.1. Przedmiot ekspertyzy

Dotyczy oceny stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

Zamierzeniem Zamawiającego jest ocena bezpieczeństwa konstrukcji ze wskazaniem przyczyn i zakresu stwierdzonych nieprawidłowości oraz wskazaniem zakresu napraw.

1.2. Cel ekspertyzy

Ocena możliwości wykonania napraw w zakresie poprawności technicznej, zgodności z obowiązującymi przepisami oraz normami.

1.3. Zakres ekspertyzy

Budynek mieszkalny ul. Królowej Korony Polskiej 20.

1.4. W szczególności w zakres ekspertyzy wchodzi:

- zbadanie stanu technicznego budynku,
- skanowanie skanerem 3D elementów budynku.
- ocena możliwości wykonania napraw.
- opracowanie wniosków końcowych.

2. Podstawa formalna opracowania ekspertyzy budowlanej, wykorzystane materiały.

2.1. Podstawa opracowania ekspertyzy

Ekspertyzę opracowano na podstawie umowy nr 58/DZP/2022 zawartej przez Zleceniodawcę z autorem ekspertyzy.

2.2. Przy opracowaniu analizy wykorzystano:

- dokumentację fotograficzną opracowaną w czasie wizji lokalnych,
- ustawę Prawo Budowlane,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- informacje udzielone przez Zamawiającego oraz mieszkańców.
- wyniki pomiarów skanowania 3D.

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

3. Charakterystyka budynku

3.1. Lokalizacja



Ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

3.2. Ogólna charakterystyka

Budynek mieszkalny – willa, wybudowana i przebudowywana w roku 1872-1925. Wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków pod numerem 1375 (decyzja DZ-4200/3/O/98. Zamieszkały. Dwupiętrowy z zamieszkałym poddaszem, podpiwniczony. Dach stromy pokryty dachówką ceramiczną.

Budynek ze stropem ceramicznym nad piwnicami i drewnianymi na wyższych kondygnacjach. Konstrukcja dachu drewniana zbudowana ze słupów, płatwi, krokwi, mieczy i zastrzałów.

POSADOWIENIE BUDYNKU - na fundamentach kamiennych i ceglanych

ŚCIANY KONSTRUKCYJNE - murowane

ŚCIANY WEWNĘTRZNE - murowane, działowe w części o konstrukcji szkieletowej.

STROPY - ceramiczne, drewniane.

E K S P E R T Y Z A B U D O W L A N A

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

SCHODY - drewniane.

KONSTRUKCJA DACHU - drewniana.

KOMINY - murowane z cegły pełnej.

POKRYCIE DACHU - dachówka zakładkowa.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną i gazową.

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

3.3. Stan istniejący

3.3.1. PIWNICE



Pomieszczenia zaniedbane z resztami materiałów budowlanych, śmieci, gruzu, zawilgocone.

Konstrukcja stropów ceramicznych w stanie średnim, belki stalowe nośne skorodowane



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

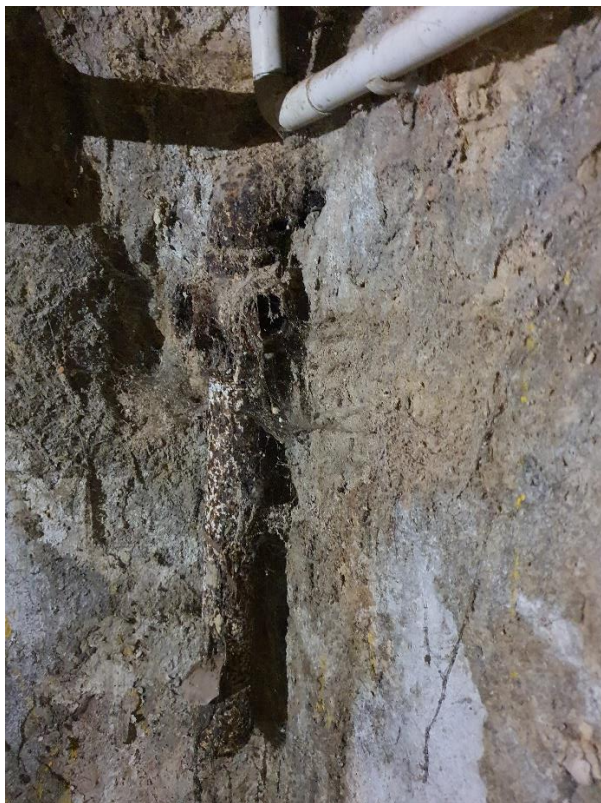


Przestarzały, skorodowany ruraż, nieprawidłowe zabezpieczenie.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Stan ścian budynku pod względem zawilgocenia, tynków ocenia się jako zły, pomiary wykazały stan mokry.

KLATKA SCHODOWA



Ściany i sufit w miejscach przecieków jest uszkodzony (zarysowania tynku trzcinowego, wykwyty, plamy, purchle). Stan powstały większości przed remontem dachu.

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

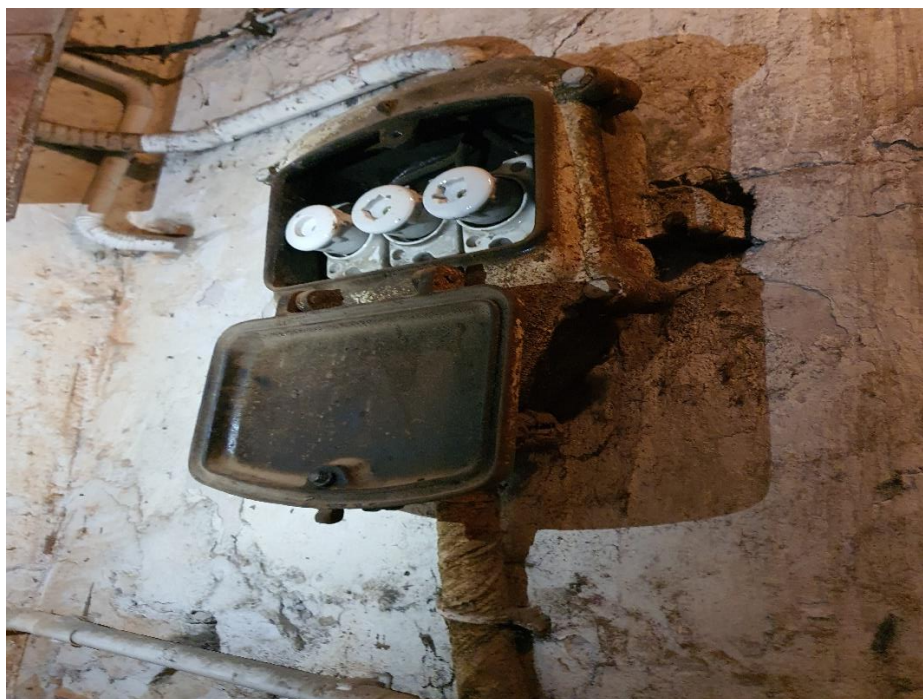


Zniszczona malatura, tynki, długoletnią eksploatacją bez remontów. Konstrukcję ocenia się jako stan średni.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Przestarzała instalacja elektryczna –wymaga modernizacji z dostosowaniem do obecnych standardów.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

3.3.2. KONSTRUKCJA WERANDY



Konstrukcja werandy przedstawia stan techniczny średni, w miejscach ugięć, uszkodzeń spowodowanych nieszczelnością pokrycia dachu stan zły wymagający napraw.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Stan części belek i słupków) muru pruskiego (widok od strony wnętrza werandy)
ocenia się jako zły.



Deski zabudowy konstrukcji dachu w miejscach nieszczelności pokrycia są zniszczone biologicznie – wymagają miejscowej wymiany.

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Posadzka jako drewniana na legarach – jest uszkodzona, miejscowo zapadnięta, wymaga naprawy z wymianą uszkodzonych elementów.



Uszkodzone schody wejściowe wymagają częściowego demontażu i napraw wraz z przemurowaniem rozwarstwowanego murku wejścia (prawa strona).

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

ELEWACJA Z KONSTRUKCJĄ DACHU BUDYNKU GŁÓWNEGO



Konstrukcja drewniana dachu (narażona na oddziaływanie czynników atmosferycznych) posiada miejscowe uszkodzenia, widoczne są wstawki (wykonane niewłaściwie). Widoczne są przesunięcia wsparcia elementów nośnych. Brak właściwej konserwacji.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Ściany murowane posiadają miejscowe zarysowania, głównie w strefie nadproży okiennych i drzwiowych, występują ubytki muru, gzymsów, zdobień.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



W części rozbudowanej od strony sąsiedniej nieruchomości budynek posiada uszkodzone, odparzone tynki, zniszczone przez roślinność pnącą – bluszcz.



EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Roślinność, korzenie zniszczyły elementy zdobienia m.in. zabytkowy zegar słoneczny.



Cokół budynku jest w wielu miejscach uszkodzony, brak opaski, niewłaściwe ukształtowanie terenu powoduje miejscowy napływ wody na budynek.

4. Analiza i oceny

4.1. Ogólna analiza stanu technicznego w zakresie opracowania

BUDYNEK WERANDY

Przedstawia stan techniczny średni. W miejscach uszkodzeń drewnianych belek muru pruskiego, pokrycia dachowego oraz ugięć zawilgoconej posadzki stan zły wymagający napraw. Odnowienia wymaga również stolarka okienna i drzwiowa wraz ze schodami wejścia od ogrodu.

BUDYNEK GŁÓWNY

Ocena techniczna stanu technicznego budynku wykazała szereg uszkodzeń spowodowanych długotrwałą eksploatacją. Nieszczelne pokrycie dachu (obecnie po remoncie) spowodowało uszkodzenia wnętrza budynku (w miejscach przecieków). Konstrukcja budynku poza drewnianą konstrukcją zewnętrzną dachu zachowała się dobrze. W piwnicach część belek stropowych (dolne stopki) jest skorodowana. W pomieszczeniach użytkowanych zalegają materiały, śmieci i gruz. Są zniszczone zaniedbane, zawilgocone – stan mokry. Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna naprawiana interwencyjnie punktowo przedstawia również stan techniczny zły. Uszkodzone są również tynki i ściany. Na klatce schodowej są zarysowania, plamy, wykwity na tynku trzcinowym sufitów oraz wapiennym ścian. Widoczne ślady po przeciekach. Malatura jest w stanie złym – klatka schodowa jest zniszczona długotrwałą eksploatacją. Lokale są odnawiane przez lokatorów we własnym zakresie.

Konstrukcja drewniana wsporcza dachu – naprawiana interwencyjnie wymaga odnowienia z wymianą i konserwacją uszkodzonych elementów. Zarysowane ściany wymagają naprawy ze zszyciem i przemurowaniem w wybranym systemie.

W trybie pilnym powinna zostać usunięta roślinność – bluszcz niszczący systemem korzeniowym strukturę muru.

Elementy całkowicie zniszczone (zegar słoneczny) powinny być odrestaurowane na podstawie fotografii archiwalnych.

5. ZAKRES NAPRAW I WZMOCNIEŃ (wymagany projekt i nadzór konserwatorski)

5.2.1 wymiana pokrycia dachowego werandy

- ustawienie rusztowania wokół budynku,
- rozebranie pokrycia papowego,
- naprawa podłoża z wymianą uszkodzonych krokwi i desek,
- uzupełnienie podłoża,
- pokrycie dwuwarstwowo papą termozgrzewalną w systemie,
- przebudować odprowadzenie wody z dachu wyższego – z pominięciem dachu werandy,

UWAGA : prace prowadzić z zabezpieczeniem plandekami przed zalaniem,

5.2.2. Roboty naprawcze wewnątrz werandy.

- rozebrać obudowę sufitu i ścian z płyty GK na stelażu,
- wykonać stemplowanie w strefie muru pruskiego,
- ostrożnie wymienić uszkodzone – skorodowane belki i słupy (lub odcinek, fragment- zależnie od stopnia uszkodzenia),
- rozebrać posadzkę, wymienić uszkodzone belki i deski, uzupełnić nowymi stosując izolację poziomą i warstwy w wybranym systemie.

5.2.3. Roboty na zewnątrz werandy.

- odnowić stolarkę okienną i drzwiową,
- odnowić schody betonowe z przemurowaniem rozwarstwowanego muru wejścia,
- odnowić cokół z usunięciem wtórnych warstw betonu i farb,
- naprawić pozostałe ubytki i uszkodzenia.

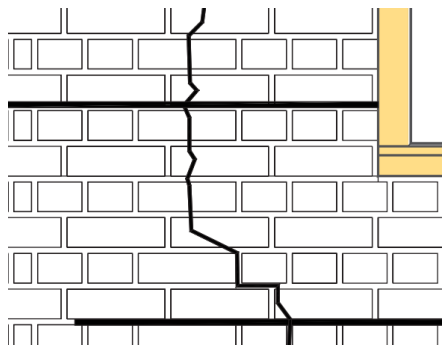
5.2.4. ROBOTY NAPRAWCZE W BUDYNKU GŁÓWNYM

- naprawić (odnowić) konstrukcję nośną dachu, wymienić uszkodzone belki (impregnowanym drewnem konstrukcyjnym w klasie), uzupełnić brakujące elementy i zdobienia,
- zakonserwować całość drewna wraz z elementami gzymsów i podbitek
- wymienić całość obróbek blacharskich (wraz z elementami gzymsów, występów i zdobień,
- usunąć uszkodzone (odparzone tynki),
- naprawić uszkodzenia cokołu z uzupełnieniem brakujących cegieł,
- odnowić uszkodzoną zabytkową stolarkę okienną i drzwiową (wejście główne, weranda frontowa i część lokali),

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

- zlikwidować zarysowania, poprzez przemurowania i wklejenie prętów spiralnych systemowych,



- naprawić podłoża i uzupełnić tynki,
- uzupełnić brakujące gzymsy,
- wykonać malaturę.
- wykonać roboty naprawcze wskazane w opracowaniu konserwatorskim.

6. ZALECENIA

- 6.1. Kompleksowe odnowienie klatki schodowej z modernizacją instalacji elektrycznej.
- 6.2. Odnowienie piwnic wraz z modernizacją instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej.
- 6.3. Remont ogrodzenia.
- 6.4. Wykonanie (odtworzenie) dojścia do budynku.

.

7. WNIOSKI KOŃCOWE

1. Budynek mieszkalny willa przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie wybudowany w technologii tradycyjnej w roku 1927.
2. W części zniszczony długoletnią eksploatacją i degradacją materiału budynek wymaga przeprowadzenia kompleksowego remontu.
3. Ogólny stan techniczny ocenia się jako średni. Podstawowa konstrukcja budynku zachowała się w stanie dobrym/średnim.
4. Budynek wymaga jednak szeregu zabiegów konserwatorskich w celu przywrócenia dawnej świetności.
5. Wskutek czynników atmosferycznych, oddziaływania roślinności pnącej (bluszcz) uszkodzeniu uległy zdobienia (zegar słoneczny). Przywrócenie dawnej świetności będzie wymagało odtworzenia detali na podstawie fotografii archiwalnych.
6. Weranda z murem pruskim wymaga naprawy dachu, muru pruskiego, stolarki wraz ze schodami wejścia i posadzkami.
7. Konstrukcja dachu budynku głównego wymaga napraw i wymiany uszkodzonych elementów.
8. Przed rozpoczęciem ewentualnych prac należy sporządzić pełną dokumentację konserwatorską, elewacji budynku, wejścia do budynku oraz klatek schodowych.

Pod względem oceny bezpieczeństwa i oceny stanu technicznego ekspertyza zachowuje ważność do września 2023 roku.

U W A G A :

Wszystkie roboty w zakresie kompleksowego remontu należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia. W przypadku wystąpienia w trakcie prowadzenia robót naprawczych uszkodzeń (niemożliwych do stwierdzenia na etapie wykonywania ekspertyzy), należy zgłosić autorowi ekspertyzy celem uzgodnienia dalszych czynności naprawczych.

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.

8. Zaświadczenia

| | | |
|---|----------|------------------------|
| URZĄD WOJEWÓDZKI w Szczecinie | Szczecin | dnia 15 lutego 1986 r. |
| Nr ewid. 55/Sz/86 | | |
| STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie | | |
| Na podstawie § 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 3, § 7 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 8, poz. 46) stwierdza się, że: | | |
| Obywatel: <u>NOWAK Marek, Przemysław</u> magister inżynier budownictwa lądowego | | |
| urodzony dnia <u>11 maja 1956 r.</u> w <u>Olsztynie</u> | | |
| posiada przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnej funkcji <u>kierownika budowy i robót</u> w specjalności: <u>konstrukcyjno-budowlanej</u> oraz 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 lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych, | | |
| 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli, | | |
| 3/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych: | | |
| a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków, | | |
| b/ budowli nie będących budynkami. | | |
| | | |

Druk: PMP-Urz. Woj. w Szcz. 501 egz., 483/06

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 2008-09-05

DOA/INN/601/554/08
AMR

DECYZJA

Na podstawie art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

MAREK PRZEMYSŁAW NOWAK

magister inżynier budownictwa lądowego

ustanowiony na mocy decyzji

wydanej przez Krajową Komisję Kwalifikacyjną Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa
w dniu 30 czerwca 2008 r. Nr RZE/X/0025/08 znak KK-0056-0022/07/08

Rzeczoznawcą Budowlanym

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

obejmującej wykonawstwo dla budynków niskich i średniowysokich

w zakresie posiadanych uprawnień

został wpisany

DO CENTRALNEGO REJESTRU RZECZOZNAWCÓW BUDOWLANYCH
pod pozycją 31/08/R/C

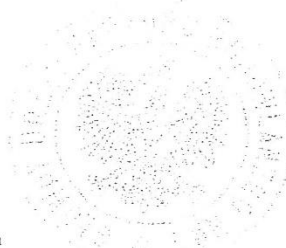
Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądania strony, zgodnie z art. 107 § 4 Kpa nie wymaga uzasadnienia.

Niniejsza decyzja jest ostateczna. W związku z powyższym, w oparciu o art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane stanowi podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Strona może w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji wystąpić na podstawie art. 127 § 3 Kpa oraz stosownie do uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9.12.1996r., sygn. akt OPS 4/96 z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Orzeczynia:

1. Pan Marek Nowak
ul. Piękna 19
72-123 Kliniska Wielkie
2. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
3. aa



z upoważnienia
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DYREKTOR DEPARTAMENTU BEZPIECZYSTWA ADMINISTRACJI
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ
Barbara Łusińska

EKSPERTYZA BUDOWLANA

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Królowej Korony Polskiej 20 w Szczecinie.



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ZAP-DBC-F8A-MJX *

Pan Marek Przemysław NOWAK o numerze ewidencyjnym ZAP/BO/0519/01

adres zamieszkania ul. Piękna 19, 72-123 KLINISKA WIELKIE

jest członkiem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-01-01 do 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-12-29 roku przez:

Zygmunt Meyer, Zastępca Przewodniczącego Rady Zachodniopomorskiej 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.

