

**EKSPERTYZA TECHNICZNA**  
**Ocena stanu technicznego obiektu i opis techniczny jego poszczególnych elementów**

**Nazwa obiektu:** BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY

**Adres obiektu:** ul. Stołczyńska 124, 71-869 Szczecin

**Oświadczenie:**

Zgodnie z art. 20 ust 4 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 20 poz. 2016 z późniejszymi zmianami) my niżej podpisani oświadczamy, że niniejsza opinia techniczna została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Branża:	Wykonał:	Sprawdził
KONSTRUKCJA	mgr inż. <b>Paweł Gębski</b> Nr upr. ZAP/0179/PWBKb/15	mgr inż. <b>Grzegorz Jaworski</b> Nr upr. ZAP/0071/PWBKb/18
Data: 12.2024 r.	Podpis:	Podpis:

## **SPIS ZAWARTOŚCI**

- I. Przedmiot, cel i zakres wykonania opracowania.**
- II. Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku**
- III. Ocena stanu technicznego lokalu i zalecenia do prac**

## **I. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

### **1.1. Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku dla budynku mieszkalnego w Szczecinie przy ul. Stołczyńskiej 124, związana z planowaną przebudową 5 lokali mieszkalnych tj. nr 2, 3, 4, 6 oraz 7.

### **1.2. Cel i zakres opracowania opinii technicznej.**

Celem „Ekspertyzy” jest ocena przydatności budynku pod kątem projektowanej przebudowy, podanie zakresu niezbędnych robót remontowo – modernizacyjnych.

### **1.3. Podstawa wykonania opracowania.**

Ocenę techniczną niniejszego opracowano wykonano na podstawie:

- zlecenie Głównego Projektanta,
- inwentaryzacja przekazana przez Głównego Projektanta,
- dokumentacja fotograficzna,
- obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego,
- Przepisy prawa budowlanego – aktualne normy i przepisy stosowane w budownictwie ogólnym:
  - Prawo Budowlane z 1994 r. - (Dz. U. nr 2017r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami).
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002r. poz. 690 z późniejszymi zmianami).
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. (Dz. U 2002r., poz. 70).
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Wizja lokalna
- Dokumenty załączone do niniejszego projektu
- Normy związane z opracowaniem.

## **II EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU**

### **1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

#### **1.1 OPIS OGÓLNY**

Przedmiotowy budynek jest budynkiem wielorodzinnym, czterokondygnacyjnym (w tym 3-kondygnacje nadziemne) podpiwniczonym, z poddaszem nieużytkowym. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, stropy nad kondygnacjami mieszkalnymi drewniane, ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej. Dach stromy- więźba dachowa drewniana.

## **2.2 STAN TECHNICZNY**

**2.2.1 Podłoże gruntowe** – Poniżej poziomu posadowienia, zgodnie z obserwacjami, podłoże stanowią grunty nośne. Poziom wody gruntowej w podłożu występuje poniżej poziomu posadowienia fundamentów.

**2.2.2 Konstrukcja fundamentów** – Fundamenty budynku nie były odkopywane. Dokonano oceny ścian od zewnątrz. Nie stwierdzono większych ubytków czy spękań. Stwierdzono również znaczne zawilgocenie muru i ubytki (zwietrzenie) zaprawy przy gruncie, do wys. izolacji poziomej muru. Stan techniczny poprawny.

### **2.2.3 Ściany zewnętrzne budynku**

Stan techniczny ścian kondygnacji naziemnych określa się jako dobry.

**2.2.4 Ściany wewnętrzne** – ściany murowane. Nie stwierdzono istotnych rys i pęknięć. Stwierdzono duże ślady zawilgocenia w wielu miejscach. Tynki w wielu miejscach nie nadające się do dalszych prac wykończeniowych.

**2.2.5 Stropy** – Nie stwierdzono znacznych ugięć i pęknięć. Stan techniczny stropów określa się jako poprawny.

**2.2.6 Dach i odprowadzenie wody**. Nie dokonywano oględzin dachu budynku.

**2.2.7 Teren przy budynku** – od strony ulicy jak i od strony podwórka utwardzony. Stan techniczny określa się jako dobry.

## **III OCENA STANU TECHNICZNEGO I ZALECENIA DO PRAC**

### **3.1 OCENA STANU TECHNICZNEGO**

Na podstawie oceny technicznej stwierdza się, iż stan techniczny elementów konstrukcji jak i całego budynku jest poprawny. Możliwe jest wykonanie projektowanej przebudowy i remontu części pomieszczeń- wydzielenie łazienki z obecnego pomieszczenia kuchni

Przewidywane prace remontowe i związane z przebudową nie spowodują pogorszenia warunków obciążeniowych całego budynku. Nie przewiduje się zwiększenia obciążeń na ściany i fundamenty, w związku z czym warunki posadowienia również nie ulegną pogorszeniu. W opinii autora, nie zachodzi konieczność wymiany i wzmocnienia głównych elementów nośnych istniejącej konstrukcji, poza wskazanymi w Projekcie Budowlanym.

***Ogólnie należy stwierdzić, że stan techniczny budynku i elementów konstrukcji wraz ze stanem podłoża gruntowego jest poprawny i nadaje się do projektowanej przebudowy.***

### **3.2 ZALECENIA DO PRAC BUDOWLANYCH**

#### **3.2.1 Pomieszczenia wewnętrzne budynku**

Zwietrzałe, zerodowane, zawilgocone tynki na ścianach, należy zbić a miejsca zagrzybione naprawić za pomocą odpowiednich preparatów przeciwgrzybiczych. Należy również odbić i oczyścić wszystkie luźne i niezwiązane części cegieł i zaprawy. Wszystkie ubytki w spoinach i cegle należy naprawić wykorzystując odpowiednie zaprawy. Nowe tynki wykonywać po osuszeniu ścian. Zaleca się stosować systemy materiałów służące do renowacji tynków na zawilgoconych i zasolonych ścianach. Podłoże pod tynkami powinno być odpowiednio mocne, równe, odtłuszczone i osuszone (zgodnie z technologią).

Wykonać nowe powłoki malarskie, zgodnie z proj. architektury.

W przypadku stwierdzenia zagrzybienia, po odkuciu tynków, którego nie stwierdzono podczas wizji, naprawić za pomocą odpowiednich preparatów przeciwgrzybiczych. Uzupełnienia tynku wykonywać na osuszonych ścianach z tynku cem.wap. Podłoże powinno być odpowiednio mocne, równe, odtłuszczone i osuszone (zgodnie z technologią). Wykucia i montaż nowy elementów konstrukcyjnych zgodnie z Projektem Budowlanym. Uszkodzone instalacje wod-kan bezwzględnie naprawić - usunąć źródła zalewania.

Sprawdzić drożność i szczelność przewodów kominowych, w szczególności przewodów spalinowych (piec, kominek).

### **3.2.2 Stropy**

Po usunięciu warstw wykończeniowych wykonać skuteczne izolacje termiczne i przeciwwodne nad konstrukcją stropu, pod warstwą posadzki.

Po skuciu tynku i odkryciu konstrukcji, wykonać oględziny konstrukcji stropu. Wykonać impregnację stropu, a w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego elementów konstrukcji - powiadomić projektanta. Nie zakłada się wymiany ani wzmocnienia belek stropowych

## **4. UWAGI KOŃCOWE**

Opracowanie nie stanowi podstawy do rozpoczęcia prac. Prace wykonywać na podstawie Projektu Budowlanego, który należy opracować oraz stosownego pozwolenia do wykonania robót w niniejszym opracowaniu zawartych.

Należy wykonać przegląd pomieszczeń przed przystąpieniem do opracowania Projektu Budowlanego i przed przystąpieniem do prac budowlanych. Należy również dokładnie określić zakres i wielkość napraw.

Ekspertyza jest ważna dwa lata. Jeśli po upływie terminu ważności niniejszej ekspertyzy nie zostaną rozpoczęte prace budowlane należy ponownie opracować ekspertyzę techniczną.

Opracował: mgr inż. Paweł Gębski