

EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ANALIZĄ EKONOMICZNĄ OPŁACALNOŚCI WYKONANIA REMONTU PRZY UL. RUDZKIEJ 107 W ŁODZI

ZAMAWIAJĄCY:	<i>Miasto Łódź ul. Piotrkowska 104 90-926 Łódź</i>
ADRES OBIEKTU:	<i>93-438 Łódź, ul. Rudzka 107, dz. nr ew. 19, obręb G-51</i>
TEMAT:	<i>EKSPERTYZA TECHNICZNA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z ANALIZĄ EKONOMICZNĄ OPŁACALNOŚCI WYKONANIA REMONTU PRZY UL. RUDZKIEJ 107 W ŁODZI</i>
OPRACOWAŁ:	<i>mgr inż. bud. Łukasz Helizon – upr. nr MAP/0452/PWBKb/18 mgr inż. arch. Przemysław Jaworski</i>



Fundacja „also mine. Heritage”

Nowy Świat 54/56/33

00-363 Warszawa

Tel. 530 660 823

Warszawa, 13 maja 2022

NR. EGZ.

Zawartość opracowania:

Oświadczenie o kompletności dokumentacji oraz o zgodności z obowiązującymi normami i przepisami

Dane ogólne

- 1.1 Podstawa opracowania
- 1.2 Przedmiot i cel opracowania
- 1.3 Materiały wykorzystane
- 1.4 Dane ewidencyjne
2. Opis obiektu
 - 2.1 Lokalizacja i forma zabudowy
 - 2.2 Funkcja obiektu
 - 2.3 Opis konstrukcji budynku
 - 2.3.1 Fundamenty
 - 2.3.2 Ściany nośne
 - 2.3.3 Ściany działowe
 - 2.3.4 Stropy
 - 2.3.5 Balkon
 - 2.3.6 Dach
 - 2.3.7 Schody
 - 2.4 Opis elementów wykończeniowych
 - 2.4.1 Tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji
 - 2.4.2 Tynki wewnętrzne
 - 2.4.3 Podłogi i posadzki
 - 2.4.4 Stolarka okienna i drzwiowa
 - 2.4.5 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe
 - 2.4.6 Instalacje
3. Stan techniczny elementów, opis uszkodzeń
 - 3.1 Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku
 - 3.2 Fundamenty
 - 3.3 Ściany nośne
 - 3.4 Ściany działowe
 - 3.5 Stropy
 - 3.6 Dach
 - 3.7 Schody
 - 3.8 Tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji
 - 3.9 Tynki wewnętrzne
 - 3.10 Podłogi i posadzki
 - 3.11 Stolarka okienna i drzwiowa
 - 3.12 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe
4. Analiza opłacalności remontu budynku
 - 4.1 Określenie zużycia technicznego
 - 4.2 Określenie zużycia technicznego obiektu z uwagi na jego aktualny stan techniczny
 - 4.3 Analiza opłacalności remontu
5. Wnioski
6. Zalecenia
 - 6.1 Zalecenia bieżące
 - 6.2 Zalecenia docelowe
7. Decyzja nadania uprawnień
8. Zaświadczenie o przynależności do izby

Oświadczenie o kompletności dokumentacji

Dotyczy: wykonania ekspertyzy technicznej wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Rudzkiej 107 w Łodzi, obręb ewidencyjny G-51, dz. nr ew. 19.

Oświadczam, że ekspertyza techniczna wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Rudzkiej 107 w Łodzi, obręb ewidencyjny G-51, dz. nr ew. 19 została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

1. Dane ogólne.

1.1 Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są:

- Umowa z dnia 27.06.2022r. zawarta pomiędzy:

Miastem Łódź reprezentowanym przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź, a Fundacją „also mine. Heritage”, 00-363 Warszawa, Nowy Świat 54/56/33,

- mapa zasadnicza 1:500,

- wytyczne do wykonania inwentaryzacji konstrukcyjno-budowlanej stanowiącej integralną część umowy,

- istniejące materiały ewidencyjno- własnościowe dla obiektu,

- obowiązujące w Polsce regulacje prawne, standardy, normy, normatywy.

1.2 Przedmiot i cel opracowania.

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna o stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul. Rudzkiej 107 w Łodzi, obręb ewidencyjny G-51, dz. nr ew. 19.

1.3 Materiały wykorzystane.

Ekspertyzę wykonano na podstawie aktualnej inwentaryzacji obiektu - stanowiącej integralną część opracowania, oględzin i badań stanu technicznego obiektu a w szczególności jego elementów konstrukcyjnych.

Niniejsza ekspertyza odpowiada na zagadnienia przepisu § 206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1.4 Dane ewidencyjne.

1.4.1.Obiekt	Budynek mieszkalny wielorodzinny
1.4.2.Adres:	93-272 Łódź, ul. Rudzka 107, dz. nr ew. 19, obręb G-51
1.4.3.Właściciel	Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
1.4.4.Kubatura	1 624 m³
1.4.5.Pow. Użytkowa	190,98 m²
1.4.6.Pow. Zabudowy	159,48 m²
1.4.7.Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne 1 kondygnacja podziemna

2. Opis obiektu.

2.1 Lokalizacja i forma zabudowy.

Ruda Pabianicka, przy ul. Rudzkiej 107 w Łodzi, obręb ewidencyjny G-51, dz. nr ew. 19. Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony nr 1 na szkicu sytuacyjnym. Osiedle mieszkaniowe Ruda Pabianicka, na którym znajduje się budynek będący przedmiotem opracowania powstało w po roku 1881, po parcelacji majątku Ruda, na którym znajdowała się cukrownia L. Geyera. Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony kolorem czerwonym na zdjęciu.



Fot. 1 – sytuacja

Teren na którym znajduje się budynek jest ogrodzony. Obiekt obsługiwany komunikacyjnie od strony ul. Rudzkiej. Wejście do budynku znajduje się w elewacji południowej.

Budynek na planie trapeza o wymiarach 7,24m x 25,67m o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony, z poddaszem niemieszkalnym, kryty dachem jednospadowym o kącie nachylenia 10°. Elewacje zwieńczone ozdobnymi attykami, oprócz tego, nikły detal architektoniczny (gzyms pod dachem, masywne podokienniki).



Fot. 2 – bryła budynku

2.2 Funkcja obiektu.

Budynek pełni funkcję mieszkalną, wielorodzinną. W budynku znajduje się 4 lokale mieszkalne.

W budynku znajdują się następujące pomieszczenia:

Piwnica

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
-1.01	Piwnica	7,48
-1.02	Piwnica	3,72
-1.03	Piwnica	9,79
-1.04	Piwnica	10,73
-1.05	Piwnica	3,23
-1.06	Piwnica	6,44
Łącznie		41,39

Parter

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
0.01	Przedpokój	3,46
0.02	Kuchnia	6,48
0.03	Pokój	20,63
0.04	Pokój	22,94
0.05	Łazienka	4,82
0.06	Przedpokój	3,12
0.07	Pokój	24,39
0.08	Łazienka	4,32
0.09	Kuchnia	5,33
KS.1	Klatka schodowa	14,97
Łącznie		110,46

I piętro

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.01	Przedpokój	3,46
1.02	Kuchnia	6,48
1.03	Pokój	20,63
1.04	Pokój	22,94
1.05	Łazienka	4,82
1.06	Przedpokój	3,12
1.07	Pokój	24,39
1.08	Łazienka	4,32
1.09	Kuchnia	5,33
KS.1	Klatka schodowa	6,35
Łącznie		101,84

Poddasze

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
3.01	Strych	67,49
3.02	Strych	43,84
KS.1	Klatka schodowa	4,59
Łącznie		115,92

2.3 Opis konstrukcji budynku.

2.3.1 Fundamenty.

Budynek częściowo podpiwniczony. Poziom posadowienia znajduje się na poziomie ok. 1,80m poniżej poziomu terenu. Ściany fundamentowe z cegły pełnej. Grubość ściany fundamentowej 70cm. Brak izolacji przeciwwilgociowej fundamentów. W ścianach zewnętrznych otwory okienne, wraz ze studniami doświetlającymi.

2.3.2 Ściany nośne.

Konstrukcję nośną budynku stanowią ściany nośne stanowiące oparcie dla stropów i usztywniające – szczytowe, poprzeczne i ściany nośne wewnętrzne poprzeczne. Wszystkie ściany nośne murowane z cegły pełnej, grubości od 60cm do 30cm – wykończenie zewnętrzne tynkiem cementowo-wapiennym.

Nadproża okienne i drzwiowe ceglane, płaskie.

Trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 45cm.

2.3.3 Ściany działowe.

Ściany działowe wewnątrz lokalowe z cegły pełnej grubości 12-20cm.

2.3.4 Stropy.

Stropy nad piwnicą drewniane, łukowy ceramiczny, oraz sklepienie kolebkowe. Stropy nad parterem i I piętrem drewniane

2.3.5 Balkon.

Balkon wykonany z płyty żelbetowej na belkach stalowych. Balustrada z prętów stalowych.

2.3.6 Dach.

Dach wykonany w konstrukcji drewnianej, jednospadowy.

Krokwie 16x8cm, płatwie, słupki i podwaliny 16x16cm.

Deskowanie z desek sosnowych.

Poszycie z papy.

2.3.7 Schody.

Schody zewnętrzne betonowe.

Schody wewnętrzne do piwnicy drewniane, drabiniaste.

Schody wewnętrzne na klatce schodowej do poziomu I piętra na belkach stalowych

Schody na poddasze drewniane.

2.4 Opis elementów wykończeniowych.

2.4.1 Tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji.

Elewacje wykończone tynkiem cementowo-wapiennym.

2.4.2 Tynki wewnętrzne.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, zatarte na gładko. Na klatce schodowej tynk strukturalny.

2.4.3 Podłogi i posadzki.

W piwnicy posadzki betonowe. Na klatkach schodowych beton, lastryko, wykładziny PVC, oraz drewniane. W lokalach mieszkalnych podłogi wykończone indywidualnie przez lokatorów – drewno, panele drewniane, płytki ceramiczne, wykładziny.

2.4.4 Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka okienna w większości drewniana – wyjątek stanowi okno klatki schodowej, oraz dwa okna w jednym z lokali mieszkalnych. Stolarka okienna drewniana oryginalna, ze ślemieniami.

Stolarka drzwiowa w częściach wspólnych, oryginalna drewniana, oraz wtórna stalowa.

2.4.5 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Brak obróbek blacharskich, oraz rynien na całym budynku. Okapy wykończone zagietą papą. Z dwóch stron ryzalitu zamontowane rury spustowe stalowe z koszami na dachu.

2.4.6 Instalacje.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- teletechniczną,
- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej (zbiornik bezodpływowy – brak przyłączenia do sieci miejskiej kanalizacyjnej),

3. Stan techniczny elementów, opis uszkodzeń

3.1 Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Klasyfikacja stanu technicznego	Procent zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
DOBRY	0%÷15%	Element budynku, lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia, jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
ZADOWALAJĄCY	16%÷30%	Element budynku utrzymywany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
ŚREDNI	31%÷50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest przeprowadzenie naprawy bieżącej.
ZŁY	51%÷70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Celowe jest wykonanie naprawy głównej o charakterze odtworzeniowym.
AWARYJNY	ponad 70%	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych wypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić w drodze remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

3.2 Fundamenty

Brak izolacji przeciwwilgociowej powoduje stan ciągłego zawilgocenia ścian. Zawilgocenia spowodowały powierzchniowe rozwarstwienie cegieł od strony zewnętrznej oraz odparzenia tynku zewnętrznego. Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu stwierdza się prawidłową

pracę fundamentów jednak zaleca się ich zabezpieczenie przeciwwilgociowe oraz wykonanie izolacji termicznej.



Fot. 3 i 4 – ubytki tynku na fundamencie



Fot. 5 i 6 – teren przyległy do fundamentów

Stan techniczny fundamentów ocenia się jako średni. Zaleca się wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej metodą iniekcji oraz wykonanie izolacji termicznej. W miejscach w których poziom terenu znajduje się powyżej poziomu zero budynku należy go obniżyć. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i termicznych stanowi jeden z priorytetów dla planowanego remontu budynku.

3.3 Ściany nośne

Na ścianach nośnych zewnętrznych widoczne ślady zalewania ścian nad parterem, oraz podciąganie kapilarne podciąganie wilgoci w strefie cokołowej. W wilgotne dni, widoczne na ścianach mokre plamy. Między podokiennikami okien poddasza, o nadprożami okien I piętra, widoczne drobne zarysowania. Na każdej ze ścian różnej wielkości ubytki tynku, od strony zachodniej ściana nie tynkowana. Gzyms przy zwieńczeniu ścian zewnętrznych zawilgocony z miejscowymi ubytkami cegieł.

Kominy w stanie średnim. Komin w centralnej części budynku spękany nie nadający się do użytku do czasu remontu.

Nadproża w stanie zadowalającym. Miejscowe ubytki tynku i zarysowania.



Fot. 7 i 8 – ściany zewnętrzne elewacji południowej i wschodniej



Fot. 9 i 10 – ściany zewnętrzne elewacji północnej i zachodniej



Fot. 11 – uszkodzenie ściany południowej w poziomie strychu



Fot. 12 – połączenie budynku głównego z oficyną przednią



Fot. 13 – uszkodzenie trzonu kominowego

Stan techniczny ścian nośnych, kominów i nadproży ocenia się jako średni, pozwalający na wykonanie kompleksowego remontu budynku. Zalecane naprawy to: przemurowanie gzymsu na zwieńczeniu ścian nośnych, przemurowanie popękanych kominów ponad dachem, uzupełnienie ubytków tynku, wykonać tynk na ścianie zachodniej, pęknięcia zaspoinować zaprawą o wysokiej wytrzymałości. Prace związane z uzupełnieniem tynków należy wykonać po wyeliminowaniu przecieków z dachu. Do czasu wykonania remontu ścian zewnętrznych należy założyć na pęknięciach szkiełka kontrolne i prowadzić ich obserwację. Po wykonaniu robót zabezpieczających ściany nośne możliwa jest realizacja kompleksowego remontu budynku.

3.4 Ściany działowe

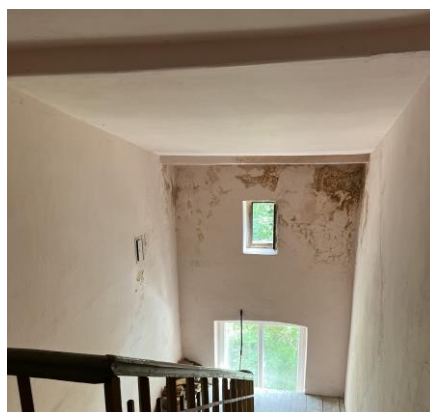
Ściany działowe wewnątrz lokalowe z cegły pełnej grubości od 12 do 20[cm]. Nie stwierdzono poważnych uszkodzeń. Zauważono ślady zawilgocenia pochodzące od ścian zewnętrznych oraz niewielkie zarysowania. Większość zużycia pochodzi z normalnego użytkowania budynku. Nie stwierdzono poważnych uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowej pracy budynku pod względem konstrukcyjnym.

Stan techniczny ścian działowych ocenia się jako średni.

3.5 Stropy

Stropy nad piwnicą w stanie zadowalającym. Stwierdzono miejscowe braki tynku w stropie drewnianym oraz ugięcie nieznacznie przekraczające dopuszczane przez aktualną normę. Praca stropu drewnianego nie zagraża życiu i zdrowiu użytkowników należy jednak wykonać prace bieżące polegające na uzupełnieniu tynku i odnowieniu powłoki malarskiej celem poprawienia estetyki. Strop ceglany w stanie zadowalającym, nie stwierdzono ubytków cegieł ani wykruszania się spoin cementowych. Zaleca się oczyszczenie z zabrudzeń oraz wykonanie konserwacji cegieł i spoin a także oczyszczenie z korozji belek stalowych i wykonanie powłoki lakierniczej na belkach.

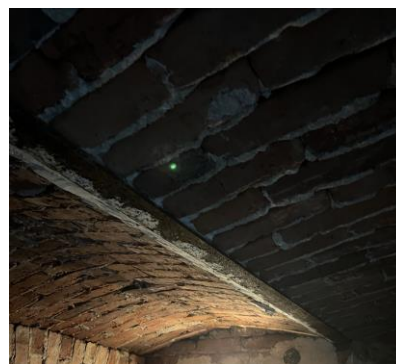
Pozostałe stropy nad lokalami mieszkalnymi drewniane. Stan stropów nad parterem i I piętrem w stanie średnim, miejscowe zarysowania, braki farby które należy uzupełnić. Stwierdzono ugięcia stropów nieznacznie przekraczające dopuszczone przez aktualną normę, nie zagrażające życiu i zdrowiu użytkowników.



Fot. 14 – strop nad klatką schodową



Fot. 15 – strop drewniany nad piwnicą



Fot. 16 i 17 – strop ceglany nad piwnicą

Stan techniczny stropów zadowalający. Należy wykonać prace bieżące polegające na uzupełnieniu tynku oraz powłok malarskich a w przypadku stropu ceglanego – oczyszczenie i impregnację.

3.6 Balkon

Balkon w jednym z lokali wykonany jest z płyty betonowej na belkach stalowych. Stwierdzono znaczne ubytki tynku w spodniej części balkonu odsłaniające belkę stalową na której pojawiła się korozja. Brak kapinosów przy płycie balkonu powoduje nieustanne podciekanie wody opadowej pod tynk. Barierki stalowe z miejscowymi ogniskami korozji. Zaleca się usunięcie luźnego tynku, oczyszczenie nieosłoniętych części belek stalowych i wykonanie na nich zabezpieczenia antykorozyjnego w postaci powłoki malarskiej, uzupełnienie tynku wyrównując spodnią powierzchnię balkonu, montaż płyt styropianowych od spodu płyty, wykonanie tynku cienkowarstwowego, na czole balkonu wykonać należy kapinosy i nowy tynk cienkowarstwowy lub wykonać okucie stalowe z wyprofilowanym kapinosem, oczyścić barierki z ognisk korozji i wykonania nowej powłoki malarskiej. Zaleca się również wykonanie nowej warstwy wierzchniej balkonu np. z gresu.



Fot. 18 – uszkodzenia balkonu

Stan techniczny balkonu ocenia się jako zły. Należy wykonać prace bieżące polegające na zabezpieczeniu belek stalowych, uzupełnieniu tynku, wykonaniu nowej warstwy spodniej i wierzchniej balkonu, montażu kapinosów oraz wykonaniu powłoki malarskiej na barierkach.

3.7 Dach

Dach kryty papą na pełnym deskowaniu.

Nieizolowane materiałem niepalnym elementy więźby dachowej w odległości mniejszej niż 0,3m od kominów. Elementy więźby nie zabezpieczone środkami owado i ogniochronnymi, zauważalne ślady żerowania szkodników drewna, oraz pleśń na poszyciu z desek sosnowych, płatwiach, krokwiach, mieczach oraz słupach, w wyniku długotrwałego zalewania w okolicach spustów a także attyki przedniej przez nieszczelności w pokryciu

dachu. Stwierdzono pęknięcia podłużne niektórych głównych elementów więźby dachowej. Widoczne próby stemplowania konstrukcji.

Poszycie dachu oraz więźbę zaleca się wymienić. Sugeruje się korektę kształtu dachu w okolicach spustów rynnowych w celu uniknięcia zalegania zimą śniegu i jesienią liści.



Fot. 19 – zawilgocenia konstrukcji dachowej



Fot. 20 i 21 – zalegająca woda na dachu



Fot. 22 – tymczasowe podparcie konstrukcji dachowej



Fot. 23, 24 i 25 – uszkodzenia więźby dachowej



Fot. 26 – zalegające liście i gałęzie przy leju do rury spustowej

Stan techniczny dachu ocenia się jako awaryjny, wymagający natychmiastowej naprawy. Zaleca się wymianę więźby dachowej wraz z poszyciem w całości. Po wymianie dachu możliwa jest dalsza realizacja kompleksowego remontu budynku.

3.7 Schody

W przedmiotowym budynku znajduje się jedna klatka schodowa. Schody pomiędzy kondygnacjami użytkowymi wykonane są jako betonowe wykończone lastrykiem na belkach stalowych zabezpieczone balustradami stalowymi z poręczą drewnianą. Do piwnicy i na strych prowadzą schody drewniane. Przy schodach do piwnicy brak balustrad i pochwytów. Przy schodach na strych balustrady drewniane. Schody zewnętrzne wykonane jako betonowe bez balustrad ani spocznika przed głównym wejściem do budynku.

Na dzień wykonywania niniejszego opracowania schody wewnętrzne są w stanie zadowalającym. Zarówno biegi schodów jak i poręcze posiadają ślady zużycia jednak nie kwalifikuje się ich do wymiany czy też do gruntownego remontu. Klatka schodowa nie stwarza zagrożenia dla użytkowników. Zaleca się odnowienie powłok malarskich balustrad, spodniej części biegów schodów betonowych wewnętrznych oraz schodów drewnianych wraz z balustradą.

Schody zewnętrzne ze względu na niespełnienie aktualnych przepisów kwalifikuje się do rozbioru i odbudowy o parametrach zgodnych z aktualnymi przepisami i normami.



Fot. 27 i 28 – schody betonowe z parteru na I piętro



Fot. 29 i 30 – schody drewniane na strych



Fot. 31 – schody drewniane do piwnicy



Fot. 32 – schody zewnętrzne betonowe

Stan techniczny schodów wewnątrz klatkowych ocenia się jako zadowalający pozwalający na realizację kompleksowego remontu budynku.

Stan techniczny schodów zewnętrznych ocenia się jako zły ze względu na parametry techniczne. Należy wykonać ich rozbiórkę i odbudowę o gabarytach i parametrach technicznych zgodnych z aktualnymi przepisami i normami.

3.8 Tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji.

Na elewacjach południowej i wschodniej liczne braki tynku szczególnie w okolicach okien, przy fundamentach i w górnej części pod gzymsem w miejscach najbardziej zawilgoconych. Na północnej elewacji brak tynku na całej wysokości i szerokości trzonu kominowego zlokalizowanego w ciągu ściany zewnętrznej. Ściana zewnętrzna w większości nietynkowana z odsłoniętymi ceglami – tynk znajduje się tylko na całej wysokości i szerokości trzonu kominowego. Wszystkie braki tynków spowodowane są częstymi zawilgoceniami i zmianami temperatur (przejścia z temperatur powyżej i poniżej 0st.).

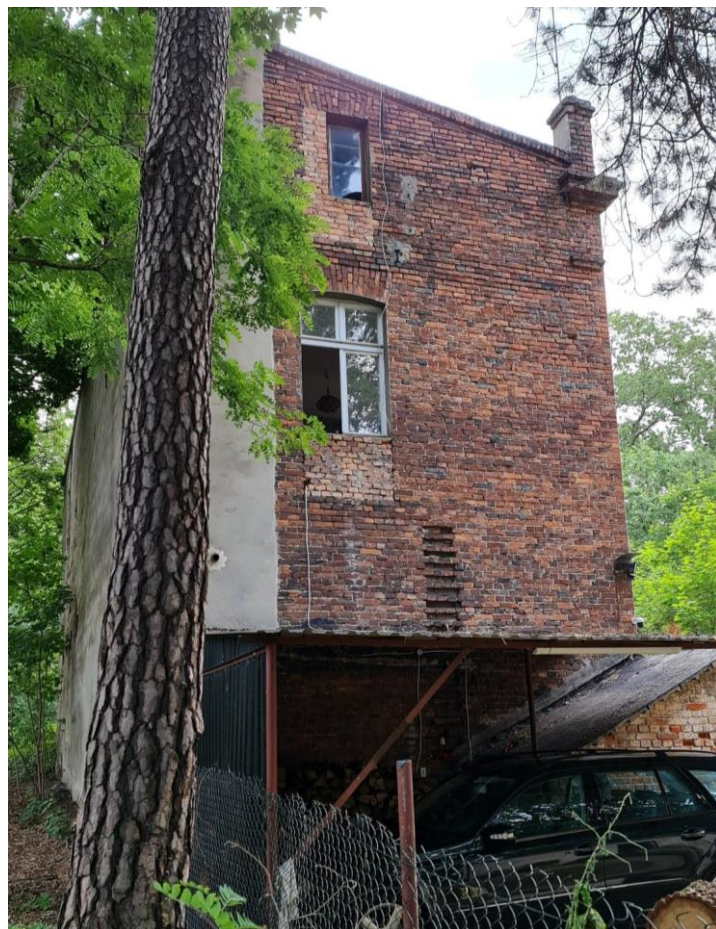




Fot. 32, 33 i 34 – braki tynku na elewacji południowej



Fot. 35 – braki tynku na elewacji wschodniej



Fot. 36 – braki tynku na elewacji zachodniej



Fot. 37 – ubytki tynku na elewacji północnej

Stan techniczny elewacji ocenia się jako zły ze względu na konieczność wykonania wielu prac odtworzeniowych. Zaleca się uzupełnienie tynków zaprawą cementowo-wapienną z zachowaniem detalu architektonicznego. Po wykonaniu robót zabezpieczających ściany nośne możliwa jest realizacja kompleksowego remontu budynku.

3.9 Tynki wewnętrzne.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, zatarte na gładko. Na klatce schodowej tynk strukturalny w kolorze białym bez ubytków jednak z widocznym zaciekiem powstałym w wyniku przecieku komina oraz na ścianie zewnętrznej pod strychem. Tynki wewnętrzne kompletne miejscami zawilgocone z powodu przecieków dachu. Nie zauważono braku powłok malarskich, pęknięć ani zarysowań.



Fot. 38, 39 – zawilgocenia tynku wewnątrz budynku

Stan techniczny tynków wewnętrznych ocenia się jako zadowalający. Zaleca się: po usunięciu przecieków z dachu zawilgocenia tynków (w szczególności w lokalach na piętrze) osuszyć mechanicznie i odnowić powłokę malarską. Stan tynków wewnętrznych pozwala na realizację kompleksowego remontu budynku.

3.10 Podłogi i posadzki.

Na klatce schodowej i biegach schodowych okładziny z lastryka w stanie dobrym. W lokalach mieszkalnych podłogi wykończone indywidualnie przez lokatorów – drewno, panele drewniane i drewnopodobne, płytki ceramiczne i PVC. Stan podłóg wewnątrzlokalowych ocenia się jako zadowalający ze względu na ich zróżnicowany czas napraw bieżących dokonywanych przez lokatorów. Nie zauważono nadmiernego zużycia posadzek, nadają się do dalszego użytkowania.

Stan techniczny podłóg i posadzek określa się jako zadowalający pozwalający na realizację kompleksowego remontu budynku.

3.11 Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka okienna w większości drewniana oryginalna ze ślemieniami. Nie stwierdzono uszkodzeń szyb, kwater ani ościeży w oknach w lokalach użytkowanych. Ze względów estetycznych okna drewniane należy poddać renowacji poprzez usunięcie starej powłoki malarskiej, w miejscach pojawienia się pęknięć wykonanie szpachlowania i wykonanie nowej powłoki malarskiej. Renowacja ma też na celu ujednolicenie koloru okien na całym budynku. Świetliki w poziomie strychu należy wymienić ze względu na zły stan techniczny (popękane ościeża, braki szyb).

Stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnątrz klatkowa drewniana oraz stalowa posiadająca oznaki zużycia. Stolarka drzwiowa wewnątrzlokalowa drewniana i drewnopodobna częściowo zużyta.





Fot. 40, 41, 42 i 43 – stolarka okienna





Fot. 44, 45, 46 i 47 – stolarka drzwiowa do lokali użytkowych



Fot. 48 i 49 – stolarka drzwiowa do przestrzeni strychowej



Fot. 50 i 51 – stolarka drzwiowa zewnętrzna: do przybudów (z lewej) i główna (z prawej)

Stan techniczny stolarki ocenia się jako średni pozwalający na realizację kompleksowego remontu budynku. Jednak ze względu na estetykę budynku i brak jednolitości kolorystycznej zaleca się wykonanie renowacji stolarki okiennej oraz wymianę drzwi wejściowych.

3.12 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Nie są zastosowane obróbki blacharskie na dachu, nie zastosowano także rynien ani parapetów z blachy. Rury spustowe stalowe w stanie średnim. Zaleca się montaż parapetów stalowych z wyprofilowanymi kapinosami. Ma to na celu wyeliminowanie podciekania wody opadowej z parapetów betonowych pod tynk zewnętrzny. Zaleca się również odprowadzenie wody opadowej z rur spustowych na większą odległość i w innym kierunku niż do studzienek doświetlających piwnicę.



Fot. 52, 53 i 54 – obróbki blacharskie: rury spustowe

Stan techniczny rur spustowych ocenia się średni pozwalający na realizację kompleksowego remontu budynku.

4 Analiza opłacalności remontu budynku

4.1 Określenie zużycia technicznego budynku

Ustalenie stopnia zużycia dla budynku użytkowego jako całości metodą czasową (Rossa) wg wzoru

$$Ssz = \frac{t}{T} \times 100$$

gdzie :

Ssz - stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach

t - wiek obiektu w latach

T - przewidywany okres trwałości w latach

Dla podmiotowego obiektu przyjęto:

- – przewidywany okres trwałości T = 150 lat
- – wiek obiektu t = 110 lat

$$Ssz = 110/150 \times 100 = 73,33\%$$

Zużycie techniczne określone na podstawie metody czasowej (Rossa) wynosi Ssz= 73%.

4.2 Określenie zużycia technicznego obiektu z uwagi na jego aktualny stan techniczny

Do obliczenia posługujemy się wzorem :

$$Szt = \sum_{n=1}^{i-1} \frac{U_{ei} \cdot Szt_{ei}}{100}$$

Szt - średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach

U_{ei} - procentowy udział kosztu i tego elementu obiektu wyrażony w procentach

Szt_{ei} - stopień zużycia danego elementu robót określony procentowo

n - ilość ocenianych elementów robót w obiekcie

i - kolejny element

Procentowy stopień zużycia poszczególnych elementów obiektu określono na podstawie analizy ich stanu technicznego. Ustalenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego obiektu wykonano wg załączonej tabeli nr 1

Przyjęto następujące kryteria ogólne oceny i kwalifikacji technicznej stanu elementów budynku:

Klasyfikacja stanu Technicznego	Procent zużycia elementu
DOBRY	0%÷15%
ZADOWALAJĄCY	16%÷30%
ŚREDNI	31%÷50%
ZŁY	51%÷70%
AWARYJNY	ponad 70%

LP	Elementy budynku	Udział elementu budynku w koszcie obiektu	Stopień zużycia technicznego elementu	Stopień zużycia technicznego „ważonego”
		U_{ei} (%)	Szt_{ei} (%)	$Szt_{ei} = U_{ei} \times Szt_{ei} / 100$
1	Fundamenty	28,0	48	13,44
2	Ściany nośne	20,0	45	9,00
3	Ściany działowe	3,0	42	1,26
4	Stropy	15,0	29	4,35
5	Balkon	2,0	68	1,36
6	Dach	12,0	90	10,8
7	Schody	4,0	30	1,20
8	Tynki zewnętrzne	4,0	68	2,72
9	Tynki wewnętrzne	2,0	28	0,56
10	Podłogi i posadzki	4,0	25	1,00
11	Stolarka	5,0	45	2,25
12	Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe	1,0	42	0,42
	RAZEM	100		48,36

Zużycie techniczne określone na podstawie oceny stanu technicznego budynku wynosi $Szt_{ei} = 48\%$

4.3 Analiza opłacalności remontu

Do sprawdzenia opłacalności remontu obiektu zastosowano wzór :

$$R \leq J - J \times E_{tr}$$

R - szacunkowy koszt potrzebnych nakładów na remont w relacji $1m^2$ p.u.

J - średni koszt budowy $1m^2$ p.u nowego budynku

tr - pozostały okres użytkowania budynku po remoncie

Etr - czynnik dyskontujący

$J = 7\,161 \text{ zł}/m^2$ średni koszt budowy nowego budynku w II kwartale 2022 r.

$Szt_{ei} = 48\%$ procent zużycia budynku

tr = 40 lat okres użytkowania po remoncie

Etr = 0,32 czynnik dyskontujący

Rachunek opłacalności:

$$R \leq J - J \times E_{tr}$$

$$7\,161,00 \times 0,48 \leq 7\,161,00 - 7\,161,00 \times 0,320$$

$$3\,437,28 < 4\,869,48$$

ZAMIERZONY REMONT JEST OPŁACALNY

5. Wnioski

Na podstawie analizy stanu istniejącego i wyników obliczeń sprawdzających, można stwierdzić że stopień zużycia poszczególnych elementów budynku jest zróżnicowany. Stopień zużycia technicznego budynku wg metody czasowej Ssz wynosi 73% a wg aktualnego stanu technicznego Szt_{ei} wynosi 48%. Biorąc pod uwagę analizę opłacalności remontu stwierdza się że jest on jeszcze opłacalny.

6. Zalecenia

6.1 Zalecenia bieżące:

- Założenie szkiełek kontrolnych na zarysowaniach i pęknięciach w ścianie elewacji południowej w celu monitorowania pęknięć ściany.
- Założenie siatki zabezpieczającej przed spadającym tynkiem na elewacji południowej lub montaż daszków ochronnych nad linią okien parteru na całej długości tej elewacji.

- Wykonać prawidłowe podparcie uszkodzonego elementu konstrukcyjnego dachu nad lokalem nr 3 oraz dokonywać obserwacji pracy konstrukcji dachowej.
- Prawidłowo wykonać uszczelnienie leja spustowego z dachu do rynien, regularnie oczyszczać zagłębienie rynnowe aby nie dopuścić powstanie zatoru z liści i gałęzi.
- Zmienić kierunek rozprowadzenia wody opadowej aby nie zalewać studzienek doświetlających piwnice oraz wykonanie przedłużenia rur o min. 0,7m aby woda opadowa nie gromadziła się bezpośrednio przy fundamencie.
- Termin wykonania zaleceń – niezwłocznie po otrzymaniu niniejszego opracowania.

6.2 Zalecenia docelowe:

- Wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą fundamentów metodą iniekcji
- Wykonać izolację przeciwwilgociową pionową fundamentów
- Wykonać izolację termiczną fundamentów
- Wykonać nową więźbę dachowej wraz z poszyciem
- Przemurować gzyms w linii okapu
- Przemurować kominy powyżej dachu
- Wymienić stolarkę okienną w poziomie strychu, wykonać renowację stolarki okiennej drewnianej, wykonać renowację stolarki drzwiowej z klatki schodowej do lokali użytkowych, wymienić drzwi zewnętrzne
- Wykonać nowe schody zewnętrzne przy wejściu głównym
- Wykonać parapety stalowe z wyprofilowanymi kapinosami pod każdym z okien
- Przeprowadzić generalny remont balkonu poprzez: skucie luźnego tynku, oczyszczenie profili stalowych, wykonanie nowej powłoki lakierniczej profili stalowych, uzupełnienie tynku spodniej części balkonu, wykonanie warstwy spodniej balkonu z płyt XPS mocowanych na kleju i za pomocą łączników, montaż kapinosów na czole balkonu lub wykonać montaż okucia z wyprofilowanym kapinosem, wykonanie nowego tynku cienkowarstwowego od spodu balkonu, wykonanie nowej warstwy wierzchniej balkonu, oczyszczenie balustrady z ognisk korozji, wykonanie nowej powłoki malarskiej na balustradzie.
- Usunąć luźne i powierzchniowe instalacje z elewacji
- Skuć luźny tynk na wszystkich elewacjach, uzupełnić pęknięcia zaprawą o wysokiej wytrzymałości, wykonać nowe tynki uzupełniając braki, wykonać nową powłokę malarską
- Prawidłowo zamontować rurę spustową tak aby wody opadowe rozprowadzone były w dalszej odległości od budynku lub zamontować zbiornik na wody opadowe z przelewem na część działki użytkowaną jako biologicznie czynną.



MAŁOPOLSKA
OKRĘGOWA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Kraków, dnia 28 grudnia 2018 r.

MAP OIIB/KK/0054-0620/17

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (*tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1725*), art. 12 ust. 2 i ust. 3, ust. 4c pkt 3, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.*), § 10 i § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 2014 r. poz. 1278*), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan Łukasz Dawid Helizon

magister inżynier

kierunek: Budownictwo

ur. dnia 24.03.1981 r. w Tuchowie

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny MAP/0452/PWBKb/18

**do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno – budowlanej
bez ograniczeń.**

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Krakowie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 t.j.):

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Skład Orzekający
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:

1. Przewodniczący Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej
dr inż. Marian Plachecki

2. Członek Składu Orzekającego
dr inż. Krzysztof Kosiński

3. Członek Składu Orzekającego
dr inż. Zygmunt Rawicki



Szczegółowy zakres uprawnień

do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń

I. Na mocy art. 12 ust. 1 pkt 1 - 5, art. 13 ust. 1, 3 i 4 ustawy - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 z późn. zm.), w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

- 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego,
- 2) kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
- 3) kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
- 4) wykonywania nadzoru inwestorskiego,
- 5) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

II. Na mocy § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1278), niniejsze uprawnienia uprawniają do:

do projektowania konstrukcji obiektu i kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji oraz architektury obiektu.

Zgodnie z § 10 w/w rozporządzenia uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności uprawniają do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie danej specjalności.

1. Przewodniczący Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej
dr inż. Marian Plachecki
2. Członek Składu Orzekającego
dr inż. Krzysztof Kosiński
3. Członek Składu Orzekającego
dr inż. Zygmunt Rawicki

Skład Orzekający
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:



Otrzymują:

1. Pan Lukasz Helizon
Chojnik 181
33-180 Gromnik
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. n/a



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAP-GDQ-Q6M-EE5 *

Pan Łukasz Dawid Helizon o numerze ewidencyjnym MAP/BO/0106/17

adres zamieszkania [REDACTED]

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

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-03-01 do 2023-02-28.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-02-23 09:49:02 roku przez:

Mirosław Boryczko, Przewodniczący Rady Małopolskiej 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.piiib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

