



INTERWOT

mgr inż. Marek Nowak

72-123 KLINISKA WIELKIE ul. Piękna 19

tel.601-41-86-52

ekspertyzy@interwot.pl

www.ekspertyza-budownictwo.pl

Szczecin GRUDZIEŃ 2020

Ekspertyza Budowlana

Dotyczy oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Nehringa 65 w Szczecinie.

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./fax 91/466-65-38
kom. 601-418-652

SPIS TREŚCI

1.	SPIS TREŚCI	2
2.	PRZEDMIOT , CEL I ZAKRES EKSPERTYZY BUDOWLANEJ	3
3.	PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA EKSPERTYZY BUDOWLANEJ, WYKORZYSTANE MATERIAŁY.	4
4.	CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU	5
5.	WYSTĘPUJĄCE NIEPRAWIDŁOWOŚCI I USZKODZENIA	6
6.	ANALIZA I OCENY	19
7.	ZAKRES NAPRAW	20
8.	ZALECENIA	23
9.	PODSUMOWANIE	24
10.	ZAŚWIADCZENIA	25

2. Przedmiot , cel i zakres ekspertyzy budowlanej

2.1. Przedmiotem ekspertyzy jest ocena stanu technicznego konstrukcji w budynku mieszkalnego przy ul. Nehringa 65 w Szczecinie.

Zamierzeniem Zamawiającego jest ocena, wskazanie ewentualnych nieprawidłowości i sposobu naprawy.

2.2. Celem ekspertyzy jest przeprowadzenie oceny pod kątem bezpieczeństwa konstrukcji.

2.3. W szczególności w zakres ekspertyzy wchodzi:

- Zbadanie, ocena elementów.
- Opracowanie niezbędnej dokumentacji do wykonania napraw.
- Opracowania dokumentacji fotograficznej wskazującej nieprawidłowości.
- Wskazanie zakresu i sposobu naprawy.

3. Podstawa formalna opracowania ekspertyzy budowlanej, wykorzystane materiały.

3.1. Ekspertyzę opracowano na podstawie umowy Nr 205/DZP/2020 zawartego przez Zleceniodawcę z autorem ekspertyzy – rzeczoznawcą ujętym w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Budowlanych pod poz. 31/08/R/C.

3.2. Przy opracowaniu analizy wykorzystano:

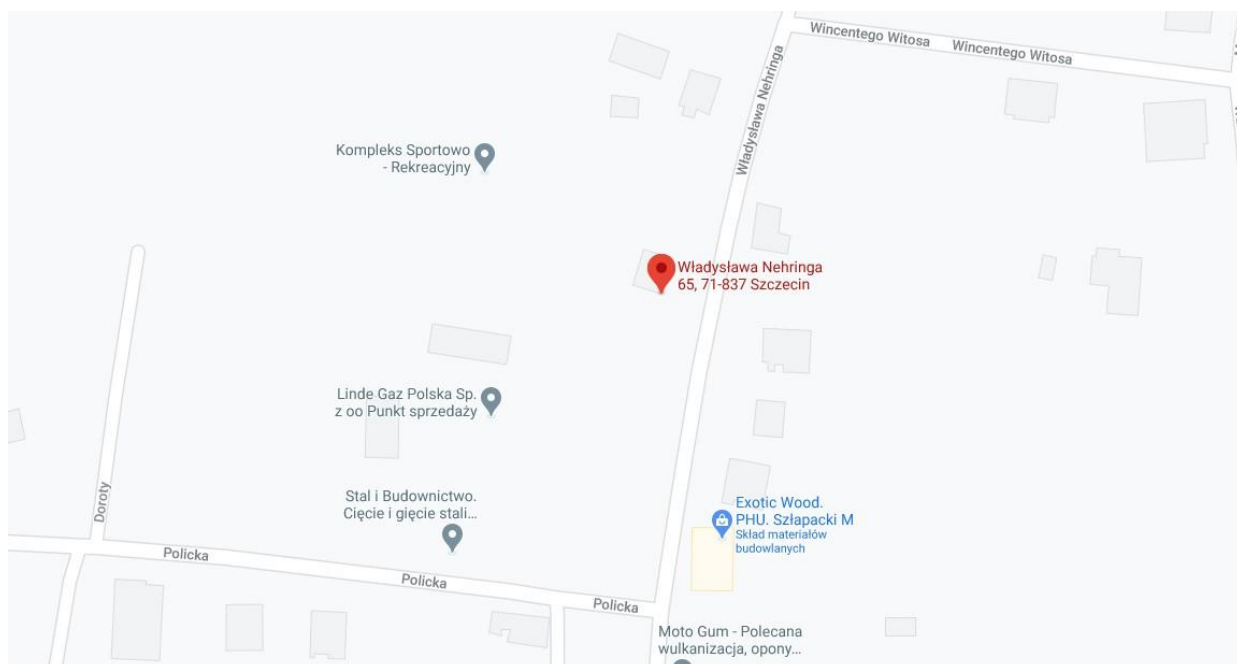
- dokumentację fotograficzną opracowaną w czasie wizji lokalnej,
- informacje udzielone przez Zamawiającego i lokatora.

4. Charakterystyka budynku



4.1. Lokalizacja budynku

Przedmiotowy budynek położony jest przy ul. Nehringa 65 w Szczecinie. Obiekt nie figuruje w ewidencji zabytków.



4.2. Ogólna charakterystyka budynku

EKSPERTYZA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. NEHRINGA 65 W SZCZECINIE

Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowej z dachem stromym pokrytym dachówką zakładkową. Podpiwniczony, niedocieplony.

5. Występujące nieprawidłowości i uszkodzenia



Na ścianach w strefie otworów okiennych pojawiły się zarysowania



Zamontowano znaczniki zarysowań z pasków szkła – nie oddające pracy konstrukcji budynku.



Otwory okienne są większe niż nadproża ceglane – stan taki powoduje dalsze osłabienie konstrukcji i zarysowania





Fragment dostawionego budynku gospodarczego



Dostawiony fragment (pozostałości) budynku gospodarczego



Korytarz



Piwnice - zejście





W piwnicach widoczne są otwory po wykonane iniekcji jednorzędowej i dwurzędowej ma wysokości ok. 25 cm nad posadzką



EKSPERTYZA OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. NEHRINGA 65 W SZCZECINIE

Pomiary zawilgocenia pokazały stan wilgotny o typowych odczytach dla pomieszczeń piwnicznych. W piwnicach widoczne są pozostałości (ucięty rurarz po instalacjach wodociągowych).





Ściany powyżej iniekcji wykazują odczyty ok. 30% - widoczne dosychanie muru



Ściany poniżej iniekcji na odcinku pomiędzy posadzką a iniekcją pokazały odczyty o wartościach przekraczających 40%



Pod warstwą posadzki cementowej natrafiono na posadzkę pierwotną ceramiczną (z cegły klinkierowej).



Pomiary sprawdzające – grubość muru piwnicznego ok. 50 cm, posadzka zagłębiona poniżej terenu ok. 60 cm.



W piwnicy od strony frontowej stwierdzono uszkodzenie muru ceglanego: ubytki w strukturze, częściową degradację struktury cegieł. Widoczne ślady po zamurowaniu otworu drzwiowego.



Ściana niedbale wymurowana, znaczne ubytki spoin (gł. 2-5 cm) ceglanych. Mur osłabiony.



Wykonano odkrywki kontrolne – stwierdzono izolację bitumiczną powłokową, folię czarną i folię tłoczoną kubełkową



Odspojone prefabrykaty stopnic schodowych. Część stopnic ułożona bezpośrednio na gruncie.



6. Analiza i oceny

Przeprowadzona analiza stanu technicznego budynku pokazała szereg uszkodzeń w większości powstałych wskutek nieprawidłowości wykonawczych.

Zarysowania murów w strefie otworów okiennych powstały przede wszystkim wskutek poszerzenia otworów okiennych – poza strefy oddziaływania nadproży ceramicznych. Obecnie nadproża nie mają oparcia na murach poza światłem ościeży. Stan taki powoduje ścinanie – zarysowania muru na oknach wskutek oddziaływania sił ścinających. Na zewnątrz murów oraz w części piwnicznej wykonano izolację poziomą (iniekcję jednorzędową) oraz zewnętrzną izolację pionową – zabezpieczenie masą bitumiczną z folią budowlaną oraz folią kubełkową z dociskiem listwowym do muru nad poziomem terenu. Pomiary zawilgocenia wykazały stan wilgotny (widoczne dosychanie ścian). Stan mokry stwierdzono na fragmencie uszkodzonej od wewnątrz ściany zewnętrznej (w strefie posadzkowej) – wykonanej prawdopodobnie jako zamurowanie otworu drzwiowego. Na posadzce zalega warstwa piasku i ziemi (ok. 5 cm) przyczyniające się również do utrzymania wilgoci.

Uszkodzenie schodów wejściowych powstało wskutek odspojenia prefabrykowanych stopnic od podłoża, oraz ułożenia części bezpośrednio na gruncie.

Uszkodzenia (zarysowania ścian) stwierdzono również na korytarzu w strefie wejścia do budynku, powstałe wskutek pracy konstrukcji budynku. Na przedmiotowych ścianach stwierdzono nieznaczne zawilgocenie z widocznym dosychaniem (zwłaszcza w miejscu usuniętego przy posadzce tynku).

W lokalu mieszkalnym (parter) stwierdzono drobne wykwyty spowodowane przede wszystkim niedostateczną wymianą powietrza- brak wentylacji w drzwiach do łazienki, brak nawiewników w oknach.

7. Zakres i sposób wykonania napraw i wzmocnień

ROBOTY NA ZEWNĄTRZ BUDYNKU

- ▶ **Usunąć luźny, odparzony tynk.**
- ▶ **W otworach okiennych zamontować stosując stemplowanie na zaprawę monterską dodatkowe nadproża stalowe z kątownika 120x120 mm (długość otwór +25cm+25 cm).**



► **W strefie zarysowań muru** (po mon. 50 cm z każdej strony) usunąć luźne, odparzone tynki, poszerzyć spoiny w murze ceglanym, oczyścić rysy z kurzu, zanieczyszczeń wprowadzić iniekcyjnie zaprawę naprawczą. W poszerzone spoiny wcisnąć na zaprawę monterską pręt żebrowany śr. 8 mm. Wykonać szpryc cementowy i wkleić siatkę stalową cięto-ciągnioną i otynkować całe pole.



- **Naprawić uszkodzone schody wejściowe (usunąć stopnice betonowe).** Pozostawione podłoże wykorzystać jako podłoże pod nowe schody z usunięciem humusu i wykonaniem podbudowy (dopuszcza się ponowne zamontowanie stopnic lub wykonanie nowych lub montaż gotowych prefabrykowanych).
- **Rozebrać przylegający fragment (pozostałość) budynku gospodarczego z zachowaniem przepisów prawa.**

► Wykonać miejscową naprawę odsłoniętego muru poprzez uzupełnienie cegieł i spoin.

► Teren robót uporządkować z wyprofilowaniem spadku od budynku.

ROBOTY WEWNĄTRZ BUDYNKU

► Uszkodzoną w części piwnicznej (od strony ul. Nohringa) zewnętrzną ścianę murowaną naprawić od wewnątrz w sposób następujący:

- oczyścić, usunąć piasek gliniasty, odkurzyć uszkodzony mur ceglany,
- luźne cegły usunąć i ponownie wprowadzić na zaprawie murowej nowe,
- brakujące uzupełnić, uszkodzone wymienić,
- uzupełnić całość spoin zaprawą murarską (do pełnej spoiny),
- na całej ścianie wykonać szpryc cementowy,
- wkleić siatkę cięto ciągnioną (oczka typu romb ok. 62 x 23 mm x 3 mm – min. grubość siatki 2mm),
- otynkować zaprawą tynkarską cementową (do kat. II).

► W sąsiadującym od strony ul. Nohringa pomieszczeniu piwnicznym wykonać następujące prace:

- oczyścić, podłogę,
- usunąć nieczynną instalację rurową,
- naprawić miejscowe uszkodzenia,
- wykonać szpryc cementowy,
- wkleić siatkę cięto ciągnioną i otynkować tynkiem cementowym kat. II. ► W pozostałych pomieszczeniach piwnic wykonać naprawę muru na wysokość ok. 30 cm (do poziomu wykonanej iniekcji) w sposób następujący:
- oczyścić , odkurzyć spoiny w murze ceglany,
- wypełnić, uzupełnić brakujące spoiny (do spoiny pełnej), - otynkować tynkiem cementowym kat. II.

KORYTARZ PRZY WEJŚCIU DO BUDYNKU

► Usunąć zarysowania ściany w strefie wejścia w sposób następujący:

- usunąć tynk w strefie zarysować (po 50 cm z każdej strony),
- usunąć pozostały odparzony, luźny tynk na korytarzu,
- pogłębić spoinę cegieł do głębokości ok. 3 cm,
- wkleić na zaprawę monerską pręt żebrowany śr. 8 mm,
- wykonać szpryc cementowy, wkleić siatkę cięto ciągnioną,
- otynkować korytarz tynkiem cementowo-wapiennym kat. III licując z istniejącym,
- wykonać malowanie farbą systemową lateksową o wysokich parametrach przepuszczalności .

► Zlecić służbom kominiarskim sprawdzenie wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych.

8. Zalecenia wykonania robót w kolejnych etapach:

- Sprawdzić szczelność pokrycia dachowego (wykonać ewentualne roboty naprawcze).
- Zamontować nawiewniki higro sterowalne we wszystkich oknach.
- Wykonać otwory wentylacyjne w drzwiach do łazienki (dołem - nie mniej niż 0,022 m²).
- Wykonać niezbędne pomiary instalacji i usunąć nieczynną instalację elektryczną.
- Usunąć pozostałe tynki zewnętrzne.
- Wykonać naprawy miejscowe (uwidocznione po usunięciu tynków).
- Wykonać nowe tynki cementowo-wapienne (w ścianie zewnętrznej szczytowej północnej bez okien wkleić siatkę stalową cięto ciągnioną).
- Wykonać docieplenie systemowe wszystkich ścian wraz ze strefą cokołu.
- W piwnicach usunąć warstwę piasku, ziemi – do istniejącej posadzki cementowej i ceramicznej.
- Zamontować okienka piwniczne uchylne z nawiewnikami i możliwością dodatkowego rozszczelnienia.

9. Podsumowanie

- 9.1. budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Nehringa 65 w Szczecinie wybudowany w technologii tradycyjnej.
- 9.2. Stan techniczny budynku określa się jako średni, w miejscach zarysowań zły wymagający napraw.
- 9.3. W budynku w ścianach zewnętrznych stwierdzono szereg zarysowań i uszkodzeń, powstałych głównie w wyniku poszerzenia otworów okiennych poza zakres pracy (oparcia) nadproży okiennych.
- 9.4. W strefie piwnic stwierdzono uszkodzenie zewnętrznego muru ceglanego w postaci odspojonych, wysuniętych, bez części spoin cegieł.
- 9.5. Ponadto za budynkiem pozostał fragment budynku gospodarczego z brakiem opaski i niewłaściwym wyprofilowaniem terenu.
- 9.6. Schody zewnętrzne (stopnie betonowe) są odspojone od podłoża, a w części ułożone bezpośrednio na gruncie.
- 9.7. W lokalu mieszkalnym (parter) występują ślady – drobne wykwity spowodowane niewłaściwą wentylacją (w oknach brak nawiewników, w drzwiach do łazienki otworów wentylacyjnych), pomiar wilgotności muru nie wykazał stanu nadmiernego zawilgocenia.
- 9.8. W budynku wykonano izolację pionową i poziomą iniekcyjną.
- 9.9. Zakres prac do wykonania wskazano w punkcie 6 ekspertyzy.
- 9.10. Zaleca się wykonanie prac wskazanych w punkcie 7.

8.11. Prace należy wykonać, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, etapowo, ze szczególną ostrożnością stosując niezbędne stemplowania i zabezpieczenia istniejącej konstrukcji nośnej budynku.

Pod względem oceny bezpieczeństwa i oceny stanu technicznego ekspertyza zachowuje ważność do września 2021 roku.

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 i § 7 oraz § 19 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 NOWAK Marek, Przemysław

magister inżynier budownictwa lądowego

urodzony dnia 11 maja 1956 r. w Olsztynie

posiada przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnej

funkcji kierownika budowy i robót

w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej

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.



[Handwritten signature]



**GLÓWNY 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.

Otrzymują:

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



z upoważnienia
GLÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DYREKTOR DEPARTAMENTU ODPowiedzialności ADMINISTRACYJNEJ
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ
Barbara Lasińska
Barbara Lasińska



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ZAP-5YE-WGL-KW2 *

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 2020-01-01 do 2020-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2019-12-10 roku przez:

Jan Bobkiewicz, Przewodniczący 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.

