



**PROJEKTY KOSZTORYSY I
NADZORY INWESTORSKIE**

mgr inż. Roman Serafin

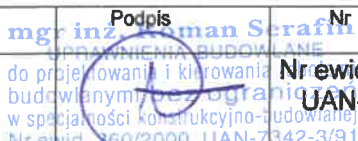
Dominikowice 22

38-303 Kobylanka

NIP 738-109-10-77

tel: 10-18/ 354-50-93

INWESTOR:	Gorlickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego 38-300 Gorlice
TEMAT:	Budynek mieszkalny Gorlice ul. Kościuszki 13 Działka nr 1789.
ZAKRES	Ekspertyza techniczna

	Nazwisko i Imię	Podpis	Nr uprawnień.	Data oprac.
Projektant:	mgr inż. R. Serafin	 mgr inż. Roman Serafin UPRAWNIENIA BUDOWLANE do projektowania i kierowania budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr ewid. 260/2000, UAN-7342-3/91	Nr ewid. 260/2000 UAN-7342-3/91	09.21 r.

SPIS ZAWARTOSCI

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.....	3
2. OPIS OBIEKTU.....	3
3. ELEMENTY KONSTRUKCYJNE BUDYNKU.	4
4. ELEMENTY NIEKONSTRUKCYJNE BUDYNKU	5
5. ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE.....	5
6. OCENA TECHNICZNA	6
7. PRZYCZYNY USZKODZEŃ	9
8. WNIOSKI.....	9
9. CZĘŚĆ FOTOGRAFICZNA.	11

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna budynku mieszkalno - usługowego zlokalizowanego na działce nr 1789 przy ul. Kościuszki 13 w Gorlicach.

1.2. CEL OPRACOWANIA

Celem jest określenie aktualnego stanu techniczno przedmiotowego budynku.

1.3. METODOLOGIA POMIARÓW I BADAŃ

Ocena stanu technicznego była dokonywana na podstawie pomiarów, oględzin szczegółowych i wykonanych odkrywek.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA.

- zlecenie inwestora
- obowiązujące normy , literatura techniczna, rozporządzenia.

2. OPIS OBIEKTU.

LOKALIZACJA OBIEKTU

Obiekt był budynkiem o charakterze mieszkalno-usługowym. Obecnie jest to pustostan. Położony jest na działce nr 1789 przy ulicy Kościuszki 13 w Gorlicach. Lokalizację budynku w terenie pokazano na mapie sytuacyjno-wysokościowej.

CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Przedmiotowy obiekt to budynek parterowy, w zabudowie plombowej, częściowo podpiwniczony. Jest to budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany. Główne wejście do budynku usytuowane jest od ulicy Kościuszki, bezpośrednio z chodnika. W budynku zlokalizowany był lokal mieszkalny dostępny z korytarza oraz lokal usługowy, do którego dostęp był zarówno z korytarza jak również bezpośrednio z chodnika. Z korytarza zlokalizowanego centralnie w budynku jest wejście do pomieszczeń piwnicznych, na strych, do pomieszczenia gospodarczego-komórki oraz na ogród położony za budynkiem. Korytarz jest

bardzo wąski.. Przy lokalu mieszkalnym z szerokości korytarza wykonano pomieszczenie łazienkowe

Pomieszczenia piwniczne budynku mają wysokość zmienną ze względu na brak posadzki, wysokość ta wynosi 1,07 - 1,27 m. Przestrzeń pod dachem jest nieużytkowa.- strych.

Dane ogólne :

Powierzchnia piwnic	30,00 m ²
Powierzchnia przyziemia	189,00m ²
Powierzchnia zabudowy	241,00 m ²

3. Elementy konstrukcyjne budynku.

Fundamenty

Wykonano odkryvky fundamentów od strony podwórza, z których wynika, że ławy i ściany fundamentowe wykonane są z kamienia na zaprawie wapiennej, Głębokość posadowienia fundamentów od strony ulicy Kościuszki około 2,0 m. Głębokość fundamentów od podwórka 1,1-1,2 m.

Ściany zewnętrzne:

Wykonane są z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej grubości 2 cegieł. **Brak ściany nośnej od strony budynku Nr 11.**

Ściany wewnętrzne.

Wykonane są z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej grubości jednej cegły lub dwóch cegieł.

Stropy :

Strop nad piwnicą łukowy, murowany z cegieł pełnych.
Strop nad parterem drewniany na belkach.

Wieżba dachowa :

Wieżba drewniana z dwoma rzędami ścianek stolcowych, krokwie o wym. 16 x 15 cm w rozstawie osiowym co 140 - 150 cm ,płattwie o wymiarach 18x 16 oparte na słupach o przekroju 15x17 cm, jętki 14 x 14 cm, a murłaty o wym. 15x15cm

Pokrycie dachu :

Podkład jako deskowanie pełne, pokrycie dachu papą na lepiku położonej na blachę płaską

Schody :

Schody na strych drewniane drabiniaste

Schody do piwnicy kamienne

Przewody kominowe :

Przewody wentylacyjne spalinowe ,dymowe z cegły pełnej.

Dwa kominy w wyższej części budynku , nad dachem obudowane cegłą sylikatową i zakończone czapkami z cegły.

W części niższej budynku usytuowanej od strony ogrodu dwa kominy z cegły pełnej, nieotynkowane.

4. Elementy niekonstrukcyjne budynku

Stolarka okienna w części mieszkalnej PCV jednoramowa z szybami zespolonymi

Stolarka okienna w części usługowej stalowa.

Pomieszczenie magazynowe -. drewniana nietypowa

Drzwi główne zewnętrzne drewniane, dwuskrzydłowe , pełne z nadświetlem w części górnej.

Drzwi zewnętrzne pomocnicze płycinowe, pełne, z nadświetlem w części górnej, Drzwi wewnętrzne drewniane płytowe pełne lub z doświetleniem . Parapety wewnętrzne w części mieszkalnej z PCV. Parapety zewnętrzne z blachy płaskiej powlekanej.

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

5. Elementy wykończeniowe

Podłogi:

- w piwnicy podłóżę gruntowe
- w części mieszkalnej podłogi wykonane bezpośrednio na gruncie:

Tynki

W części mieszkalnej tynk cementowo wapienny kat II, w pomieszczeniu sklepowym strukturalny, sufit podwieszany.

Powłoki malarskie:

Stolarka drewniana i stalowa okienna i drzwiowa zabezpieczona powłoką olejną na ścianach powłoki wykonane techniką wapienną i emulsyjną ..

W korytarzu, w pomieszczeniu sklepowym magazynowym , lamperie wykonane techniką olejną .

W pomieszczeniach sanitarnych okładziny ścian z płytek ceramicznych.

Instalacje :

Wypozażenie budynku w instalacje:

- instalacja wód. - kan.
- instalacja elektryczna
- pomieszczenia mieszkalne ogrzewane piecami na paliwo stałe

6. OCENA TECHNICZNA

Fundamenty:

Fundamenty kamienne w złym stanie technicznym, miejscami całkowity brak zaprawy, zawilgocone, brak izolacji poziomej i pionowej. Istniejąca zaprawa wapienna złej jakości. Zdjęcie nr 1,3.

Ściany budynku:

Ściany podpiwniczenia:

Ściany zewnętrzne z kamienia oraz wewnętrzne z cegły budowlanej, miejscowo zniszczone. Ubytki w ceglach, miejscowo brak fragmentów cegieł, spoiny nie wypełnione zaprawą, zacieki i zasolenia oraz miejscowe zawilgocenia. Brak izolacji poziomej i pionowej przeciwwilgociowej.

Ściany kondygnacji nadziemnej-parter.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne na zaprawie wapiennej. Przeprowadzone oględziny uwiarykowały pęknięcia w części ścian konstrukcyjnych budynku:

- pęknięcie na ścianie zewnętrznej budynku od strony ogrodu biegnące pionowo na całej wysokości ściany (zdjęcie. nr 5,6)
 - pęknięcia na ścianach i suficie w korytarzu (zdjęcie. nr 7)
 - pęknięcie na ścianie przy otworze okiennym w pokoju od strony ogrodu
- Miejsca występowania tych pęknięć i ich wielkość mogą wskazywać na naruszenie konstrukcji ścian budynku.

Pozostałe drobne rysy i pęknięcia przebiegające zarówno poziomo, pionowo jak i ukośnie na płaszczyźnie ścian świadczą, że uszkodzeniu uległy tynki, a charakterystyczny głuchy pogłos przy opukiwaniu świadczy o tym, że utraciły przyczepność do podłoża.

Brak izolacji termicznej na ścianach zewnętrznych

Stropy:

Stropy nad piwnicą: sklepienia łukowe murowane z cegły pełnej. Braki zaprawy w spoinach cegieł, miejscowo cegły uszkodzone z ubytkami, na powierzchni łuków widoczne zacieki i zasolenia (fot. nr 2)

Stropy nad parterem na belkach drewnianych. Belki w złym stanie technicznym, drewno zbutwiałe, zaatakowane przez owady. W części strychowej widoczne nowe belki stropowe wprowadzone w strop nad częścią korytarzową. Na powierzchni stropu oraz w narożach połączeń ze ścianami widoczne pęknięcia i zarysowania

Dach:

Elementy konstrukcyjne więźby dachowej częściowo uszkodzone, zaatakowane przez owady co powoduje gnicie i butwienie drewna. W częściach okapowych deski z licznymi zaciekami, zajęte korozją. Na połaciach dachu liczne braki elementów deskowania. Istniejące elementy podkładu również w bardzo złym stanie technicznym, deszczułki spróchniałe, krawędzie rozszczypane, liczne szpary i prześwity

Stan taki przy intensywnych opadach śniegu może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkańców budynku i przechodniów.

W elementach więźby dachowej koszy widoczne zagrzybienia związane z przeciekami z nieszczelnego pokrycia dachowego. Na belkach więźby widoczne zacieki ze śladami zagrzybienia, zawilgocenia, częściowo elementy zbutwiały. W kilku belkach stropowych w wyniku korozji biologicznej drewna powstały ubytki, W bardzo złym stanie technicznym są deski okapowe. Występują tam liczne zacieki, zagrzybienia i nieszczelności.

Wykonane odkryvky na elementach więźby potwierdziły biologiczną degradację drewna, która obniża parametry wytrzymałościowe konstrukcji dachowej,

Pokrycie dachu:

Zniszczeniu uległ podkład drewniany - deski pod pokryciem. Dotyczy to w szczególności stref okapowych, okolic kominów, okien doświetlających przestrzeń strychową od strony ogrodu oraz miejscowo połaci dachowych zarówno od strony ulicy jak i od strony podwórza. Pokrycie dachu papą na warstwie blachy jest w dużej części zdegradowane i miejscami nieszczelne. Szczególnie przecieki widoczne są w okolicach masztu stalowego-pozostałość po instalacji elektrycznej, kominów, kosza oraz przy okapach, a także miejscowo na całej połaci dachowej

Obróbki blacharskie:

Brak prawidłowych obróbek blacharskich przy kominach, koszach. Brak jakichkolwiek obróbek blacharskich wzdłuż krawędzi okapu dachu w niższej części budynku od strony ogrodu oraz wzdłuż krawędzi szczytowych połaci tego dachu. Miejscami brak rur spustowych, rynny niewłaściwie podwieszone-zbyt duży rozstaw haków. Powoduje to zaciekanie wody opadowej po ścianach budynku i zawilgacanie ścian

Kominy:

Dwa kominy w wyższej części budynku, nad dachem obudowane cegłą sylikatową i zakończone czapkami a w części pod dachem kominy z cegły pełnej w bardzo złym stanie technicznym z licznymi ubytkami cegieł, spoiny częściowo nie wypełnione zaprawą. Kominy w części niższej budynku także ceglane w stanie awaryjnym, grożą zawalaniem.

Schody:

Drewniane schody na strych o konstrukcji drabiniastej w złym stanie technicznym. Belki policzkowe z zaciekami, zajęte miejscowo korozją biolo-

giczną . Stopnice biegu zniszczone, z licznymi zaciekami, wykazują oznaki korozji biologicznej drewna

Schody do piwnicy w bardzo złym stanie technicznym. Stopnie uszkodzone, częściowo rozkruszone i zniszczone w wyniku wilgoci i technicznego zużycia, brak fragmentów stopni kamiennych.

Stolarka okienna i drzwiowa:

W części mieszkalnej we wszystkich pomieszczeniach stolarka jednoramowa PCV z szybami zespolonymi . Stolarka w dobrym stanie technicznym. W części sklepowej stolarka stalowa oraz drewniana o złych parametrach cieplnych i akustycznych.

Drzwi zewnętrzne do budynku drewniane dwuskrzydłowe, płycinowe. Miejscowo noszą ślady mechanicznych uszkodzeń pęknięć, nieszczelności oraz zniszczeń korozją biologiczną . Częściowo zniszczona powłoka olejna . Skrzydła nieszczelne , skrzywione o złych parametrach cieplnych i akustycznych . Stolarka z wyjątkiem okien w lokalu mieszkalnym, nie spełnia aktualnych wymogów warunków technicznych wykonania i odbioru.

Elementy wykończeniowe:

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne w znacznej części zniszczone, w złym stanie technicznym. Na powierzchni tynków liczne krzywizny, nierówności, brak pionu. W strefie cokołowej od strony ul. Kościuszki w większości tynki zniszczone, spękane ,odstające, łuszczące się i odpadające .Zawilgocone na wysokość prawie do 1,5m od poziomu chodnika, najbardziej w strefie rur spustowych Miejscowy brak tynków zewnętrznych na ścianach budynku od ogrodu oraz na ościeżach okien od części sklepowej magazynowej. Pod okapem w strefie kosza oraz w narożu budynku w części sklepowej magazynowej tynki spękane, odstające od podłoża.

Tynki wewnętrzne również w wielu pomieszczeniach w złym stanie technicznym. Intensywne łuszczenie, odpadanie i brak przyczepności do podłoża występuje na ścianach w części dolnej na wysokość około 70 cm od strony ulicy Kościuszki w pomieszczeniu sklepowym . W pomieszczeniu magazynowym na zewnętrznych ścianach budynku a w szczególności w części narożnej na całej wysokości pomieszczenia występują tynki spękane, sypiące się Tam również występuje zjawisko przemarzania przegrody budowlanej o złych parametrach termicznych związane z kondensacją pary wodnej na wewnętrznej płaszczyźnie przegrody, pleśń i zagrzybienie. .

Pęknięcia i zarysowania występują w korytarzu budynku, w pomieszczeniach mieszkalnych,. Na dużej powierzchni odpadł tynk na suficie w pomieszczeniu gospodarczym.

Na ścianach zewnętrznych w pomieszczeniach mieszkalnych w strefie dolnej zawilgocenie i pleśń,

Podłogi w pomieszczeniach mieszkalnych, stan techniczny dostateczny. Posadzka w pomieszczeniu sklepowym stan dobry- panele. W pomieszczeniu magazynowym podłoga bezpośrednio na gruncie, stan techniczny bardzo zły. Miejscowo podłoga utraciła swoją sztywność, odkształca się pod ciężarem, nie spełnia swojej funkcji, stanowi zagrożenie dla użytkowników.

Instalacja elektryczna:

Instalacja elektryczna w części mieszkalnej bardzo stara. Część przewodów instalacji prowadzona jest w rurkach nadtynkowo, część podtynkowo. W pomieszczeniach piwnic i na strychu nie ma instalacji elektrycznej.

7. PRZYCZYNY USZKODZEŃ

Wieżba dachowa uległa zużyciu naturalnemu. Elementy więźby dachowej jak krokwie, płatwie, jętki, murlaty zostały zaatakowane przez szkodniki drewna bakterie i owady, drążąc w nich chodniki spowodowały zmiany strukturalne i osłabiły materiał. Drewno na skutek sprzyjających warunków takich jak zawilgocenie, podwyższona temperatura, dostęp powietrza i brak należytej konserwacji zostało zaatakowane przez grzyb, co doprowadziło do korozji biologicznej i miejscowego spróchnienia i zbutwienia. Elementy konstrukcyjne utraciły swoją twardość i parametry wytrzymałościowe.

Przyczyny uszkodzeń ścian, tynków, podłóg to przede wszystkim oddziaływanie wilgoci, wód z opadów atmosferycznych, wody przesiąkającej z gruntu i wilgoci higroskopijnej.

Ściany zewnętrzne na całym obwodzie budynku są zawilgocone, z wykwitami miejscowo na wysokość do 1,6 m

Tynki zewnętrzne najbardziej zniszczone w strefie cokołowej od strony ul. Kościuszki, spękane, odstające od podłoża, wykazujące wybrzuszenia, wymrożone, z widocznymi odparzeniami.

Spękania i odspojenia tynków wynikły na skutek zawilgocenia powierzchni ścian w związku z przeciekami rynien, rur spustowych, nieszczelnościami w strefach okapowych i koszach. Brak izolacji przeciwwilgociowej i brak odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej pogłębia stan zawilgocenia w szczególności w strefie pasów cokołowych i ścian przyziemia. Powoduje to nasiąkanie tynków a następnie ich rozmrażanie i degradację. Przegrody zewnętrzne nie spełniają warunków izolacyjności termicznej. Wyliczony współczynnik przewodności cieplnej przegrody zewnętrznej budynku $U = 1,50 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$. daleko przekracza obecnie obowiązującą wartość normową - dla ścian zewnętrznych dla pomieszczeń ogrzewanych nie powinien być większy niż $U = 0,23 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$

8. WNIOSKI.

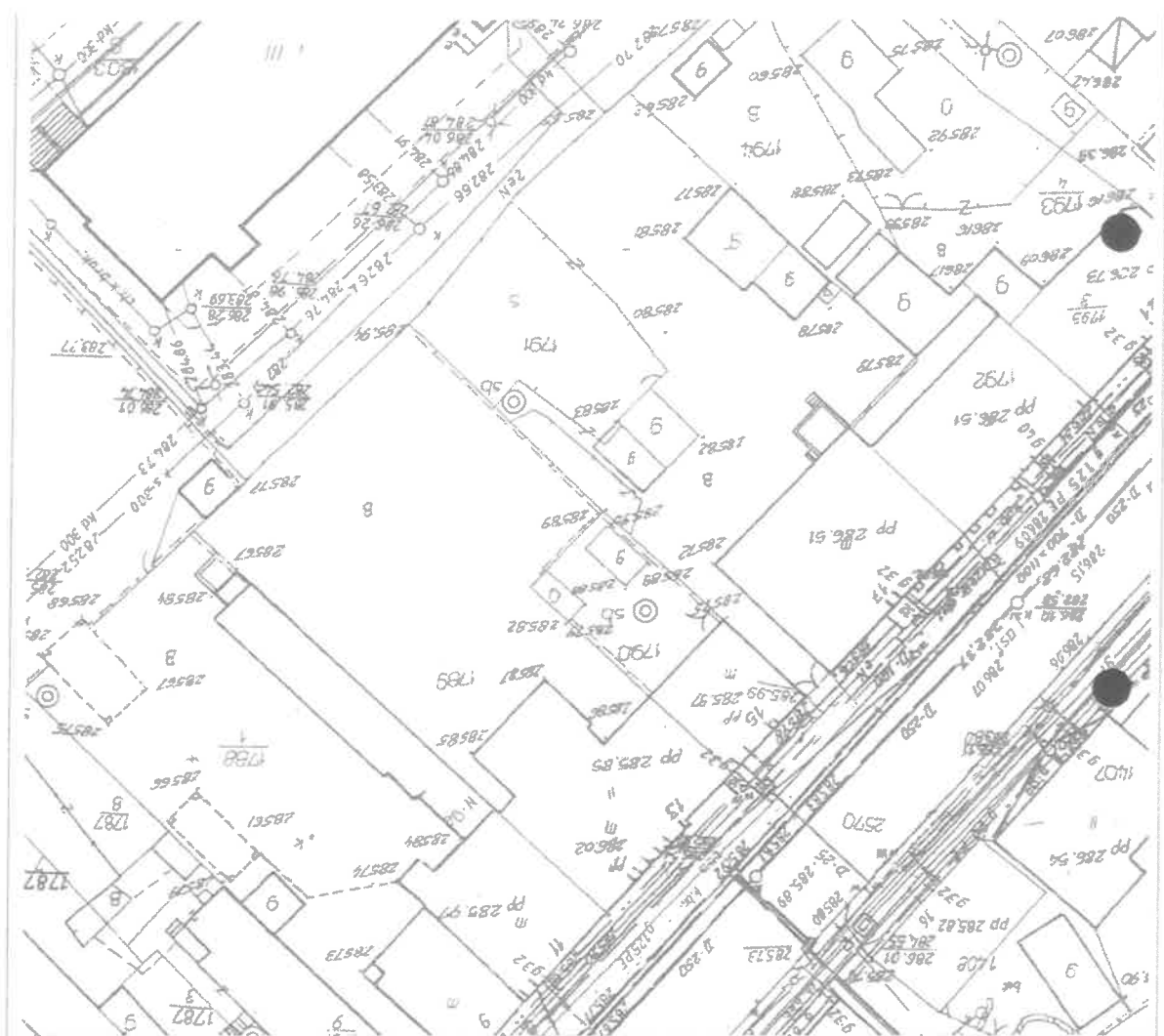
Przeprowadzone oględziny, badania, pomiary i obliczenia pozwoliły ustalić, że w budynku występuje bardzo szeroki zakres zniszczeń. Najgorszy jest stan techniczny dachu/konstrukcja + pokrycie/, który zagraża bezpieczeństwu. **Bardzo liczne** miejsca uszkodzeń elementów budynku takich jak: ściany, stropy, schody, pokrycie dachowe, obróbki blacharskie, kominy oraz elementy wykończeniowe wymagają remontu kapitalnego., który w większości polegałby na wykonaniu nowych elementów

Do poprawienia stanu technicznego budynku należałoby wykonać następujący zakres prac:

- zaprojektowanie i wymiana więźby dachowej
- wykonanie nowego pokrycia dachu
- wykonanie nowych obróbek blacharskich
- wykonanie nowych rynien i rur spustowych
- wykonanie nowych kominów
- osuszenie ścian
- **wykonanie ściany nośnej wraz z fundamentem od strony budynku nr 11.**
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych poziomych ścian
- zaprojektowanie klatki schodowej na strych zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi wykonania i odbioru (aktualnie nie spełnia obowiązujących wymiarów)
- wymiana podłóg w pomieszczeniach
- wymiana stolarki okiennej w części budynku.
- wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej w całym budynku
- wymiana instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej
- remont tynków
- wykonanie nowych stropów.
- wykonanie nowych stopni lub remont schodów do piwnicy
- wykonanie prac termo modernizacyjnych budynku
- wzmocnienie fundamentów kamiennych.

Wykonanie tych robót pod względem technicznym jest bardzo trudne, dodatkowo, biorąc pod uwagę koszt remontu, bardziej racjonalnym rozwiązaniem jest rozbiórka budynku, zaprojektowanie i wykonanie nowego obiektu, który spełniał będzie obowiązujące dzisiaj normy i warunki techniczne

9. Część fotograficzna.



Sytuacja



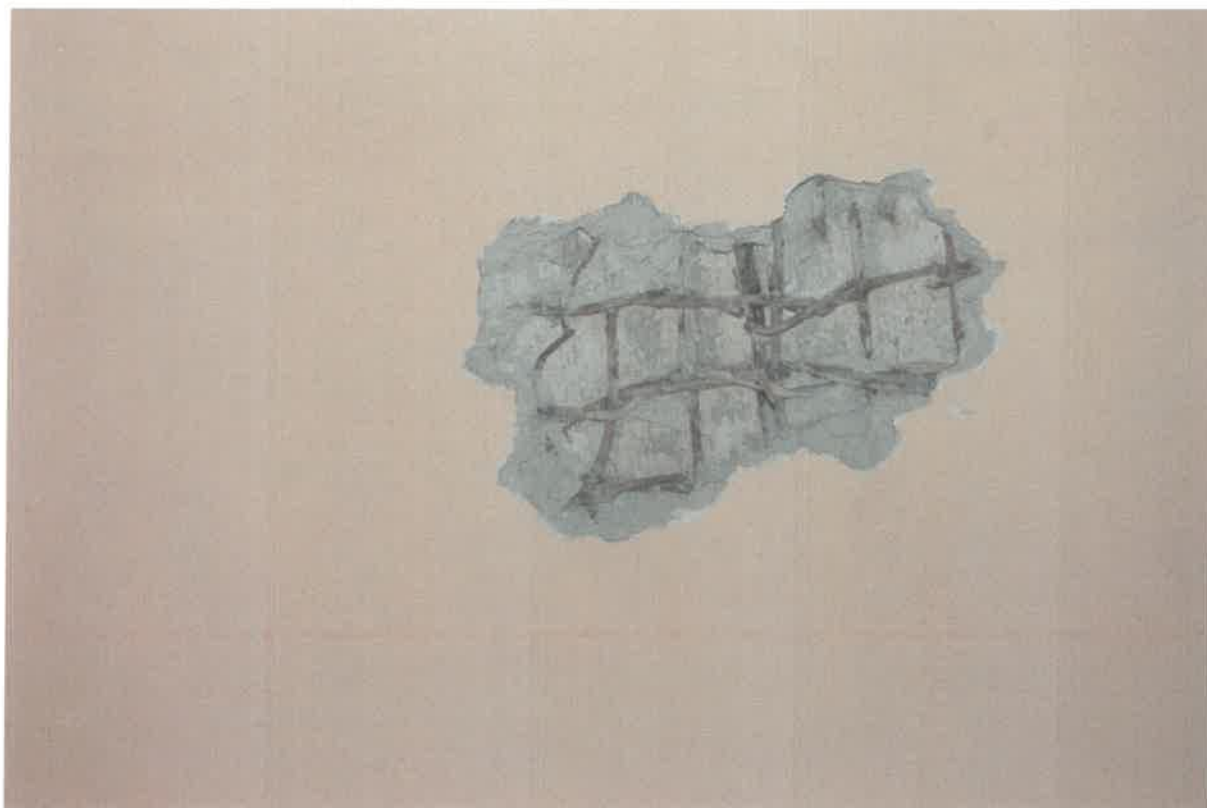
Zdjęcie nr 1.



Zdjęcie nr 2.



Zdjęcie nr 3.



Zdjęcie nr 4.



Zdjęcie nr 5.



Zdjęcie nr 6.



Zdjęcie nr 7.



Zdjęcie nr 8.



Zdjęcie nr 9.



Zdjęcie nr 10.



Zdjęcie nr 11.



Zdjęcie nr 12.



Zdjęcie nr 13.



Zdjęcie nr1 4.



Zdjęcie nr 15.



Zaświadczenie

o numerze wydawnictwa:

MAP-4KM-GP2-CJP *

Pan Roman Szczygiła o numerze ewidencyjnym MAP/BO/4412/01

adres zamieszkania: Dmnicko 22, 38-303 Kobylnica

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

Wniosek zaświadczenia jest ważny do dnia 2021-12-31.

Zaświadczenie zostało wydane elektronicznie i opublikowane w bazie danych elektronicznej Krajowej Izby Zrętników Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Wniosek został przyjęty przez Radę Małopolskiej Okręgowej Izby Zrętników Budownictwa.

Wniosek został przyjęty przez Radę Małopolskiej Okręgowej Izby Zrętników Budownictwa.

Wniosek został przyjęty przez Radę Małopolskiej Okręgowej Izby Zrętników Budownictwa.

WOJEWODA MAŁOPOLSKI

AB.JII.713/137/2000

Kraków, dnia 13 października 2000 r.

DECYZJA O NADANIU UPRAWNIENIŃ BUDOWLANYCH Nr ewid. 260/2000

Na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1984 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 49 z dnia 26 sierpnia 1984 r., poz. 414 z późn. zm.), w związku z art. 104 § 1 k.p.s., po rozpatrzeniu wniosku Pana mgr inż. Romana Serafin - na podatkowe dokumentów spółdzielczych wyznaczone wykształcenie i praktykę zawodową oraz na podstawie pozostawionej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją Egzaminacyjną.

N a d a j e

Panu Romanowi SERAFIN - mgr inż. budownictwa
urodzonemu dnia 6 lutego 1956 r. w Gorlicach,

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

do projektowania bez ograniczeń
w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej

Od decyzji niniejszej służy Panu prawo wniesienia odwołania do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, ul. Krucza 38/42, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej decyzji.



A. W. Wojewoda Małopolski
mgr inż. arch. i inż. bud.
Wydział Budownictwa i Urbanistyki

Otrzymała:

1. Pan mgr inż. Roman Serafin, Dmnicko 22, 38-303 Kobylnica
2. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-026 Warszawa
3. B. A.

31-154 Kraków, ul. Białostocka 11 - tel. (12) 51 60 349 - fax (12) 51 28 02