

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Nazwa zamierzenia budowlanego		Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	
Adres i kategoria obiektu budowlanego		Szczecin, ul. Rayskiego 16a kategoria XIII – pozostałe budynki mieszkalne	
Identyfikator działek ewidencyjny		326201_1.1025.20/36	
Nazwa Inwestora adres Inwestora		Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 70-771 Szczecin, ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1a	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY			
BRANŻA: KONSTRUKCJA			
imię i nazwisko		nr uprawnień budowl./specjalność	podpis
Opracował /projektant	mgr inż. Marek Fert	116/Sz/2002 <i>uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń</i>	
data opracowania		kwiecień 2025r.	

SPIS OPRACOWANIA:

I. DANE OGÓLNE

- 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA
- 1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
- 1.3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

II. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI

- 2.0. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
- 2.1. OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU
- 2.2. ANALIZA STANU TECHNICZNEGO
- 2.3. WNIOSKI I ZALECENIA

III. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

IV. ZAŁĄCZNIKI

I. DANE OGÓLNE

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem jest budynek mieszkalny wielorodzinny mieszczącym się przy ul. Rayskiego 16a w Szczecinie, analizowany pod kątem możliwości przebudowy budynku. Przedmiotowy obiekt jest to budynek oficyny zlokalizowany po lewej stronie kamienicy frontowej Rayskiego 16.

1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku wraz z analizą możliwości wykonania przebudowy budynku.

Zakres opracowania obejmuje wykonanie ekspertyzy stanu technicznego konstrukcji w szczególności wskazanie nieprawidłowości w strukturze elementów konstrukcyjnych tj. zarysowań, spękań, deformacji, zawilgoceń, uszkodzeń mechanicznych w obrębie przegród budowlanych i elementów nośnych etc., a także ocenę aktualnego stanu technicznego budynku. W zakresie opracowania wskazano również zalecenia w zakresie działań koniecznych do doprowadzenia tej części obiektu do właściwego stanu technicznego w celu zapewnienia możliwości dalszej bezpiecznej eksploatacji obiektu i wykonania przebudowy z remontem kapitalnym i termomodernizacją.

1.3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

- 1.3.1. Inwentaryzacja i koncepcja architektoniczna wykonana przez Pracownię Projektową Artop mgr inż. arch. Iwony Kaczyńskiej w kwietniu 2025 r.,
- 1.3.2. Wizja lokalna obiektu;
- 1.3.3. Dokumentacja fotograficzna;
- 1.3.4. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 725 z dnia 21.03.2024 r.)
- 1.3.5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tekst jednolity: Dz. U. 2022 poz. 1225 z dnia 09.06.2022 wraz z późniejszymi zmianami zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: DZ.U. 2024 poz. 726 z dnia 09.05.2024 oraz DZ.U. 2023 poz. 2442 z dnia 27.10.2023.
- 1.3.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2003 r. (Dz.U. nr 120 poz. 1131 z późn. Zmianami) w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.
- 1.3.7. Normy PN, EN

II. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI

2.0. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest w Szczecinie przy ul. Rayskiego 16a, jest to budynek oficyny zlokalizowany po lewej stronie kamienicy frontowej Rayskiego 16. Przedmiotowy budynek oficyny połączony jest ścianami szczytowymi z kamienicą frontową Rayskiego 16 oraz oficyną prawą Piłsudskiego 31. Ściana tylna przylega na całej długości do prawej oficyny Rayskiego 17. Tylko frontowa elewacja jest wolna od przylegającej zabudowy.

Budynek wykonany został na przełomie XIX i XX i pełnił funkcję mieszkalną wielorodzinną, obecnie jest nieużytkowany. Jest to obiekt o czterech pełnych kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony z nieużytkowym poddaszem. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana ze stropami odcinkowymi na belkach stalowych w piwnicach oraz łazienkach i drewnianymi na kondygnacjach mieszkalnych. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty papą asfaltową na pełnym deskowaniu z mansardą pokrytą blachą ocynkowaną, Układ konstrukcji zasadniczo podłużny.

2.1. OPIS STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU

2.1.1. Fundamenty

Posadowienie obiektu bezpośrednie na ceglanych ławach fundamentowych. Nie dokonano odkrywek fundamentów. Po dokonaniu oględzin istniejących ścian przyziemia i kondygnacji piętra stwierdzono pojedyncze zarysowania ścian. Nie są to jednak pęknięcia strukturalne mogące świadczyć o przeciążeniu lub niewłaściwej pracy fundamentów. Stwierdzono brak izolacji przeciwwilgociowych.

2.1.2. Ściany

Ściany nośne budynku murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej ze zmienną grubością. Ściany powyżej kondygnacji piwnicy otynkowane. Ściany działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej. Stwierdzono brak izolacji przeciwwilgociowych ścian zewnętrznych piwnic. Nadproża okienne łukowe ceglane, nadproża drzwiowe łukowe ceglane w piwnicy i belkowe na wyższych kondygnacjach. Kominy murowane z cegły ceramicznej.

2.1.3. Stropy

Stropy nad piwnicą, fragmenty stropów międzypiętrowych w pomieszczeniach mokrych oraz strop nad klatką schodową odcinkowe ceglane oparte na ścianach nośnych i belkach stalowych. Cegły stropów odcinkowych układane w jodełkę. Na stropach odcinkowych wykonano deskowanie na legarach, wypełnienie stropu z polepy gruzowej. Stropy międzypiętrowe kondygnacji nadziemnych drewniane belkowe ze ślepym pułapem, wypełnienia w postaci polepy z mieszanki gliny i gruzu. Belki stropowe o wysokości ~26cm i szerokościach od 12-20cm. Stropy zostały otynkowane tynkami cementowo-wapiennymi na trzcinie, na listwach oraz pełnym deskowaniu. Od góry stropy odeskowane. Warstwy wykończeniowe stropów stanowią: deski, płytki ceramiczne, wykładziny.

2.1.4. Dach

Dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej kryty papą na deskowaniu na szczelnym deskowaniu, o kącie nachylenia połaci wynoszącym $\sim 6^\circ$. Od strony frontowej budynku oficyny dach jednostronnie mansardowy z pokryciem blachą ocynkowaną na rąbek. Układy słupowo płatwiowe z kleszczami zostały usztywnione mieczami i zastrzałami.

2.1.5. Kominy i wentylacja

Kominy dymowe i wentylacyjne wykonane jako murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej, otynkowane.

2.1.6. Schody

Budynek posiada jedną klatkę schodową prowadzącą z piwnicy na poddasze budynku. Schody wewnętrzne o konstrukcji drewnianej belkowej. Belki spocznikowe oparte zostały na ścianach bocznych klatki schodowej. Belki biegów wsparto na belkach drewnianych spoczników. Schody obłożone drewnem, a od spodu dodatkowo otynkowane tynkiem cem. -wapiennym na trzcinie.

2.1.7. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna drewniana oraz częściowo z PCV. Parapety zewnętrzne z blachy. Wewnętrzna stolarka drzwiowa zarówno starego typu drewniana z ościeżnicami drewnianymi oraz typowa wewnątrzlokalowa okleinowana, drzwi zewnętrzne drewniane lakierowane w kolorze brązowym.

2.1.8. Instalacje wewnętrzne

Budynki wyposażone są w instalacje elektryczną, wod-kan. i gazową. Ogrzewanie budynku indywidualne, część lokali wyposażone w piece kaflowe. Instalacje nie są obecnie użytkowane.

2.1.9. Wykończenie wewnątrz budynku

Zastosowane są tynki pospolite cementowo-wapienne. Ściany malowane farbami emulsyjnymi, olejnymi, oraz tapetowane. W pomieszczeniach kuchennych, łazienkach i toaletach wyłożone glazurą. Wykończenie stropów stanowi deskowanie malowane farbami olejnymi, miejscami wykładziny PCV i panele podłogowe. Klatka schodowa obłożona drewnem. Posadzka piwnicy betonowa, częściowo z cegły ceramicznej.

2.2. ANALIZA STANU TECHNICZNEGO

Definicje pomocne w określaniu stopnia uszkodzenia:

Rysa – rozspojenie nie przechodzące przez całą grubość konstrukcji ściany.

Pęknięcie lub spękanie – rozspojenie przechodzące przez całą grubość konstrukcji ściany

Klasyfikacja stanu technicznego elementów według procentowego zużycia :

Dobry : 0 – 15%

Zadawalający : 16 – 30%

Średni : 31 – 50%

Lichy : 51 – 70%

Zły : 71 – 100%

- 2.2.1. Budynek posadowiony jest na fundamentach bezpośrednich. Podczas oględzin zasadniczo nie zaobserwowano istotnych rys czy spękań strukturalnych w obrębie ścian nośnych obiektu wskazujących na przeciążenie czy wynikających z wadliwej pracy fundamentów czy podłoża gruntowego.
Projektowane dociążenie ze względu na znikomą wartość obciążenia w stosunku do ciężaru własnego budynku nie ma znaczącego wpływu na układ statyczny elementów nośnych budynku.
- 2.2.2. Ściany budynku zarówno nośne jak i działowe w stanie średnim posiadają pojedyncze pęknięcia i zarysowania. Ściany piwnic nietynkowane posiadają wiele uszkodzeń spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem obiektu, w ścianach widoczne są znaczne ubytki spoiwa. Stwierdzono także znaczne zawilgocenia ścian piwnic oraz uszkodzenia filarów i łuków ceglanych spowodowane niewłaściwym prowadzeniem instalacji. Stwierdzono także zawilgocenia części ścian piwnic i parteru spowodowane brakiem odpowiedniej izolacji i podciąganiem kapilarnym.
- 2.2.3. Stropy odcinkowe piwnicy na belkach stalowych oraz stropy odcinkowe i Kleina na wyższych kondygnacjach w stanie zadowalającym nie wykazują widocznych ugięć czy odkształceń. Stwierdzono częściową korozję belek stalowych stropów odcinkowych w piwnicy, stan stropów określa się jako średni. Dokonać należy oczyszczenia i malowania belek farbami antykorozyjnymi oraz zabezpieczenia do odpowiedniej odporności pożarowej stropu. W celu zmniejszenia wpływu wilgoci na stalowe i drewniane elementy konstrukcji piwnic zapewnić wentylację pomieszczeń piwnicznych.
- 2.2.4. Stropy nadziemne na belkach drewnianych ze ślepym pułapem i wypełnieniem z polepy. Stropy otynkowane tynkiem na trzcinie, na pełnym deskowaniu. Stropy niższych kondygnacji w stanie zadowalającym, podczas wizji lokalnej nie stwierdzono znaczących ugięć czy zarysowań tynków wzdłuż belek stropowych mogących świadczyć o przeciążeniu stropów.
W stropie nad III piętrem stwierdzono jednak poważne uszkodzenie belek spowodowane wnikaniem wód opadowych przez nieszczelności dachu do wnętrza budynku. Belki stropów wraz z okładzinami są zdegradowane na całej długości i nadają się do wymiany. Obecnie wykonano tymczasowe przedawaryjne zabezpieczenie stropów.
- 2.2.5. Konstrukcja dachu w budynku drewniana w układzie płatwiowo-kleszczowym pokrycie w postaci papy na deskowaniu. Stwierdzono znaczne nieszczelności pokrycia. Elementy drewniane więźby dachowej w stanie średnim a lokalnie w lichym, płatwie okapu są silnie zawilgocone, stwierdzono porażenie przez grzyby oraz ingerencję szkodników. Stwierdzona także znaczną degradację przekroju krokwi w miejscu oparcia na płatwi okapowej oraz degradację części deskowania połączenia dachowej. Przez nieszczelności pokrycia wody opadowe wnikają do wnętrza budynku dodatkowo uszkadzając strukturę budynku.
Stan pokrycia i obróbek blacharskich ocenia się jako zły. Pokrycie jest zanieczyszczone oraz pokryte porostami. W trakcie wizji lokalnej zaobserwowano zastoiska wody deszczowej. W rynnach zalega woda opadowa oraz mech. W obrębie części kominów nie wykonano zabezpieczających obróbek blacharskich. Wywiewki i wyprowadzone ponad dach kanały są zdegradowane. Fragmenty kominów są uszkodzone z widocznymi pęknięciami oraz ubytkami cegieł.
- 2.2.6. Ze względu na charakter przebudowy budynku nie jest istotny stan techniczny instalacji wewnętrznych i wykończenia, ponieważ całość zostanie wymieniona.

2.3. WNIOSKI i ZALECENIA

1. Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku jest średni, a pojedyncze elementy konstrukcyjne w stanie awaryjnym.
2. Stwierdzono brak izolacji przeciwwilgociowych piwnic, co skutkuje znacznym zawilgoceniem ścian piwnicznych, stropu nad piwnicą i ścian parteru. Dokonać należy osuszenia murów i wykonanie kompleksowej renowacji murów w celu przeciwwilgociowego zabezpieczenia ścian piwnic. Posadzki piwnicy należy usunąć i wykonać nowe z warstwą izolacji przeciwwilgociowej.
3. Ściany budynku oczyścić, ubytki zaprawy w ścianach uzupełnić, dokonać zszycia pęknięć poprzez założone klamer stalowych, rysy i pęknięcia ścian wypełnić zaprawami i żywicami. Odcinki ścian o znacznym stopniu uszkodzenia przemurować.
4. Łuki ceglane i filary uszkodzone podczas prowadzenia instalacji odtworzyć, uszkodzone fragmenty ścian przemurować, a piece kaflowe zdemontować.
5. Nad projektowanymi przebiciami, nowymi i poszerzonymi otworami drzwiowymi w ścianach osadzić nadproża, nad wyburzonymi fragmentami ścian wykonać podciągi z belek stalowych.
6. Stropy drewniane wykazują ponadnormatywne ugięcia, na podstawie analizy statyczno-wytrzymałościowej stwierdzono, że istniejące belki stropowe są przeciążone i konieczne jest ich odciążenie poprzez usunięcie polepy. Fragmenty stropów III piętra są zdegradowane i zakwalifikowano je do wymiany. Dodatkowo po usunięciu warstw okładzinowych należy dokonać oceny stanu wszystkich belek stropowych i klatki schodowej, szczególnym oględzinom należy poddać miejsca oparcia belek drewnianych na murze. Uszkodzone belki należy wzmocnić lub wymienić, przewiduje się, że dla około ~20% belek stropowych konieczne będzie wykonanie wzmocnienia lub ich wymiana. Z uwagi na odkształcenia belek stropowych należy je wypoziomować przed wykonaniem nowych okładzin stropowych, układ nowych warstw stropowych rozpatrywać wg. PT. Architektury.
7. Zaleca się dokonać wymiany stropu drewnianego w pomieszczeniach „mokrych”. Wymiany wykonywać etapami rozpoczynając od najwyższej kondygnacji. Nowoprojektowane stropy wykonać w postaci płyty żelbetowej na belkach stalowych w celu zwiększenia sztywności budynku.
8. Elementy istniejącej więźby dachowej w złym stanie technicznym. Uszkodzone i porażone krokwie oraz elementy słupów, płatwi, zastrzałów i murlat są w znacznym stopniu zdegradowane i należy je wymienić.

9. Wszystkie elementy drewniane pozostawiane w budynku należy zabezpieczyć środkami bio- i ogniochronnymi oraz preparatami owadobójczymi.
10. Wszystkie roboty wyburzeniowe, konstrukcyjne i ogólnobudowlane prowadzić pod ścisłym nadzorem osoby uprawnionej.
11. W celu przywrócenia sprawności technicznej i właściwego stanu technicznego należy dokonać kompleksowego remontu obejmującego nie tylko elementy konstrukcyjne, ale wszystkie elementy przegród, instalacji i wyposażenia technicznego budynku.
12. Na podstawie oględzin obecnego stanu technicznego budynku oraz analizy statyczno wytrzymałościowej stwierdzono, że istnieje możliwość przebudowy budynku. Planowana inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na konstrukcję budynku w tym jego posadowienie.

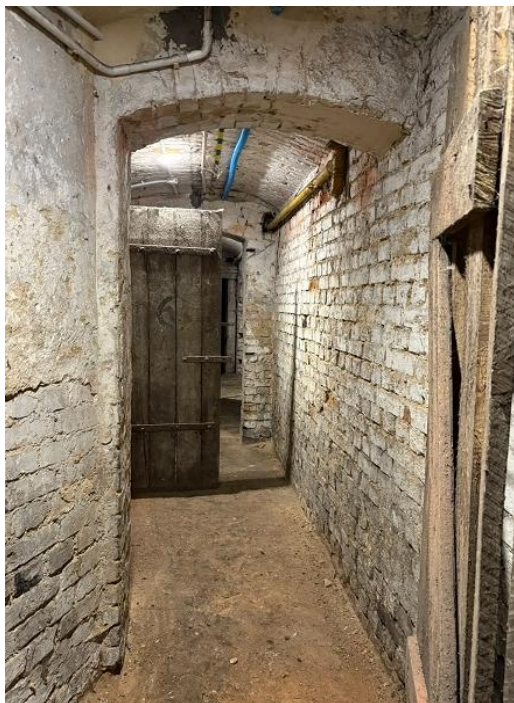
OPRACOWAŁ:



.....
mgr inż. Marek Fert

uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń nr ew. 116/Sz/2002

III. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 – Widok posadzki i uszkodzonych elementów piwnicy



Fot. 2 – Widok stropów odcinkowych piwnicy



Fot. 3 – Widok zawilgoconej ściany parteru



Fot. 4 – Widok układu elementów klatki schodowej



Fot. 5 – Widok stropu odcinkowego pomieszczeń mokrych



Fot. 6 – Widok uszkodzonego stropu IV piętra



Fot. 7 – Widok uszkodzonych belek stropowych



Fot. 8 – Widok elementów więźby dachowej

IV. ZAŁĄCZNIKI



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

R.R.IHM-7131-28/2002

Szczecin, dnia 10 lipca 2002r.

DECYZJA Nr 116/Sz/2002

Na podstawie art. 13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz.U. Nr 106, poz. 1126 z 2000r. z późn. zmianami), w związku z art. 104 §1 i 2 KPA, po rozpatrzeniu wniosku Pana **Marka FERTA** z dnia 29.04.2002r. na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie i praktykę zawodową oraz na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed powołaną przeze mnie komisją

NADAJĘ

Panu Markowi FERTOWI
mgr inż. o kierunku budownictwo
ur. dnia 09 lipca 1973r. w Siemianowicach śląskich

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ
BEZ OGRANICZEŃ**

UZASADNIENIE

W związku z potwierdzeniem przez Komisję egzaminacyjną, powołaną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego Zarządzeniem Nr 107/2002 z dnia 17 kwietnia 2002r. posiadania przez Pana **Marka FERTA** wymaganego prawem wykształcenia oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych w w/w specjalności, po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu na uprawnienia budowlane, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.

Otrzymują:

1. Pan Marek Fert
ul. Klonowica 11B/38
71-246 Szczecin
2. Główny Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Warszawie
3. a/a



WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI
w/z
Andrzej Durka
WICEWOJEWODA





P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ZAP-4HS-ZU1-RJW *

Pan Marek FERT o numerze ewidencyjnym ZAP/BO/1188/01
adres zamieszkania ul. Wiejska 30, 72-004 PILCHOWO
jest członkiem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-28 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.

