



JUCHA KONSTRUKCJE  
Pracownia Projektowa  
Igor Jucha  
ul. Szmaragdowa 15  
75-016 Skwierzynka  
tel. 696 602 103  
email: juchaigor@wp.pl

## EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotycząca przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego

INWESTOR	<b>Gmina Miasto Koszalin</b> <b>Zarząd Budynków Mieszkalnych</b> ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin				
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego				
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	<b>ul. Wróblewskiego 4-6</b> <b>75-350 Koszalin</b> <b>Kategoria obiektu budowlanego: XIII</b>				
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działki: 326101_1.0021.173.28 dz. nr 173/28 obr.21				
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
Projektant	mgr inż. Igor Jucha	do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej ZAP/0134/PBKb/23 ZAP/BO/0061/24	Konstrukcja	01.04.2025 r	

## **Spis treści**

### **1. WSTĘP**

#### **1.1 Przedmiot i cel opracowania**

#### **1.2 Podstawa merytoryczna opracowania**

#### **1.3 Zakres opracowania**

#### **1.4 Normy wykorzystane do analizy obciążeń i obliczeń wytrzymałościowych**

#### **1.5 Wykaz programów wykorzystanych do obliczeń**

### **2. OPIS I CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU**

#### **2.1 Opis elementów konstrukcji i wykończenia budynku**

#### **2.2 Opis planowanych zmian**

### **3. STAN TECHNICZNY OBIEKTU**

### **4. WNIOSKI I ZALECENIA**

## **1. WSTĘP**

### **1.1 Przedmiot i cel opracowania**

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku i zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki.

Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla części budynku objętej opracowaniem posiada Zarząd Budynków Mieszkalnych Koszalin ul. Połczyńska 24

Zakresem opracowania objęto:

- \* Analizę istniejących elementów
- \* Wnioski i zalecenia

### **1.2 Podstawa merytoryczna opracowania**

[1] DOKUMENTACJA ARCHIWALNA, wrzesień 2016r.;

[2] Oględziny, pomiary i wywiady prowadzone na terenie obiektu, wraz z badaniami makroskopowymi materiałów budowlanych;

[3] Dokumentacja fotograficzna wykonana w 02.2025 r.;

[4] Obowiązujące instrukcje, normy i zarządzenia w powyższym zakresie.

### **1.3 Zakres opracowania**

Zakres opracowania niniejszej ekspertyzy zawiera;

- analizę stanu konstrukcji obiektu;
- analizę stanu przegród zewnętrznych oraz wewnętrznych budynku;
- posadowienia budynku;
- wysokość pomieszczeń;
- naświetlenia;

### **1.4 Normy wykorzystane do analizy obciążeń i obliczeń wytrzymałościowych**

· Podstawy projektowania konstrukcji:

o PN-EN 1990:2004/AC 2008

· Obciążenia stałe i użytkowe:

o PN-EN 1991-1-1:2002 AC 2009

o PN-82/B-02001

o PN-82/B-02003

- Obciążenie śniegiem:
  - PN-EN 1991-1-3:2003 AC 2009
  - PN-80/B-02010/Az1:2006
- Obciążenie wiatrem:
  - PN-EN 1991-1-4:2008 NA 2010
  - PN-77/B-02011
- Konstrukcje żelbetowe:
  - PN-EN 1992-1-1:2008
  - PN-B-03264:2002
  - PN-EN 1992-1-2:2008 Ap1 2010
- Konstrukcje stalowe:
  - PN-EN 1993-1-1:2006 NA 2010
  - PN-EN 1993-1-3:2008
  - PN-EN 1993-1-8:2006
  - PN-90/B-03200
- Konstrukcje drewniane
  - PN-EN-B-03150:2000
  - PN-EN-B 338:2004
  - PN-EN 1995-1-1:2010
- Posadowienie budynku:
  - PN-81/B-03020
  - PN-EN 1997-1-1:2008

## **2. OPIS I CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU**

Obiekt będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Koszalinie przy ul. Wróblewskiego 4-6 na działce nr 173/23 obr. 0021

Budynek objęty opracowaniem jest trzykondygnacyjny+ poddasze nieużytkowe, podpiwniczony, z dachem z dachem płaskim dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej. Dach o nachyleniu 5-9% jest pokryty papą termozgrzewalną.

Obiekt pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną na wszystkich kondygnacjach nadziemnych. Budynek realizowany był w technologii tradycyjnej w roku 1910.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej. Strop nad piwnicą Kleina, między kondygnacyjne drewniane.

Schody wewnętrzne - drewniane.

Przewody wentylacyjne - murowane z cegły ceramicznej pełnej Stolarka okienna - drewniana I PCV

Stolarka drzwiowa - drzwi zewnętrzne drewniane - wewnętrzne drewniane.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, gazową i wentylację grawitacyjną. W części mieszkań zainstalowane są piece kaflowe.

Kominy z cegły ceramicznej pełnej.

### **2.1 Opis elementów konstrukcji i wykończenia budynku**

W ramach analizy przeprowadzono wizję lokalną, dokonano oceny elementów oraz przeprowadzono ocenę zgodności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i elementy konstrukcyjne.

Podstawowe elementy wykonane są jako:

ławy fundamentowe: murowane z cegły

ściany konstrukcyjne: murowane z cegły pełnej

ścianki działowe: murowane z cegły ceramicznej

stropy kondygnacji nadziemnych:

-nad piwnicą - sklepienia odcinkowe między belkami stalowymi

-na wyższych kondygnacjach - stropy drewniane

klatka schodowa: drewniana, balustrady drewniane malowane farbą olejną

dach:

konstrukcja drewniana

dwuspadowa pokrycie dachowe; papą, obróbki blacharskie,  
rynny oraz rury spustowe z blachy ocynk.

Opis wykończenia budynku

tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne kat. III i gładzie malowane farbą  
emulsyjną, tapetowane, w łazienkach glazura

stolarka okienna: drewniana oraz PCV

Stolarka drzwiowa: drewniana nietypowa oraz drzwi płycinowe

posadzki: wykładzina PCV

elewacja: tynk cementowo-wapienny w kolorze beżowym i szarym.

Ubytki tynku w ścianie szczytowej

### **2.1 Opis planowanych zmian**

Przewidziano przebudowę wnętrza budynku w celu dostosowania do aktualnych potrzeb i wymagań funkcjonalnych, (podział na łazienki i aneksy kuchenne przy obowiązujących warunków technicznych).

Przebudowie ulegną pomieszczenia w poszczególnych lokalnych budynku.

Przebudowa wymaga wykonania nowych ścian działowych i wykonania nowych otworów w ścianach. Wymieniona zostanie stolarka drzwiowa i okienna.

### **3. STAN TECHNICZNY OBIEKTU**

Parter i piętro - ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne zostały wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wykonywania robót murowych - nie wykazują odkształceń, uszkodzeń oraz zarysowań.

Stropy nad parterem i piętrem - nie wykazują odkształceń, uszkodzeń oraz zarysowań. Poddasze - więźba dachowa została wykonana w sposób prawidłowy dla przyjętych obciążeń, ale uległa zużyciu technicznemu na skutek nieuszczelności pokrycia dachowego. Pokrycie dachowe wykonane z papy asfaltowej wymaga wymiany.

Na fragmentach ścian poddasza widoczne są niewielkie zawilgocenia, świadczące o braku odpowiedniej izolacji termicznej.

Stan techniczny obiektu oceniam jako średni.

Analiza zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki

- posadowienie budynku - poziom posadzki pomieszczeń mieszkalnych znajduje się ok. 30 cm nad terenem
- wysokość pomieszczeń użytkowych w świetle wynosi 260 - 304 cm
- wentylacja pomieszczeń sanitarnych zapewniona jest przez przewody murowane wyprowadzone nad dach budynku.
- naświetlenie pomieszczeń przez okna jest zgodne z warunkami technicznymi
- przegrody zewnętrzne nie spełniają obowiązujących wymagań ochrony cieplnej

#### **4. WNIOSKI I ZALECENIA**

Analizując powyższy obiekt pod względem stanu technicznego i zgodności obiektu z obowiązującymi warunkami technicznymi, należy stwierdzić, że wszelkie warunki wynikające z przepisów szczegółowych dotyczące;

-wysokości pomieszczeń

-wielkości pomieszczeń i przestrzeni komunikacyjnych

-naświetlenia pomieszczeń są zgodne z wymogami.

Budynek nie stwarza w chwili obecnej zagrożenia dla ludzi i mienia. Należy wykonać ocieplenie budynku w celu doprowadzenia do zgodności z warunkami ochrony termicznej, oraz zapewnić dopływ powietrza zewnętrznego przez wykonanie nawiewników okiennych lub kratki nawiewnych pod oknami.

**Stan techniczny obiektu jest średni, nadający się do przebudowy, przy zachowaniu zasad sztuki budowlanej, bezpieczeństwa prowadzonych robót. Roboty powinny być prowadzone w oparciu o zatwierdzoną w nowym pozwoleniu na budowę dokumentację i nadzorowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.**