



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

EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotycząca remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego

INWESTOR	Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin				
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego				
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	ul. Szpitalna 10 75-350 Koszalin Kategoria obiektu budowlanego: XIII				
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Identyfikator działki: 326101_1.0021.347 dz. nr 347 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:

○ PN-EN 1990:2004/AC 2008

· Obciążenia stałe i użytkowe:

○ PN-EN 1991-1-1:2002 AC 2009

○ PN-82/B-02001

○ 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

- o PN-EN-B-03150:2000
- o PN-EN-B 338:2004
- o PN-EN 1995-1-1:2010
- Posadowienie budynku:
- o PN-81/B-03020
- o PN-EN 1997-1-1:2008

2. OPIS I CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Obiekt będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Koszalinie przy ul. Szpitalnej 10 na działce nr 173/23 obr. 0021

Budynek objęty opracowaniem jest trzykondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem z dachem płaskim dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej. Dach o nachyleniu 26% jest pokryty papą termozgrzewalną.

Obiekt pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną na wszystkich kondygnacjach nadziemnych. Budynek realizowany był w technologii tradycyjnej na początku XX wieku.

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 PCV - 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, 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:

- docieplenie ścian elewacji,
- renowacja elewacji frontowej,
- docieplenie stropu piwnicznego,
- docieplenie dachu,
- remont klatki schodowej
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (okna na klatce schodowej, strychu i piwnicy – drzwi zewnętrzne na klatkę schodową),
- instalacja ciepłej wody użytkowej,
- instalacja centralnego ogrzewania.

3. STAN TECHNICZNY OBIEKTU

Parter i piętro - ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne zostały wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wykonywania robót murowych – od strony północnej widoczne zarysowania powierzchniowe w strefach otworów okiennych.

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 oraz orynnowania wymaga wymiany.

Klatka schodowa – spocznik na wejściu do budynku od strony podwórza wymaga skucia i ułożenia nowej warstwy posadzki. Ściany wymagają pilnego remontu. Stopnie schodów oraz balustrady wymagają renowacji poprzez usunięcie starej warstwy farby, wycyklinowanie oraz pomalowanie farbami NRO.

Okna i drzwi klatki schodowej oraz oficyny drewniane do wymiany.

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
- wentylacja pomieszczeń sanitarnych zapewniona jest przez przewody murowane wyprowadzone nad dach budynku.

- przegrody zewnętrzne nie spełniają obowiązujących wymagań ochrony cieplnej

4. WNIOSKI I ZALECENIA

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 wykonać remont pokrycia dachowego wraz z orynowaniem, oraz remont klatki schodowej.

Stan techniczny obiektu jest średni, nadający się do remontu 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.