

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO

w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
przy ulicy Szkolna 19 w Szczecinku
lipiec 2023

1. Podstawa opracowania.

- 1.1 Obowiązujące normy i przepisy.
- 1.2 Wizja lokalna w terenie, oględziny pomieszczeń i elementów konstrukcyjnych
- 1.3 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961 z późn. zm);
- 1.4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwiecień 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami);
- 1.5 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
- 1.6 Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.).
- 1.7 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 02.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. z 2013, poz. 1129).
- 1.8 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami)
- 1.9 Norma *PN-EN ISO 6946:1999* Komponenty budowlane i elementy budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczania
- 1.10 Norma *PN-82/B-02403* Ogrzewnictwo. Temperatuty obliczeniowe zewnętrzne. Wymagania
- 1.11 Norma *PN-91/B-02420* Ogrzewnictwo. Odpowietrzanie instalacji ogrzewań wodnych. Wymagania
- 1.12 Polskie normy i przepisy: PN-B/03264-1999 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. PN-87/B-03002 Konstrukcje murowe. Obliczenia statyczne i projektowanie. PN-68/B-10013 Roboty murowe z cegły. Wymagania i badania przy odbiorze.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna dotycząca budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Szkolna 19 w Szczecinku, dz. nr 989, obr. 0013.

Ekspertyza techniczna dla lokalu mieszkalnego nr 2 sporządzona została pod kątem przebudowy lokalu mieszkalnego nr 2 w celu wydzielenia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej wraz w aranżacją pomieszczeń w budynku przy Szkolna 19 w Szczecinku, dz. nr 989, obr. 0013

3. Położenie i opis ogólny budynku

Obiekt będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Szczecinku przy ul. Szkolna 19 na dz. nr 989 obręb 0013. Obiekt jest dwukondygnacyjnym budynkiem z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony, z dachem dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej. Obiekt pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną. W piwnicy znajdują się komórki lokatorskie. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej. Budynek zalicza się do grupy budynków niskich (N).

Budynek wyposażony jest w instalacje: gazową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, c.o. i wentylację grawitacyjną.

Opis konstrukcji budynku:

- ławy fundamentowe: murowane z cegły,
- ściany piwnic: murowane z cegły ceramicznej pełnej,
- ściany konstrukcyjne: murowane z cegły ceramicznej o gr. przedstawionych w P.B
- ścianki działowe: murowane z cegły ceramicznej o gr. przedstawionych w P.B
- nadproża ceglane,
- ogrzewanie -sieć ciepła
- c.w.u – z kotła gazowego
- tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne kat. III malowane farbą emulsyjną,
- stolarka okienna: PCV, drewniana
- stolarka drzwiowa: drewniana
- posadzki:
 - pokoje –deski, wykładzina PCV
 - kuchnie – wykładziny PCV, deski
 - łazienki - wykładzina PCV

Badanie stanu technicznego poszczególnych elementów mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu, wykazało, że elementy budynku takie jak strop, ściany zewnętrzne, więźba dachowa znajdują się we właściwym dobrym stanie technicznym.

Odnosząc się do § 206 ust.2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwiecień 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami); projektowane roboty budowlane nie będą miały wpływu na stan podłoża gruntowego, gdyż nie zostaną zmienione obciążenia statyczne w wyniku projektowanych robót budowlanych.

4. Opis planowanych zmian

W celu przebudowy lokalu mieszkalnego nr 2, w budynku przy ul Szkolna 19 w Szczecinku, projektuje się:

- rozbiórka istniejących ścian lekkich (w obecnym pomieszczeniu pokoju nr 2 oraz łazienki nr 9) w celu wydzielenia pomieszczenia kuchni i łazienki
- wykonanie nowego otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej (między p. pokojem nr 1 a pokojem nr 3; pokojem nr 3 i pokojem nr 4; pokojem nr 4 i pokojem nr 5)
- wykonanie nowego otworu drzwiowego w ścianie działowej oraz rozbiórka fragmentu ściany działowej w ścianie działowej (między kuchnią nr 8 a łazienką nr 9; pokojem nr 2 i pokojem nr 3)
- zamurowanie otworów drzwiowych w ścianach (4 szt.),
- wykonanie ścianki działowej lekkiej, oraz rozbiórka istniejących ścian w celu wydzielenia pomieszczenia łazienka,
- wykonanie otworu w ścienniu oraz demontaż istniejących ścian w celu wydzielenia pomieszczenia pokoju z aneksem kuchennym,
- wykonanie ścianek działowych lekkich w celu wydzielenia korytarza, kuchni i łazienki
- wykonanie nowych warstwy z desek stropo-podłogowych w obecnym pomieszczeniu łazienki nr 9
- wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniach łazienek poprzez ułożenie warstwy folii izolacyjnej budowlanej, 2x płyty OSB wodoodpornej gr. 15 mm lub płyt MFP, folii izolacyjnej w płynie oraz masy samopoziomującej Knauf Fibre,
- wykonanie nowych warstw podłogowych w pomieszczeniach mieszkalnych poprzez położenie wykładziny PCV lub paneli na warstwie z płyt OSB gr. 22 mm i płyt jastrychowych, np. Rigidur E 25 firmy RIGIPS,
- wstawienie lub wymiana drzwi wewnętrznych w lokalach (drzwi do łazienek wyposażać w kratki nawiewne o pow. netto min. 220cm²),
- wymiana okien drewnianych na PCV (szt.7) z zachowaniem istniejącego podziału stolarki okiennej oraz wyposażenie okien w nawiewniki okienne z nawiewem o regulowanym przepływie montowanym w górnej części ramy okiennej.
- wykonanie przebudowy instalacji gazowej na potrzeby lokalu nr 2 oraz 2A
- przeprowadzenie zmian w układzie wentylacji wywiewno – nawiewnej

- wykonanie pozostałych niezbędnych przebudów instalacji wewnętrznych w lokalu zgodnie z projektami technicznymi poszczególnych branż,

Roboty będą realizowane wyłącznie w ramach istniejącej kubatury. Projektowana przebudowa, nie projektuje się nowych otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych. Gabaryty budynku oraz forma dachu – bez zmian.

Spełnienie wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami) w zakresie:

- ✓ § 57 ust.2 w/w rozporządzenia w zakresie zapewnienia oświetlenia dziennego – pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi mają zapewnienie oświetlenieienne dostosowane do ich przeznaczenia, kształtu i wielkości. Spełnione są wymagane stosunki powierzchni okien liczonej w świetle ościeżnic do powierzchni (1:8 oraz 1:12).
- § 216 ust.1 w/w rozporządzenia w zakresie odporności ogniowej - przeznaczenie obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny - budynek niski; kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV.

Przebudowa lokalu nie generuje uciążliwych dla otoczenia hałasów i drgań. Poziom hałasów i drgań przenikających do otoczenia z pomieszczeń nie przekracza wartości dopuszczalnych, określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska. Budynek oraz przegrody spełniają zapisy warunków technicznych pod względem ochrony przed hałasem i drganiami, izolacyjność akustyczna przegród wg PN-B-02151-3:2015-10.

Poziom obciążeń i schematy statyczne konstrukcji budynku – bez zmian.

5. Wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu technicznego stwierdza się, że projektowana przebudowa lokalu nr 2 w Szczecinku przy ul. Szkolna 19, dz. nr 989, obr. 0013 w celu wydzielenia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej wraz z aranżacją pomieszczeń **nie wpłynie negatywnie** na stan techniczny obiektu i nie stwarza w chwili obecnej zagrożenia dla ludzi i mienia. W pomieszczeniach przeznaczonym na pobyt ludzi zachowany jest odpowiedni stosunek powierzchni okien, do powierzchni podłogi. Elementy konstrukcji obiektu takie jak fundamenty, ściany fundamentowe, ściany nośne, strop, więźba dachowa znajdują się we właściwym stanie technicznym. Nie stwierdzono przeszkód, które by uniemożliwiały przeprowadzenie robót budowlanych związanych z projektowaną przebudową lokalu.

Roboty rozbiórkowe należy prowadzić bardzo ostrożnie zwracając uwagę na zachowanie się konstrukcji powiązanej z rozbieranymi elementami. W przypadku jakichkolwiek

wątpliwości należy niezwłocznie powiadomić projektanta. Roboty powinny być prowadzone w oparciu o dokumentację i nadzorowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Ponadto ekspertyza wykazała, że spełnione są warunki techniczne dla zamierzonej przebudowy lokalu nr 2 w celu wydzielenia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych wraz z przebudową instalacji gazowej zlokalizowanego przy ul. Szkolna 19 w Szczecinku.

OPRACOWAŁ (br. konstrukcyjno-budowlana):

mgr inż. Łukasz Ilkiewicz

Uprawnienia budowlane: ZAP/0042/PWOK/07

.....