

INWENTARYZACJA BUDOWLANA Z EKSPERTYZĄ TECHNICZNĄ

Obiekt	Lokal mieszkalny nr 4a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym Kategoria obiektu budowlanego XIII		
Adres	ul. Chopina 18, lokal mieszkalny nr 4a, 72-600 Świnoujście Działka nr 177, obręb Świnoujście 0006 Jednostka ewidencyjna 326301_1.0006		
Inwestycja	Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 4a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chopina 18 w Świnoujściu		
Inwestor	Gmina Miasto Świnoujście – TBS Lokum sp. z o.o. ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście		
Tomy	Tom nr I z III „Inwentaryzacja budowlana z ekspertyzą techniczną”		
Autor projektu / zakres opracowania		Specjalność	Podpis
<u>Kierownik zespołu</u> inż. BOGUSŁAW DROŹDŹ A/PNB/8300/268/81		<i>konstrukcyjno-budowlana</i>	
<u>Projektant wiodący</u> <u>/architektura i konstrukcja/</u> inż. MAŁGORZATA KLEMIŃSKA U AN/8346/26/87 AN/8346/269/81		<i>Architektoniczna</i> <i>konstrukcyjno-budowlana</i>	
<u>Opracował</u> <u>/architektura i konstrukcja/</u> KRZYSZTOF POPIELEWSKI			
Połczyn-Zdrój, 08 lipca 2024 r.			

OPIS TECHNICZNY

do inwentaryzacji budowlanej z ekspertyzą techniczną dotyczącą możliwości przebudowy lokalu mieszkalnego nr 4a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chopina 18 w Świnoujściu, działka nr 177, obręb Świnoujście 0006

1.0. DANE OGÓLNE

Opracowanie zawiera inwentaryzację budowlaną oraz ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu technicznego budynku i możliwości wykonania przebudowy wnętrza lokalu mieszkalnego nr 4a położonego na I piętrze (druga kondygnacja nadziemna) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Świnoujściu, przy ul. Chopina 18 na działce nr 177 w obrębie ewidencyjnym Świnoujście 0006.

Obiekt o kształcie prostokątnym w rzucie poziomym. Wykonany został w technologii tradycyjnej murowanej. Przekryty jest dachem mieszanym – w części płaskim o konstrukcji drewnianej krytym papą, w części stromym krytym dachówką (od frontu).

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej – przyległe budynki mieszkalne wielorodzinne nr 16 i 20. Jest to budynek pięciokondygnacyjny:

1 – kondygnacja podziemna (podpiwniczenie).

3 – kondygnacje nadziemne – parter, I-II piętro, poddasze użytkowe.

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, ani nie jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej. Znajduje się w gminnej ewidencji zabytków jako dom z lat 20 XX w. Nie jest położony w strefie obszarów chronionej przyrody lub krajobrazu, w tym „NATURA 2000”.

Planowana inwestycja związana z przebudową wnętrza lokalu nie zmieni żadnego z charakterystycznych parametrów technicznych budynku, takich jak powierzchnia zabudowy, wymiary zewnętrzne w tym wysokość, kubatura. Nie wpłynie również na estetykę obiektu, wygląd i stan techniczny elewacji pozostanie zachowany.

2.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

[1] Umowa zawarta z Inwestorem.

[2] Ustawa z dn. 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

[3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), zwane dalej WT.

[4] Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z p. zm.).

[5] Pomiary własne przeprowadzone w dniu 10 maja 2024 r. wraz z odkrywkami elementów konstrukcyjnych i wykończenia wnętrza.

Normy branżowe i literatura:

[6] Praca zbiorowa pod kierunkiem prof. dr hab. inż. Piotra Klemma „Budownictwo ogólne. Fizyka budowli”, tom 2.

[7] Praca zbiorowa pod kierunkiem dr hab. inż. Lecha Lichołai „Budownictwo ogólne. Elementy budynków, podstawy projektowania”, tom 3.

[8] Praca zbiorowa pod kierunkiem prof. dr hab. inż. Wiesława Buczkowskiego „Budownictwo ogólne. Konstrukcje budynków”, tom 4.

3.0. STAN ISTNIEJĄCY – KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE WNĘTRZA

3.1. DANE OGÓLNE I CHARAKTERYSTYCZNE LOKALU MIESZKALNEGO NR 4A

Lokal mieszkalny nr 4a jest lokalem mieszkalnym jednopoziomowym zlokalizowanym na drugiej kondygnacji nadziemnej (II piętro) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ LOKALU MIESZKALNEGO NR 4a WG PN-ISO 9836-2022-07			
Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Wysokość użytkowa	Powierzchnia użytkowa
[---]	[---]	[m]	[m ²]
2/01	Przedpokój	3,30	3,05
2/02	Kuchnia	3,30	4,75
2/03	Łazienka	3,30	2,17
2/04	Korytarz	3,30	3,12
2/05	Pokój nr 1	3,30	7,43
2/06	Pokój nr 2	3,30	11,03
RAZEM		---	31,55

3.2. ŚCIANY NADZIEMIA – KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE

- a) Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej, izolowane termicznie styropianem. Ściany wykończone od zewnątrz tradycyjnymi wyprawami akrylowymi, cienkowarstwowymi, kat. III o strukturze gładkiej, malowane farbami akrylowymi. Wyprawy wewnętrzne mineralne, malowane farbami emulsyjnymi, w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi.
- b) Ścianki działowe typu lekkiego z płyt g-k na stelażu metalowym gr. 5÷10 [cm], malowane farbami emulsyjnymi.

3.3. KOMINY I WENTYLACJA

Istniejący komin murowany z przewodem dymowym, do którego podłączono piec kaflowy. Lokal nie jest wyposażony w żadne inne przewody, w tym wentylacyjne.

3.4. STROP, PODŁOGI I POSADZKI

- 3.4.1. Stropy międzykondygnacyjne nad parterem i nad I piętrzem drewniane ze ślepą podłogą, izolacją z „zasyпки”, podsufitką drewnianą otynkowaną tynkiem mineralnym oraz podłogą z desek.
- 3.4.2. Posadzki istniejące układane na podłodze z desek z paneli podłogowych i wykładzin PCV.

3.5. DACH – KONSTRUKCJA I POKRYCIE, OPIERZENIE

Budynek przekryty jest dachem o konstrukcji drewnianej o zmiennym nachyleniu – w części płaskim o nachyleniu około 5° krytym papą, w części frontowej stromym o nachyleniu około 45° krytym dachówką ceramiczną zakładkową.

Rynny półokrągłe, wiszące u okapu, rury spustowe okrągłe, obróbki blacharskie (wiatrownice, pasy nadrynnowe, obróbki kominów) z blachy stalowej ocynkowanej.

3.6. WYKOŃCZENIE WNĘTRZA

Tynki wewnętrzne ściennie mineralne kategorii III lub okładziny z płyt g-k, malowane farbami emulsyjnymi lub obłożone płytkami ceramicznymi w pomieszczeniu łazienki. Podsufitki z desek obudowane od wnętrza pomieszczeń płytami g-k na stelażu metalowym. Sufity malowane farbami emulsyjnymi w kolorze białym.

3.7. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

- a) **Okna:** z ościeżnicami PCV w kolorze białym, podokienniki wewnętrzne z PCV, zewnętrzne z profilowanej blachy powlekanej.
- b) **Drzwi:** wejściowe jednoskrzydłowe, drewniane, płytowe pełne, ościeżnica stalowa prosta; drzwi wewnętrzne drewniane płytowe, skrzydła pełne i przeszklone, ościeżnice stalowe proste.

3.8. WYPOSAŻENIE BUDOWLANO-INSTALACYJNE

Lokal mieszkalny nr 4a wyposażony następujące wewnętrzne instalacje:

- a) Woda zimna i c.w.u.
- b) Kanalizacja sanitarna.
- c) Elektryczna.
- d) Grzewcza – piec kaflowy podłączony do przewodu dymowego w kominie murowanym.

Polczyn-Zdrój, dnia 08 lipca 2024 r.

Sporządziła

inż. Małgorzata Klemińska

Specjalność architektoniczna

I konstrukcyjno-budowlana

UAN/N/8346/26/87

AN/8346/269/81

Kierownik zespołu

inż. Bogusław Drożdż

Specjalność konstrukcyjno-budowlana

A/PNB/8300/268/81

Opracował

Krzysztof Popielewski

EKSPERTYZA TECHNICZNA

<i>Obiekt</i>	Lokal mieszkalny nr 4a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym Kategoria obiektu budowlanego XIII	
<i>Adres</i>	ul. Chopina 18, lokal mieszkalny nr 4a, 72-600 Świnoujście Działka nr 177, obręb Świnoujście 0006 Jednostka ewidencyjna 326301_1.0006	
<i>Inwestycja</i>	Przebudowa lokalu mieszkalnego nr 4a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chopina 18 w Świnoujściu	
<i>Inwestor</i>	Gmina Miasto Świnoujście – TBS Lokum sp. z o.o. ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście	
<i>Autorzy ekspertyzy</i>	<i>Specjalność</i>	<i>Podpis</i>
<u>Kierownik zespołu</u> inż. BOGUSŁAW DROŹDŹ A/PNB/8300/268/81	Konstrukcyjno-budowlana	
<u>Sporządziła /architektura i konstrukcja/</u> inż. MAŁGORZATA KLEMIŃSKA UAN/8346/26/87, AN/8346/269/81	Architektoniczna i konstrukcyjno-budowlana	
Połczyn-Zdrój, 08 lipca 2024 r.		

Podstawa prawna

- [1] Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.*).
- [2] §206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.*).

1) W wyniku dokonanych oględzin wraz z odkrywkami elementów konstrukcyjnych, przeprowadzonych analiz oraz pomiarów dnia 10 maja 2024 r. w lokalu mieszkalnym nr 4a położonym na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanym przy ul. Chopina 18 w Świnoujściu, na działce nr 177, obręb ewidencyjny Świnoujście 6 – stwierdzam, iż:

Ogólnie dobry stan techniczny elementów konstrukcyjnych oraz elementów wykończenia wnętrza, w szczególności ściany zewnętrznej na elewacji południowej – kwalifikują przedmiotowy lokal dla celów planowanej inwestycji związanej z:

- 1.1.** Przebudową wnętrza przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 4a.
- 1.2.** Remontem lokalu w zakresie – naprawy tynków wewnętrznych ściennych i tynków sufitowych, wymiany podłóg i posadzek, wymiany okładzin ceramicznych ściennych, malowania, wykonania nowego sufitu podwieszanego z płyt g-k. Projekt zakłada również wymianę stolarki drzwiowej w pełnym zakresie.
- 1.3.** Przebudowy instalacji wewnętrznych (wod-kan, c.w.u., wentylacji grawitacyjnej, instalacji elektrycznej w tym ogrzewania elektrycznego) w obrębie przebudowywanego lokalu mieszkalnego – szczegóły wg odrębnych opracowań branżowych.
- 1.4.** Stwierdza się jednocześnie, że w związku z planowaną inwestycją nie ulegnie zmianie żaden z charakterystycznych parametrów technicznych obiektu, w tym jego wysokość, kubatura, powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, liczba kondygnacji. Elewacje w zakresie ich geometrii i ogólnego stanu technicznego pozostaną zachowane.
- 2)** Zasięg obszaru oddziaływania obiektu na sąsiednie działki, jego wpływ oddziaływania na środowisko, warunki bezpieczeństwa pożarowego oraz warunki higieniczno-sanitarne pozostaną niezmienione. Planowana inwestycja nie zmieni żadnych warunków w zakresie zagospodarowania działki nr 177 (dotyczy wyłącznie przebudowy wnętrza budynku w zakresie lokalu mieszkalnego nr 4a, zlokalizowanego na I piętrze).
- 3)** Projektowane rozwiązania nie zmieniają sposobu użytkowania obiektu (funkcja mieszkalna pozostanie zachowana). Ponad to nie spowodują przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowania wg aktualnie obowiązujących norm przedmiotowych (PN-EN). Spełnione będą wszelkie wymagania zapewniające zachowanie bezpieczeństwa ludzi i przechowywanego mienia oraz higieny i zdrowia użytkowników.
- 4)** Planowana inwestycja nie wpłynie na stan techniczny podłoża gruntowego pod budynkiem. Wielkość i rozkład obciążeń stałych i użytkowych nie ulegnie zmianie. Proces konsolidacji uległ zakończeniu z uwagi na wiek obiektu, nie istnieje ryzyko wystąpienia nierównomiernego osiadania fundamentów w związku z planowaną inwestycją.
- 5) Przebudowa lokalu mieszkalnego wymaga spełnienia podstawowych wymagań wg WT:**
- 5.1.** Wysokość użytkowa pomieszczeń istniejąca $h_{u,istn} = 3,30$ [m] i projektowana $h_{u,proj} = 3,05$ [m], która jest większa od min. 2,50 [m] (§72 ust. 1 WT).
- 5.2.** Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 4a po przebudowie 32,22 [m²] i jest większa od minimalnej 25 [m²] (§94 WT).
- 5.3.** Istniejąca posadzka w lokalu mieszkalnym znajduje się powyżej poziomu chodnika na elewacji frontowej (§73 ust. 1 WT oraz §62 ust. 3 WT).

- 5.4. Wydzielić należy nową łazienkę ze swobodnym dostępem do przyborów sanitarnych (ustęp, umywalka, natrysk, pralka). Projektować należy wyposażenie sanitarne, ilość i rodzaj pomieszczeń tak, aby spełnione zostały wymagania §92 i §93 WT.
- 5.5. Projektowane pomieszczenia mieszkalne przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz kuchnia będą posiadały bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym zgodnie z §93 ust. 1 WT.
- 5.6. Projektowane drzwi wejściowe spełniać muszą wymagania w zakresie wymiarów minimalnych, tj. 90×200 [cm], (§62 ust. 1 WT). Z uwagi na istniejącą pionową drogę ewakuacyjną – klatkę schodową, skrzydło drzwiowe winno otwierać się do wnętrza lokalu nr 4a.
- 5.7. Oświetlenie bezpośrednie światłem naturalnym pomieszczeń mieszkalnych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi spełniać będzie wymagania §93 ust. 1 WT oraz §57 ust. 2 WT.
- 6) Stwierdza się niniejszym, że rozwiązania projektowane dotyczące przebudowy wnętrza w lokalu mieszkalnym nr 4a zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Świnoujściu przy ul. Chopina 18 na działce nr 177 obręb Świnoujście 6:
- 6.1 **Nie dotyczy** zamiany warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. „o ochronie przeciwpożarowej” (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057 z późn. zm.), jak również **nie dotyczy** warunków ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. „w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej” (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722 z późn. zm.).
- 6.2 Warunki higieniczno-sanitarne w związku z przebudową elewacji **nie ulegną zmianie** w związku z art. 3 pkt. 2 lit. A) ustawy z dnia 14 marca 1985 r. „o Państwowej Inspekcji Sanitarnej” (Dz. U. z 2023 r. poz. 338 z późn. zm.).
- 6.3 Na podstawie w/w ppkt. 6.1 i 6.2 stwierdza się, że **nie istnieje konieczność** uzgadniania przedmiotowego projektu budowlanego z rzeczoznawcami ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz ds. higieniczno-sanitarnych.
- 7) Projektowana inwestycja oraz związany z nią zakres robót budowlanych posiada charakter prosty i nieskomplikowany. Zastosowano powszechnie znane rozwiązania konstrukcyjne i statycznie wyznaczalne schematy obliczeniowe.
- 8) Roboty powinny być prowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej w oparciu o aktualną decyzję o pozwoleniu na budowę, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, prawem budowlanym oraz aktualnymi polskimi normami i przepisami dotyczącymi procesu budownictwa.

Połczyn-Zdrój, dnia 08 lipca 2024 r.**Sporządziła****inż. Małgorzata Klemińska***Specjalność architektoniczna**I konstrukcyjno-budowlana***UAN/N/8346/26/87****AN/8346/269/81****Kierownik zespołu****inż. Bogusław Drożdż***Specjalność konstrukcyjno-budowlana***A/PNB/8300/268/81**

KRYTERIA OCENY ELEMENTÓW KONSTRUKCJI I WYKOŃCZENIA ORAZ OKREŚLENIE STOPNIA PILNOŚCI REMONTU

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Kryterium oceny elementu
1	Dobry	Element budynku /lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia/ jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
2	Zadowalający	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	Średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	Dostateczny	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.
5	Zły	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
Lp.	Stopień pilności	Określenie stopnia pilności remontu
1	Naprawa główna o I stopniu pierwszeństwa	Do tego stopnia należy zakwalifikować remont w wypadku uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców lub użytkowników, względnie mogą stać się przyczyną zniszczenia lub awarii budynku. Określenie pierwszym stopniem pilności elementu budynku, bądź rodzaju robót wymaga natychmiastowego zabezpieczenia napraw, bądź wymiany na nowe.
2	Naprawa bieżąca o I stopniu pierwszeństwa	Do drugiego stopnia kwalifikuje się remont, który może być odłożony na okres jednego roku lub od okresu zimowego bez specjalnej szkody użytkownika. Okres przesunięcia remontu winien być wykorzystany do opracowania dokumentacji i zlecenia robót remontowych.
3	Naprawa główna wykonywana w normalnym trybie	Do trzeciego stopnia kwalifikuje się remont, który może być odłożony na okres trzech lat bez specjalnej szkody użytkownika. W okresie tym należy zaplanować remont, opracować dokumentację techniczną oraz zlecić wykonanie robót remontowych.
4	Naprawa bieżąca wykonywana w normalnym trybie	Do czwartego stopnia kwalifikuje się remont, który może być odłożony na dalsze lata /ponad trzy/ bez specjalnej szkody użytkownika.
5	Roboty konserwacyjne	Czynności poprawiające wizerunek i estetykę elementu lub całego obiektu.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

**do inwentaryzacji budowlanej z ekspertyzą techniczną dotyczącą możliwości przebudowy
lokalu mieszkalnego nr 4a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Chopina 18
w Świnoujściu, działka nr 177, obręb Świnoujście 0006**

FOTOGRAFIE STANU ISTNIEJĄCEGO



Fot. nr 1 Elewacja frontowa (południowo-zachodnia)

SPIS RYSUNKÓW

IB-1 Plan sytuacyjny	skala 1 : 500
IB-2 Rzut I piętra /lokal mieszkalny nr 4a/	skala 1 : 50
IB-3 Rzut I piętra /wspólna klatka schodowa/	skala 1 : 50
IB-4 Przekrój A-A /stan istniejący/	skala 1 : 50