

Euro – Projekt Dariusz Daniel

44-144 Żernica

ul. Powstańców Śląskich 116

0 783 – 830 -601 / 032 440 01 46 / euro-projekt2009@o2.pl

OCENA STANU TECHNICZNEGO

egz. 2

Budynek Mieszkalny

ul. Rudzka 409

44-200 Rybnik



Zamawiający:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

ul. Kościuszki 17

44-201 Rybnik

Wykonał: *mgr inż. arch. Bernard Łopacz upr. nr 171/91/OP*

Opracował: *mgr inż. Piotr Szlufcik*

czerwiec 2015

SPIS ZAWARTOŚCI

l.p.		nr strony
1.	Metryka projektu	1
2.	Spis zawartości	2
3.	Załączniki – dokumenty formalno prawne	3
	Wpis do Izby Architektów Projektanta Architekta– mgr inż. arch. B. Łopacz	4
	Uprawnienia Budowlane Projektanta Architekta– mgr inż. arch. B. Łopacz	5
4.	Ocena stanu technicznego	6
5.	Inwentaryzacja fotograficzna	12
6.	Dokumentacja rysunkowa	21
	rys nr 1 Rysy na elewacjach skala 1:150	22

Załączniki

DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

MGR INŻ. ARCH. BERNARD GERARD ŁOPACZ

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **171/91/OP**, jest wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SL-0653**.

Członek czynny od: 30-07-2003 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-01-2015 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2015 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Małgorzata Pilinkiewicz, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SL-0653-83A2-C4Y5-8Y59-F7D4

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Urząd Wojewódzki w Opolu
Wydział Gospodarki Przestrzennej
45-082 Opole, ul. Piastowska 14
skrytka pocztowa 8

Opole, 22.10.91

Nr ewid. 171/91/OP

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

DO PEŁNIENIA SAMODZIELNYCH FUNKCJI TECHNICZNYCH W BUDOWNICTWIE

Na podstawie § 4 ust.1, § 5 ust.1, § 7, § 13 ust.1 pkt.1
rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia
20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie
(Dz.U.Nr 8, poz.46) stwierdza się, że:

Obywatel/ka: **KOPACZ Bernard Gerard**

mgr inż.arch.

urodzony/a/ dnia: 4 stycznia 1961r.

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej
funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót
w specjalności architektonicznej

Obywatel/ka **KOPACZ Bernard Gerard** jest upoważniony/a do:

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
 - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b/ konstrukcyjno budowlanych obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego wszelkich budynków - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.



Z up. Wojewody Opolskiego
Główny Architekt Wojewódzki

Maciej Mazurek
mgr inż. arch. **Maciej Mazurek**

OCENA STANU TECHNICZNEGO

Spis treści

1.Część ogólna.....	6
2.Przebieg prac badawczych.....	6
2.1.Wizja lokalna.....	6
2.2.Prace kameralne.....	7
3.Opis konstrukcji budynku.....	7
4.Przegląd wizualny budynku.....	9
5.Wnioski i zalecenia.....	11

1. Część ogólna

- Zamawiający: **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej ul. 3 Maja 12, 44-201 Rybnik**
- Obiekt: **Budynek mieszkalny**
- Adres: **ul. Rudzka 409, 44-200 Rybnik**
- Temat opracowania: **Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego**
- Podstawa opracowania:
 - Zlecenie zamawiającego
 - Wizja lokalna
 - *Inwentaryzacja budowlana* wykonana przez Euro-Projekt Dariusz Daniel z czerwca 2015 roku

2. Przebieg prac badawczych

W ramach niniejszego opracowania wykonano :

- Wizję lokalną
- Inwentaryzację fotograficzną budynku.
- Prace kameralne

2.1. Wizja lokalna

Budynek zlokalizowany jest przy ul. Rudzka 409 w Rybniku.

Budynek od strony południowej, zachodniej i północnej graniczy z zabudowaniami jednorodzinnymi. Od strony wschodniej graniczy z ulicą Rudzką. W dalszej odległości od strony zachodniej, południowej i wschodniej rozciąga się zalew Pniowiec i Jezioro Rybnickie.

Budynek w rzucie zbliżony do prostokąta z dwoma małymi dobudówkami od strony podwórza.

Budynek posiada 5 wejść głównych z czego 4 zawierają klatki schodowe. W budynku znajduje się 5 mieszkań i 1 użytek w postaci pomieszczeń po byłej bibliotece. Oprócz tego w budynku znajdują się komórki lokatorskie jak i strychy.

Budynek posiada – trzy kondygnacje nadziemne – parter, I piętro, strych, oraz jedną kondygnację podziemną tj. piwnicę. Dwie dobudówki od strony podwórza są parterowe i nie są podpiwniczone.

Budynek stanowi bryłę o wymiarach 28,32 x 14,84 m i wysokości około 12,36 m.

W ramach wizji lokalnej przeprowadzonej dokonano:

- Wizualnego przeglądu stanu technicznego budynku
- Inwentaryzację fotograficzną wykonano aparatem fotograficznym z lampą błyskową w technice cyfrowej

2.2. Prace kameralne.

W ramach prac kameralnych dokonano:

- Analizy projektu budowlanego.
- Analizy wizualnego przeglądu budynku.

3. Opis konstrukcji budynku

Budynek wybudowano w technologii tradycyjnej.

Wymiary budynku głównego w rzucie: 28,32 x 14,84 m

Wysokość budynku: około 12,36 m

Posadowienie budynku: bezpośrednio za pomocą własnych łąw fundamentowych prawdopodobnie ceglanych (nie robiono odkrywek fundamentów budynku)

Ściany fundamentowe : murowane z cegły pełnej na zaprawie tradycyjnej

Ściany zewnętrzne nośne: murowane z cegły pełnej na zaprawie tradycyjnej

Ściany wewnętrzne:	murowane z cegły pełnej na zaprawie tradycyjnej, część ścianek działowych z płyt paździerzowych
Strop nad piwnicą:	strop ceglany, podczas oględzin nie zauważono dwuteowników stalowych w poziomie cegieł stropu, dlatego przypuszcza się iż pomiędzy spoinami cegieł wykonana jest bednarka. W stopie dla podparć pośrednich poniżej płaszczyzny stropu występują belki stalowe
Stropy nad pozostałymi kondygnacjami:	stropy drewniane
Więźba dachowa:	konstrukcja więźby dachowej drewniana, więźba dachowa krokwiowo-jętkowa, w środku rozpiętości jętka podparta płatwią, słupki drewniane
Pokrycie dachu:	dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę
Posadzki i podłogi:	Piwnica – posadzki ceglane Podłogi drewniane, płytki ceramiczne, panele podłogowe, strychy – deski drewniane
Kominy:	Murowane z cegły pełnej
Schody:	Do kondygnacji piwnicznych – ceglane. Schody z parteru na strychu drewniane policzkowe
Schody zewnętrzne :	Betonowe boczne ścianki podpierające schody ceglane.
Tynki:	Tynki tradycyjne cementowo-wapienne
Stolarka:	Okna drewniane skrzynkowe i PCV, drzwi płycinowe drewniane

4. Przegląd wizualny budynku

Przegląd połączenia dachu

Dachówka wykazuje normalne zużycie i jest w stanie dobrym. Wokół okienek strychowych i trzonów kominowych występują lokalne zalania, co spowodowane jest dużym zużyciem obróbek blacharskich.

Przegląd konstrukcji dachu

Wokół okienek strychowych i trzonów kominowych występują zalania więźby dachowej. Więźba w miejscach poza zalaniem w stanie dobrym.

Stropy drewniane nad drugą kondygnacją (podłogi poddasza)

Z uwagi na wcześniejsze nieszczelności dachu na deskach podłogi poddasza widoczne są suche zacieki. Od spodu w niektórych miejscach zauważono pęknięcia sufitów. Stropy wykazują nierówności co może świadczyć o złym stanie belek drewnianych stropu, które mogą być skorodowane biologicznie. Stan stropów dostateczny.

Strop drewniany nad pierwszą kondygnacją (podłogi drugiego piętra)

Pojawiają się nierówności podłóg mogą świadczyć o złym stanie technicznym belek drewnianych spowodowanych korozją biologiczną belek. W mieszkaniach na posadzkach znajdują się wykładziny bądź panele które uniemożliwiają ocenę stanu technicznego desek podłogowych tego stropu. Od strony spodniej w niektórych pomieszczeniach zauważono pęknięcia sufitów. Stan stropu dostateczny.

Strop nad piwnicą (podłogi pierwszego piętra)

W niektórych piwnicach na spodach tego stropu występują nieliczne pęknięcia. Występujące belki stalowe poniżej płaszczyzny stropu skorodowane. Stan stropu uznaje się za dostateczny.

Klatki schodowe drewniane

Schody drewniane w dobrym stanie bez oznak korozji czy pleśni. Stopnice wykazują normalne zużycie. Balustrady nie są chybotałe.

Posadzki piwnic

Posadzki wykazują nierówność typowe jak dla posadzek z cegieł. W piwnicy o nazwie l.m. 5.2 posadzka zalewana jest wodą. Posadzki w dostatecznym stanie technicznym.

Ściany nadzienia

Na ścianach zewnętrznych jak i wewnętrznych występują nieliczne pęknięcia. Dodatkowo w niektórych mieszkaniach na ścianach widoczne są zalania i ślady wilgoci oraz pleśni. Ściany w stanie dostatecznym.

Ściany piwnic

Ściany piwnic zawilgocone. Braki tynków spowodowane wyżej wymienionym zawilgoceniem. Na niektórych ścianach zewnętrznych i wewnętrznych pojawiają się zarysowania. Ściany w dostatecznym stanie technicznym.

Trzony kominowe

Wokół trzonów kominowych w niektórych mieszkaniach widoczne są zalania oraz pęknięcia.

Okna

Okna stare drewniane skrzynkowe. Duży stopień zużycia, duże wypaczenie ram drewnianych. Mierny stan techniczny okien.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna

Stolarka zewnętrzna zniszczona o łuszczących się powłokach malarskich. Stolarka w dostatecznym stanie technicznym.

Rynny i rury spustowe

Na rynnach i rurach spustowych w niektórych miejscach łuszczy się farba co będzie powodować korozję.

Schody zewnętrzne

Schody wykazują normalne zużycie. Jednakże ścianki boczne o zniszczonych powłokach tynkarskich.

Doświetlacze piwnicze

W złym stanie technicznym do ponownego wykonania.

5. Wnioski i zalecenia.

- Budynek znajduje się w dostatecznym stanie technicznym świadczą o tym:
 - spękania ścian zewnętrznych i niektórych wewnętrznych w mieszkaniach lokatorskich
 - nierówności na stropach drewnianych świadczących o prawdopodobnym przegnicciu belek drewnianych
 - pęknięcia na stropach w piwnicy w niektórych miejscach
 - wilgoć w piwnicach oraz w niektórych miejscach w nadziemiu
- Występujące na budynku rysy świadczą o degradacji budynku i utraty jego stateczności co prowadzi do wystąpienia awarii
- Należy sukcesywnie dokonywać w budynku remontu mającego na celu pozbycie się występujących rys na ścianach i stopach
- Wykonać izolacje pionowe i poziome podziemnych części murów budynku
- Konstrukcja więźby drewnianej do remontu w miejscach uszkodzeń biologicznych
- Zaleca się dostosowanie klatek schodowych do aktualnych przepisów p.poż. łącznie z wykonaniem balustrad o zalecanych przepisami prawa wysokościach.
- Zaleca się wykonanie odkrywek stropów drewnianych w celu oceny stanu technicznego belek drewnianych w szczególności w miejscach narażonych na długotrwałe działanie wilgoci

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



Foto 1 - zalanie więźby dachowej



Foto 2 – widoczne zalanie trzon kominowy na poddaszu



Foto 3 – widoczne zalanie stropu nad I piętrzem przy trzonie kominowym w lokalu mieszkaniowym nr 4



Foto 4 – widoczne zalanie stropu nad I piętrzem w lokalu mieszkaniowym nr 2



Foto 5 – widoczna pleśń w mieszkaniu nr 1



Foto 6 – spękany trzon kominowy w pomieszczeniu użytkowym lokalu U1



Foto 7 – widoczne pęknięcia sufitu w stropie nad parterem w pomieszczeniu korytarza w lokalu użytkowym U1



Foto 8 – widoczne pęknięcia sufitu w stropie nad parterem w pomieszczeniu pokój nr 1 w lokalu nr 3



Foto 9 – widoczne pęknięcie ściany w pomieszczeniu użytkowym w lokalu użytkowym U1



Foto 10 – widoczne pęknięcie ściany w korytarz na parterze w klatce schodowej nr 4



Foto 11– widoczne pęknięcie stropu nad piwnica w piwnicy rzymależnej do lokalu nr 4



Foto 12– widoczna korozja belek stopowych w piwnicach



Foto 13– widoczne ubytki tynku i wilgoć na ścianach w piwnicy



Foto 14– widoczna wilgoć na ścianach i trzonie kominowym w piwnicy



Foto 15– widoczne pęknięcia ściany zewnętrznej – elewacja tylna



Foto 16– widoczna wilgoć na ścianie dobudówki



Foto 17– widoczna wilgoć rysa podmiędzy oknami – elewacja frontowa



Foto 18– widoczne pęknięcia na bocznych ściankach schodów zewnętrznych, braki tynków

DOKUMENTACJA

RYSUNKOWA