



# Opinia techniczna

dotycząca zabezpieczenia elementów konstrukcyjnych budynku oraz technologii wykonania robót remontowych w mieszkaniu nr 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Dolnej 21 w m. Połczyn Zdrój

Obiekt	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Adres	Połczyn Zdrój, ul. Dolna 21
Zleceniodawca	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Dolna 21 w Połczynie Zdroju
Autor	mgr inż. Wojciech T. Smuk 59/Sz/83; ZAP/BO/2910/01
Zawartość opinii	1. Dane ogólne 2. Stan techniczny stwierdzony podczas wizji lokalnej 3. Podsumowanie i wnioski

## OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 pkt. 4 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami oświadczamy, że Opinia Techniczna została wykonana zgodnie z art. 71 oraz obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Koszalin, marzec 2020 r.



mgr inż. bud. lądowego  
Wojciech Jolentusz Smuk  
upr. bud. do projektowania i kierowania  
robotami budowlanymi w spec. konstr.-bud.  
§ 5 ust. 1, § 7, § 8 ust. 1 i 3, § 13 ust. 1 pkt 2  
Nr ewid. 59/Sz/83 UW w Szczecinie

## Zawartość opracowania

- 1
- 2
- 3 1. Dane ogólne
- 4 2. Ogólny opis obiektu
- 5 3. Ocena stanu technicznego obiektu
- 6 4. Wnioski i zalecenia
- 7
- 8

### 9 1. Dane ogólne

#### 10 1.1 Podstawa opracowania

- 11
- 12
- 13 a) zlecenie Zakładu Zarządzania Nieruchomościami Sp. z o.o. w
- 14 Połczynie - Zdroju ul. Jana Pawła II nr 16
- 15 b) Protokół z przeglądu budowlanego rocznego nr 43/11/2019 z dnia
- 16 25.11.2019r. wykonany przez Łukasza Poniadowskiego
- 17 c) wizja lokalna, oględziny, dokumentacja fotograficzna na terenie
- 18 nieruchomości w dniu 24.03.2020r.
- 19 d) wykonanie niezbędnych odkrywek przez autora ekspertyzy
- 20 e) warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-
- 21 montażowych
- 22 f) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w
- 23 sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki
- 24 i ich usytuowanie
- 25 g) ustawa Prawo Budowlane
- 26 h) katalog Nida Gips wykonywania ścianek na stelażu drewnianym i
- 27 metalowym - wytyczne
- 28 i) ogólnodostępne materiały dotyczące zabezpieczenia konstrukcji
- 29 drewnianych: Poradnik Inżyniera, Wzmacnianie konstrukcji budowlanych
- 30 - E. Masłowski, D. Spizewska wyd. Arkady 2002
- 31

#### 32 1.2 Cel opracowania

33 Opinię techniczną opracowano w celu:

- 34
- 35 a) zapewnienia bezpiecznej eksploatacji budynku przy ul. Dolnej 21 w
- 36 Połczynie-Zdroju poprzez wskazania sposobu wykonania zabezpieczeń
- 37 elementów konstrukcyjnych
- 38 b) wskazania technologii wykonania robót wykończeniowych w
- 39 mieszkaniu nr 4
- 40
- 41
- 42

43 1.3 Zakres opracowania

44

45 Zakresem opracowania objęto elementy konstrukcyjne budynku w  
46 mieszkaniu nr 4: ściany, stropy oraz pokrycie dachu w tej części budynku.  
47

48 2. Opis obiektu

49

50 Budynek wzniesiony w 1970 roku usytuowany jest w zabudowie zwartej w  
51 centrum miasta. Budynek z dwiema kondygnacjami nadziemnymi,  
52 wykonany w technologii tradycyjnej, ściany murowane, stropy  
53 drewniane. Więźba dachowa drewniana, dach pokryty w części dachówką  
54 w części papą; poddasze nieużytkowe. Belki stropowe od spodu obite  
55 deskami oraz matami z trzciny i otynkowane, a przestrzeń między belkami  
56 wypełniona polepą. Klatka schodowa drewniana.

57 Budynek posiada instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną,  
58 gazową, wentylacja grawitacyjna. Ogrzewanie - piece kaflowe.

59 Powierzchnia użytkowa 206,76 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań 4.  
60

61

62 3. Ocena stanu technicznego obiektu.

63

64 W celu klasyfikacji stanu technicznego przyjęto następujące kryteria  
65 oceny elementów budynku:

66 - **dobry** - Elementy budynku dobrze utrzymane i konserwowane: nie  
67 wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych  
68 materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

69 Zużycie elementu 0 - 15%

70 - **średni / zadowalający** - Elementy budynku utrzymane należycie. Celowy  
71 jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach:  
72 konserwacja, impregnacja. Zużycie elementu 16-30%

73 - **dostateczny** - W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i  
74 ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest  
75 częściowy remont kapitalny. Zużycie elementu 31-50%

76 - **dopuszczający** - W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i  
77 ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną  
78 klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana  
79 poszczególnych elementów. Zużycie elementu 51-70%

80 - **zły / awaryjny** - W elementach budynku występują duże uszkodzenia i  
81 ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie  
82 zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W  
83 uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić  
84 drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Zużycie elementu  
85 71-100%

86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100  
101  
102  
103  
104

### *3.1. Klatka schodowa.*

*Klatka schodowa drewniana. Drewniane elementy konstrukcyjne klatki schodowej obłożone matami z trzciny i otynkowane. Klatka schodowa w dobrym stanie technicznym.*

### *3.2. Ściany*

*Ściany zewnętrzne i ściany wewnętrzne w mieszkaniu nr 4 wskazanym do remontu - mur pruski. Ściany obłożone matami trzciniowymi i otynkowane. Stan techniczny ścian zewnętrznych i wewnętrznych zły - awaryjny. Tynk odpada płatami od otynkowanych elementów ścian odsłaniając obluzowane, zlasowane cegły i braki spoin, mur jest niestabilny. Odslonięte elementy drewniane muru pruskiego w bardzo złym stanie technicznym, zgniłe, popękane, zagrzybiałe z nieudolnymi próbami naprawy.*



105  
106  
107

108  
109  
110  
111  
112  
113  
114  
115  
116

### 3.3. Podłogi i Stropy

Stropy w budynku są drewniane. Podczas wizji lokalnych poddano ocenie stropy i podłogi w mieszkaniach nr 3 i 4. W części mieszkania nr 4 zdjęto ze stropu tynk wraz z otrzciniowaniem i polepą odkrywając belki stropowe. Belki stropowe o przekroju 180x240 mm, długości 3,20 m, w rozstawie co 0,80m. Odślonięte belki drewniane są w złym stanie technicznym: zagrzybione, zgniłe, zmurszałe, zaatakowane przez szkodniki, z nieudolnymi próbami napraw (nadbitki).



117  
118



119  
120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129

W części mieszczącej łazienkę strop nie został odślonięty, widoczny jest odpadający tynk, otrzciniowanie, zmurszałe deski i osypująca się polepa. Podłogi w mieszkaniu ułożone na stropie drewnianym w dobrym stanie technicznym: w łazience terakota, w pozostałych pomieszczeniach wykładzina PCV.

130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146  
147  
148  
149  
150  
151  
152  
153  
154  
155  
156  
157  
158  
159  
160

### 3.4. Dach

Dach pokryty w części dachówką ceramiczną, a w części papą. Połączenie dachowe nieocieplone. Pokrycie dachu nieuszczelnione. W miejscu przejścia z dachu pokrytego dachówką na pokrycie z papy od strony podwórza stan dachu jest awaryjny i wymaga natychmiastowego wykonania robót zabezpieczających elementy drewniane i mur, a w szczególności nad mieszkaniami 3 i 4. Liczne prześwity, brak dachówek i miejscowe braki obróbek blacharskich powodują ciągłe zamakanie poddasza, ścian muru pruskiego, elementów zewnętrznych i elementów konstrukcji dachu. Należy przeprowadzić remont pokrycia połączenia dachowej z wymianą części elementów konstrukcji dachu. Jednocześnie należy uzupełnić obróbki blacharskie.

### 4.0 Posumowanie i wnioski

Zgodnie z informacją od Zleceniodawcy mieszkanie nr 4 zostało przeznaczone do remontu.

Zważywszy na wady, usterki, zaniedbania remont należy podzielić na etapy:

**W pierwszym etapie należy wyremontować, naprawić pokrycie dachu, tj. uzupełnić brakujące obróbki blacharskie, usunąć nieprofesjonalne elementy zastosowane przy nieudolnych próbach uszczelnienia połączenia (styropian itp) i uzupełnić brakujące dachówki. Sprawdzić istniejące pokrycie z papy oraz uszczelnić miejsca wskazane na zdjęciu.**



161  
162  
163  
164

*Równocześnie z pracami naprawczymi na dachu w mieszkaniach należy:  
- Odkryć pozostałą część sufitu od strony podwórza usuwając tynk,  
otrzciniowanie, odeskowanie i polepę*



165  
166

- 167 - *Od strony podwórza ze ścian zewnętrznych i wewnętrznych mieszkań 3 i*  
168 *4 usunąć tynk wraz z otrzciniowaniem i ruchomymi elementami*  
169 *muru (cegły, zaprawa)*  
170 *- Na szerokości ok. 30 cm wzdłuż ściany zewnętrznej od strony podwórza*  
171 *odkryć podłogi odsłaniając belki konstrukcyjne.*

172

173 *Po wykonaniu powyższych prac przystąpić do etapu drugiego:*

174 *- Zabezpieczyć elementy drewniane środkami ogniochronnymi np. Fobos,*  
175 *Metrodach, olej lniany; grzybobójczymi np. Boramax, Tytan, Bochemit;*  
176 *owadobójczymi np. Tytan, Izohan.*

177 *- Zaimpregnowane belki stropowe podeprzeć liniowo stosując teleskopy*  
178 *rozprężne o nośności do 2 ton oparte dołem i górną na dźwigarach*  
179 *drewnianych; Zabrania się podpierania belek stropowych punktowo*  
180 *teleskopami. Starać się maksymalnie podnieść belki do poziomu.*  
181 *Zabezpieczone w ten sposób belki stropowe należy wzmocnić dobijając*  
182 *obustronnie kantówki o wym. 200 x 80 mm na całej długości belki.*  
183 *Kantówki mocować gwoździami ocynkowanymi o średnicy 5-5,5 mm i*  
184 *długości min. 140 mm w rozstawie 4 szt. na każde 10 cm belki.*



185  
186

187 - Ściany będące przedmiotem opracowania tj. ściana zewnętrzna od  
188 strony podwórza i ściana dzieląca mieszkania nr 3 i 4, zagruntować  
189 gruntem szpepnym, a następnie położyć klej elastyczny mrozoodporny  
190 typu Bolix, Weber, Ceresit lub klej z włóknami typu KNAUF K 600 lub  
191 Sempre, w którym zatopić siatkę z włókna szklanego o gęstości  
192 165g/50m<sup>2</sup> typu Atlas, KNAUF, Caparol lub siatkę pancerną typu  
193 Ceresit CT327; tak przygotowaną powierzchnię ściany wyrównać  
194 zastosowanym klejem.

195 - Belka oczepowa wieńcząca ścianę zewnętrzną od strony podwórza jest  
196 zdegradowana. Opierają się na niej belki stropowe nad mieszkaniami 3 i  
197 4 oraz konstrukcja dachu. Demontaż zniszczonego oczepu wymagałby  
198 wydłużonego czasu przeprowadzenia remontu oraz poniesienia  
199 dodatkowych znacznych nakładów finansowych. W celu przyspieszenia  
200 robót oraz ograniczenia kosztów proponuje się następujące rozwiązanie:  
201 Na ścianie zewnętrznej wewnątrz mieszkań nr 3 i 4 wykonać ramę  
202 drewnianą połączoną z konstrukcją muru pruskiego i belkami  
203 stropowymi nad parterem (odstłoniętymi wg opisu pierwszego etapu prac)  
204 za pomocą typowych metalowych łączników ciesielskich. Ramę wykonać z  
205 impregnowanych belek drewnianych z drewna iglastego sezonowanego  
206 w klasie C24. Podwalinę ramy wykonać z belki drewnianej o wym.  
207 140x200 mm, górną część (oczep) o wym. 140x200 mm, słupki o wym.  
208 140x140 mm w rozstawie co 80 cm, jak belki stropowe. Na konstrukcji  
209 wykonanej wg powyższego opisu oprzeć wzmocnione uprzednio belki  
210 stropowe. Po wykonaniu montażu ramy uzupełnić podłogę. Wykonanie  
211 konstrukcji ramy pozwoli odciążyć ułożoną na murze zdegradowaną  
212 belkę oczepu. Szkic ramy załączono na stronie 10.

213

214 **Etap trzeci:**

215 - Przestrzeń między słupami opisanej wyżej konstrukcji wypełnić wełną  
216 mineralną gr. 14 cm np. Rockwool, a następnie nabić poziomo



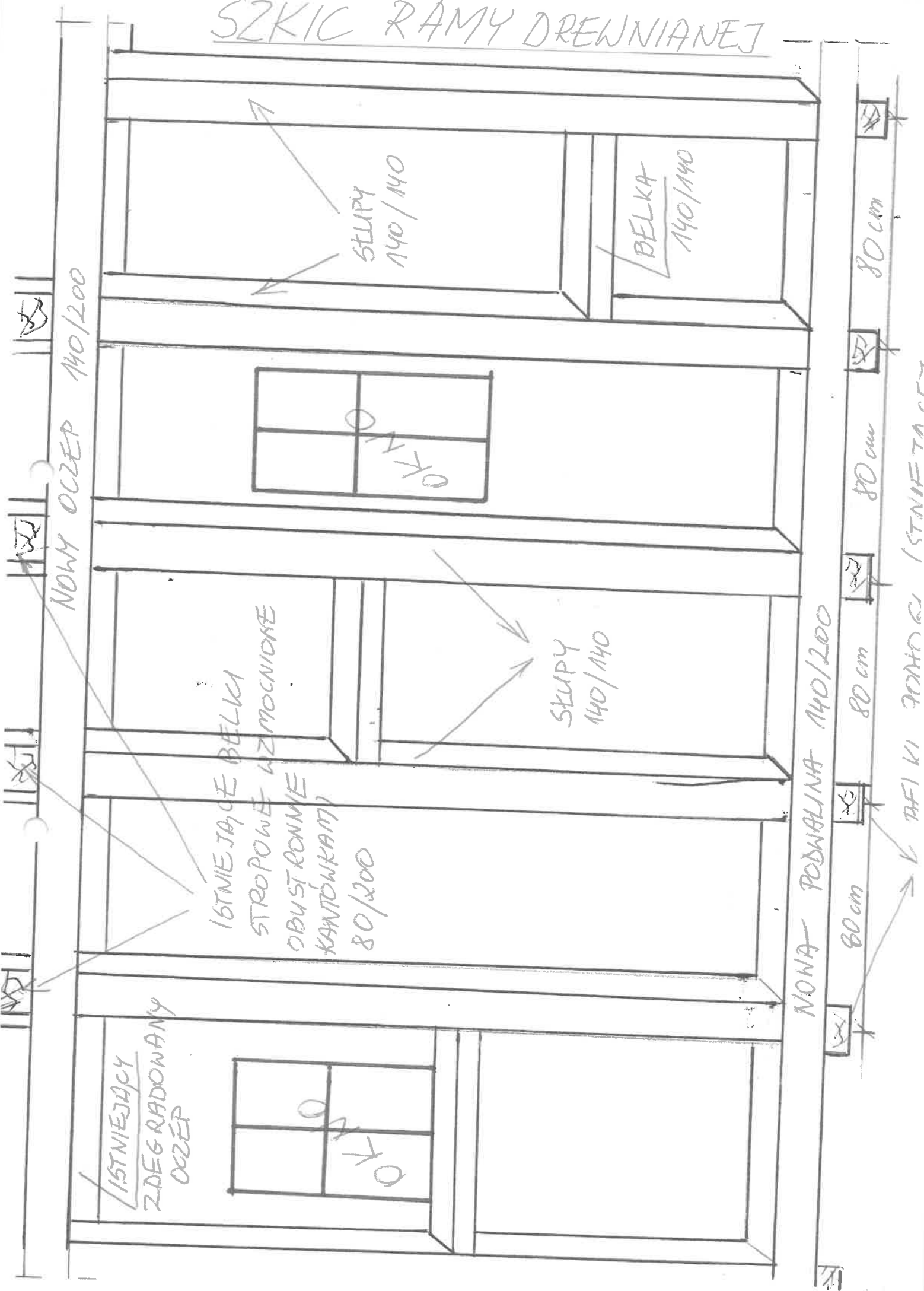
217 *impregnowane łaty 60x40 mm w rozstawie co 60 cm. Do tak*  
218 *wykonanego rusztu zamocować dwie warstwy płyt gipsowo-kartonowych*  
219 *gr.12,5 mm, a następnie ścianę wykończyć w standardowy sposób.*

220 *- Wzmocnioną wg opisu zawartego w etapie drugim ścianę dzielącą*  
221 *mieszkania nr 3 i 4, na której znajdują się instalacje wodno-*  
222 *kanalizacyjne zabudować w każdym z mieszkań dwiema warstwami płyty*  
223 *gipsowo-kartonowej gr. 12,5 mm na ruszcie metalowym. Przestrzeń*  
224 *między ścianą, a zabudową wypełnić wełną mineralną. Zabudowę*  
225 *wykończyć w standardowy sposób.*

226  
227  
228 *- Sufity w mieszkaniu nr 4 wykonać na ruszcie drewnianym. W celu*  
229 *zachowania istniejącej wysokości mieszkania dopuszcza się wykonanie*  
230 *rusztu z impregnowanych łat 60x40 mocowanych pomiędzy*  
231 *wzmocnionymi belkami stropowymi. Sufit ocieplić wełną mineralną np.*  
232 *Rockwool gr. min 20 cm. Wykonać paroizolację z folii PE typ 200.*  
233 *Wykonany ruszt obłożyć płytami gipsowo-kartonowymi zapewniając*  
234 *odporność ogniową REI 30 i wykończyć standardowo.*

235  
236 *Wskazane powyżej roboty konstrukcyjne należy prowadzić pod nadzorem*  
237 *osoby posiadającej uprawnienia budowlane.*

# SZKIC RAMY DREWNIANEJ



URZĄD WOJEWÓDZKI  
w Białymostku

Szczecin, dnia 22. lutego 2023 r.

Nr ewid. 59/82/03

### STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 3 ust. 1, § 2, § 5 ust. 1 oraz § 13 ust. 1 pkt 2  
III rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony  
Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji  
technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 6, poz. 48) stwierdza się, że

Obywatel **ARMON Wójcicki**  
**magister inżynier budownictwa lądowego**  
urodzony dnia 19 września 1956 r. w Częstochowie  
posiada przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych  
funkcji kierownika budowy i robót  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
oraz jest upoważniony do

- 1/ kierowania, nadzoru i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytworzenia konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów, stacji kolejowych, dróg oraz letniskowych dróg startowych i manewrowych mostów, budowli hydratechnicznych i wodnosilnicowych,
- 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie realizacji konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli,
- 3/ rozrządzenia w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie:
  - a/ budynków inwestycyjnych i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanej z realizacją tych budynków,
  - b/ budowli nie będących budynkami

Stwierdzenie niniejsze nie obejmuje samodzielnych funkcji technicznych w objętych prawem górniczym budownictwie obiektów budowlanych zakładów górniczych.

Z upoważnienia Wojewody  
Główny Architekt Województwa  
Inżynier inżynier architekt  
**Grzegorz Wójcicki**  
mgr inż. arch. Grzegorz Wójcicki



Zaświadczenie  
o numerze weryfikacyjnym:  
ZNP-8D3-PFH-78T •

Pan Wojciech Tadeusz SMUK o numerze ewidencyjnym ZAP/BO/2910/01  
adres zamieszkania ul. Pancerniaków 3, 75-644 KOSZALIN  
jest członkiem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada  
wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2020-01-01 do 2020-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2023-12-10 roku przez:  
Jan Bobkiewicz, Przewodniczący Izby Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 3 ust. 2 ustawy i do 31 września 2021 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2021, Nr 230 poz. 5450) dane w postać  
elektroniczną opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są  
równoważne pod względem skutków prawnych osobom opatrzonym przepisami wewnętrznymi.)

\* Weryfikacji podlegały dane w niniejszym zaświadczeniu, które przekazane zostały na podstawie numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie internetowej Izby Inżynierów Budownictwa www.izba.org.pl lub kontaktując się z biurom właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.