

Daniel Simm Przedsiębiorstwo Budowlane PRO-DS

Ul. Przyjaźni 4M/21

53-030 Wrocław

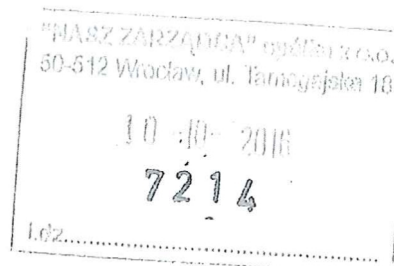
Egz. Nr4.....

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w Wrocławiu
przy ulicy Kochanowskiego 8.

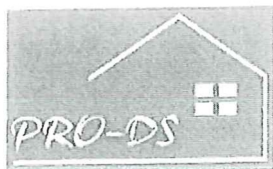
Właściciele budynku:

Gmina Wrocław



Opracował mgr inż. Daniel Simm
Wrocław Wrzesień 2016r

mgr inż. DANIEL SIMM
uprawnienia budowlane do kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. 193/DOS/06



SPIS ZAWARTOŚCI DOKUMENTACJI

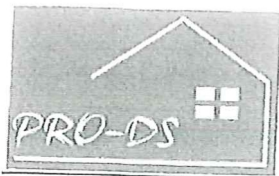
A. Dokumenty formalne

- Kserokopie uprawnień
- Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa

B. Opis techniczny

1. Informacje ogólne
 - 1.1. Przedmiot opracowania
 - 1.2. Podstawa formalna wykonania ekspertyzy
 - 1.3. Podstawy techniczne wykonania ekspertyzy
2. Charakterystyka budynku – dane ogólne
3. Cel wykonania ekspertyzy
4. Opis budynku
5. Opis powstałych uszkodzeń
6. Ocena stanu elementów konstrukcyjno-budowlanych
7. Zakres robót remontowych i kolejność ich wykonywania

C. Dokumentacja fotograficzna



A. DOKUMENTY FORMALNE



OKK.7132-201/2006/06

Wrocław, dnia 12 grudnia 2006 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.), art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) i § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 83, poz. 578), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna DOIIB
n a d a j e

Panu

Daniel Wojciech Simm

magister inżynier z kierunku budownictwo
urodzony dnia 30 marca 1980 r. w Wałbrzychu

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny 193/DOŚ/06

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń

UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa we Wrocławiu na podstawie protokołów z postępowania kwalifikacyjnego oraz z przeprowadzonego egzaminu stwierdza, że Pan Daniel Wojciech Simm posiada wymagane prawem: wykształcenie i praktykę zawodową oraz uzyskał pozytywny wynik egzaminu - konieczne do uzyskania uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.

Szczegółowy zakres uprawnień jest określony na odwołanie niniejszej decyzji.

Pouczenie

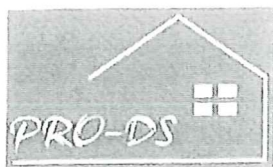
1. Zgodnie z art. 12 ust. 7 w/w ustawy Prawo budowlane – podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.
2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej DOIIB we Wrocławiu w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Pan Daniel Wojciech Simm
Ul. Niepodległości 129
58-303 Wałbrzych
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
4. a/a

Skład orzekający OKK

1. mgr inż. Bronisław Wośiśk
2. prof. dr inż. Kazimierz Czaplinski
3. mgr inż. Małgorzata Janaczyk



Pan Daniel Wojciech Simm jest uprawniony:

W specjalności konstrukcyjno-budowlanej - na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 2 i art. 13 ust. 3 i 4 ustawy Prawo budowlane, w związku z § 17 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie - do:

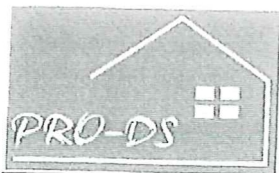
- kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji obiektu oraz architektury obiektu,
- kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
- wykonywania nadzoru inwestorskiego,
- sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych bez ograniczeń w zakresie w/w specjalności.

Skład orzekający OKK

1. mgr inż. Bronisław Wośiek

2. prof. dr inż. Kazimierz Czaplinski

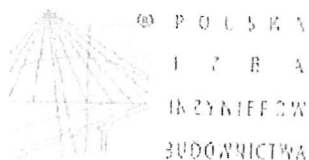
3. mgr inż. Małgorzata Janiaczyk



Daniel Simm Przedsiębiorstwo Budowlane PRO-DS

Ul. Przyjaźni 4M/21

53-030 Wrocław



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

DOŚ-99P-4JL-GUZ *

Pan Daniel Wojciech Simm o numerze ewidencyjnym DOŚ/BO/0141/07

adres zamieszkania ul. Przyjaźni 4m/21, 50-030 Wrocław

jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

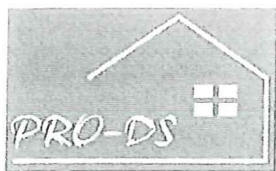
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-02-01 do 2017-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2015-12-21 roku przez:

Eugeniusz Hotała, Przewodniczący Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 9 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1430) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.pib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.



B. OPIS TECHNICZNY

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna obejmująca stan techniczny elementów budynku przy ul. Kochanowskiego 8 we Wrocławiu (w szczególności ścian, stropów, konstrukcji dachu, instalacji sanitarnych, elektrycznych, instalacji odgromowej, odwodnienia), przyczyny występowania zawilgoceń i zagrzybienia w budynku i sposobu ich usunięcia.

1.2. Podstawa formalna wykonania opracowania:

Podstawą opracowania jest zlecenie udzielone przez współwłaścicieli budynku przy ulicy Kochanowskiego 8 we Wrocławiu

1.3. Podstawy techniczne wykonania ekspertyzy

1.3.1. Decyzja nr 1242/2016 z dnia 06.05.2016r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nakładająca obowiązek sporządzenia ekspertyzy technicznej elementów budynku przy ul. Kochanowskiego 8 we Wrocławiu.

1.3.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

1.3.3. Ustawa z dnia 7.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami).

1.3.4. Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.

1.3.5. Polskie Normy Budowlane.

2. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU – DANE OGÓLNE

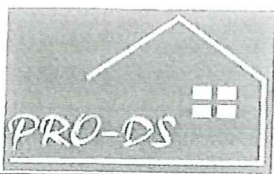
Budynek mieszkalny wielorodzinny położony we Wrocławiu przy ul. Kochanowskiego 8.

Powierzchnia użytkowa lokali – 249,10m²

Ilość lokali mieszkalnych - 5 mieszkań

3. CEL WYKONANIA EKSPERTYZY.

Celem wykonania niniejszej ekspertyzy jest zbadanie stanu technicznego elementów budynku przy ul. Kochanowskiego 8 we Wrocławiu (w szczególności ścian, stropów, konstrukcji dachu, instalacji sanitarnych, elektrycznych, instalacji odgromowej, odwodnienia), przyczyny występowania zawilgoceń i zagrzybienia w budynku i sposobu ich usunięcia. W celu wykonania ekspertyzy dokonano wizji lokalnej w dniu 20.09.2016r, 21.09.2016r.



4. OPIS BUDYNKU.

Budynek mieszkalny wielorodzinny posiadający trzy kondygnacje nadziemne plus częściowe podpiwniczenie. Wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany z cegieł, stropy mieszane, nad parterem ceglany łukowy na belkach stalowych, nad I i II piętrem stropy drewniane. Więźba dachowa krokwiowa na niej wykonane deskowanie. Pokrycie dachu z papy asfaltowej. Rynny, rury spustowe wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Kominy murowane z cegły. Ściany zewnętrzne wykończone tynkiem cementowo-wapiennym.

Do budynku doprowadzone są instalacje wodna, kanalizacyjna, elektryczna i gazowa.

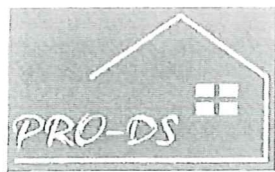
5. OPIS POWSTAŁYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI.

W wyniku zużycia eksploatacyjnego niektórych elementów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kochanowskiego 8 przedstawiam następujące nieprawidłowości:

- zawilgocenie, przemarzanie ścian w szczególności w ich narożnikach w lokalach mieszkalnych;
- przecieki z dachu widoczne na sufitach (lokal na poddaszu);
- właściciele lokali zgłaszają kłopoty z kominami wentylacyjnymi i spalinowymi;
- ubytki w posadzce na klatce schodowej w poziomie parteru, półpiętra;
- do naprawy poręcz schodowa (bieg z parteru na piętro)
- do naprawy tralka w poręczy schodowej (pięta od półpiętra w górę);
- do wymiany oprawy oświetleniowej na klatce schodowej;
- ubytki tynku, farby na ścianach klatki schodowej;
- wyeksploatowana, nieszczelna stolarka okienna;
- wyeksploatowane, nieszczelne drzwi wejściowe do budynku;
- zawilgocenie ścian w poziomie piwnicy;
- zarysowania, pęknięcia ścian zewnętrznych budynku;
- ubytki, odspojenia tynków na elewacji;
- korozja obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych;

Ponadto w związku z decyzją nr 1242/2016 z dnia 06.05.2016r Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia dokonano oceny technicznej:

- ścian
- stropów
- konstrukcji dachu
- instalacji sanitarnych
- elektrycznych



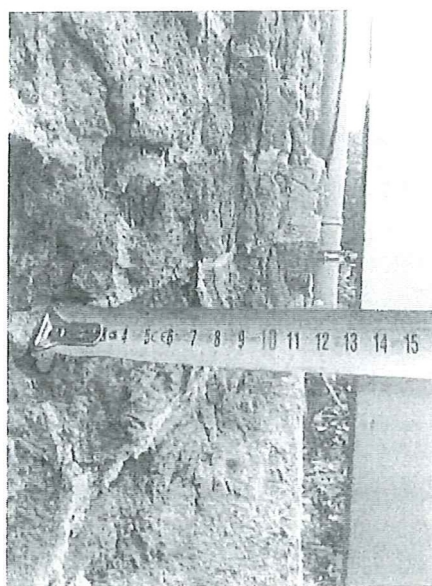
- Instalacji odgromowej (jej istnienia w budynku, zasadności wykonania)
- odwodnienia
- przyczyny powstawania zawilgoceń i zagrzybień

6. OCENA STANU ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANYCH BUDYNKU.

6.1. OCENA STANU TECHNICZNEGO ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH.

Stan techniczny ścian zewnętrznych oceniam jako średni.

Ściana tylna - jej stan oceniam jako zły. Jest w zdecydowanie najgorszym stanie technicznym. Widoczne są na niej od strony zewnętrznej duże ubytki cegieł. Pod wpływem zawilgocenia uległa ona zmurszeniu i wykruszeniu na głębokość nawet do 13cm od płaszczyzny ściany. Powoduje to obniżenie nośności ściany.



Ponadto w dolnej części ściany zarówno od wewnątrz (piwnica) jak i od zewnątrz widoczne jest jej zawilgocenie, efektem czego są ubytki tynków wewnętrznych i zewnętrznych. Widoczne są także ubytki spoin pomiędzy cegłami.

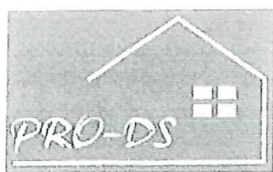


Na całej ścianie można zaobserwować liczne ubytki tynków zewnętrznych w szczególności w okolicy narożników ścian i pod gzymsem budynku.



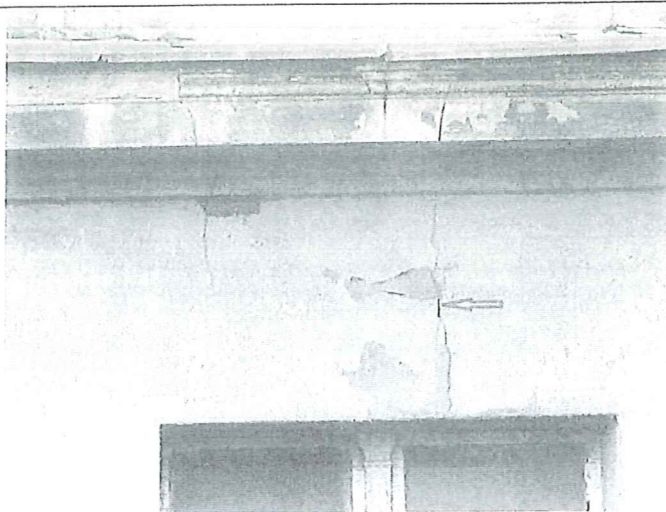
W zaistniałej sytuacji należy skuć ze ściany pozostałe tynki. W części gdzie są ubytki cegieł usunąć ich zmurzałe części. W miejscach gdzie ubytek cegły będzie przekraczał 5cm należy przemurować ścianę na nowo. W pozostałych miejscach ubytki uzupełnić zaprawą cementową. Całość ściany na nowo otynkować.

Ściana boczna - jej stan oceniam jako średni. Widoczne na niej są ubytki tynków w okolicach okien, pod gzymsem oraz w okolicach przyziemia. Spowodowane są one zawilgoceniem ścian przyziemia, uszkodzeniem obróbek blacharskich gzymsu oraz nieuszczelnnością rynien i rur spustowych.



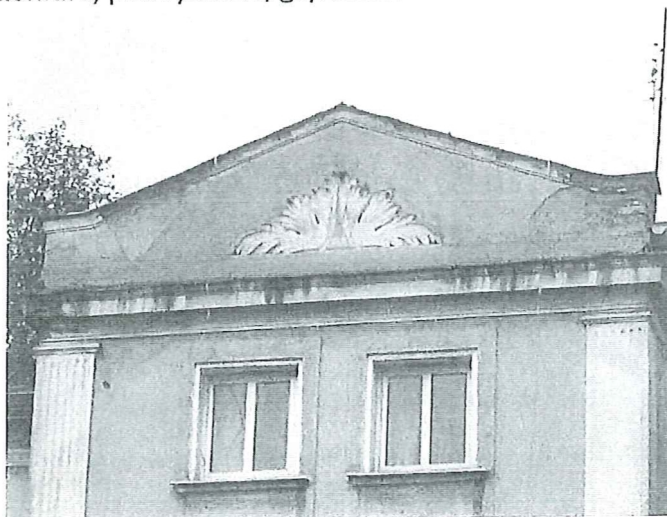
Odspojone tynki należy skuć i wykonać je na nowo. Należy wykonać nowe obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Po prawej stronie ściany nad oknem parteru widoczne jest pęknięcie na ścianie i nadprożu okiennym.



Nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania budynku. Nadproże okienne należy wymienić na nowe wykonanie z 2xIPE180 skręconych na pręty gwintowane.

Ściana boczną od ul. Kochanowskiego - jej stan oceniam jako średni. Widoczne są na niej ubytki tynków w szczególności w okolicach szczytu pod obróbką blacharską ogniomuru, pod rynnami, gzymsem.



Spowodowane są one złym stanem technicznym obróbek blacharskich oraz rynien. Ponadto widoczne są też ubytki tynków w okolicach przyziemia spowodowane zawilgoceniem ścian przyziemia.

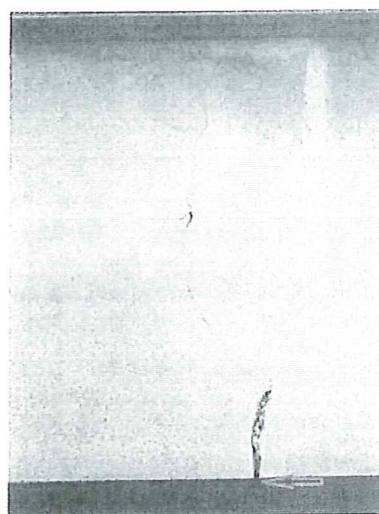
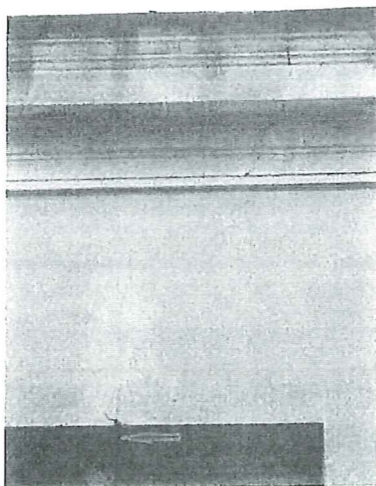


Odspojone tynki należy skuć i wykonać je na nowo. Należy wymienić obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe na nowe.

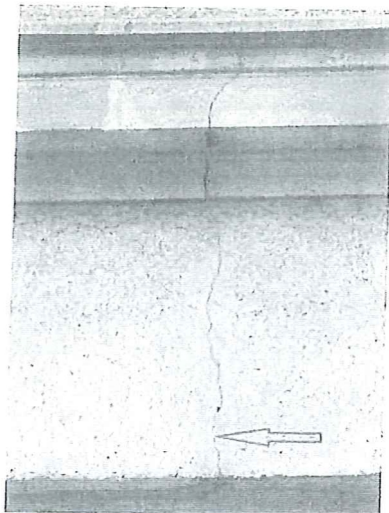
Ściana frontowa - jej stan oceniam jako średni. Widoczne są na niej pionowe pęknięcia. Jedno przebiega wzdłuż klatki schodowej.



Pęknięciu uległy również nadproża okienne.



Drugie pęknięcia przebiega od gzymsu nad parterem do nadproża okiennego parteru.



Pęknięcia te nie stwarzają zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania budynku. Nadproża okienne należy wymienić na nowe wykonanie z 2xIPE180 skręconych na pręty gwintowane.

Odspojone tynki należy skuć i wykonać je na nowo. Należy wymienić obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe na nowe.

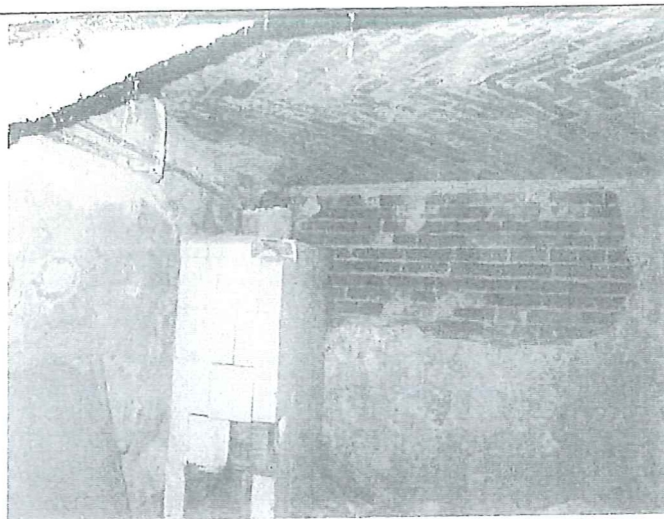
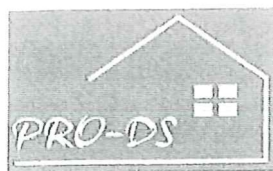
Aby zapobiec zawilgacaniu się ścian przyziemia na całym obwodzie budynku należy wykonać izolację poziomą i pionową ścian.

Aktualny stan techniczny ścian zewnętrznych nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

6.2. OCENA STANU TECHNICZNEGO ŚCIAN STROPÓW.

Stan techniczny stropów oceniam jako średni.

Strop nad piwnicą wykonano jako ceglany łukowy na belkach stalowych. Na stropie nie ma widocznych pęknięć, brak ugięć. Ze względu na dużą wilgoć panującą w piwnicach na stropach można zauważyć liczne odspojenia tynków oraz korozję belek stalowych.

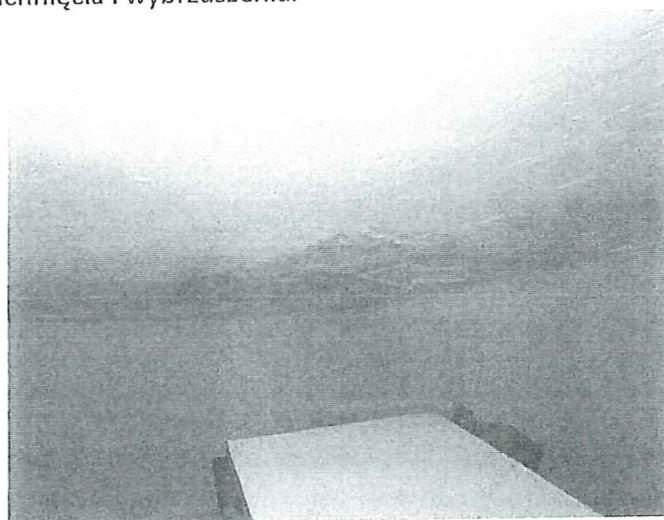


Belki stalowe należy oczyścić z rdzy i zabezpieczyć zestawem farb antykorozyjnych. Stropy należy otynkować.

Strop nad parterem wykonano jako drewniany. Na stropie brak widocznych pęknięć i ugięć.

Strop na piętrze wykonano jako drewniany. Na stropie brak widocznych pęknięć i ugięć.

Strop na poddaszu wykonany w sposób typowy dla starego budownictwa. Konstrukcję stanowią tutaj drewniane elementy więźby dachowej do której przymocowano podsufitkę i otynkowano tynkiem wapiennym na matach trzcinowych. Ze względu na zły stan pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien na jego powierzchni widoczne są liczne ślady po zalaniach, zawilgocenia, miejscowe opuchnięcia i wybrzuszenia.



Szczególnie jest to widoczne w okolicach ściany oddzielającej pokój od kuchni. W tym miejscu warstwa tynku grozi oderwaniem co stwarza niebezpieczeństwo dla lokatorów mieszkania na poddaszu.



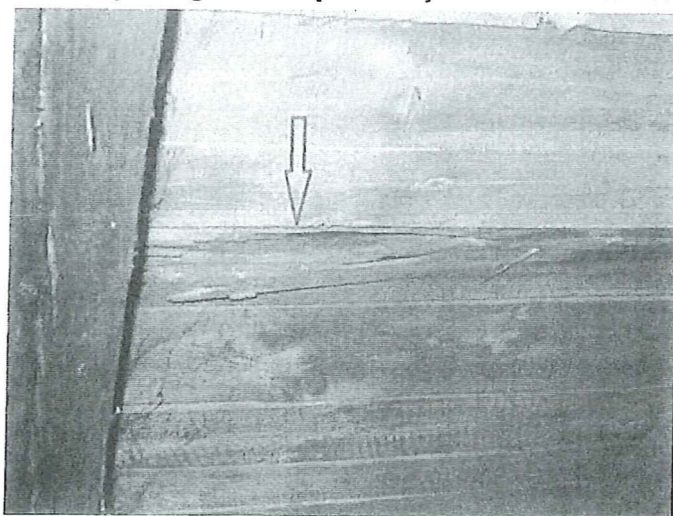
Należy wykonać remont dachu aby zlikwidować przecieki a następnie wykonać remont sufitu w lokalu na poddaszu.

Aktualny stan techniczny stropów nad piwnicą, parterem i piętrem nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

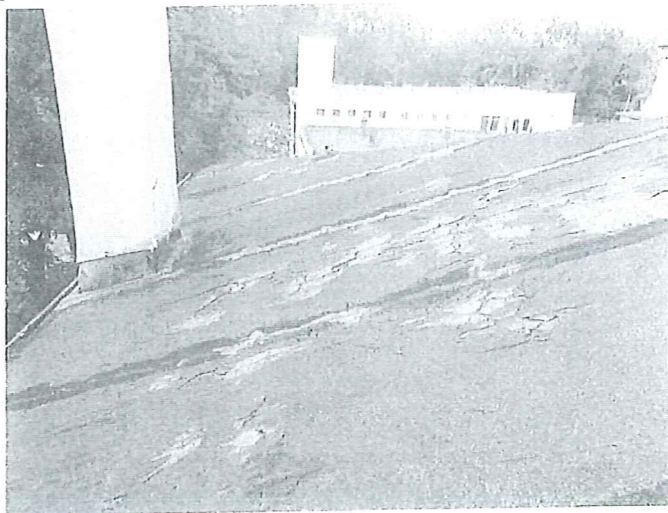
Aktualny stan techniczny stropu nad poddaszem w pomieszczeniu pokoju i kuchni stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

6.3. OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI DACHU I POKRYCIA DACHOWEGO.

Stan techniczny konstrukcji dachu oceniam jako średni. Większość elementów konstrukcyjnych dachu jest w stanie dobrym. W miejscach w których dach jest nieszczelny widoczne są zawilgocenia bądź korozja elementów konstrukcyjnych.



Stan techniczny pokrycia dachowego oceniam jako zły. Na dachu można zauważyć liczne nieszczelności. Papa dachowa jest na dużych powierzchniach zniszczona, spękana.



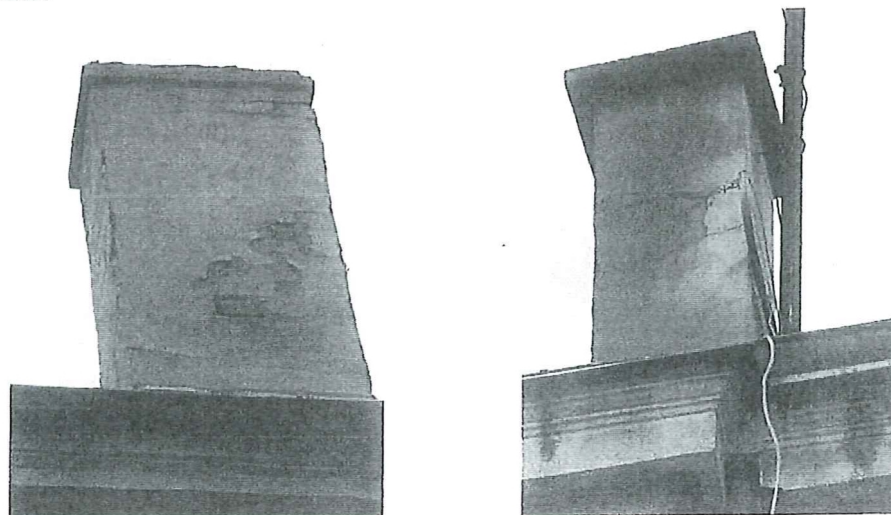
Na całości dachu wykonane są liczne łaty stanowiące doraźne uszczelnienie pokrycia dachowego.



Obróbki blacharskie skorodowane. Rynny, rury spustowe skorodowane, w kilku miejscach dziurawe.



Należy wykonać kapitalny remont pokrycia dachowego, zerwać istniejącą papę, zdemontować istniejące rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie. Należy wykonać przegląd konstrukcji dachu i wymienić skorodowane elementy. Całość konstrukcji zabezpieczyć środkami grzybobójczymi i owadobójczymi. Należy przemurować kominy ponad dachem ponieważ widoczne są na nich liczne spękania.



Następnie wykonać nowe pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej wraz z montażem nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Aktualny stan techniczny konstrukcji i pokrycia dachu nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

6.4. OCENA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI SANITARNYCH.

Stan techniczny instalacji sanitarnych oceniam jako dobry.

Instalacje sanitarne w budynku wykonane z rur PCV w piwnicach z rur żeliwnych. Instalacje są szczelne. Podczas wizji lokalnej w poszczególnych mieszkaniach lokatorzy nie zgłaszali problemów z przeciekami z innych lokali. Na ścianie tylniej budynku widoczne wykonane samowolnie podłączenia do kanalizacji sanitarnej budynku.

Aktualny stan techniczny instalacji sanitarnych nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

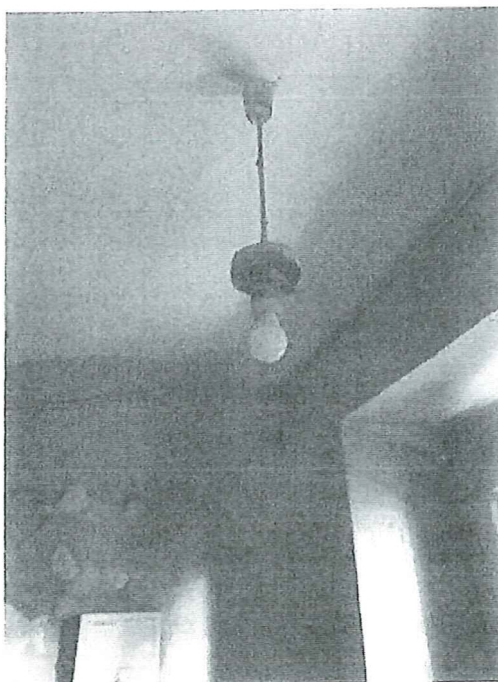
6.5. OCENA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH.

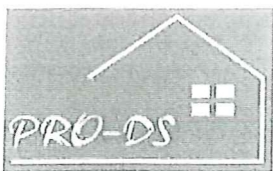
Stan techniczny instalacji elektrycznych oceniam jako dobry.

W poszczególnych lokalach instalacje elektryczne po remoncie. Zamontowane nowe zabezpieczenia oraz skrzynki bezpiecznikowe. Lokatorzy nie zgłaszają problemów z instalacją elektryczną.

Na klatce schodowej zamontowano nowe skrzynki bezpiecznikowe i licznikowe. Na klatce schodowej należy zamontować nowe oprawy oświetleniowe zamocowane do sufitu. Należy wymienić spaloną żarówkę na parterze.

Aktualny stan techniczny instalacji elektrycznej nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.





6.6. OCENA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI ODGROMOWEJ.

Na dzień wizji lokalnej brak jest instalacji odgromowej. Podczas oględzin budynku nie zauważono elementów które mogły by wskazywać aby taka instalacja kiedykolwiek istniała w budynku. Brak widocznych uchwytów, podstawek. Zgodnie z normą PN-IEC 61021-1:2001 dla budynków o wysokości do 15m i powierzchni zabudowy 500m² nie jest wymagana instalacja odgromowa.

6.7. OCENA PRZYCZYN POWSTAWANIA ZAWILGOCENÍ I ZAGRZYBIENÍ W BUDYNKU.

W trakcie wizji lokalnej przeprowadzonej w budynku zaobserwowano następujące miejsca w których występują zawilgocenia:

1. Ściany przyziemia, piwniczne
2. Ściany na poddaszu, strop poddasza

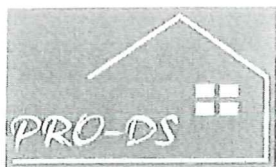
Ponadto z informacji uzyskanych od właścicieli lokali wynika że :

3. W lokalach w narożnikach ścian zewnętrznych w okresie zimowym pojawiają się zagrzybienia;
4. W lokalach na ścianach pojawiają się zawilgocenia po opadach deszczu
5. W lokalach na ścianach sąsiadujących z pustostanem na parterze pojawiają się zgrzybienia. Z uzyskanych informacji wynika, że od wielu lat lokal ten nie jest użytkowany, nie jest ogrzewany. Kilka lat temu doszło w nim do rozszczelnienia się rur wod-kan i zalania lokalu.

Ad.1) Zawilgocenia ścian piwnicznych i przyziemia spowodowane są brakiem izolacji poziomej i pionowej budynku. Budynek położony jest w obniżeniu terenu, teren wokół budynku nie posiada odwodnienia w związku z tym wszystkie wody opadowe wsiąkają w grunt. Należy odkopać ściany budynku do poziomu posadzki piwnicznej. Oczyszczyć i osuszyć ściany. Wykonać izolację poziomą (np. metodą iniekcji krystalicznej). Otynkować ścianę w celu jej wyrównania i wykonać izolację pionową. Zabezpieczyć izolację ścian folią kubelkową i obsypać budynek kruszywem.

Ad.2) Przyczyną występowania zawilgocení ścian i sufitów w lokalu na poddaszu jest nieszczelność pokrycia dachowego oraz rynien i obróbek blacharskich. Ze względu na bardzo zły stan techniczny pokrycia dachowego występują przecieki wody z powierzchni dachu. Ponadto rynny dachowe są nieszczelne, poprzerzynane. Woda podczas opadów nie jest odprowadzana do rur spustowych tylko spływa po ścianach budynku. Powoduje to zawilgacanie ścian zewnętrznych.

Należy wykonać nowe pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej wraz z montażem nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.



Ad.3) Lokatorzy mieszkań zgłaszają pojawianie się w okresie zimowym zagrzybień w narożnikach ścian zewnętrznych. Przyczyną tego jest:

- zalewanie i zawilgacanie ścian zewnętrznych;
- brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych i ich przemarzanie;
- przestarzała i nieuszczelna stolarka okienna i drzwiowa;
- przestarzałe sposoby ogrzewania lokali. Mieszkania w których pojawiają się zagrzybień ogrzewane są za pomocą pieca kaflowego lub kotła węglowego;

Należy wykonać nowe pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej wraz z montażem nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Wymienić okna i drzwi wejściowe do lokali na spełniające aktualnie normy izolacyjności. Wykonać instalację C.O. która pozwoli na utrzymywanie w lokalach temperatury obliczeniowej zgodnej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §134 pkt.2 równej 20°C.

Ad.4) Lokatorzy mieszkań zgłaszają pojawianie się zawilgoceń na ścianach. Przyczyną tego jest zalewanie ścian zewnętrznych podczas opadów deszczu związanych z nieuszczelnościami obróbek blacharskich i rynien dachowych.

Należy wykonać nowe pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej wraz z montażem nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

Ad.5) Lokatorzy mieszkań zgłaszają pojawianie się na ścianach sąsiadujących z pustostanem na parterze zagrzybień. Do tego lokalu podczas wizji lokalnej nie udało się uzyskać dostępu. Pojawianie się zagrzybień na ścianach w sąsiednich lokalach spowodowane jest tym, że nieużytkowany lokal nie jest ogrzewany, wietrzony. Z informacji uzyskanych od lokatorów wynika, że jest on niezamieszkiwany od kilkunastu lat. Kilka lat temu doszło w nim do rozszczelnienia się rur wod-kan i zalania lokalu. Można z tego wnioskować, że ściany, stropy w tym lokalu są zawilgocone, w zimie panują tam ujemne temperatury co powoduje przemarzanie ścian w sąsiadujących lokalach. Efektem czego jest powstawanie na ścianach zagrzybień.

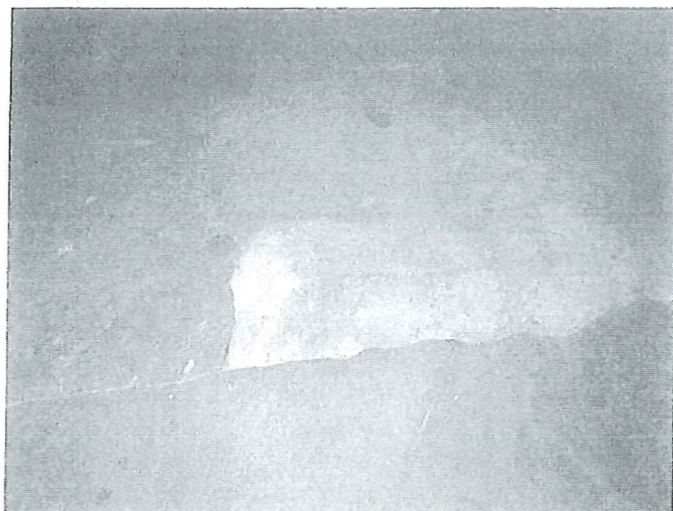
6.8. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW W KTÓRCH STWIERDZONO NIEPRAWIDŁOWOŚCI W TRAKCIE WIZJI LOKALNEJ.

W punkcie tym wyszczególniono elementy nie wymienione w punktach 6.1 - 6.7.

1. Lokatorzy mieszkań zgłaszają nieprawidłowości z kominami wentylacyjnymi i spalinowymi. Zwracają uwagę na pojawiające się cofnięcia ciągu w przewodach wentylacyjnych i spalinowych. Spowodowane może być to brakiem bocznych otworów pod czapami kominowymi. Na kanałach

wentylacyjnych i spalinowych należy zamontować nasady kominowe. Z wykonanego w Czerwcu 2016 przeglądu kominiarskiego wynika, że przewody wentylacyjne i spalinowe są w dobrym stanie technicznym.

2. Na klatce schodowej stwierdzono ubytki w posadzce spoczników schodowych na parterze i półpiętrze.

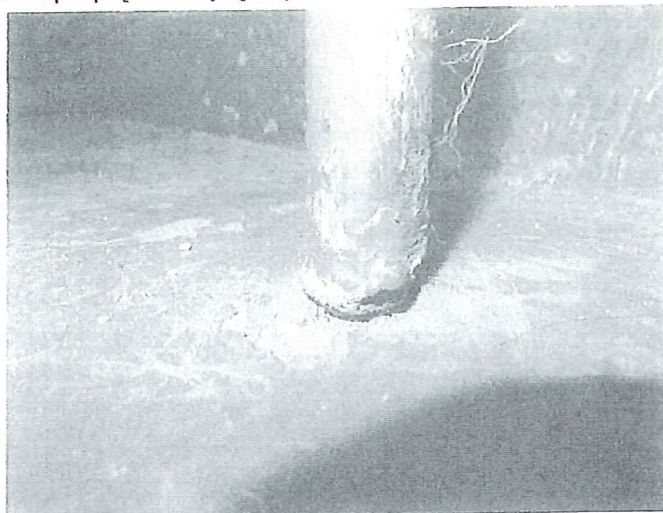


Należy uzupełnić ubytki w posadzce przy pomocy odpowiedniej zaprawy.

3. Na klatce schodowej należy poprawić zamocowanie poręczy schodowej (bieg schodowy z parteru na piętro). Poręcz wygina się na boki.



4. Należy wymienić tralkę w poręczy schodowej (piąta tralka w biegu schodowym od półpiętra na piętro).



Tralka w dolnej części nie jest zamocowana.

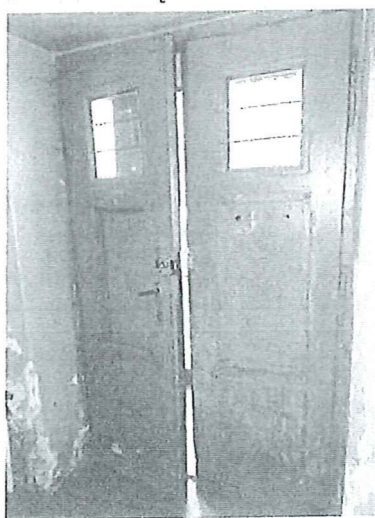
5. Należy wykonać remont klatki schodowej. Na ścianach widoczne są ubytki tynków, odpajająca się farba.

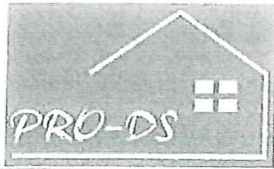


Należy skuć odpadające tynki i wykonać nowe. Należy zeszkrobać odpadające warstwy farb, ubytki zagipsować. Należy na nowo odmalować klatkę schodową. Na klatce schodowej należy wymienić stolarkę okienną na nową. Zamontowane są tam stare okna drewniane, nieszczelne, nie spełniające aktualnych norm izolacyjności.



6. Należy wymienić drzwi wejściowe do budynku. Istniejące stare drewniane drzwi są nieszczelne, nie spełniają aktualnych norm izolacyjności. Zamontować instalację domofonową.





7. Należy wykonać remont zadaszenia nad wejściem do budynku. Zamontować nowe rynny i rury spustowe oraz wykonać nowe pokrycie dachowe. Uzupełnić od czoła brakujące deski. Odmalować na nowo całą konstrukcję.



7. ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONYWANIA.

- 7.1. Wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian piwnicznych.
- 7.2. Skucie istniejących tynków zewnętrznych.
- 7.3. Wymiana uszkodzonych nadproży okiennych.
- 7.4. Uzupełnienie ubytków cegły na tylniej ścianie budynku.
- 7.5. Wykonanie nowych tynków zewnętrznych budynku.
- 7.6. Demontaż istniejącego pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych
- 7.7. Wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji dachowej, impregnacja konstrukcji.
- 7.8. Zamontowanie nowych rynien, rur spustowych, przemurowanie kominów.
- 7.9. Wykonanie nowego pokrycia papowego.
- 7.10. Remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynku.
- 7.11. Uzupełnienie ubytków w posadzce spocznika
- 7.12. Wzmocnienie poręczy schodowych wraz z wymianą uszkodzonej tralki.
- 7.13. Remont zadaszenia nad wejściem do budynku

mgr inż. DANIEL SIMM
uprawnienia budowlane do kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. 193/DOŚ/06

C. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

UWAGA. Integralną częścią dokumentacji fotograficznej jest płyta CD na której zostały umieszczone wszystkie zdjęcia z wizji lokalnej