PRONABUD

„PRONABUD" SP.Z O.O. 96-300 ŻYRARDÓW, UL. OKRZEI 57, TEL. 46 855 27 94

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Zakres : **OKREŚLENIE STANU TECHNICZNEGO I BEZPIECZEŃSTWA KONSTRUKCJI BUDYNKU W CELU MOŻLIWOŚCI ADAPTACJI I NADBUDOWY JEDNEJ KONDYGNACJI Z PRZEZNACZENIEM BUDYNKU NA LOKALE SOCJALNE.**

Obiekt : Budynek mieszkalny wielorodzinny

Lokalizacja : Żyrardów, ul. Chopina 15
Działka nr ewid. 3461

Inwestor : Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej
Żyrardów Spółka z o.o.
96-300 Żyrardów, ul. Armii Krajowej 5

Sporządził: mgr inż. J.Zambrzycki - upr. bud. Nr 78/83 Sk-ce
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

Żyrardów, marzec 2016 r.

Egz. 3

Spis treści :

I. DANE FORMALNO - PRAWNE 2

1.1. ZLECENIODAWCA. 2
1.2. PODSTAWA PRAWNA. 2
1.3. PRZEDMIOT I CEL EKSPERTYZY. 2
1.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI. 2

II. OPIS PRZEDMIOTU EKSPERTYZY. 3

2.1. OPIS OGÓLNY. 3

III. OCENA STANU TECHNICZNEGO. 5

3.1. BADANIA I POMIARY PRZEPROWADZONE PODCZAS POPRZEDNICH OCEN. 5
3.2. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU. 5
3.2.1. FUNDAMENTY, ŚCIANY FUNDAMENTOWE. 5
3.2.2. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE. 5
3.2.3. ŚCIANY I ŚCIANKI DZIAŁOWE. 6
3.2.4. KOMINY. 7
3.2.5. STROP NAD PARTEREM. 7
3.2.6. STROP NAD PIĘTREM. 7
3.2.7. STROP NAD POMIESZCZENIAMI MIESZKALNYMI TRZECIEJ KONDYGNACJI. 7
3.2.8. KONSTRUKCJA WIĘŹBY DACHOWEJ. 8
3.2.9. DESKOWANIE I POKRYCIE. 8
3.2.10. SCHODY WEWNĘTRZNE. 8
3.2.11. STOLARKA OKIENNA. 8
3.2.12. STOLARKA DRZWIOWA. 9
3.2.13. PODŁOGI I POSADZKI. 9
3.2.14. TYNKI WEWNĘTRZNE. 9
3.2.15. MALOWANIE. 9
3.2.16. ELEWACJA. 9
3.2.17. INSTALACJE. 10
3.2.18. OGRZEWANIE. 10
3.2.19. ESTETYKA OTOCZENIA. 10

IV. ORZECZENIE. 11

V. ZAŁĄCZNIKI. 13

I. DANE FORMALNO - PRAWNE

1.1. ZLECENIODAWCA.

Ekspertyzę przeprowadzono na zlecenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. ul. Armii Krajowej 5, 96-300 Żyrardów.

1.2. PODSTAWA PRAWNA.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

1.3. PRZEDMIOT I CEL EKSPERTYZY.

Przedmiotem ekspertyzy jest budynek mieszkalny wielorodzinny w Żyrardowie przy ulicy Chopina 15.

Celem ekspertyzy jest określenie stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji budynku w celu możliwości adaptacji i nadbudowy jednej kondygnacji z przeznaczeniem budynku na lokale socjalne.

1.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI.

Przy sporządzaniu oceny wykorzystano:

- Informacje uzyskane podczas wizji lokalnych w marcu 2016 r.
- Protokół nr 115 z dnia 14.08.2014r. kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Szopena 15 w Żyrardowie przeprowadzonego przez Stanisława Szlagę.
- Protokół nr 72 z dnia 19.03.2013r. kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Szopena 13 w Żyrardowie przeprowadzonego przez Stanisława Szlagę.

II. OPIS PRZEDMIOTU EKSPERTYZY.

2.1. OPIS OGÓLNY.

Obiekt, który podlega ekspertyzie znajduje się Żyrardowie przy ulicy Chopina 15. Budynek znajduje się na działce ewidencyjnej nr 3461. Teren nieruchomości jest ograniczony ścianami zewnętrznymi budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalnego znajdującego się w części centralnej działki oraz budynku gospodarczego. Pozostała część posiada ogrodzenie.

Budynek wielorodzinny stanowiący zabudowę nieruchomości został wybudowany w technologii tradycyjnej jako murowany, nie podpiwniczony, o dwóch, miejscowo trzech kondygnacjach nadziemnych i strychu użytkowym, w pierwszych latach dwudziestego wieku. Układ ścian konstrukcyjnych mieszany.

Budynek posiada książkę obiektu. Ostatnią roczną kontrolę okresową wykonał w sierpniu 2014 roku Stanisław Szlaga. W czasie przeprowadzanych wizji lokalnych budynek był niezamieszkały. Zamieszkały jest sąsiedni budynek mieszkalny, który znajdujący się w części centralnej działki.

Budynek mieszkalny wielorodzinny podlegający ekspertyzie zajmuje północno-zachodni narożnik działki nr 3461. Budynek nie został wybudowany jednorazowo. Najpierw wykonano część od strony ulicy Chopina, z narożnikiem od ul Ciasnej. Następnie dobudowano część stojącą przy ulicy Ciasnej. Budynek posiada dwie klatki schodowe. Jedna z nich - zachodnia, prowadzi na pierwsze piętro i poddasze, druga - wschodnia prowadzi wyłącznie na pierwsze piętro. Budynek od strony wschodniej nie posiada własnej ściany szczytowej, jest „dobudowany” do ściany szczytowej budynku znajdującego się po stronie wschodniej, stojącego przy ulicy Chopina 13.
Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 375,3 m^2, a kubatura 1375,05 m^3.

Budynek posiada ławy i ściany fundamentowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne kondygnacji nadziemnych wykonano z cegły ceramicznej pełnej. Budynek nie posiada izolacji poziomej. Ścianki działowe na parterze i piętrze częściowo z cegły ceramicznej, częściowo drewniane i z płyt gipsowo-kartonowych, wiórowych na konstrukcji drewnianej. Kominy z cegły ceramicznej pełnej. Trzony kominowe w przestrzeni strychowej oraz ponad dachem są otynkowane. Budynek nie posiada termoizolacji ścian zewnętrznych.

Strop nad parterem, strop nad piętrem oraz fragmenty stropów nad pomieszczeniami na trzeciej kondygnacji drewniane. Strop nad parterem został wykonany jako strop belkowy z podłogą drewnianą przybita do belek stropu, ślepym pułapem otrzcinowanym i otynkowanym. Strop nad piętrem wykonano jako belkowy, ze ślepym pułapem otrzcinowanym i otynkowanym oraz z zasypką termoizolacyjna i akustyczną od strony strychu. W pomieszczeniach mieszkalnych na trzeciej kondygnacji występują podłogi drewniane przybite do belek

stropowych. Strop nad pomieszczeniami trzeciej kondygnacji wykonano z desek przybitych do konstrukcji więźby dachowej, otrzcinowanych i otynkowanych. Schody drewniane, o bardzo dużym kącie nachylenia. Konstrukcja więźby dachowej drewniana stolcowa, nad pomieszczeniami mieszkalnymi trzeciej konkondygnacji krokwiowa. Pokrycie dachowe z papy na pełnym deskowaniu.

Stolarka okienna drewniana skrzynkowa i z profilami z pcv. Stolarka drzwiowa drewniana. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Malowanie farbami emulsyjnymi, wapiennymi i olejnymi. Podłogi drewniane, na parterze deski podłogowe na legarach z otworami wentylacyjnymi w ścianach nadziemia, na piętrach deski podłogowe na belkach stropowych. Miejscowo na parterze podłogi betonowe. Posadzki miejscowo z wykładzin rulonowych pcv.

Budynek posiada instalację elektryczną z przyłączem do sieci miejskiej obecnie odłączoną, instalację wodną z przyłączem do sieci miejskiej obecnie odciętą, instalację kanalizacyjną z przyłączem do sieci miejskiej.

Ogrzewanie w budynku było realizowane poprzez piece węglowe.

Budynek nie posiada instalacji odgromowej.

III. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

3.1. BADANIA I POMIARY PRZEPROWADZONE PODCZAS POPRZEDNICH OCEN.

W protokole z poprzedniej kontroli okresowej rocznej znajdują się następujące zalecenia:

- Remont pokrycia dachowego i czyszczenie rynien.
- Wymiany elementów więźby dachowej podczas remontu pokrycia.
- Remont stropów drewnianych.
- Naprawy uszkodzeń w ścianach zewnętrznych. Wykonanie izolacji poziomej ścian zewnętrznych i wewnętrznych.
- Wykonanie termoizolacji ścian zewnętrznych.
- Remont schodów.
- Wymiana podłóg drewnianych z desek.
- Wymiana stolarki okiennej.
- Wymiana stolarki drzwiowej

Powyższe zalecenia nie zostały zrealizowane ze względu na wyłączenie budynku z eksploatacji.

3.2. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Do opisu klasyfikacji stanu technicznego elementów użyto kryteriów wg CUTOB-PZITB

3.2.1. Fundamenty, ściany fundamentowe.

Nie wykonano odkrywki ław fundamentowych i ścian zewnętrznych piwnic uznając to za zbędne. Przeglądu stanu fundamentów i ścian fundamentowych dokonano z poziomu terenu oraz z poziomu pomieszczeń parteru wewnątrz budynku. Brak znaczących oznak zewnętrznych, poza opisanym poniżej przypadkiem ściany szczytowej od strony południowej, takich jak osiadanie fragmentów ścian nadziemia, zarysowania i pęknięcia ścian w poziomie przyziemia, które mogłyby w jakikolwiek sposób wskazywać na zły stan ław fundamentowych oraz ścian fundamentowych. Fundamenty i ściany fundamentowe są w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.2. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne.

Przeglądu ścian konstrukcyjnych zewnętrznych dokonano z poziomu terenu oraz wewnątrz budynku z poziomu poszczególnych kondygnacji. Przeglądu ścian konstrukcyjnych wewnętrznych dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji budynku. Na ścianach konstrukcyjnych zewnętrznych widoczne są

ubytki cegieł przy powierzchni terenu. Fragmenty ścian zewnętrznych znajdujące się przy powierzchni terenu są regularnie zawilgacane podczas opadów deszczu. Cykle zamarzania i rozmarzania oraz ciągłe zawilgocenie powodują wietrzenie i rozpad cegieł w murze. Dodatkowo, budynek nie posiada izolacji poziomej na styku ścian fundamentowych i ścian nadziemia, a także izolacji pionowej ścian fundamentowych, co powoduje utrzymywanie się stanu zawilgocenia do wysokości około jednego metra, miejscowo do dwóch metrów powyżej poziomu terenu. Stan zawilgocenia jest widoczny na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych. Degradacja cegieł w murze następowała także w miejscach, w których na skutek uszkodzeń, nie działał poprawnie system odprowadzania wód deszczowych.

Cegły znajdujące się w murze ścian zewnętrznych nie są jednorodne. Większość użytych do murowania cegieł została poprawnie wypalona. Istnieją jednak w kilku miejscach, na różnych wysokościach, wyraźnie widoczne skupiska cegieł zlasowanych i zwietrzałych.

Na ścianach zewnętrznych w kilku przypadkach widoczne są zarysowania w miejscach, w których opuściły się nadproża okienne.

W ścianie szczytowej od strony południowej widoczne są w środkowej części ściany, zarysowania przebiegające poprzecznie od otworu okiennego na strychu do poziomu terenu. W poziomie stropu nad piętrem zaburzona została geometria ściany. Jest ona wybrzuszona na zewnątrz na kilka centymetrów. Na fragmencie ściany zewnętrznej od strony ulicy Ciasnej, bezpośrednio przy ścianie szczytowej występuje układ rys i pęknięć, przebiegający od ścianki kolankowej, poprzez nadproża otworów okiennych na piętrze i parterze oraz przez ścianę w przyziemiu do jej narożnika. Rozwarcie rys może osiągać szerokość do 5mm. W pomieszczeniach wewnętrznych także widoczne są zarysowania na styku ścian wewnętrznych i zewnętrznych, lecz rozwarcie rys sięga kilku milimetrów, co najwyżej 3-4. Widoczne jest także zarysowanie stropów po krawędzi ostatniej belki stropowej. Powodem pęknięć ściany szczytowej jest brak jej prawidłowego zespolenia z resztą murów oraz to, że belki stropowe w tym fragmencie stropów rozpostarte są równolegle do ściany szczytowej. Ponad oknem strychowym widoczne są zakotwienia dwóch ściągów stalowych. Ściana przy ściągach ma prawidłową geometrię.

Ściany zewnętrzne budynku nie spełniają wymagań ochrony termicznej. Ogólnie ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne budynku są w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.3. Ściany i ścianki działowe.

Przeglądu ścian i ścianek działowych dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji. Ścianki są wykonane z różnych materiałów. Ścianki wykonane w czasie budowy budynku są w zadawalającym stanie technicznym. Ścianki wykonane w okresie późniejszym przez mieszkańców są w zadawalającym lub w złym stanie technicznym. Ogólnie ścianki działowe budynku są zadawalającym stanie technicznym.

3.2.4. Kominy.

Przeglądu kominów dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji oraz z poziomu strychu i połaci dachowych. Na ścianach kominowych i na trzonach kominowych w przestrzeni strychowej brak widocznych rys i pęknięć. Kominy są w dobrym stanie technicznym.

3.2.5. Strop nad parterem.

Przeglądu stropu nad parterem dokonano z poziomu podłogi parteru oraz pierwszego piętra. Na stropie od strony pomieszczeń parteru w pomieszczeniu przed schodami po stronie południowej widoczne jest miejscowe zarysowanie w miejscu występowania belki stropowej. W miejscu tym widoczne jest także zawilgocenie stropu powstałe na skutek przeciekania wód opadowych z nieszczelnego pokrycia, przez strop nad piętrem i strop nad parterem. Przeprowadzano w różnych pomieszczeniach próby dynamicznego obciążenia stropu ciężarem podskakującego człowieka. Po obciążeniu było odczuwalne krótkie lecz sprężyste drżenie stropu. Nie zaobserwowano wyraźnych zmian w geometrii stropu. Widoczne są miejsca w których w przestrzeni stropowej umieszczono fragmenty instalacji kanalizacyjnej. Strop jest ogólnie w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.6. Strop nad piętrem.

Przeglądu stropu nad piętrem dokonano z poziomu podłogi piętra oraz z poziomu strychu. Na stropie w kilku miejscach widoczne są ślady zawilgocenia powstałe na skutek zalania wodami opadowymi z nieszczelnego pokrycia. W klatce schodowej po stronie zachodniej podstemplowana jest belka znajdująca się bezpośrednio przy biegu schodów. Wyraźnie widoczne jest jej ugięcie, a także zniszczenia spowodowane przez korozję biologiczną oraz z powodu działania owadów. Przeglądając belki stropowe od strony pomieszczeń strychowych nie znaleziono miejsc w których belki byłyby ugięte, wypaczone bądź zaatakowane przez owady. Widoczne są miejsca, w których brak zasypki termoizolacyjnej w pełnej ilości, lecz drewno w belkach jest suche i nieuszkodzone. Przeprowadzano w różnych miejscach próby dynamicznego obciążenia stropu ciężarem podskakującego człowieka. Po obciążeniu było odczuwalne krótkie lecz sprężyste drżenie stropu, poza miejscem, w którym była uszkodzona belka stropowa. Nie zaobserwowano wyraźnych zmian w geometrii stropu poza miejscem uszkodzonym. Ogólnie strop nad piętrem jest w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.7. Strop nad pomieszczeniami mieszkalnymi trzeciej kondygnacji.

Przeglądu stropu nad piętrem dokonano z poziomu podłogi kondygnacji oraz z poziomu połaci dachowych. Stropy w obu pomieszczeniach są wyraźnie

opuszczone, otrzcinowanie z tynkiem odspaja się od deskowania. Stropy są w złym stanie technicznym.

3.2.8. Konstrukcja więźby dachowej.

Przeglądu konstrukcji więźby dachowej dokonano z poziomu poddasza użytkowego oraz z poziomu połaci dachowych. Pierwotna konstrukcja więźby była wzmacniana poprzez wstawienie dodatkowych płatwi oraz poprzez podparcia boczne stolców. Miejscowo widoczne są elementy, które zostały zalane wadami opadowymi, lecz większość elementów posiada drewno suche, bez śladów korozji biologicznej i działalności owadów. Zdarzają się także elementy z poluzowanymi łączeniami. Konstrukcja więźby jest ogólnie w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.9. Deskowanie i pokrycie.

Przeglądu deskowania dokonano z poziomu strychu. Przeglądu pokrycia dokonano z poziomu połaci dachowych.

Deskowanie połaci dachowych znajduje się w zróżnicowanym stanie technicznym. Część desek posiada wyraźne ślady wielokrotnego zamoczenia wodami opadowymi, część z nich jest zagrzybiona. W lepszym stanie technicznym znajduje się deskowanie po stronie południowej budynku. Ogólnie deskowanie znajduje się w zadawalającym stanie technicznym.

Część papy stanowiącej pokrycie dachowe jest pozbawione substancji asfaltowych. Dużą część istniejącego pokrycia pokryto jedną warstwą nowej papy. Jest ona podziurawiona i pozaginana. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w większości są pordzewiałe. Część rynien jest dziurawa. Pokrycie znajduje się w złym stanie technicznym, a miejscowo w stanie awaryjnym.

3.2.10. Schody wewnętrzne.

Nastopnice w biegach schodów są wytarte, balustrady chwiejne i bez części tralek. Biegi schodowe nie spełniają warunków opisanych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Schody wewnętrzne są w złym stanie technicznym.

3.2.11. Stolarka okienna.

Stolarka okienna jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Stolarka drewniana będąca w wieku budynku jest w złym stanie technicznym. Skrzydła i ościeżnice są wypaczone i nieszczelne. Oszklenie jest zmatowione i nieprzejrzyste, brak kitu we wrębach. Wiele otworów okiennych zamiast skrzydeł posiada

wstawione na stałe płyty wiórowe. Stolarka z profilami z pcv jest w dobrym stanie technicznym.

3.2.12. Stolarka drzwiowa.

Stolarka drzwiowa jest w zróżnicowanym stanie technicznym, w zależności od miejsca wbudowania. W większości przypadków skrzydła drzwiowe są wypaczone, ościeżnice mają wystrugane wręby. Okucia są pokrzywione i niesprawne, widoczne są ślady po ich przenoszeniu. Nie wszystkie otwory drzwiowe posiadają ościeżnice i skrzydła. Stolarka drzwiowa jest ogólnie w złym stanie technicznym.

3.2.13. Podłogi i posadzki.

Podłogi i posadzki znajdujące się w budynku są w zróżnicowanym stanie technicznym. Podłogi parteru są w większości w złym stanie technicznym. W kilku pomieszczeniach brak desek, lub na deskach znajduje się warstwa gruntu i śmieci Deski są nierówne i miejscami wypaczone. Podłogi betonowe są spękane, pokruszone i nierówne. Podłogi pierwszego piętra i podłogi w pomieszczeniach mieszkalnych drugiego piętra są pobrudzone i zaśmiecone, deski w podłogach są nierówne. Podłogi i posadzki pierwszego i drugiego piętra w pomieszczeniach mieszkalnych są ogólnie w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.14. Tynki wewnętrzne.

Tynki w większości pomieszczeń są zawilgocone na skutek braku ogrzewania. W kliku pomieszczeniach tynki odpadły, lub zostały uszkodzone poprzez działania ludzi. Tynki wewnętrzne znajdujące się w budynku są w złym stanie technicznym.

3.2.15. Malowanie.

Powłoki malarskie znajdujące się w budynku są w złym stanie technicznym.

3.2.16. Elewacja.

Przeglądu stanu technicznego i wyglądu elewacji dokonano z poziomu terenu. Na elewacji widoczne są zamurowania i przeróbki murów, niezamurowane otwory i uszkodzone cegły. W miejscach wejść do pomieszczeń sklepowych widoczne są stopnie betonowe, w miejscu w którym wcześniej był balkon wystają resztki elementów stalowych. Część ścian w poziomie parteru i ponad dachem jest pomazana graffiti. Ściany w przyziemiu są wyraźnie zawilgocone. Elewacja jest ogólnie w złym stanie technicznym.

3.2.17. Instalacje.

W wszystkie instalacje znajdujące się w budynku są w awaryjnym stanie technicznym. Widoczne są miejsca po wyrwanych ze ścian przewodach elektrycznych, bateriach i rurach wodociągowych. Nieciągła jest instalacja kanalizacyjna. Korzystanie z instalacji jest niemożliwe. Instalacje są w awaryjnym stanie technicznym.

3.2.18. Ogrzewanie.

Istniejące w budynku piece węglowe w większości są niesprawne. Część pieców została po części rozebrana, z większości zabrano elementy żeliwne i stalowe. Sprawny jest system kominów spalinowych. Brak systemu kominów wentylacyjnych. Ogrzewanie jest niemożliwe do wykonywania, jest w awaryjnym stanie technicznym.

3.2.19. Estetyka otoczenia.

Estetyka otoczenia budynku jest w zróżnicowanym, ogólnie w stanie złym.

IV. ORZECZENIE.

Stan techniczny budynku nie pozwala obecnie na jego użytkowanie.

Należy zauważyć, że ogólny stan techniczny nie odbiega zasadniczo od stanu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które nadal są w Żyrardowie użytkowane.

Według sporządzającego niniejszą ekspertyzę, w przypadku braku innej użytkowanej zabudowy na nieruchomości zajmowanej przez oceniany obiekt, budynek należałoby rozebrać. Istnienie zamieszkałego i użytkowanego budynku na nieruchomości praktycznie uniemożliwia wykorzystanie powstałego po rozbiórce terenu na zaprojektowanie i wybudowanie nowego budynku, ze względu na ogólne przepisy dotyczące wymagań dla nowych budynków.

Budowa nowego budynku byłaby uzasadniona po rozebraniu wszystkich budynków znajdujących się obecnie na nieruchomości.

Niecelowy byłby remont budynku obejmujący wymianę stropów i nadbudowę trzeciej kondygnacji. W takim przypadku konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę, a wszystkie elementy budynku muszą być zgodne z warunkami opisanymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powodowałoby to między innymi konieczność zupełnego przebudowania klatek schodowych, tak aby biegi schodów spełniały warunki rozporządzenia. Aby to wykonać, należałoby zburzyć większość ścian wewnętrznych, czyli faktycznie wybudować budynek od nowa.

Przywrócenie budynku do eksploatacji i jego dalsze wykorzystywanie jako budynku mieszkalnego wielorodzinnego - socjalnego przez okres kilkunastu, a przy należytej dbałości co najmniej dwudziestu lat jest możliwe. Decyduje analiza ekonomiczna niezbędnych remontów i potrzeba uzyskania pomieszczeń mieszkalnych.

Aby przywrócić budynek do eksploatacji należy wykonać następujące prace:

1. Wykonać dokumentację remontu obejmującą: nowy podział lokali, wydzielenie w lokalach mieszkalnych pomieszczeń sanitarnych za pomocą ścianek działowych wykonanych w systemach lekkiej zabudowy, rozprowadzenie w budynku nowych instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych. Należy zaprojektować ciągi kominów wentylacyjnych. Nie należy przywracać do użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na trzeciej kondygnacji.
2. Rozpatrzyć możliwość wykonania przyłącza cieplnego z sieci miejskiej PEC. W przypadku braku możliwości dostarczenia ciepła z sieci

miejskiej należy rozważyć możliwość instalacji ogrzewania elektrycznego.

3. Dokonać stabilizacji ściany szczytowej po stronie południowej. Można tego dokonać instalując ściągi stalowe w poziomie stropów piętra i parteru, poprzez rozebranie i ponowne wykonanie ściany wraz z kotwami lub poprzez wykonanie zabezpieczenia zewnętrznego z kształtowników stalowych.
4. Dokonać remontu stropów drewnianych w miejscach uszkodzeń. W chwili obecnej jedynym rozpoznanym miejscem uszkodzonym jest strop nad piętrem w klatce schodowej po stronie zachodniej, lecz należy się liczyć z możliwością rozpoznania innych miejsc uszkodzonych podczas prac remontowych, szczególnie podczas prac instalacyjnych.
5. Należy zdemontować pozostałe elementy konstrukcji balkonu. Balkonu nie należy odtwarzać.
6. Dokonać remontu klatek schodowych.
7. Dokonać remontu więźby dachowej poprzez wymianę uszkodzonych elementów.
8. Dokonać remontu pokrycia z deskowaniem, poprzez wymianę uszkodzonych desek deskowania i wykonania nowego pokrycia dachowego z rurami spustowymi, rynnami i obróbkami blacharskimi.
9. Zabezpieczyć więźbę dachową i deskowanie przed korozją biologiczną i szkodliwym działaniem owadów poprzez zagazowanie i smarowanie.
10. Dokonać remontu tynków wewnętrznych. Tynki wewnętrzne ścian parteru do wysokości 2m wykonać z tynków renowacyjnych gwarantujących ochronę przed zawilgoceniem.
11. Wymienić stolarkę okienną poza oknami z profilami pcv.
12. Wymienić stolarkę drzwiową.
13. Wykonać nowe warstwy podłogowe na parterze z warstwą termoizolacyjną i przeciwwilgociową.
14. Wykonać termoizolację ścian zewnętrznych z rozebraniem istniejących schodów zewnętrznych.
15. Wykonać termoizolacje poddasza.
16. Wykonać instalacje elektryczną.
17. Wykonać instalacje wodno-kanalizacyjne.
18. Wykonać instalację grzewczą.
19. Wykonać opaskę wokół budynku.
20. Poprawić estetykę otoczenia.

V. ZAŁĄCZNIKI.

A/ Dokumentacja fotograficzna
B/ Kserokopie decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.
C/ Lokalizacja budynku.

ŻYRARDÓW marzec 2016 r. Opracował:

Widok budynku od strony ulicy Chopina

Widok budynku od strony ulicy Ciasnej

Stan murów w przyziemiu

Stan murów w przyziemiu

Zwietrzałe cegły w murze parteru

Zwietrzałe cegły w murze na wysokosci około 2 metrów

Zarysowane nadproże okienne

Zarysowane nadproże okienne

Zarysowane nadproże okienne

Zarysowane nadproże okienne

Zakończenia ściągów i widok ściany szczytoqwej od strony południowej

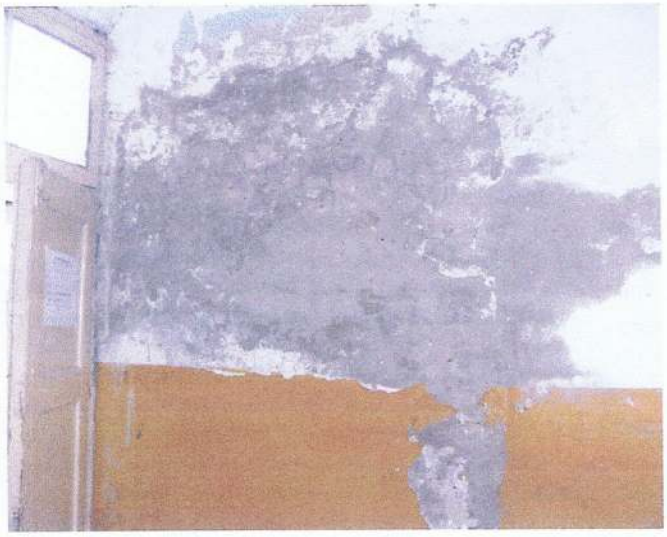
Widok odchylenia ściany szczytoqwej od strony południowej

Stan klatki po stronie wschodniej

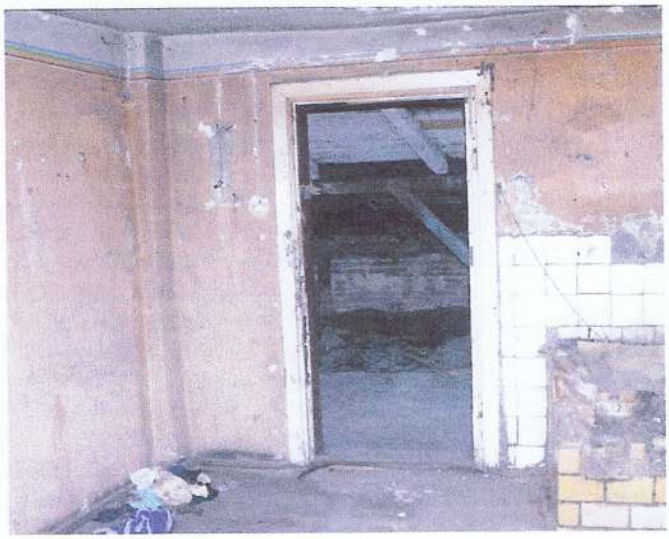
Zacieki na suficie pomieszczeń pierwszegi piętra

Uszkodzenia otrzcinowania i umieszczenie rury kanalizacyjnej w przestrzeni stropu na parterze

Zacieki na suficie pomieszczeń pierwszegi piętra



Zawigocenie ścian parteru



Pomieszczenie mieszkalne na strychu

Widok klatki schodowej po stronie zachodniej na parterze

Widok klatki schodowej po stronie zachodniej na piętrze

Widok stropu nad piętrem w klatce schodowej po stronie zachodniej

Widok deskowania w klatce schodowej po stronie zachodniej

Uszkodzona belka stropu nad piętrem w klatce zachodniej

Stan schodów na piętrze w klatce zachodniej

Widok więźby dachowej przy klatce schodowej zachodniej

Widok fragmentu więźby dachowej przy klatce schodowej zachodniej

Zawilgocone fragmenty deskowania i krokwi po stronie północnej

Widok pokrycia od strony wschodniej

Otwory w pokryciu po stronie północnej

Zastoisko przy scianie budynku przy ul. Chopina 13

WOJEWODA
SKIERNIEWICKI

Skierniewice dnia 27 XII 1983 r.

Nr 78/83 Sk-ce

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust.1 , § 6 ust.1 i 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt. 2 lit. -

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że:

Obywatel(ka) JAN MAREK ZAMBRZYCKI
(imię i nazwisko)

magister inżynier budownictwa
(tytuł naukowy i zawodowy)

urodzony(a) dnia 14 października 52 r. w Ostrów Wielkopolski

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót.-
(rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
(rodzaj specjalności technicznobudowlanej)

w zakresie -
(specjalizacja zawodowa)

DH-B 1050/82 900

K.J. Kr. 1457/80

Obywatel(ka) JAN MAREK ZAMBRZYCKI (imię i nazwisko) jest upoważniony(a) do:

1/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych,

2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych :

a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków,

b/ budowli nie będących budynkami,

3/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli.

otrzymują:

inż. Jan Marek Zambrzycki
zam. Żyrardów
ul. Rewolucji Październikowej 63/14

Z upoważnienia Wojewody
mgr inż. Andrzej Szadkowski
Zastępca Dyrektora d/s Nadzoru Budowlanego

(podpis i pieczęć)

POLSKA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-1PL-1YA-BFS *

Pan JAN ZAMBRZYCKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/2286/02
adres zamieszkania ul. GEN. GROTA-ROWECKIEGO 13, 96-300 ŻYRARDÓW
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-01-01 do 2016-12-31.

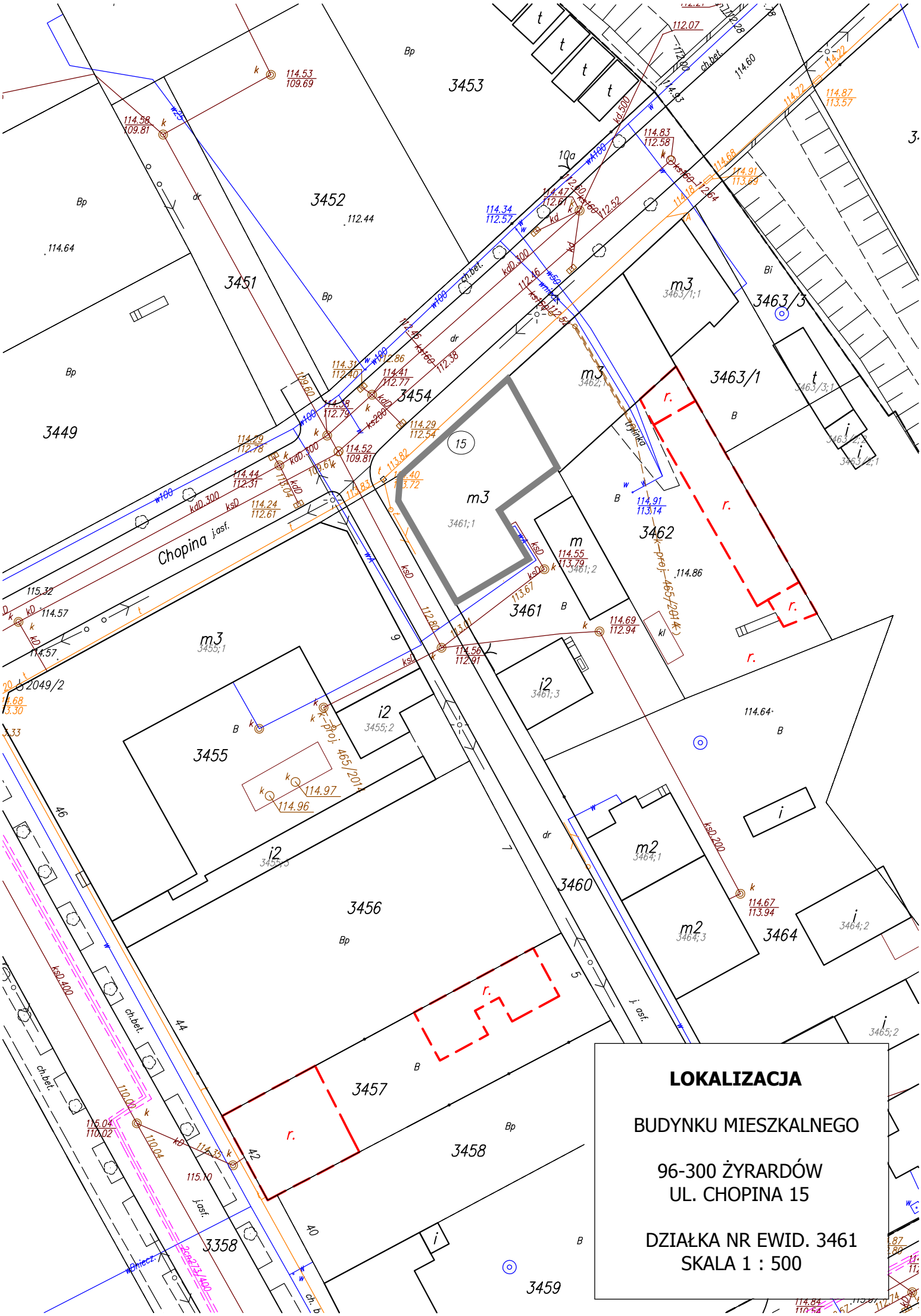
Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2015-11-10 roku przez:

Mieczysław Grodzki, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) 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.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Podpis jest prawidłowy


LOKALIZACJA
BUDYNKU MIESZKALNEGO
96-300 ŻYRARDÓW
UL. CHOPINA 15
DZIAŁKA NR EWID. 3461
SKALA 1 : 500
Chopina
3449
3451
3452
3453
3454
3455
3456
3457
3458
3459
3460
3461
3462
3463/1
3463/3
3464
15
10a
46
44
42
40
9
7
5