

ZPHU MAGREN JÓZEF MAGIERA

NADZORY BUDOWLANE, EKSPERTYZY, OPINIE I ORZECZENIA TECHNICZNE,
KONTROLE BUDOWLANE, KOSZTORYSOWANIE I PROJEKTOWANIE
ulica Archeologów nr 8, 51-220 Wrocław, Tel. (71) 345 49 94, GSM 504 279 840
NIP 895-100-24-16, REGON 930565392

EKSPERTYZA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO ZLOKALIZOWANEGO PRZY UL. WYSZYŃSKIEGO NR 118 WE WROCŁAWIU

Adres obiektu : Wrocław , ul. Wyszyńskiego nr 118
nr ewidencyjny działki : 16, AM-9
obręb Plac Grunwaldzki

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego
nr 118 we Wrocławiu – reprezentowana przez
"Prywatny Zarząd Mieszkaniami" Sp. z o.o.
z/s 50-335 Wrocław, ul. Sienkiewicza 8

Jednostka projektowania : ZPHU MAGREN JÓZEF MAGIERA
51-220 Wrocław, ul. Archeologów nr 8

Na podstawie art. 20 ust.4 ustawy z dnia 7-07-1994 – Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami)

OŚWIADCZAM

że niniejsza ekspertyza techniczna została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz jest kompletna z punktu widzenia celu , któremu ma służyć

Opracował : Józef Magiera
nr upr. 307/90/UW

Podpis :

Wrocław, lipiec 2012

JÓZEF MAGIERA
Wrocław, ul. Archeologów 8
Upr. konstrukcyjno-budowl.
nr 307/90/UW

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OPISOWA .

	Str. nr
1. Dane ogólne	3
2. Podstawa , przedmiot i zakres opracowania	3
3. Wykorzystane materiały	3
4. Opis techniczny budynku	3-14
4.1. Opis ogólny budynku	3-6
4.2. Stan zachowania (ustalenie uszkodzeń)	6-14
5. Analiza przyczyn powstania uszkodzeń oraz ocena ogólnego stanu bezpieczeństwa budynku	14-16
6. Wnioski	17-18
7. Zalecenia	19-21
8. Załącznik nr 1 – oszacowanie kosztów remontu budynku	22

II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

23-35

III. KOPIE UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH I ZAŚWIADCZEŃ Z DOIIB

36-37

1. Kopia zaświadczenia potwierdzającego przynależność autora opracowania do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa	36
2. Kopia uprawnień budowlanych autora opracowania	37

IV. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- kopia mapy do celów opiniodawczych	37
1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	39
2. Rys. Nr 2 Rzut piwnic	40
3. Rys. Nr 3 Rzut parteru	41
4. Rys. Nr 4 Rzut I-go piętra	42
5. Rys. Nr 5 Rzut II-go piętra	43
6. Rys. Nr 6 Rzut III-go piętra	44
7. Rys. Nr 7 Rzut IV-go piętra	45
8. Rys. Nr 8 Rzut poddasza	46
9. Rys. Nr 9 Rzut dachu	47
10. Rys. Nr 10 Przekrój pionowy A-A	48
11. Rys. Nr 11 Elewacja frontowa od Wyszyńskiego	49
12. Rys. Nr 12 Elewacja frontowa od Daszyńskiego	50
13. Rys. Nr od 13 do 17 Dokumentacja archiwalna	51-55

I. CZĘŚĆ OPISOWA .

1 . DANE OGÓLNE .

- 1.1. Temat : Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego .
- 1.2. Adres : Wrocław , ul. Wyszyńskiego nr 118 .
- 1.3. Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego nr 118 we Wrocławiu – reprezentowana przez "Prywatny Zarząd Mieszkaniami" Sp. z o.o.
z/s 50-335 Wrocław, ul. Sienkiewicza 8
- 1.4. Autor ekspertyzy technicznej : Józef Magiera .

2 . PODSTAWA , PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA .

2.1. Podstawa opracowania .

- a/ decyzja PINB Wrocław ,
- b/ umowa zawarta z Inwestorem ,
- c/ uzgodnienia dokonane z Zamawiającym ,
- d/ przegląd pięcioletni wykonany w 2009 roku
- e/ polskie normy i przepisy techniczno-budowlane ,

2.2. Przedmiot opracowania .

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Wyszyńskiego nr 118 we Wrocławiu .

2.3. Cel i zakres opracowania .

Celem opracowania jest ocena aktualnego stanu technicznego obiektu, opis stwierdzonych wad i uszkodzeń oraz określenie zaleceń w zakresie usunięcia nieprawidłowości .

Zakres opracowania obejmuje następujące czynności :

- wizje lokalne ,
- wykonanie inwentaryzacji uzupełniającej elementów obiektu,
- ocenę aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
- ocenę stopnia zużycia elementów budynku ,
- sporządzenie dokumentacji fotograficznej,
- opracowanie wniosków i zaleceń dla Zarządcy obiektu,

3. WYKORZYSTANE MATERIAŁY .

- dokumentacja archiwalna budynku,
- polskie normy i przepisy techniczno-budowlane,
- przegląd pięcioletni wykonany w 2009 roku.

4. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU .

4.1. Opis ogólny budynku .

Budynek zlokalizowany przy ul. Wyszyńskiego nr 118 we Wrocławiu jest obiektem mieszkalnym , wielorodzinnym wybudowanym w 1905r.

Jest to budynek jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny, z poddaszem przeznaczonym na pomieszczenia strychowe oraz lokal użytkowy.

Obiekt wybudowany na planie zbliżonym do prostokątów w kształcie litery L, usytuowany jest w ciągłej zabudowie pierzejowej ulicy Wyszyńskiego, na narożniku skrzyżowania z ulicą Daszyńskiego.

Od strony północnej i południowej, budynek sąsiaduje z obiektami mieszkalnymi o analogicznych rozmiarach, konstrukcji oraz wybudowanymi w tym samym okresie czasu (tj. ok. 1905r.).

Budynek jest całkowicie podpiwniczony.

W poziomie piwnic usytuowane są komórki lokatorskie.

W poziomie parteru zlokalizowane są: 1 lokal użytkowy oraz lokale mieszkalne nr 1, 2.

W poziomie kondygnacji nadziemnych: od I-go do IV-go piętra- usytuowane są lokale mieszkalne nr: 3, 4 i 5 - na I-szym piętrze; nr 6, 7 8 - na II-gim piętrze, nr: 9, 10, 11, 12 i 13 - na III-cim piętrze oraz nr: 14, 15, 16, 17, 18 i 19 IV-tym piętrze.

Na poddaszu usytuowane są: pomieszczenie strychowe oraz pomieszczenie lokalu użytkowego.

Aktualnie w budynku użytkowanych jest 19 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe.

Dostęp do mieszkań zapewniony jest z - usytuowanej centralnie w budynku - klatki schodowej oraz - w przypadku mieszkań nr 8 i 8a- z użytkowanego wspólnie przez lokatorów korytarza.

Podstawowe dane techniczno-użytkowe obiektu:

- powierzchnia zabudowy - 403,30 m²
- kubatura - 8205,00 m³
- powierzchnia całkowita - 2076,15 m²
- powierzchnia użytkowa - 1421,15 m²
- wymiary zewn. budynku:
 - długość wzdłuż elewacji frontowych - od ul. Wyszyńskiego 23,00 m, ul. Daszyńskiego 20,05 m
 - szerokość (głębokość) - 11,40 m,
 - wysokość całkowita - 22,07 m

Obiekt zrealizowany został w technologii tradycyjnej. Układ konstrukcyjny budynku – podłużny.

Konstrukcja poszczególnych elementów budynku:

- **ławy fundamentowe** i ściany piwnic murowane z cegły wapienno-piaskowej, pełnej na zaprawie wapiennej; pod ścianami konstrukcyjnymi, podłużnymi (zewnętrznymi i dwoma ścianami nośnymi wewnętrznymi) wykonane są schodkowe, ceglane ławy fundamentowe o szerokości – w poziomie posadowienia - równej ok. 140cm; budynek posadowiony jest na głębokości ok. 3,00m ppt.,
- **ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych** – murowane z cegły wapienno-piaskowej, pełnej na zaprawie wapiennej; grubości ścian zewnętrznych podłużnych zmienne: 77cm (3c.) – w poziomie piwnic; 51cm (2,5c), - w poziomie parteru i I-go piętra; 64 cm, - w poziomie II-go i III-go piętra 64 i 38cm (1,5c.) – w poziomie IV-go piętra; 38 i 25cm (1c.) - w poz. poddasza,
- **ściany konstrukcyjne wewnętrzne** – murowane z cegły wap.-piaskowej, pełnej na zaprawie wapiennej; grubości ścian zmienne: 64, 51cm i 38 (2c.) - w poziomie piwnic i parteru; 38cm (1,5c) – w poziomie od I-go do III-go piętra; 51, 38, 25cm (1c.) - w poziomie IV-go piętra i poddasza – 38 i 25,
- **ściany szczytowe**: południowa i północna - murowane z cegły wapienno-piaskowej, pełnej na zaprawie wapiennej; grubości ścian zmienne: 51, 38cm (1,5c.) - w poziomie od piwnic do III-go piętra; 25cm (1c.) – w poziomie IV-go piętra i poddasza,
- **ścianki działowe** w lokalach mieszkalnych – o konstrukcji drewnianej (dwie warstwy desek na ruszcie drewnianym), tynkowane obustronnie na podkładzie z trzciny; w części lokali ścianki działowe wykonane są (w ostatnim czasie) z płyt gipsowo-kartonowych na rusztach metalowych,
- **biegi schodowe i spoczniki** (w obrębie klatki schodowej) - wykonane w konstrukcji stalowej, z drewnianymi stopnicami; podesty wsparte na stropach odcinkowych (sklepienia ceglane wsparte na ścianie murowanej klatki schodowej oraz na belkach stalowych);

- **klatka schodowa**, zlokalizowana centralnie, w środkowej części budynku - posiada zadaszenie w postaci drewnianego stropodachu o konstrukcji takiej jak pozostała część stropu nad strychem
- **stropy nad piwnicami** – odcinkowe (sklepienia ceglane wsparte na belkach stalowych o przekroju dwuteowym, od NP160 do NP220 ; układ konstrukcyjny stropu nad piwnicami - mieszany : w części południowo-zachodniej budynku - od strony podwórza - podłużny (belki stalowe stropu odcinkowego wsparte na ścianach podłużnych) ; na pozostałej części budynku – układ poprzeczny (belki stalowe stropu odcinkowego wsparte na ścianach konstrukcyjnych poprzecznych tj. na ścianach szczytowych oraz dwóch ścianach konstrukcyjnych wewnętrznych, jak również na słupach murowanych z cegły pełnej o wym. przekroju 38x38cm),
- **stropy: nad parterem, I-szym, II-gim, III-cim i IV-tym piętrem** - stropy belkowe o konstrukcji drewnianej, ze ślepym pułapem i zasypką żużlowo-gruzową; belki stropowe o wymiarach przekroju $b \times h = 24 \times 26 \text{ cm}$ rozmieszczone są w rozstawie co ok. 0,90mb,
- **nadproża okienne** w elewacjach, o szerokościach do 1,20 m - wykonane w postaci sklepień ceglanych, częściowo łukowych, częściowo prostych; od strony zewnętrznej w nadprożach wykonany jest węgierek o szerokości 12cm, z poziomą krawędzią dolną; pozostałe nadproża okienne (w elewacji frontowej) i drzwiowe (o większych rozpiętościach, ponad 1,20m) jak również podciągi wewnątrz budynku - wykonane są z belek stalowych dwuteowych, szpałdowanych cegłą ceramiczną,
- **dach budynku** - pulpitowy - o konstrukcji drewnianej : w części środkowej - płaski, kryty papą asfaltową, termozgrzewalną; w pasie przyległym do elewacji frontowych – stromy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką, podwójnie w koronkę; w pasie przyległym do elewacji podwórzowej - płaski, kryty papą termozgrzewalną, na podkładzie z desek,
- **kominy** z cegły ceramicznej pełnej , murowane na zaprawie wapiennej, otynkowane,
- **elewacje budynku** - wyprawione są tynkami zewnętrznymi, cementowo-wapiennymi, zatartymi na gładko oraz pokryte powłokami malarskimi z farb dyspersyjnych ; w 1975r. wykonany został remont kapitalny elewacji, w trakcie którego: uzupełniono brakujące fragmenty tynku w elewacji frontowej, wykonano w całości nowe tynki na elewacji podwórzowej, wykonano prace malarskie (powłoki z farby emulsyjnej), wykonano nowe obróbki blacharskie w obu elewacjach - z blachy stalowej, ocynkowanej, zamontowano ceramiczne okapniki okienne,
- **w elewacjach budynku występują wykusze i balkony,**

W elewacji frontowej występują detale architektoniczne i elementy ozdobne: opaski okienne, gzymsy podokienne i gzymsy okapowy, tynki boniowane poziomo i pionowo.
Na elewacji podwórzowej brak zdobień.

Poza remontem dachu, elewacji podwórzowej oraz klatki schodowej – przeprowadzonym w pierwszych latach XXI-go wieku, budynek nie był poddawany gruntownym zabiegom remontowym, od czasu wybudowania.

Wypożazenie instalacyjne budynku - budynek wypożazony jest w instalacje : wodną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazową, elektryczną i telefoniczną . Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazowej, elektrycznej i telefonicznej .
Ścieki sanitarne - odprowadzane są pionami dn100mm z rur żeliwnych, do poziomu dn160 PVC, zlokalizowanego nad posadzką piwnic, przy ścianie szczytowej południowej, a następnie przyłączem k150 - do kanalizacji ogólnospławnej K250 przebiegającej pod jezdnią ulicy Daszyńskiego i Wyszyńskiego.

Wody opadowe z powierzchni dachu - odprowadzane są 3-ma rurami spustowymi dn120, z blachy stalowej ocynkowanej, zamontowanymi w obu elewacjach budynku, do poziomu dn160PVC i przykanalika K150 kanalizacji ogólnospławnej.

Budynek posiada przyłącze gazowe gA50 dołączone do miejskiej sieci gazowej. Instalacja gazowa w budynku wykonana jest z rur instalacyjnych czarnych o połączeniach skręcanych. Przewody prowadzone są po wierzchu ścian. W każdym mieszkaniu (za wyjątkiem mieszkań nr: 8a i 12) - zainstalowana jest kuchenka gazowa 4-palnikowa z piekarnikiem . W mieszkaniach nr 8a i 12 zainstalowane są kuchenki elektryczne. W części mieszkań zainstalowane są dwufunkcyjne kotły gazowe c.o. , oraz gazowe podgrzewacze ciepłej wody użytkowej.

Ogrzewanie poszczególnych mieszkań realizowane jest w zróżnicowany sposób: za pomocą pieców kaflowych na węgiel, za pomocą grzejników elektrycznych lub też z wykorzystaniem indywidualnych instalacji c.o. etażowych pompowych, zasilanych z kotłów gazowych.

W mieszkaniach z ogrzewaniem gazowym, instalacja grzewcza wykonana jest z rur stalowych, miedzianych oraz grzejników płytowych z zaworami termostatycznymi.

Wentylacja pomieszczeń: kuchni, higieniczno-sanitarnych oraz pomieszczeń, w których zainstalowane są urządzenia gazowe jest wywiewna grawitacyjna. Część pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i kuchennych nie posiada instalacji wywiewnej. Nawiew powietrza do lokali realizowany jest poprzez szczelności okien i drzwi wejściowych do mieszkań.

Stosunki własnościowe.

W budynku została ustanowiona wspólnota mieszkaniowa .

4.2. Stan zachowania (ustalenie uszkodzeń) .

Opis stanu zachowania technicznego budynku ilustrowany jest fotografiami zawartymi w części "II." oraz rysunkami załączonymi do niniejszego opracowania :

4.2.1. Ściany konstrukcyjne .

Ściany konstrukcyjne budynku –zewnętrzne i wewnętrzne – znajdują się ogólnie w średnim, a jedynie lokalnie - w nieodpowiednim stanie technicznym.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne.

W trakcie dokonanych oględzin, w obrębie ścian zewnętrznych budynku stwierdzono występowanie uszkodzeń w postaci: zawilgoceń (w poziomie piwnic i przyziemia), przemarzania ścian jak również w postaci spękań lub zarysowań muru – w obrębie nadproży okiennych i ścianek podokiennych .

W elewacji frontowej – w poziomie piwnic i przyziemia - widoczne są niewielkie zawilgocenia tynków zewnętrznych i muru ceglanego (do wysokości ok. 1,5m ppt.) – spowodowane wilgocią kapilarną (w wyniku braku izolacji przeciwwilgociowej pionowej, na zewnętrznej powierzchni ściany piwnicznej stykającej się z gruntem oraz w następstwie uszkodzeń izolacji poziomej ściany - w poziomie posadzki piwnic) – fot. nr 4, 9, 10, 11, 16, 17.

W poziomie wyżej usytuowanych kondygnacji występują lokalne zawilgocenia tynków zewnętrznych i muru – pod gzymsem elewacyjnym nad parterem, poniżej gzymsu dachowego jak również pod okapnikami okiennymi – spowodowane miejscowymi uszkodzeniami (nieszczelnościami) obróbek blacharskich gzymsów - fot. nr 5, 6.

W dwóch środkowych pionach okien w elewacji frontowej – w obrębie nadproży oraz ścianek podparapetowych (o grubości 1,5c.) – widoczne są pionowe i ukośne spękania i zarysowania muru i tynków zewnętrznych (fot. nr 5, 6). Od strony wewnętrznej uszkodzenia te są częściowo niewidoczne – zarysowania zostały zaszpachlowane lub pokryte tapetami przez lokatorów.

W dwóch skrajnych pionach okien – w których nadproża wykonane zostały z belek stalowych – pęknięcia nie występują.

W poziomie IV-go piętra – w pokojach od strony ulicy, w mieszkaniach nr 14 i 15 – fragmenty ścian zewnętrznych powyżej nadproży okiennych posiadają znaczne zawilgocenia, spowodowane przeciekami wody opadowej z dachu i gzymsu okapowego (w związku z istniejącymi nieszczelnościami pokrycia dachu i uszkodzeniami obróbek blacharskich gzymsu) – fot. nr 1, 2.

W elewacji podwórzowej – w poziomie piwnic oraz przyziemia - widoczne są zawilgocenia muru, miejscowe ubytki tynków zewnętrznych

(do wys. ok. 1,0m ppt.) oraz niewielkie uszkodzenia odkrytego muru ceglanego.

Wyżej opisane uszkodzenia występują w szczególności w obrębie północnej części ściany budynku oraz w części środkowej elewacji podwórzowej, w miejscu w którym usytuowane są drzwi wejściowe na klatkę schodową oraz do pomieszczeń piwnicznych (fot. nr: 9, 10, 11).

Wyżej opisane uszkodzenia powstały w związku z nieodpowiednim zabezpieczeniem muru przed wilgocią w części podziemnej oraz w poziomie przyziemia (brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej, na zewnętrznej powierzchni ściany piwnicznej stykającej się z gruntem, uszkodzenia izolacji poziomej ściany - w poziomie posadzki piwnic, uszkodzenia części opaski betonowej wzdłuż elewacji, nieodpowiednie zabezpieczenie przed wodą cokołu budynku przed wodą opadową).

W poziomie wyżej usytuowanych kondygnacji występują lokalne zawilgocenia tynków zewnętrznych i muru : pod gzymsem okapowym dachu (w miejscu połączenia rynny z rurą spustową), w sąsiedztwie rury spustowej odwadniającej dach jak również pod okapnikami okiennymi (ceramicznymi lub z blachy ocynkowanej) – spowodowane miejscowymi uszkodzeniami (nieszczelnościami) obróbek blacharskich gzymsu dachowego oraz wadliwym wykonaniem okapników okiennych - fot. nr: 1, 2, 6, 8.

W poziomie od I-go do IV-go piętra - w obrębie większości ceglanych nadproży okiennych, łukowych oraz ścianek podparapetowych (o grubości 1,5c.) – widoczne są drobne pionowe i ukośne spękania i zarysowania muru i tynków zewnętrznych (fot. nr 7, 8).

Od strony wewnętrznej uszkodzenia te są częściowo niewidoczne – zarysowania zostały zaszpachlowane lub pokryte tapetami przez lokatorów.

W poziomie : II-go, III-go i IV-go piętra, w pomieszczeniach mieszkalnych (pokojach) od strony podwórza występują ślady przemarzania ścian zewnętrznych - w postaci miejscowych zawilgoczeń tynków i muru oraz pleśniowych nalotów. W największym stopniu zjawisko to występuje w obrębie nadproży okiennych oraz w zewnętrznych narożach pomieszczeń.

Na fragmencie ściany szczytowej południowej (od strony podwórza) – widoczne są pionowe zarysowania muru, na styku z przyległym budynkiem oznaczonym nr 8, jak również ukośne pęknięcie muru u podstawy ogniomuru, stanowiącego zwieńczenie ściany.

W części cokołowej ściany (do wysokości 50cm ppt.) występuje jej niewielkie zawilgocenie .

Ściany konstrukcyjne wewnętrzne.

Ściany konstrukcyjne wewnętrzne znajdują się w większości w zadowalającym, a jedynie lokalnie w średnim lub nieodpowiednim stanie technicznym.

W poziomie piwnic budynku widoczne są zawilgocenia ścian konstrukcyjnych, wewnętrznych - spowodowane : uszkodzeniami (lub brakiem) izolacji przeciwwilgociowych (izolacji poziomej i pionowej na częściach podziemnych murów).

Zawilgocenia widoczne są w szczególności w dolnej części ścian wejścia do piwnicy, korytarza piwnicznego (fot. nr 18, 19), na ścianach piwnicznych - w sąsiedztwie studzienki wodomierzowej, oraz w sąsiedztwie okien doświetlających piwnice - (fot. nr 4, 9).

4.2.2. Nadproża okienne i drzwiowe .

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że część nadproży okiennych w obu elewacjach budynku (frontowej i podwórzowej) – wykonanych w formie ceglanych nadproży łukowych - posiada uszkodzenia w postaci pionowych pęknięć lub zarysowań, umiejscowionych w środku ich rozpiętości.

Rozpiętość tych nadproży wynosi ok. 120cm, szerokość muru w nadprożu – w zależności o kondygnacji – równa jest : 54, 51 lub 38cm.

Pęknięcia nadproży widoczne są w szczególności od strony zewnętrznej – w obrębie węgarów o grubości 12cm, z poziomą krawędzią dolną – fot. 5, 6.

Od strony wewnętrznej, pęknięcia lub zarysowania nadproży w znacznej części są niewidoczne, lub posiadają bardzo małe rozwarcie, w następstwie prac remontowych wykonanych w przeszłości przez lokatorów (naprawa, szpachlowanie zarysowanych tynków na nadprożach od strony pomieszczeń mieszkalnych).

Wskazuje to na ustabilizowanie się stanu uszkodzeń nadproży, powstrzymanie ich propagacji.

Wyżej opisane uszkodzenia nadproży powstały w wyniku przestrzennej pracy konstrukcji obiektu, spowodowanej niewielkim, nierównomiernym osiadaniem fundamentów, odkształceniami termicznymi ścian zewnętrznych, punktowymi obciążeniami pionowymi przekazywanymi przez belki stropowe.

Pozostałe nadproża okienne i drzwiowe w budynku, wykonane z zastosowaniem z dwuteowników stalowych – nie posiadają uszkodzeń, znajdują się w dobrym stanie technicznym.

4.2.3. Izolacje poziome i pionowe.

W poziomie piwnic i przyziemia budynku widoczne są zawilgocenia ścian konstrukcyjnych (zewnątrznych i wewnętrznych) - spowodowane: uszkodzeniami (lub brakiem) izolacji przeciwwilgociowych (izolacji poziomej i pionowej na częściach podziemnych murów), niewłaściwym zabezpieczeniem przed wodą opadową stref cokołowych elewacji jak również wcześniejszymi nieszczelnościami rur spustowych odwadniających dach budynku - (fot. nr: 4, 9, 10,11).

W obrębie pomieszczeń usługowych i mieszkalnych – na parterze oraz na wyżej usytuowanych kondygnacjach budynku - nie stwierdzono występowania zawilgocenia ścian spowodowanych kapilarnym podciąganiem wilgoci z gruntu.

4.2.4. Ścianki działowe.

Stan techniczny ścianek działowych w budynku ogólnie ocenia się jako zadowalający a jedynie miejscowo jak średni.

W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono występowanie niewielkich uszkodzeń ścianek działowych (usytuowanych pomiędzy pokojami od strony ulicy i podwórza) - w postaci ich pionowych lub ukośnych zarysowań, w mieszkaniach nr: 3, 4 i 5, na I-szym piętrze budynku. Zarysowania powstały w następstwie znacznych ugięć drewnianych belek stropowych, na których ścianki są wsparte.

Istniejące uszkodzenia ścianek działowych nie stanowią zagrożenia dla ich stateczności; nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji oraz zagrożenie życia lub zdrowia ludzi.

4.2.5. Stropy .

Strop nad piwnicami – wykonany na całej powierzchni jako masywny, odcinkowy (sklepienia ceglane wsparte na belkach stalowych).

W wyniku dokonanych oględzin - stan techniczny stropu nad piwnicami ogólnie ocenia się jako średni, poza pomieszczeniem piwnicznym (zaznaczono na rysunku rzutu piwnic) w którym podparto bardzo mocno skorodowaną belkę stalową dwuteową.

W pozostałych pomieszczeniach generalnie nie stwierdzono występowania uszkodzeń stropu w postaci spękań, ubytków cegieł w sklepieniach, ponadnormatywnych ugięć - które mogłyby stanowić zagrożenie bezpieczeństwa i stateczności konstrukcji .

Niewielkie zarysowania sklepień ceglanych stropu występują nad korytarzem piwnicznym, przy drzwiach wyjściowych na podwórze.

Niezbędnym jest pilne wykonanie prac remontowych polegających na zabezpieczeniu antykorozyjnym powierzchniowo skorodowanych, widocznych powierzchni dolnych stopek belek stalowych stropu. Obecnie stopki dwuteowników całkowicie pozbawione są powłok ochronnych, w niewielkiej części natomiast pokryte są powłokami malarskimi z farby emulsyjnej lub z wapna - co może powodować przyspieszoną korozję elektrochemiczną stali – fot. 19.

Stropy drewniane nad kondygnacjami nadziemnymi.

Nad parterem, I-szym, II-gim, III-cim i IV-tym piętrzem budynku, na całych powierzchniach kondygnacji wykonane są stropy belkowe, o konstrukcji drewnianej, ze ślepym pułapem i zasypką żużlowo-gruzową gr. 10cm.

Belki stropowe o wymiarach przekroju $b \times h = 24 \times 26$ cm i rozpiętości - w poszczególnych traktach budynku - od 500 do 530 cm (w świetle podpór), rozmieszczone są w rozstawie co ok. 0,90 mb.

Podsufitka wykonana jest z otynkowanych od spodu desek o grubości 25 mm (o d spodu wykonano tynki na trzcinie).

Bezpośrednio na belkach stropowych ułożone są podłogi z desek struganych, o grubości 32 mm, łączonych na pióro-wpust. Deski mocowane do belek stropowych za pomocą gwoździ.

Łączna grubość stropu równa jest 33 cm.

W poszczególnych mieszkaniach, w części pomieszczeń mieszkalnych na podłogach z desek ułożone zostały dodatkowe warstwy okładzinowe w postaci: drewnopochodnych płyt typu OKAL o grub. 12 mm, wykładzin PCV, paneli podłogowych, drewnopochodnych lub też – w pomieszczeniach łazienek i WC – okładziny z płytek ceramicznych.

Oceny stanu technicznego stropów drewnianych dokonano na podstawie zewnętrznych oględzin, bez wykonywania odkrywek belek stropowych.

Strop nad parterem.

Stan techniczny stropu nad parterem ocenia się jako zadowalający.

Stan techniczny stropu nad parterem - generalnie ocenia się jako średni.

Strop nad I-szym piętrzem.

Stan techniczny stropu drewnianego nad I-szym piętrzem jest analogiczny do stanu stropu nad parterem.

W pomieszczeniach nie występuje konieczność stosowania dodatkowych podkładek w celu wypionowania mebli, ustawionych przy ścianach konstrukcyjnych.

Stropy w omawianych pomieszczeniach posiadają dość dobrą – po przyłożeniu obciążeń pionowych ulegają niewielkiemu ugięciu. Powyższe wskazuje, iż nośność części belek na omawianych fragmentach stropu nad I-szym piętrzem uległa nieznacznemu obniżeniu.

Stan techniczny fragmentów stropu nad parterem – w obrębie w/w pomieszczeń – ocenia się jako średni.

Strop nad II-gim piętrem.

Stan techniczny stropu nad II-gim piętrem ocenia się jako zadowalający.
Strop nie posiada widocznych uszkodzeń oraz nie wykazuje nadmiernych ugięć.
Stan techniczny podłóg i posadzek w mieszkaniach ocenia się jako zadowalający.

Strop nad III-cim piętrem.

Stan techniczny stropu nad III-cim piętrem ocenia się jako zadowalający.
W mieszkaniach wykonane zostały w ostatnich latach prace remontowe związane z ułożeniem nowych podłóg z paneli podłogowych, wraz z ich wypoziomowaniem.
Strop nie posiada widocznych uszkodzeń oraz nie wykazuje nadmiernych ugięć.
Stan techniczny podłóg i posadzek w tych mieszkaniach ocenia się jako zadowalający.

Strop nad IV-tym piętrem.

Stan techniczny stropu nad IV-tym piętrem ocenia się jako zadowalający.

Z uwagi na wcześniejsze przecieki wody opadowej do pomieszczeń poddasza (w wyniku znacznych uszkodzeń i nieuszczelności pokrycia dachu) wystąpiło niewielkie zawilgocenie elementów konstrukcyjnych stropu nad IV-tym piętrem.

W pomieszczeniu strychowym, w poziomie poddasza, widoczne jest niewielkie ugięcie stropu, niewielkie zapadnięcie podłogi z desek.

Podłoga w pomieszczeniu strychowym wykonana z desek grubości 25mm, posiada bardzo nieznaczne uszkodzenia, w wyniku krótkotrwałego zawilgocenia (przełknięcie desek) oraz zanieczyszczenia odchodami pozostawionymi przez gołębie.

4.2.7. Schody.

Stan techniczny biegów schodowych i spoczników - wykonanych w konstrukcji stalowej - ocenia się jako średni .

Belki policzkowe, wykonane w postaci nitowanych ceowników (z dwóch kątowników i blachy środnika) nie posiadają widocznych uszkodzeń oraz nadmiernych ugięć.

Podstopnice wykonane z blach stalowych – bez widocznych obłuzowań i skorodowań – fot. nr 27.
Powłoki malarskie na konstrukcji stalowej posiadają niewielkie miejscowe uszkodzenia, złuszczenia.

Stopnice schodów, wykonane z desek o grubości 40mm, są miejscami lekko zużyte, miejscami lekko lekko przetarte.

Stropy odcinkowe stanowiące podparcie podestów w poszczególnych poziomach klatki schodowej - znajdują się w zadowalającym stanie technicznym, nie stwierdzono uszkodzeń.

Drewniane balustrady schodowe, o wysokości 100cm, z lokalnymi drobnymi ubytkami wypełnień (tralek) .

Balustrada posiada lokalne obłuzowania z uwagi na wadliwe zamocowanie słupków do biegów schodowych . W celu usztywnienia jej usztywnienia- zamontowane zostały w wielu miejscach zastrzały z profili stalowych.

4.2.8. Wieżba dachowa .

Konstrukcja dachu wykonana jest w postaci więźby drewnianej , stanowiącej ustrój belkowy(krokwiowo)-płatwiowy (fot. nr 32-33).

Konstrukcja drewniana dachów stromych (w częściach dachu od str. ulicy i podwórza) składa się z następujących elementów :

- krokwi - wykonanych z krawędziaków o wymiarach przekroju 13x16cm , usytuowanych w rozstawach co 70-90cm,

- ścianek stolcowych - wspierających krokwie i belki dachu płaskiego - złożonych ze słupów o przekroju 16x16cm, płatwi o wymiarach przekroju 16x18cm i mieczy o przekroju 10x13cm; rozpiętość płatwi (rozstaw osiowy słupów) wynosi ok. 360cm,
- murlat 14x14cm - zamontowane na ścianach elewacyjnych, przenoszące obciążenia z krokwi na ściany konstrukcyjne,
- zastrzałów - usztywniających słupy drewniane, wykonanych z krawędziaków 13x13cm,

Konstrukcja drewniana dachu płaskiego składa się z następujących elementów:

- belek drewnianych stropodachu o wym. przekroju 13x16cm, jednoprzęsłowych, wsparte na czterech prostopadle usytuowanych ściankach stolcowych,
- ścianek stolcowych o konstrukcji j.w.,

Przy kominach spalinowych przechodzących przez poddasze stosowane są wymiany drewniane (w miejscach przecięcia krokwi) oraz dodatkowe słupy (przy przecięciach płatwi).

Połączenia elementów więźby dachowej wykonane w sposób tradycyjny na wręby, wpust i czopy (poł. ciesielskie).

Deskowanie pełne dachu płaskiego od strony podwórza wykonane jest z desek o grub. 25 mm.

Łacenie dachu stromego od str. ulicy wykonane z lat 3,5x6cm, mocowanych w rozstawie co 27cm.

W trakcie dokonanych oględzin konstrukcji drewnianej dachu stwierdzono że znajduje się ona w średnim a lokalnie w słabym stanie technicznym - występują miejscowe uszkodzenia elementów konstrukcyjnych spowodowane zawilgoceniem (w wyniku istniejących nieszczelności pokrycia dachu) oraz korozją biologiczną.

Ponadto na znacznej ilości elementów konstrukcyjnych więźby występują podłużne spękania skurczowe.

Największe uszkodzenia więźby występują w częściach: frontowej (od strony ulicy) i środkowej strychu. W wyniku długotrwałego zawilgocenia spowodowanego nieszczelności pokrycia dachu, część elementów konstrukcyjnych więźby uległa tu korozijnemu uszkodzeniu (przegnicie, spękaniu).

Deskowanie dachu płaskiego w niewielu miejscach było lekko zawilgocone, lokalnie przegniłe, spękanie.

W pomieszczeniu gospodarczym (pracownia plastyczna) podsufitka z otynkowanych desek posiada niewielkie uszkodzenia spowodowane wcześniejszymi przeciekami wody opadowej z dachu (przegnicie desek podsufitki, duże ubytki tynku, odspojenie się podsufitki od belek nośnych). Podsufitka kwalifikuje się do wymiany na nową.

W frontowych częściach poddasza (od strony podwórza) więźba znajduje się w lepszym stanie technicznym

Widoczne są uszkodzenia deskowania dachu (otwory) poprzez które do pomieszczenia strychowego przedostają się gołębie.

Podłoga strychu pokryta jest grubą warstwą odchodów pozostawionych przez gołębie (które przedostają się do poddasza poprzez liczne otwory w pokryciu dachowym).

Konstrukcja drewniana dachu – w średnim stanie technicznym.

4.2.9. Pokrycie dachu .

Pokrycie połaci dachu stromego od strony ulicy Daszyńskiego i Wyszyńskiego wykonane jest z dachówki ceramicznej karpiówki (ułożonej podwójnie w koronkę). Znajduje się ono w średnim stanie technicznym.

Występują znaczne niewielkie ubytki, spękania i rozwarstwienia pojedynczych dachówek.

Część dachówek jest obluzowana, możliwe jest ich obsunięcie się, co stanowić będzie znaczne zagrożenie bezpieczeństwa ludzi poruszającym się chodnikiem, wzdłuż elewacji frontowej budynku. Pokrycie z dachówki ceramicznej kwalifikuje się do całkowitej wymiany na nowe.

Pokrycie papowe środkowej części dachu jest całkowicie nowe, szczelne i nie pozwala na penetrację wody opadowej do wnętrza budynku.

Pokrycie papowe znajduje się w dobrym stanie technicznym.

4.2.10. Obróbki blacharskie .

Obróbki blacharskie gzymsów dachowych, lukarn , kominów, górnych krawędzi ścian - wykonane z blachy stalowej ocynkowanej - znajdują się w dobrym stanie technicznym (wymienione od strony ulicy) i złym stanie technicznym (od strony podwórka) – fot. Nr 31.

W większości obróbki są znacznie skorodowane, nieszczelne.

Rynny i rury spustowe odwadniające dach budynku posiadają miejscowe nieszczelności, w wyniku których dochodzi do zawilgocenia tynków zewnętrznych na elewacjach.

4.2.11. Tynki wewnętrzne .

Tynki wewnętrzne w budynku ogólnie znajdują się ogólnie w zadowalającym stanie technicznym .

Stwierdzono występowanie miejscowych uszkodzeń tynków w postaci zawilgoceń, spękań, odspojień od podłoża i ubytków: w poziomie piwnic, na klatce schodowej, w poziomie poddasza oraz w lokalach mieszkalnych.

Uszkodzenia tynków powstały w wyniku ich zawilgocenia (podciąganie wilgoci kapilarnej w ścianach piwnic), uszkodzeń mechanicznych lub też w wyniku odparzeń.

4.2.12. Tynki zewnętrzne .

Tynki zewnętrzne na elewacjach: frontowych i podwórzowej znajdują się ogólnie w stanie technicznym zadowalającym, a jedynie miejscowo w średnim stanie technicznym (fot. nr 1-17).

W elewacjach frontowych występują zawilgocenia tynków w strefie cokołowej i przyziemia oraz pod gzymsem dachowym, również spore zabrudzenia.

Widoczne są ponadto zarysowania tynków w obrębie nadproży okiennych i ścianek podokiennych. Również w elewacji podwórzowej występują zawilgocenia i ubytki tynku (na powierzchni ok. 10,0 m kw.) – zwłaszcza w strefie cokołowej, w rejonie narożnika północno-zachodniego budynku oraz pod gzymsem dachowym - w miejscu gdzie zamontowana jest rura spustowa.

Widoczne są ponadto drobne zarysowania tynków w obrębie nadproży okiennych i ścianek podokiennych – we wszystkich pionach okien.

Uszkodzenia tynków zewnętrznych spowodowane są niewłaściwym zabezpieczeniem cokołów przed wodą opadową, kapilarnym podciąganiem wilgoci z gruntu przez ściany piwnic jak również wcześniejszymi nieszczelnościami rur spustowych odwadniających dach budynku.

Zaleca się dokonanie naprawy tynków w miejscach istniejących uszkodzeń (uzupełnienie ubytków, wypełnienie rys, "przetarcie" uszkodzonych fragmentów wypraw tynkarskich, wykonanie nowych powłok malarskich z farby silikatowej) .

4.2.13. Stolarka okienna .

W lokalach mieszkalnych zamontowane są okna o zróżnicowanej konstrukcji : część z profili PCV (dobry stan techniczny) , pozostałe o konstrukcji drewnianej , skrzynkowej .

Nowe okna zamontowano niezgodnie z uwarunkowaniami historycznymi i obowiązującymi przepisami (bez zachowania dotychczasowych podziałów).

Okna drewniane - częściowo wyeksploatowane, znajdują się w średnim stanie technicznym.

4.2.14. Stolarka drzwiowa .

Drzwi drewniane w budynku posiadają zróżnicowany stopień zużycia .

Brama wejściowa do budynku od strony ulicy znajdują się w średnim stanie technicznym – kwalifikują się do niewielkiej renowacji. Drzwi wejściowe od strony podwórka metalowe.

Drzwi wejściowe do pomieszczeń piwnicznych posiadają konstrukcję stalową. Drzwi te są miejscowo lekko skorodowane, wymagają odnowienia powłok malarskich.

Zaleca się dokonanie wymiany drzwi wejściowych do pomieszczeń strychowych na poddaszu - na drzwi przeciwpożarowe o odporności ogniowej EI30.

Stolarka drzwiowa w lokalach mieszkalnych – znajduje się w zróżnicowanym stanie technicznym (od średniego do dobrego) .

4.2.15. Podłogi i posadzki .

Posadzka w pomieszczeniach piwnicznych – wykonana z cegieł ceramicznych pełnych, ułożonych na podłożu gruntowym, bez izolacji przeciwwilgociowej podposadzkowej.

Widoczne są duże uszkodzenia posadzki polegające na jej zawilgoceniu, występowaniu znacznych ubytków wierzchniej warstwy cegieł oraz nierówności. Posadzka kwalifikuje się do wymiany na nową, betonową (pod którą wykonana zostanie odpowiednia warstwa hydroizolacyjna).

Posadzka w hallu wejściowym oraz w obrębie klatki schodowej na parterze budynku – wykonane z lastrico , znajdują się w zadowalającym stanie technicznym .

W lokalach mieszkalnych stan posadzek (z płytek ceramicznych) i podłóg (z desek podłogowych, lokalnie pokrytych płytami drewnopochodnymi, wykładzinami PCV i panelami) jest zróżnicowany. Podłogi z desek w mieszkaniach nr: 5, 8 i 10 kwalifikują się do wymiany na nowe.

Podłoga z desek wykonana w pomieszczeniu strychowym (od strony ulicy) – jest lekko zniszczona w wyniku miejscowego zawilgocenia i zanieczyszczenia odchodami pozostawionymi przez gołębie. Posadzka drewniana i betonowa w pomieszczeniu strychowym od strony podwórza – znajduje się w zadowalającym stanie technicznych – wymaga oczyszczenia z zabrudzeń i zanieczyszczeń.

4.2.16. Powłoki malarskie .

W lokalach mieszkalnych powłoki malarskie znajdują się w zróżnicowanym stanie technicznym (od średniego do dobrego) .

Na klatce schodowej - powłoki malarskie z farby olejnej (lamperie do wys. 1,5m) i emulsyjnej (powierzchnie ścian powyżej lamperii oraz sufity podestów) – posiadają nieznaczne uszkodzenia, ubytki, zabrudzenia – znajdują się w średnim stanie technicznym.

Powłoki malarskie z farby emulsyjnej na obu elewacjach budynku - z uwagi na długotrwały brak odnawiania - są zabrudzone, częściowo wypłukane.

Elewacje budynku kwalifikuje się do malowania.

4.2.17. Wentylacja grawitacyjna pomieszczeń.

Lokale mieszkalne w budynku ogrzewane w zróżnicowany sposób : z wykorzystaniem pieców kaflowych na węgiel lub pieców elektrycznych -akumulacyjnych .

W części mieszkań wykonane są etażowe instalacje c.o. zasilane kotłami gazowymi jedno- lub dwufunkcyjnymi.

Ciepła woda użytkowa podgrzewana za pomocą bojlerów elektrycznych lub z wykorzystaniem przepływowych podgrzewaczy gazowych ("junkersów") .

W pomieszczeniach kuchennych we wszystkich mieszkaniach zainstalowane są kuchenki gazowe z piekarnikiem (jedynie w mieszkaniach nr 8a i 12 zainstalowane są kuchenki elektryczne). Pomieszczenia w których zamontowane są urządzenia gazowe w większości posiadają wentylację grawitacyjną wywiewno-nawiewną (nawiew powietrza poprzez nieszczelności stolarki okiennej i drzwiowej; wywiew przewodami kominowymi wyprowadzonymi ponad dach budynku).

4.2.18. Kominy .

Kominy spalinowe i wentylacyjne w budynku - murowane z cegły pełnej na zaprawie cem.-wapiennej - znajdują się w średnim stanie technicznym .

Górne odcinki kominów murowanych – wyprowadzone powyżej połaci dachu płaskiego – są spękane, zawilgocone z uszkodzonymi czapami kominowymi – fot. nr 29, 30.

Kwalifikują się one do remontu.

5. ANALIZA PRZYCZYN POWSTANIA USZKODZEŃ ORAZ OCENA OGÓLNEGO STANU BEZPIECZEŃSTWA BUDYNKU .

5.1. Analiza przyczyn powstania uszkodzeń .

W wyniku przeprowadzonych szczegółowych oględzin budynku - stwierdzono występowanie nieznacznych uszkodzeń następujących elementów konstrukcyjnych :

- nadproża okienne w elewacjach : frontowej i podwórzowej,
- stropy odcinkowe nad piwnicą,
- konstrukcja drewniana i pokrycie dachu,

Po dokonaniu analizy występujących w obiekcie uszkodzeń – określa się następujące przyczyny powstania uszkodzeń w budynku :

a/ zarysowania i pęknięcia nadproży okiennych i ścianek podokiennych w elewacjach: frontowej i podwórzowej budynku oraz braki tynków na płytach balkonów elewacji

Większość nadproży okiennych, łukowych oraz zlokalizowane nad nimi ścianki podparapetowe o grubości 1,5c. (38cm) – posiadają pionowe i ukośne zarysowania i spękania.

Od strony wewnętrznej, pęknięcia lub zarysowania nadproży w znacznej części są niewidoczne, lub posiadają bardzo małe rozwarcie, w następstwie prac remontowych wykonanych w przeszłości przez lokatorów (naprawa, szpachlowanie zarysowanych tynków na nadprożach od strony pomieszczeń mieszkalnych).

Wskazuje to na ustabilizowanie się stanu uszkodzeń nadproży, powstrzymanie ich propagacji.

Wyżej opisane uszkodzenia nadproży powstały w wyniku przestrzennej pracy konstrukcji obiektu, spowodowanej niewielkim, nierównomiernym osiadaniem fundamentów, odkształceniami termicznymi ścian zewnętrznych, punktowymi obciążeniami pionowymi przekazywanymi przez belki stropowe.

Uszkodzone nadproża okienne wymagają wzmocnienia miejscowego wzmocnienia.

Po wykonaniu wzmocnień nadproży zaleca się dokonanie naprawy spękanych fragmentów ścian zewnętrznych, polegającej na wypełnieniu szczelin w murze iniektem z mikrozaprawy cementowej. Balustrady, tynki, opierzenia blacharskie balkonów nieprawidłowo wykonane podczas ostatniego remontu należy poddać remontowi.

b/ zawilgocenie i przemarzanie ścian zewnętrznych - w obrębie mieszkań nr I, II i III piętra,

W mieszkaniach, w pokojach zlokalizowanych od strony podwórza – na ścianach zewnętrznych widoczne są ślady ich przemarzania w postaci zawilgocenia tynków i nalotów pleśniowych na tynkach wewnętrznych.

Przemarzanie szczególnie widoczne jest nad nadprożami okiennymi (w górnej części ścian, pod sufitami) oraz w zewnętrznych narożnikach pomieszczeń.

Powyższe spowodowane zostało nieodpowiednią izolacyjnością termiczną ścian zewnętrznych budynku, niesprawną wentylacją pomieszczeń oraz brakiem odpowiedniego ich ogrzewania.

Nadmienia się, że w ostatnim okresie czasu w pomieszczeniach tych dokonano wymiany okien drewnianych, skrzynkowych – na szczelne okna z profili PCV – co spowodowało pogorszenie warunków wentylowania (brak nawiewu powietrza).

W celu wyeliminowania efektów przemarzania ścian w wymienionych pomieszczeniach - należy poprawić izolacyjność termiczną ścian od strony podwórza – poprzez jej docieplenie.

Koniecznym jest również usprawnienie wentylacji oraz ogrzewania tych pomieszczeń.

c/ zawilgocenie ścian konstrukcyjnych w poziomie piwnic i przyziemia budynku,

Widoczne w poziomie piwnic i przyziemia budynku zawilgocenia ścian konstrukcyjnych (zewnętrznych i wewnętrznych) - spowodowane zostały: uszkodzeniami (lub brakiem) izolacji przeciwwilgociowych (izolacji poziomej i pionowej na częściach podziemnych murów), niewłaściwym zabezpieczeniem przed wodą opadową stref cokołowych elewacji jak również wcześniejszymi nieszczelnościami rur spustowych odwadniających dach budynku.

Koniecznym jest wykonanie – w miejscach gdzie występują zawilgocenia ścian - poprawnie działających przepon izolacyjnych.

d/ uszkodzenia stropu odcinkowego nad piwnicami,

Stwierdzone uszkodzenia stropu odcinkowego nad piwnicami – powstały w wyniku niewykonywania bieżących zabiegów konserwacyjno-remontowych (długotrwały brak zabezpieczenia antykorozyjnego belek stalowych stropu). W następstwie powyższego stopki dolne dwuteowników stalowych uległy znacznemu uszkodzeniu (zaawansowana korozja elektrochemiczna stali).

Sklepienia ceglane stropu uległy miejscowemu uszkodzeniu w wyniku długotrwałej eksploatacji (ok. 107 lat) jak również w wyniku nieprofesjonalnie wykonanych w ostatnich latach prac instalacyjnych w piwnicach (przebudowa instalacji wod-kan., gazowej) – w trakcie wykonywania których dokonane zostały nowe otwory w stropie, przekucia, wnęki, itp.

e/ uszkodzenia stropów drewnianych: nad parterem, I-szym, III-cim i IV-tym piętrem,

Stwierdzone uszkodzenia stropów drewnianych nad parterem, I-szym, III-cim i IV-tym piętrem budynku - są przypuszczalnie efektem długotrwałego zawilgocenia elementów konstrukcyjnych stropów - w szczególności zawilgocenia drewnianych belek stropowych w miejscu ich oparcia na ścianach murowanych (w gniazdach) oraz w strefach przypodporowych.

W tych warunkach wystąpił przyspieszony proces korozji biologicznej - zawilgocone fragmenty belek drewnianych uległy powierzchniowemu lub głębokiemu zbutwieniu.

W przypadku stropu nad parterem - zwiększone zawilgocenie jego elementów konstrukcyjnych może wynikać z faktu iż usytuowany jest on bezpośredni nad lokalem użytkowym w który może występować wilgotność powietrza.

W przypadku stropów nad I-szym i III-cim piętrem - niewielkie uszkodzenia stropów występują w obrębie pomieszczeń kuchennych oraz przyległych do nich pokoiów.

Z uwagi na fakt iż w pomieszczeniach kuchennych wykonane są podłogi drewniane, bez odpowiednich zabezpieczeń przeciwwilgociowych – w przeszłości mogło dochodzić do ich zalewania wodą, co prowadziło do rozwoju procesów korozyjnych w odniesieniu do belek stropowych.

W przypadku stropu drewnianego nad IV-tym piętrem zawilgocenie elementów konstrukcyjnych stropu nastąpiło w wyniku nieszczelności pokrycia dachu budynku oraz w wyniku suszenia mokrej odzieży na strychu (woda kapiąca na podłogę z mokrej odzieży) .

f/ uszkodzenia elementów drewnianej więźby dachowej i pokrycia dachu,

Uszkodzenie drewnianych elementów więźby dachowej nastąpiło w wyniku uszkodzeń i długotrwałej miejscami nieszczelności pokrycia dachu (wykonanego z dachówki ceramicznej karpiówki, papy termozgrzewalnej).

W następstwie powyższego, w trakcie opadów atmosferycznych pomieszczenia usytuowane na poddaszu zalewane były wodą opadową.

Na zawilgoconych elementach drewnianych więźby, w sposób przyspieszony rozwija się proces korozji biologicznej (gnicie, butwienie drewna).

5.2. Ocena stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego w odniesieniu do zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia .

Na podstawie przeprowadzonych oględzin poszczególnych elementów konstrukcyjno-budowlanych i wykończeniowych w budynku - stwierdza się, co następuje :

- w zakresie części konstrukcyjno-budowlanej obiekt aktualnie nie stanowi obecnie bezpośredniego zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia i środowiska,
- w trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że część elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku znajduje się w średnim a lokalnie nieodpowiednim stanie technicznym - dotyczy to w szczególności :
 - nadproży okiennych, łukowych w obu elewacjach budynku (spękania nadproży),
 - balkonów elewacji frontowych,
 - izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych oraz posadzki w piwnicach,
 - obu ścian zewnętrznych i szczytowych budynku w ich odcinkach od strony podwórza zewnętrznej od strony podwórza (przemarzanie ścian),
 - konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu (nieszczelność pokrycia dachu, uszkodzenia elementów więźby dachowej),
 - wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w budynku (brak wentylacji wywiewnej w części pomieszczeń w których zainstalowane są urządzenia gazowe),
- z uwagi na nie usunięcie do chwili obecnej przyczyn powstania uszkodzeń w/w elementów konstrukcyjnych, ich stan techniczny może w przyszłości ulec pogorszeniu, w wyniku czego powstanie bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia ; konieczne jest pilne wykonanie remontu w/w uszkodzonych elementów konstrukcyjnych ,
 - celem doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z przepisami techniczno-budowlanymi,
- w zakresie wentylacji grawitacyjnej, nawiewno-wywiewnej - w trakcie przeglądu budynku stwierdzono brak wentylacji wywiewnej w części pomieszczeń, w związku z powyższym koniecznym jest pilne wykonanie prac budowlanych mających na celu doprowadzenie wentylacji tych pomieszczeń do stanu zgodnego z przepisami.

6. WNIOSKI .

- 6.1. W wyniku dokonanej oceny stanu technicznego obiektu , szacuje się jego zużycie na poziomie 57-ciu procent . Kwalifikuje to budynek do grupy obiektów znajdujących się w średnim stanie technicznym .
- 6.2. W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono, że część elementów konstrukcyjnych budynku znajduje się w średnim lub nieodpowiednim stanie technicznym; dotyczy to w szczególności :
- balkonów elewacji frontowych, nadproży okiennych, łukowych w obu elewacjach budynku (niewielkie spękania nadproży),
 - izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych oraz posadzki w piwnicach,
 - obu ścian zewnętrznych i szczytowych budynku w ich odcinkach od strony podwórza oraz ściany zewnętrznej od strony podwórza (przemarzanie ścian),
 - niewielkich fragmentów stropów drewnianych nad: parterem, I-szym, III-cim i IV-tym piętrzem (nieznaczne ugięcia stropów),
 - konstrukcji drewnianej i częściowo pokrycia dachu (niewielka nieszczelność pokrycia dachu, drobne uszkodzenia elementów więźby dachowej),
 - wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w budynku (brak wentylacji wywiewnej w części pomieszczeń),
- 6.3. Uszkodzenia nadproży okiennych, łukowych w elewacjach budynku powstały w wyniku przestrzennej pracy konstrukcji obiektu, spowodowanej niewielkim, nierównomiernym osiadaniem fundamentów, odkształceniami termicznymi ścian zewnętrznych, punktowymi obciążeniami pionowymi przekazywanymi przez belki stropowe. Uszkodzone nadproża okienne wymagają wzmocnienia (podparcia z wykorzystaniem profili stalowych lub też „zszycia” pęknięć za pomocą prętów stalowych). Po wykonaniu wzmocnień nadproży zaleca się dokonanie naprawy spękanych fragmentów ścian zewnętrznych (w obrębie nadproży okiennych i ścianek podparapetowych) polegającej na wypełnieniu szczelin w murze iniektem z mikrozaprawy cementowej (metodą iniekcji ciśnieniowej). Po wykonaniu w/w wzmocnień i napraw należy wykonać malowanie elewacji budynku. Uszkodzenia balkonów w elewacji frontowej zostały czasowo zabezpieczone. Zaleca się wykonanie remontu balkonów.
- 6.4. Widoczne w poziomie piwnic i przyziemia budynku zawilgocenia ścian konstrukcyjnych (zewnętrznych i wewnętrznych) - spowodowane zostały: uszkodzeniami (lub brakiem) izolacji przeciwwilgociowych (izolacji poziomej i pionowej na częściach podziemnych murów), niewłaściwym zabezpieczeniem przed wodą opadową stref cokołowych elewacji jak również nieszczelnościami rur spustowych odwadniających dach budynku. Koniecznym jest wykonanie – w miejscach gdzie występują zawilgocenia ścian – wtórnych izolacji przeciwwilgociowych: poziomych (metoda iniekcji ciśnieniowej) i pionowych (izolacji powłokowych z mikrozapraw uszczelniających, które należy wykonać na odkrytych powierzchniach zewn. ścian piwnic, aż do poziomu odsadzek ław fundamentowych). Na cokołach elewacji należy uzupełnić brakujące tynki zewnętrzne (tynki renowacyjne) – a następnie zabezpieczyć je powłokami hydrofobowymi (np. z farb silikonowych) lub też wykonać na nich wentylowane okładziny z kamienia. W pomieszczeniach piwnicznych zaleca się wykonanie nowej posadzki betonowej, ułożonej na w-stwie odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej (w miejsce istn. posadzki ceglanej).
- 6.5. Przemarzanie ścian zewnętrznych od strony podwórza - w mieszkaniach nr: 6 i 8 – spowodowane zostało: nieodpowiednią izolacyjnością termiczną ścian zewnętrznych i szczytowych budynku (ściany szczytowe posiadają w tym miejscu grubość 1,5c.), niesprawną wentylacją pomieszczeń oraz brakiem odpowiedniego ich ogrzewania. Dokonana w ostatnich latach przez lokatorów wymiana okien drewnianych, skrzynkowych – na szczelne okna z profili PCV – była przyczyną pogorszenia się warunków wentylowania tych pomieszczeń (brak nawiewu powietrza).

W celu wyeliminowania efektów przemarzania ścian w wymienionych pomieszczeniach – należy poprawić izolacyjność termiczną ścian szczytowych (i ewentualnie ściany zewn. od strony podwórza) – poprzez ich docieplenie, z zastosowaniem metody BSO (pokrycie ścian od zewnątrz płytami ze styropianu lub wełny mineralnej o grub. 15cm, a następnie tynkiem strukturalnym na warstwie zbrojonej siatką) .

Koniecznym jest również usprawnienie wentylacji oraz ogrzewania tych pomieszczeń.

- 6.5. Drobne uszkodzenia stropów drewnianych i więźby dachowej są efektem długotrwałego zawilgocenia elementów konstrukcyjnych - w szczególności zawilgocenia drewnianych belek stropowych w miejscu ich oparcia na ścianach murowanych (w gniazdach) oraz w strefach przypodporowych, co sprzyjało przyspieszonemu rozwojowi procesu korozji biologicznej .

Zawilgocone fragmenty belek drewnianych uległy powierzchniowemu lub głębokiemu zbutwieniu.

Zawilgocenia belek stropowych spowodowane zostały również w wyniku przecieków wody do przestrzeni stropu w pomieszczeniach łazienek oraz w kuchniach, w wyniku uszkodzeń (lub braku) izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej w tych pomieszczeniach.

W przypadku stropu drewnianego nad IV-cim piętrem oraz konstrukcji drewnianej dachu - zawilgocenie elementów konstrukcyjnych nastąpiło w wyniku nieszczelności pokrycia dachu budynku oraz w wyniku suszenia mokrej odzieży na strychu.

Uszkodzenie drewnianych elementów więźby dachowej nastąpiło w wyniku uszkodzeń i długotrwałej nieszczelności pokrycia dachu (wykonanego z dachówki ceramicznej karpiówki, papy termozgrzewalnej oraz z blachy stalowej, ocynkowanej).

Pokrycie obu połaci dachu stromeego (od strony ulic) kwalifikuje się do całkowitej wymiany na nowe.

Wymianie podlega również część obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu, oraz płotki śniegowe.

Spękane odcinki kominów powyżej połaci dachu – należy przemurować i pokryć nowymi czapami żelbetowymi (czapy zaimpregnować poprzez np. dwukrotne smarowanie Abizolem).

Do przemurowania lub uszczelnienia metodą iniekcji ciśnieniowej – kwalifikuje się również spękany fragment ściany kominowej w mieszkaniu nr 5 (w pokoju od strony ulicy).

- 6.7. W trybie pilnym należy doprowadzić do prawidłowego wentylowania pomieszczeń w których zainstalowane są urządzenia gazowe.

Pomieszczenia należy przyłączyć do wolnych przewodów wentylacyjnych.

W przypadku ich braku należy wykonać nowe przewody wentylacyjne, z bloczków ceramicznych wentylacyjnych lub z rur stalowych- ocynkowanych izolowanych termicznie .

Należy również zapewnić odpowiedni nawiew powietrza do tych pomieszczeń .

- 6.8. Klatka schodowa kwalifikuje się do niewielkiego remontu - w ramach którego należy wykonać następujący zakres robót:

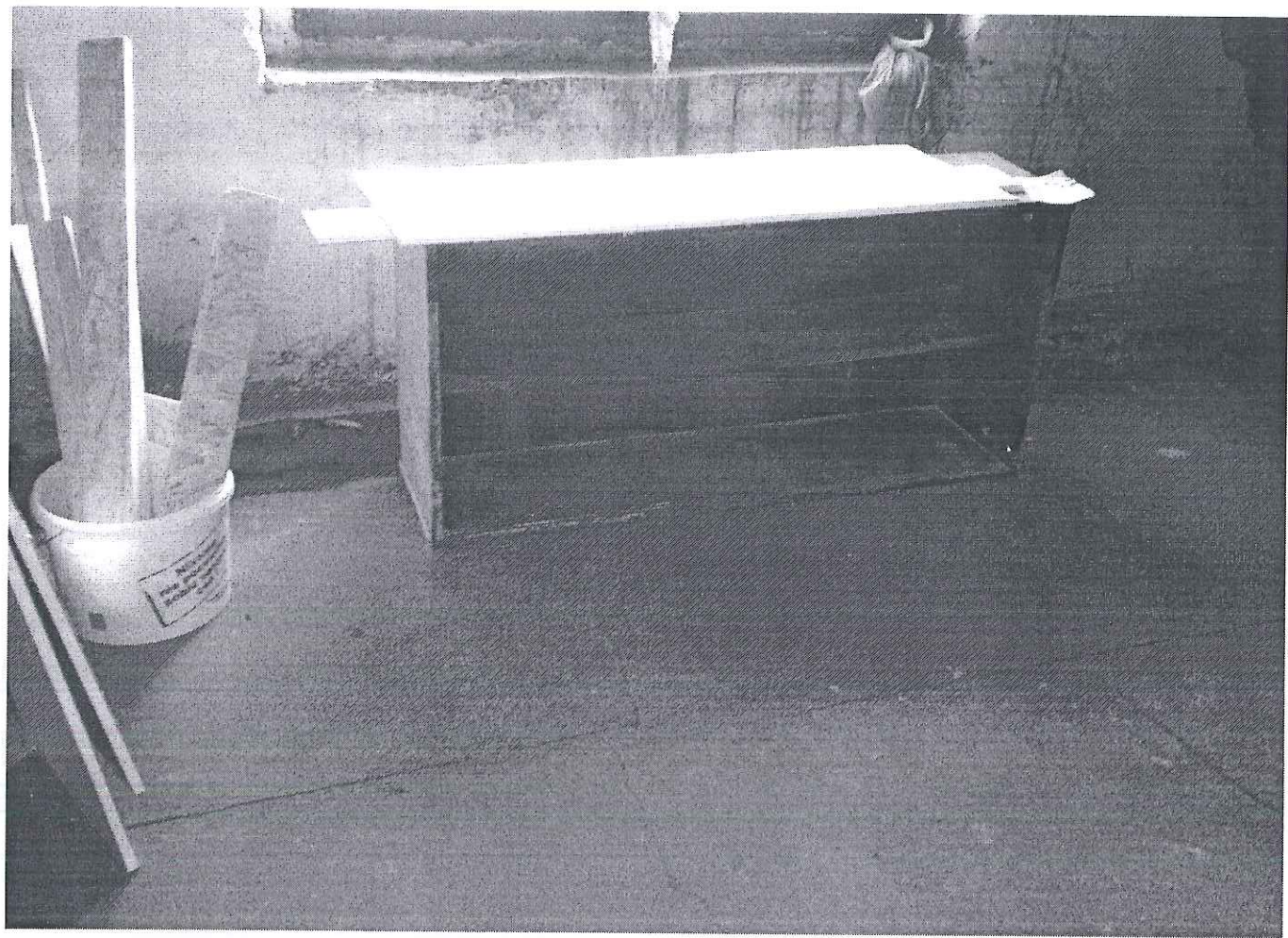
- częściowe zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji stalowej biegów schodowych,
- uzupełnienie tralek w balustradzie schodowej, wzmocnienie mocowania słupków balustrady,

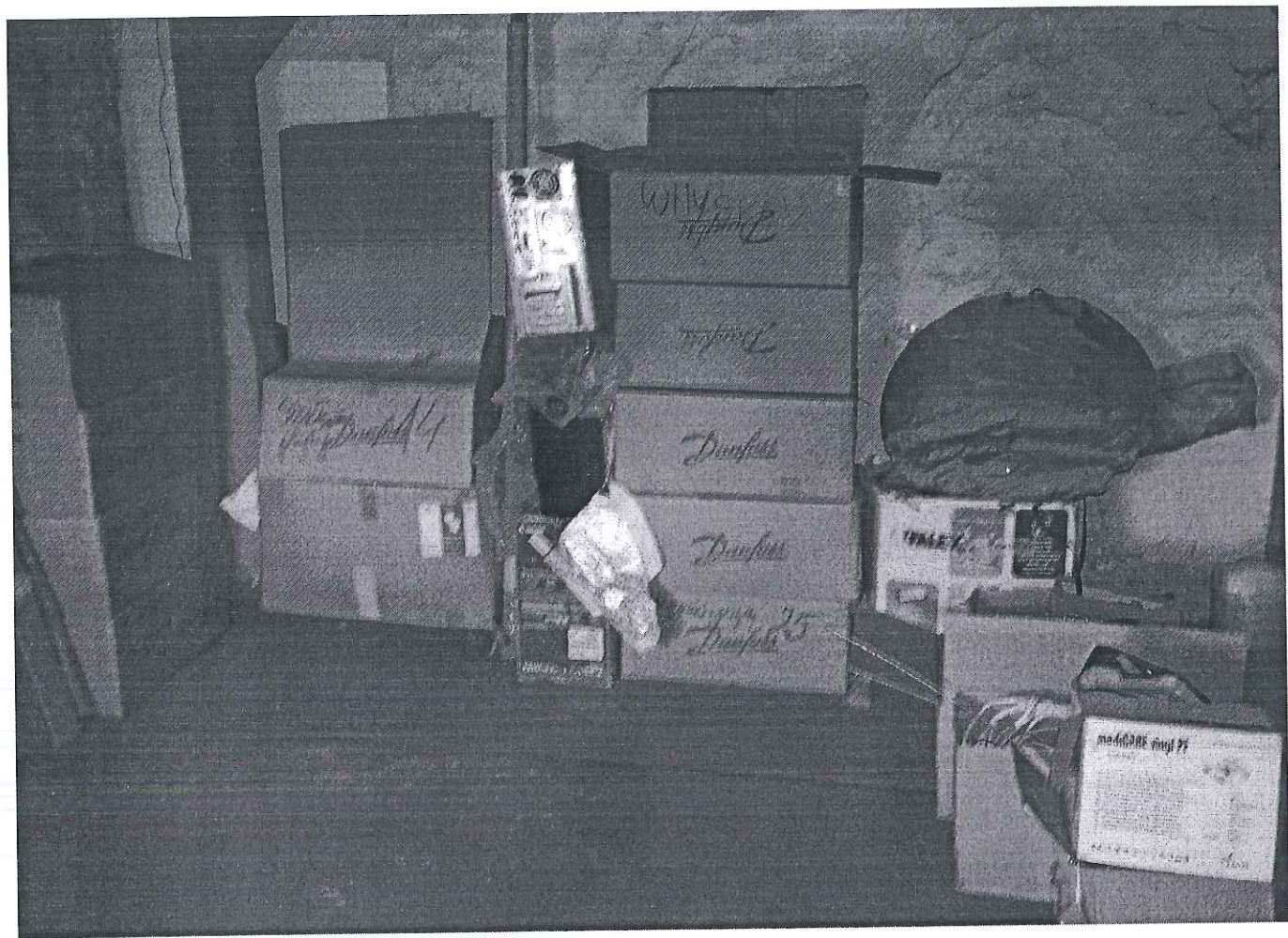
- 6.9. Do wymiany kwalifikuje się zużyte wyposażenie instalacyjne budynku:

- piony kanalizacji sanitarnej (istniejące, nieszczelne piony żeliwne należy wymienić na nowe piony z rur PVC dn110),
- piony wodne wykonane z rur ołowianych należy wymienić na nowe piony z rur z PE,

Zaleca się ponadto wykonanie w budynku instalacji odgromowej (aktualnie jej brak)

- 6.8. Po wykonaniu niezbędnych remontów i napraw – o których mowa w pkt. 7 ekspertyzy – budynek może być w dalszym ciągu bezpiecznie użytkowany .





7. ZALECENIA .

7.1. Wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej pomieszczeń w których brak jest takiej wentylacji .

Ze względu na występujące w budynku lokalne zagrożenie bezpieczeństwa , zaleca się niezwłocznie wykonać prace budowlane mające na celu prawidłowe wentylowanie pomieszczeń w mieszkaniach w których brak jest czynnej wentylacji grawitacyjnej. Pomieszczenia te należy przyłączyć do wolnych przewodów wentylacyjnych.

W przypadku ich braku należy wykonać nowe przewody wentylacyjne, murowane z pustaków ceramicznych lub wykonane z rur z blachy nierdzewnej lub ocynkowanej dn. 150mm i przyłączyć do nich w/w pomieszczenia łazienek i kuchni .

Na wlotach do przewodów wentylacyjnych należy zamontować kratki wentylacyjne .

W nieogrzewanej przestrzeni poddasza przewody wentylacyjne należy zaizolować termicznie . Przewody należy wyprowadzić ponad powierzchnię dachu na wysokość 40cm i zabezpieczyć od góry odpowiednimi osłonami .

7.2. Remont balkonów wspornikowych w elewacjach frontowych budynku.

Remont wykonać w następującej kolejności:

- zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych wsporczych płyt balkonów oraz ich szpałdowanie,
- wykonanie izolacji przeciwwodnych podposadzkowych oraz posadzek z płytek gres na wszystkich balkonach, wykonanie obróbek blacharskich zabezpieczających zewn. krawędzie balkonów,
- wymiana instalacji odwodnienia balkonów,
- wymiana uszkodzonych tynków na dolnych i bocznych powierzchniach płyt balkonów – na nowe, wraz z ich malowaniem,

7.3. Remont konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu oraz remont stropu drewnianego nad IV-tym piętrzem.

Z uwagi na istniejące zagrożenie dla pieszych poruszających się chodnikiem wzdłuż elewacji frontowej budynku, wynikające z obluźowania się elementów pokrycia dachowego (dachówek), jak również przyspieszoną degradacją obiektu w wyniku przecieków wody opadowej do pomieszczeń poddasza – należy w trybie pilnym wykonać remont konstrukcji drewnianej i pokrycia dachu, połączony z częściową wymianą: obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych, montaż płotków przeciwsniegowych oraz remontem górnych odcinków kominów.

Remontowi miejscowo należy również poddać zawilgocony strop drewniany nad IV-tym piętrzem.

Drewniane elementy więźby i stropu nad IV-tym p. - głęboko uszkodzone przez korozję biologiczną - należy wymienić na nowe, o analogicznych do poprzednich wymiarach i parametrach.

Elementy uszkodzone powierzchniowo, które mogą być w dalszym stopniu eksploatowane, po dokładnym oczyszczeniu i wykonaniu impregnacji grzybo-, owado- i ogniochronnej – należy wzmocnić nakładkami bocznymi: jedno – lub dwustronnymi (metodą brusowania).

Jako izolację akustyczną – w miejsce zdemontowanych zasypek gruzowo-żużlowych w stropach – stosować płyty z wełny mineralnej o grub. 15cm.

Uszkodzone podłogi z desek w pomieszczeniu strychowym należy zdemontować, a następnie w ich miejsce zamontować podłogi z płyt OSB-3 grub. 25mm.

W przypadku konieczności wykonania demontażu uszkodzonych podsufitek – w ich miejsce wykonać nowe podsufitki z dwóch płyt GKF („ogień”) na ruszcie metalowym.

W pomieszczeniu byłej pralni uszkodzoną podsufitkę należy zdemontować.

Pokrycie obu połaci dachu stromeo (od strony ulicy) oraz dachu płaskiego częściowo kwalifikują się do całkowitej wymiany na nowe.

Wymianie podlega również część obróbek blacharskich i elementów odwodnienia dachu, oraz konieczność montażu płotki przeciwniegowych.

Spękane odcinki kominów powyżej połaci dachu – należy przemurować i pokryć nowymi czapami żelbetowymi (czapy zaimpregnować poprzez np. dwukrotne smarowanie Abizolem).

7.4. Wykonanie pozostałych prac remontowych w budynku.

W możliwie krótkim czasie zaleca się wykonanie następujących prac remontowych w budynku:

7.4.1. Wykonanie wzmocnienia spękanych nadproży okiennych, łukowych w obu elewacjach budynku.

Uszkodzone nadproża wzmocnić poprzez ich podparcie za pomocą profili stalowych lub też stosując metodę „zszycia” pękniętych murów za pomocą prętów stalowych).

Po wykonaniu wzmocnień nadproży zaleca się dokonanie naprawy spękanych fragmentów ścian zewnętrznych (w obrębie nadproży okiennych i ścianek podparapetowych) polegającej na wypełnieniu szczelin w murze iniektem z mikrozaprawy cementowej (metodą iniekcji ciśnieniowej). Po wykonaniu w/w wzmocnień i napraw należy wykonać malowanie elewacji budynku.

7.4.2. Remont uszkodzonych fragmentów stropów odcinkowych w piwnicy budynku fot. nr: 20, 21 i 22).

Uszkodzone korozyjnie belki stalowe stropu odcinkowego oczyścić z rdzy, a następnie zabezpieczyć antykorozyjnie (malowanie farbą chlorokauczukową).

Belki głęboko uszkodzone, posiadające znaczną rozpiętość należy wzmocnić poprzez ich podparcie elementami stalowymi.

Ponadto wykonać uzupełnienie ubytków w sklepieniach ceglanych stropu (z zastosowaniem betonu lub cegieł) oraz uzupełnienie spoinowania sklepień ceglanych (od dołu).

7.4.3. Docieplenie przemarzających ścian oraz elewacji od strony podwórza.

Docieplenie ścian zewnętrznych wykonać z zastosowaniem metody BSO (pokrycie ścian od zewnątrz płytami ze styropianu lub wełny mineralnej o grub. 15cm, a następnie tynkiem strukturalnym na warstwie zbrojonej siatką).

W dalszej kolejności wykonać prace remontowe obejmujące:

7.4.4. Remont piwnic (wykonanie wtórnych izolacji przeciwwilgociowych: pionowych i poziomych ścian piwnic, wykonanie nowej posadzki betonowej w piwnicy – na warstwie hydroizolacji, zabezpieczenie antykorozyjne dolnych stopek belek stalowych stropów odcinkowych).

7.4.5. Remont instalacji wewnętrznych w budynku:

- pionów kanalizacji sanitarnej (istniejące, nieszczelne piony żeliwne należy wymienić na nowe piony z rur PVC dn110),
- piony wodne wykonane z rur ołowianych należy wymienić na nowe piony z rur z PE,

Zaleca się ponadto wykonanie w budynku instalacji odgromowej (aktualnie jej brak).

- 7.5. Prace remontowo-budowlane w budynku należy wykonać po wcześniejszym opracowaniu dokumentacji projektowej oraz uzyskaniu decyzji -pozwolenia na budowę lub też - w odniesieniu do robót nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę - zgłoszeniu zamiaru ich wykonania w Wydziale Architektury i Budownictwa UM Wrocławia .
- 7.6. Wszystkie prace remontowe powinny być prowadzone pod fachowym nadzorem oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów BHP.

Opracował : Józef Magiera

JÓZEF MAGIERA
Wrocław, ul. Archeologów 8
Ust. Karsy i Remontu Budowl
nr 307/90/UM

Załącznik nr 1 do ekspertyzy - zestawienie szacunkowych kosztów remontu budynku.

L.p.	Rodzaj robót remontowych	Ilość	Cena jednostkowa brutto (zł)	Wartość robót brutto (zł)
1.	Remont konstrukcji drewnianej dachu wraz z częściowym wykonaniem nowego pokrycia, obróbek blacharskich, elementów odwodnienia	1	-	80 000,00
2.	Wykonanie dodatkowych przewodów wentylacyjnych wywiewnych w pomieszczeniach kuchni w mieszkaniach nr: 13	3 szt.	4500,00	13 500,00
3.	Remont piwnic (zabezp. antykoroz. belek stropu odcink., wymiana posadzki, wykonanie wtórnych izolacji przeciwwilgociowych)	1		45 000,00
4.	Remont balkonów i wykuszu na elewacjach budynku	1		120 000,00
5.	Remont strychu oraz stropu nad pracownią plastyczną	1		24 000,00
6.	Wzmocnienie spękanych nadproży okiennych, łukowych w elewacji frontowej i podwórzowej budynku	2	15 000,0	30 000,00
7.	Docieplenie ścian budynku (od str. podwórza)	1		115 000,00
8.	Wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian budynku	1		80 000,00
9.	Remont instalacji wod.-kan.-gaz	3	20 000,00	60 000,00

Łącznie : 487 500,00zł + VAT

JÓZEF MACIERA
Wrocław, ul. Akademików 8
Ust. konstrukcyjno-budowl.
nr 307/50/1/IV

II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA UL. WYSZYŃSKIEGO NR 118



Fot. 1 Widok elewacji frontowej od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia tynków i uszkodzenia balkonów



Fot. 2 Widok balkonów elewacji frontowej od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia tynków i uszkodzenia balkonów przy wykuszu



Fot. 3 Widok balkonów elewacji frontowej od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia tynków i ogniska korozji na belkach stalowych i obróbkach blacharskich zewnętrznej krawędzi balkonu oraz ubytki tynków i zawilgocenia płyty nośnej



Fot. 4 Elewacja frontowa od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia tynków oraz zawilgocenia strefy cokolowej



Fot. 5 i 6 Elewacja frontowa od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia Tynków, zawilgocenia strefy cokolowej oraz spękania tynków



Fot. 7 i 8 Elewacje tylne od strony ulicy Daszyńskiego oraz Wyszyńskiego – widoczne drobne zabrudzenia tynków



Fot. 9 Elewacja podwórzowa od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia, ubytki tynków oraz zawilgocenia strefy cokolowej



Fot. 10 Elewacja podwórzowa od strony ulicy Wyszyńskiego – widoczne zabrudzenia, ubytki tynków oraz zawilgocenia strefy cokolowej



Fot. 11 Elewacja podwórzowa od strony ulicy Daszyńskiego – widoczne zabrudzenia, ubytki tynków oraz zawilgocenia strefy cokołowej



Fot. 12 i 13 Widok elewacji frontowej od strony ulicy Daszyńskiego – widoczne zabrudzenia tynków i uszkodzenia balkonów – zwietrzałe tynki zostały zbite, elementy stalowe konstrukcji zabezpieczone farbą antykorozyjną



Fot. 14 **Widok balkonu w elewacji frontowej od strony ulicy Daszyńskiego – widoczne uzupełnienia tynków płyty balkonowej oraz elementy stalowe konstrukcji zabezpieczone farbą antykorozyjną**

i



Fot. 15 **Widok balkonu w elewacji frontowej od strony ulicy Daszyńskiego – widoczne uzupełnienia tynków płyty balkonowej oraz elementy stalowe konstrukcji zabezpieczone farbą antykorozyjną**



Fot. 16 Elewacja frontowa od strony ulicy Daszyńskiego – widoczne zabrudzenia, drobne ubytki tynków oraz zawilgocenia strefy cokolowej



Fot. 17 Elewacja frontowa od strony ulicy Daszyńskiego – widoczne zabrudzenia, drobne ubytki tynków oraz zawilgocenia strefy cokolowej



Fot. 18 Schody wejściowe do piwnicy – widoczne niewielkie pęknięcia ścian, drobne ubytki tynków oraz niewielkie zawilgocenia



Fot. 19 Korytarze piwniczne – widoczne ubytki w posadzkach oraz ścianach

Fot. 21 Korytarze piwniczne – widoczne ubytki w posadzkach, ścianach oraz stropach – widoczne chaotyczne rozmieszczenie pionów i poziomów w kanalizacji sanitarniej



Fot. 20 Korytarze piwniczne – widoczne ubytki w ścianach oraz stropach – nieszczelność instalacji kanalizacyjnej oraz wodnej





Fot. 22 Korytarz piwniczny – widoczny fragment podstemplowanego stropu odcinkowego – sklepienie ceglane stropu z lokalnymi ubytkami cegieł i spoin



Fot. 23 Korytarz klatki schodowej – wyrwane drzwiczki szafki energetycznej



Fot. 24 Hol wejściowy – widoczne spękanie posadzki



Fot. 25 Klatka schodowa odnowiona – widoczny pierwszy bieg w dobrym stanie elementy drewniane oraz stalowe



**Fot. 26 Klatka schodowa
– okna drewniane jednoszybowe**



Fot. 27 Klatka schodowa – schody o konstrukcji stalowej – widoczne miejsca napraw



Fot. 28 Dach płaski budynku – widok spękanego komina powyżej połaci dachu; czapy kominowe nie zabezpieczone przeciwwilgociowa – pokrycie dachu papowe w dobrym stanie technicznym



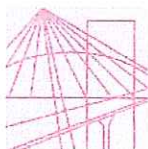
Fot. 29 i 30 Dach płaski budynku – widok spękanych kominów powyżej połaci dachu; czapy kominowe nie zabezpieczone przeciwwilgociowa



Fot. 31 Dach płaski budynku – rynny i obróbki blacharskie gzymsów podrynnowych i ogniomurów skorodowane, rynny miejscowo (na stykach) nieszczelne



Fot. 32 i 33 Pomieszczenia strychowe na poziomie poddasza – widok wzmocnionych elementów więźby dachowej – elementy drewnianej więźby zaleca się zaimpregnować środkiem ognio i owadochronnymi



DOLNOŚLĄSKA
OKRĘGOWA
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Wrocław, dn. 2012-06-20

ZAŚWIADCZENIE

Pan/Pani **Józef Roman Magiera**
nazwisko rodowe
miejsce zamieszkania **ul.Archeologów 8**
51-220 Wrocław

jest członkiem
Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
o numerze ewidencyjnym **DOŚ/BO/1317/03**
i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne
od dnia **2012-08-01** do dnia **2013-07-31**

DOLNOŚLĄSKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA
[Podpis]
mgr inż. **Andrzej Olszner**
Zastępca Przewodniczącego Rady

(pieczęć i podpis Przewodniczącego Rady DOIIB)

Termin ważności niniejszego zaświadczenia można sprawdzić
na stronie www.piiib.org.pl w zakładce „Lista członków”

za zgodność z oryginałem
Wrocław, dn. 20 VII *[Podpis]*

Wrocław, dnia 5 października 1990 r.

URZĄD WOJEWÓDZKI WE WROCŁAWIU
WYDZIAŁ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

pl. Powstańców Warszawy 1

Nr 307/90/UW

DECYZJA
O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 2, § 7. § 6 ust. 3.

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) Józef M A G I E R A
(imię i nazwisko)

technik budowlany
(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony(a) dnia 1 lipca 1951 r. w Ulanowie

posiada przygotowanie zawodowe uprawniające do wykonywania samodzielnej funkcji
kierownika budowy i robót
(rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno - budowlanej
(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie
za zgodność z oryginałem
Wrocław, dn. 30. VII 1990
(specjalizacja zawodowa)

Obywatel(ka) Józef Magiera jest upoważniony(a) do
(imię i nazwisko)

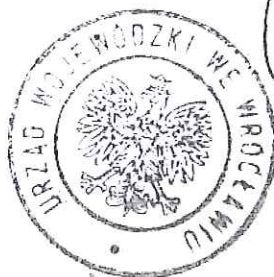
1. kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli - o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodno-melioracyjnych,
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.

Otrzymuje:

Pan Józef Magiera
ul. Archeologów 8
51 -220 Wrocław

Z upoważnienia Wojewody
ARCHITECT WŚIEWÓLECKI
DYREKTOR WYDZIAŁU

mgr inż. arch. Włodzimierz Szustek



m.p.

(podpis i pieczęć)