

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Projektowe **"AC - SYSTEM"**

16-400 Suwałki ul. Ks. J.J. Zawadzkiego 2 lok. 1.4a tel./fax 87 567 20 81, e-mail: ac_system@op.pl

Zamawiający:

**Gmina Miasto Suwałki
ul. Mickiewicza 1
16-400 Suwałki**

Tytuł opracowania:

**Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji
i elementów istniejącego obiektu z uwzględnieniem
stanu podłoża gruntowego**

Obiekt:

**Budynek mieszkalny wielorodzinny
Kategoria obiektu: XIII**

Adres:

**Suwałki, ul. Sejneńska 22
działka o nr. geod. 12093
jednostka ewid. M. Suwałki 206301_1, obręb ewid. nr 6 0006**

Opracował:

inż. Artur Potocki

Data opracowania:

luty 2019 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot opracowania.
 2. Cel i zakres opracowania.
 3. Podstawa opracowania.
 4. Opis ogólny budynku.
 5. Opis stanu technicznego konstrukcji budynku.
 6. Wnioski.
 7. Podsumowanie.
- Załącznik graficzny – Inwentaryzacja.

**Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji
i elementów istniejącego obiektu z uwzględnieniem stanu podłoża
gruntowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego
w Suwałkach przy ul. Sejneńskiej 22**

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny, położony w Suwałkach przy ul. Sejneńskiej 22.

2. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania jest opracowanie wniosków i zaleceń, które należy uwzględnić podczas opracowywania projektu architektoniczno - budowlanego przebudowy budynku.

Budynek – zgodnie z wymogami Użytkownika – będzie pełnił dotychczasową – budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zakresem opracowania objęte są główne elementy konstrukcji obiektu oraz elementy wykończenia.

3. Podstawa opracowania:

- umowa z Inwestorem;
- wizja lokalna obiektu;
- informacje uzyskane od zarządcy obiektu;
- inwentaryzacja budowlana;
- obowiązujące przepisy techniczno - budowlane oraz normy.

4. Ogólny opis stanu istniejącego budynku.

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny położony jest w Suwałkach przy ul. Sejneńskiej 22.

Budynek 3 - kondygnacyjny, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym.

Obiekt pierwotnie był budynkiem koszarowym, natomiast po przebudowie wykonanej w latach 60 – tych XX wieku pełni funkcję budynku

mieszkalnego, wielorodzinnego i jest administrowany przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach.

Obecnie w budynku znajduje się 47 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal użytkowy – sklep.

Budynek jest wpisany do rejestru zabytków województwa podlaskiego pod nr rejestru A-180.

Ściany konstrukcyjne budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Stropy na belkach stalowych, drewniane oraz ceglane – odcinkowe i Kleina, w poprzecznym układzie konstrukcyjnym.

Dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej, kryty blacha stalową.

Budynek ogrzewane piecami na paliwo stałe, w kuchniach trzony kuchenne na paliwo stałe.

Charakterystyczne parametry i dane liczbowe budynku:

- szerokość	- 16,20 m
- długość	- 76,18 m
- wysokość	- 15,16 m
- powierzchnia zabudowy	- 1 134,40 m ²
- kubatura	- 15 144,20 m ³

5. Opis stanu technicznego konstrukcji obiektu.

5.1. Główne elementy konstrukcji obiektu.

5.1.1. Dach.

Istniejąca konstrukcja dachu krokwiowo – płatwiowy z dwoma ściankami stolcowymi. Płatwie oparte na murowanych filarach lub murowanych wspornikach wyprowadzonych z murowanych kominów oraz dodatkowo na drewnianych słupkach w postaci skośnych zastrzałów opartych dołem na ścianach murowanych.

Wymiary przekrojów podstawowych elementów konstrukcji więźby drewnianej:

- krokwie – 150mm x 210mm
- płatwie – 150mm x 200mm
- słupki skośne – 120mm x 170mm
- łąty – 60mm x 60mm

Krokwie w rozstawie ok. 200cm, łąty w rozstawie 27cm.

Dach pokryty blachą stalową.

Elementy konstrukcji drewnianej dachu (krokwie, płatwie i słupki), znajdują się w dobrym stanie technicznym, nie wykazują nadmiernych ugięć i przemieszczeń. Łaty i miejscowe deskowania w złym stanie technicznym spowodowanym długim okresem użytkowania, nieszczelnościami pokrycia, oraz niedbałością wykonania.

Pokrycie z blachy stalowej w złym stanie technicznym, nieszczelne.

Pomiędzy blachą a konstrukcją drewnianą brak jest dodatkowej przepony wiatroizolacyjnej i wodochronnej.

5.1.2. Ściany budynku.

Istniejące ściany zewnętrzne o grubości od ok. 74 do 85 cm murowane z cegły z zewnętrzną warstwą cokołową z ciosów kamiennych. Powyżej cokołu ściany zewnętrzne z licem z cegły elewacyjnej piaskowo-żółtej.

Istniejące ściany wewnętrzne konstrukcyjne są murowane z cegły grubości 38 i 74 cm.

Ściany konstrukcyjne budynku wykonane w technologii murowej, nie wykazują uszkodzeń – ogólnie znajdują się w dobrym stanie technicznym.

5.1.3. Fundamenty.

Istniejące fundamenty betonowe oraz murowane.

Oględziny części nadziemnej budynku nie wykazały żadnych śladów mogących świadczyć o złym stanie fundamentów lub o niedostatecznej nośności podłoża gruntowego.

5.1.4. Stropy.

Istniejące stropy na belkach stalowych, drewniane, ceglane odcinkowe oraz Kleina.

Podstawowe elementy konstrukcji stropów (belki stalowe, wypełnienie z cegieł lub drewniane) w dobrym stanie technicznym, niewykazujące nadmiernych ugięć. Zgodnie z opinią zarządcy budynku jedynie fragmenty stropów nad parterem zlokalizowane naprzeciwko skrajnych klatek stropowych znajdują się w złym stanie technicznym i kwalifikują się do wymiany.

5.2. Elementy wykończenia.

5.2.1. Posadzki.

Istniejące posadzki na większości obiektu w złym stanie technicznym z widocznymi śladami zużycia eksploatacyjnego.

5.2.2. Tynki i okładziny ścian i sufitów.

Tynki i okładziny ścian wewnątrz budynku w zadowalającym stanie technicznym, jednak są nierówne, na sufitach i ścianach widoczne zawilgocenia i grzyb domowy, spowodowane nieszczelnościami pokrycia dachowego, złym stanem obróbek blacharskich oraz brakiem dostatecznej wentylacji pomieszczeń.

5.2.3. Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka drzwiowa – drewniana, w złym stanie technicznym.

Stolarka okienna drewniana oraz PCV. Drewniana stara i wyeksploatowana w złym stanie technicznym, PCV w dobrym stanie technicznym

Stolarka nie spełnia aktualnie obowiązujących przepisów o ochronie cieplnej obiektów budowlanych. Część stolarki nie spełnia również wymogów stawianych przez Konserwatora Zabytków co do jej wyglądu.

5.3. Stan podłoża gruntowego.

Ogłędziny nadziemnych elementów budynku nie wykazały śladów mogących świadczyć o niedostatecznej nośności podłoża gruntowego.

6. Wnioski.

6.1. Dach.

Z uwagi na dobry stan techniczny głównych elementów drewnianej konstrukcji dachu (krokwi, płatwi i słupków) kwalifikuje się je do pozostawienia. Zaleca się zmniejszenie rozstawu krokwi poprzez dołożenie dodatkowych elementów pomiędzy istniejące. Należy również uzupełnić brakujące podpory płatwi.

Istniejące łąty należy usunąć.

Pokrycie w postaci blachy w całości należy wymienić na nowe oraz wykonać dodatkową izolację wodochronną np. papę asfaltową na deskowaniu pełnym wykonanym zamiast istniejących łąt.

6.2. Ściany budynku.

Istniejące ściany budynku nadają się do wykorzystania, po dokonaniu drobnych napraw. Zaleca się przy wykonywaniu robót budowlanych wykonanie szczegółowych oględzin ścian. W przypadku zauważenia poważnych uszkodzeń (rys, pęknięć) zawiadomić nadzór autorski.

6.3. Stropy.

Istniejące stropy kwalifikują się do dalszego wykorzystania, należy jedynie wymienić partie stropów w miejscach wskazanych przez zarządcę budynku.

Zaleca się wykonanie stopów w postaci płyt żelbetowych opartych na belkach stalowych.

Wszystkie stropy w budynku należy zabezpieczyć do odpowiedniej odporności przeciwpożarowej.

6.4. Posadzki.

Zużyte posadzki należy wymienić wraz z wszystkimi warstwami.

6.5. Tynki i okładziny ścian i sufitów.

Zaleca się skuć stare tynki wewnętrzne i wykonać nowe. Dodatkowo w miejscach, gdzie występują wykwity pleśni na tynkach należy zabezpieczyć ściany odpowiednim preparatem.

6.6. Stolarka okienna i drzwiowa.

Zaleca się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej, na nową spełniającą wymogi stawiane przez aktualne przepisy o ochronie cieplnej budynków oraz wytyczne wydane przez właściwego Konserwatora Zabytków.

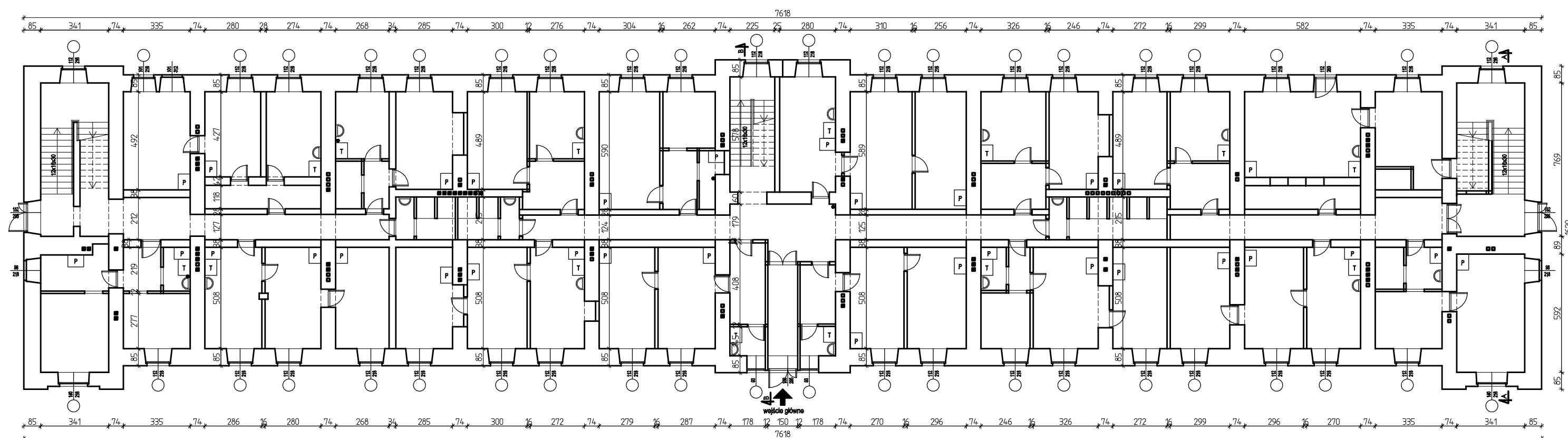
6.7. Stan podłoża gruntowego.

Z oględzin nadziemnej części budynku oraz z informacji uzyskanych od użytkowników i zarządcy obiektu wynika, iż podłoże gruntowe wykazuje się dostateczną nośnością i przenosi obciążenia od obiektu.

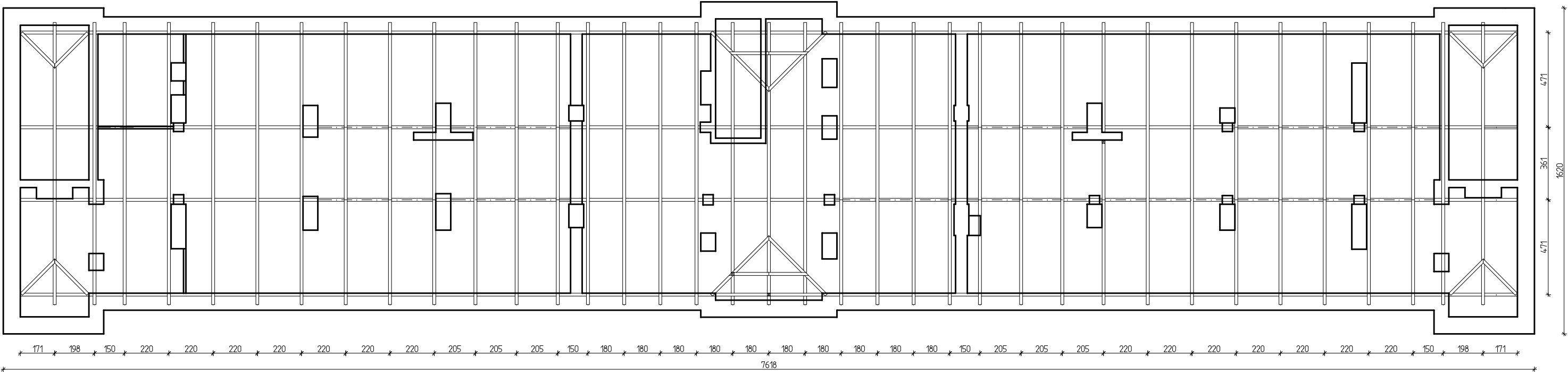
7. Podsumowanie.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że wykonanie przebudowy budynku mieszkalnego i wielorodzinnego zlokalizowanego w Suwałkach przy ul. Sejneńskiej 22, jest możliwe, należy tylko w projekcie architektoniczno - budowlanym uwzględnić uwagi zawarte w niniejszej ekspertyzie.

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY -
- INWENTARYZACJA**



INWENTARYZACJA - RZUT WIĘŻBY DACHOWEJ skala 1:200



INWENTARYZACJA - RZUT 2 PIĘTRA skala 1:200

