

Inż. Wojciech Kusajda  
10-241 Olsztyn ul. Abramowskiego 62

Nr NIP 739-133-73-38

Temat opracowania :

PROJEKT REMONTU  
ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU  
MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W LIDZBARKU WARM.  
PRZY ULICY KOPERNIKA NR 26-28

ZLECENIODAWCA: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA KOPERNIKA 26-28

Projektant

inż. WOJCIECH KUSAJDA  
rzeczoznawca budowlany  
uprawniony z art. 362  
Nr 165/96 Centralnego Rejestru  
Rzeczoznawców Budowlanych



Sprawdzający

inż. JANUSZ PALMOWSKI  
rzeczoznawca budowlany  
Centralny Rejestr Rzeczoznawców  
Nr 168/96  
upr. bud 5 6 ust 1 pkt 1 i 2, nr 6/57



Olsztyn marzec 2011 r

PROJEKT REMONTU  
ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU POŁOŻONEGO  
W LIDZBARKI WARMINSKIM PRZY UL. KOPERNKA 26-28

1. Zawartość opracowania:

- podstawa opracowania
- cel opracowania
- opis stanu istniejącego
- ocena stanu istniejącego i zalecenia
- wnioski

Rysunki

- usytuowanie budynku
- rzuty kondygnacji szt. 3
- rzut więźby dachowej
- elewacje szt. 3

Serwis fotograficzny 14 szt.

Oświadczenia i odpisy:

- Oświadczenie autorów opracowania stwierdzające , że opracowanie wykonane zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej
- Odpisy aktualnych zaświadczeń autorów opracowania o przynależności do Warmińsko – Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.
- Odpisy uprawnień budowlanych
- Odpisy zaświadczeń o posiadaniu tytułu rzeczoznawcy budowlanego

### 1.1. Podstawa opracowania:

- opracowanie wykonano na podstawie umowy o dzieło nr 1/2011 zawartej w dniu 18 marca 2011 r pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych w Lidzbarku Warm. reprezentującej Wspólnotę Mieszkaniową ulica Kopernika nr 26-28 a inż. Wojciechem Kusajdą i Januszem Palmowskim na opracowanie ekspertyzy o stanie technicznym budynku przy ulicy Kopernika nr 26-28
  
- opracowanie nr 40-IR/09 „Kontrola sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku mieszkalnego w Lidzbarku Warmińskim przy ulicy Kopernika 26-28 wykonana przez Okręgowy Ośrodek Rzeczoznawstwa SITR Sp. z.o.o. w Olsztynie w lipcu 2009 r.
  
- Orzeczenie mikologiczno – budowlane budynku zlokalizowanego w Lidzbarku Warmińskim przy ulicy Kopernika 26-26 , opracowane przez Spółdzielnię pracy przemysłowo budowlanej w Warszawie Współpraca w sierpniu 1967 r
  
- Protokół nr 036943 z okresowej kontroli przewodów kominowych w obiekcie położonym w Lidzbarku Warm. przy ul Kopernika 26-28 przeprowadzonej w grudniu 2010 r. przez Spółdzielnię Kominiarz w Olsztynie.
  
- Wizja lokalna przeprowadzona w miesiącu marcu 2010 r w czasie której wykonano:
  - a/ odkrywkę fundamentową [ rys nr 2 ]
  - b/ odkrywkę stropu nad I piętrem [ rys nr 5 ]
  - c/ wykonano pomiary inwentaryzacyjne budynku dla potrzeb ekspertyzy
  - d/ wykonano serwis fotograficzny foto szt 15
  - e/ przeprowadzono wywiad z mieszkańcami budynku.

## 1.2. Cel opracowania

- Celem opracowania jest ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynku z podaniem sposobu ich ewentualnej naprawy z uwzględnieniem uwag i zaleceń podanych w opracowaniu „Kontrola sprawności stanu technicznego i wartości użytkowej budynku nr 40-IR/09” z lipca 2009 r.

Opracowanie nie obejmuje oceny żadnych instalacji znajdujących się w budynku.

## 2. Opis stanu istniejącego

### 2.1. Dane ogólne

Omawiany budynek jest obiektem mieszkalno - usługowym , posiada dwie pełne kondygnacje nadziemne od strony ulicy a od strony zaplecza jedną . [ dach niesymetryczny ] budynek posiada dwa pomieszczenia piwniczne , jedno z dostępem z mieszkania , drugie pomieszczenie zagruzowane bez dostępu .

Budynek zlokalizowany jest w zwartej zabudowie ulicy Kopernika i zamyka tą zabudowę od strony wschodniej . Na parterze budynku znajduje się zakład fryzjerski i 3 mieszkania a na II kondygnacji 3 mieszkania.

Wysokość pomieszczeń w świetle wynosi :

- piwnic 140 cm
- parteru 270 cm
- I piętra 230 cm od strony ulicy i 140 cm od strony zaplecza.

Budynek wyposażony jest następujące instalacje:

- wodociągową miejską
- kanalizacyjną miejską
- gazową
- elektryczną

## 2.3. Opis poszczególnych elementów budynku

### 2.3.1 Fundamenty

Jak wykazała odkrywka fundamentów [rys nr 2] wykonane są one z kamienia polnego i łamanego na zaprawie wapiennej i posiadają grubość od 120 do 130 cm, zagłębienie fundamentu części nie podpiwniczonej poniżej poziomu istniejącego terenu wynosi około 75 cm.

### 2.4 Ściany parteru i I piętra

- Ściany parteru zewnętrzne parteru i I piętra wykonane są cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i posiadają grubość 51 cm
- Ściany wewnętrzne nośne wykonane są z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej i posiadają grubość 27 cm
- Ścianki działowe wykonane są z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i posiadają grubość 15 cm.
- Ściana szczytowa wschodnia na całej wysokości parteru jest ocieplona styropianem i otynkowana

### 2.5 Stropy

#### 2.5.1 Stropy nad piwnicami

- Strop nad piwniczką znajdującą się w części wschodniej budynku posiada szerokość 190 cm i przesklepione jest sklepieniem łukowym ceramicznym.
- pomieszczenie piwniczne w części zachodniej jest niedostępne.

#### 2.5.2 Stropy nad parterem i I piętrzem

Wykonana odkrywka stropu nad I piętrzem [ patrz rys. nr 5 rzut więźby dachowej ] wykazała występowanie następujących warstwy stropu :

- podłoga z desek
- polepa gr. 5,50 cm wykonana z trocin

- ślepy pułap z desek
- podsufitka z desek
- tynk wapienny
- belki drewniane o przekroju 16 x 20 cm w rozstawie osiowym co 126 cm opierają się na ścianach zewnętrznych i ścianie nośnej wewnętrznej.

## 2.6 Dach

- konstrukcja dachu drewniana niesymetryczna , od strony ulicy dach posiada połacie o długości 400 cm a od podwórza o długości 700 cm.

Przekroje elementów więźby wynoszą

- krokwie 16 x 16 cm w rozstawie od 100 do 120 cm
- pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna holenderka ułożona na łątach i pełnym deskowaniu układanym na zakład
- odprowadzenie wód deszczowych za pomocą rynien i rur spustowych bezpośrednio na przyległy teren.

## 3. Ocena stanu istniejącego i roboty do wykonania w ramach remontu

### 3.1 Fundamenty

Fundamenty pod ścianami zewnętrznymi zarówno w części podpiwniczonej jak i nie podpiwniczonej nie posiadają żadnej izolacji ani pionowej ani poziomej. W wielu miejscach zaprawa jest zwiędnięta i kamienie stanowiące fundament nie są ze sobą powiązane. Zagłębienie fundamentów poniżej terenu wynosi wg wykonanej odkrywki 75 cm .

- w narożniku północno zachodnim ściana fundamentowa w części ponad terenem jest całkowicie zniszczona [ patrz rys nr 3 i foto nr 11 ]
- w narożniku północno zachodnim murek podestu przy drzwiach wejściowych jest zniszczony [ foto nr 8 ]

- na elewacji północnej przy cokole fundamentowy rośnie drzewo którego korzenie rozsadzają mur i cokół fundamentowy [patrz rys nr 8]

### 3.1.1 Roboty do wykonania w ramach remontu

- odkopać fundamenty budynku do głębokości około 50 cm poniżej terenu ,
- oczyścić dokładnie odkrytą ścianę fundamentowa z resztek ziemi ,
- wyskrobać ze spoin pomiędzy kamieniami zwietrzałą zaprawę wapienną i bardzo dokładnie wyspoinować przestrzenie pomiędzy kamieniami zaprawą cementową .
- odkuć z obudowy schodów zewnętrznych łuszczącą się warstwę zlasowanej cegły , nałożyć szpryc cementowy i otynkować
- usunąć drzewo rozsadzające kamienie fundamentów
- wykonać nową opaskę betonową wokół budynku

## 3.2 Ściany

### Ściany zewnętrzne

- Elewacja południowa wykazuje liczne spękania pokazane na rys nr 7 i foto nr 2,3,4
- elewacja wschodnia spękania pokazano na rys nr 7
- w pomieszczeniu na parterze pokazanym na rys nr 3 stwierdzono zagrzybienie pomieszczenia

### 3.2.1 Roboty do wykonania w ramach remontu

#### a/ elewacja południowa

Na zarysowanych miejscach pokazanych na rys nr 6 i 7 wykonać tzw. szycie muru prętami stalowymi w miejscach pokazanych na rysunkach w następujący sposób :

- miejsca w których występuje zarysowanie oczyścić bardzo dokładnie z tynku

- na całej wysokości rysy po obu jej stronach z co drugiej spoiny dokładnie usunąć zaprawę do głębokości około 20 mm na długości po 50 cm z każdej strony rysy

- oczyścić spoinę z pyłu i zwilżyć wodą

- spoiny na całej długości wypełnić zaprawą cementową

- w wypełnioną zaprawą spoinę wcisnąć pręty stalowe o średnicy  $\phi$  6 mm o długości takiej aby poza rysę wystawały po minimum 50 cm po obu stronach, należy zwrócić uwagę na pełne otulenie zaprawą wciśniętych prętów stalowych.

- nadmiar zaprawy usunąć z muru.

#### b/ Elewacja wschodnia

- Rysę występującą na elewacji wschodniej wzmocnić przez wykonanie szycia w sposób podany w pkt A i dodatkowo wzmocnić przez założenie ściągu od wewnątrz budynku w poziomie podłogi stropu nad parterem

- Ściąg wykonać w następujący sposób:

- w ścianach podłużnych przy ścianie szczytowej na poziomie podłogi stropu nad parterem wywiercić otwory o średnicy  $\phi$  22 mm

- przygotować dwie blachy oporowe o wymiarach 350 x 350 x 8 w środku tych blach wywiercić otwory  $\phi$  22 mm

- przygotować pręt stalowy o średnicy  $\phi$  20 o długości 9,50 m nagwintowany na końcach na długości po 25 cm

- w środku blach oporowych wywiercić otwory

- blachy oporowe i pręt stalowy zabezpieczyć farbą antykorozyjną.

Uwaga : w razie trudności z dostaniem pręta o wyżej podanej długości pręt może być spawany z zastosowaniem bocznych nakładek.

#### c/ zagrzybione pomieszczenie na parterze rys nr 3

- w zagrzybionym pomieszczeniu pokazanym na rys nr.3 należy wykonać prace odgrzybieniowe przy pomocy preparatu IZOMUR. w następującej kolejności:



- zbić porażone i zawilgocone tynki na powierzchni powiększonej po 0,50 m z każdej strony.
- uzyskaną powierzchnię oczyścić bardzo starannie szczotkami stalowymi i pozostawić do wyschnięcia.
- po wyschnięciu powierzchnię spryskać dwukrotnie preparatem IZOMUR .
- po wyschnięciu każdej warstwy i po osuszeniu na ścianę należy położyć nowe tynki
- do zaprawy tynkarskiej należy dodać preparat IZOMUR w ilości około 3% wody zarobowej.

### 3.3 Stropy

#### A/ część stropu nad piwnicą

- strop nad piwnicą – sklepienie ceramiczne oparte na ścianach piwnicznych wykonanych z kamienia
- zaprawa wapienna w spoinach sklepienia i częściowo w ścianach wspierających zwietrzała

#### 3.3.1. Roboty do wykonania w ramach remontu

- usunąć zwietrzałą zaprawę ze spoin sklepienia do głębokości około 2,50 cm i wykonać spoinowanie zaprawą cementową .
- uzupełnić zaprawę we fragmentach ściany z kamienia

Uwaga : usuwać zaprawę i układać nową fragmentami po obwodzie sklepienia

#### B/ Strop nad parterem i I piętrzem

Stan techniczny stropów nad parterem i I piętrzem zadawalający- bez zaleceń

### 3.4 Dach konstrukcja i pokrycie.

Stan techniczny elementów więźby dachowej nie zadowalający.

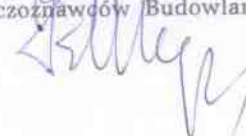
- pokrycie dachowe stanowi bardzo stara i zużyta dachówka ceramiczna holenderka.
- deskowanie pod dachówką zniszczone przez grzyby i owady
- elementy konstrukcji dachowej zniszczone j.w.
- obróbki blacharskie zniszczone
- rynny i rury spustowe zniszczone

#### 3.4.1. Roboty do wykonania w czasie remontu

- wymiana całej więźby dachowej i pokrycia
- obróbki blacharskie , rynny i rury spustowe do wymiany

UWAGA: W trakcie oględzin budynku stwierdzono , że wiele kratak wentylacyjnych w pomieszczeniach gdzie znajduje się instalacja gazowa jest zaklejonych co uniemożliwia wentylację pomieszczeń. Należy w trybie natychmiastowym spowodować udrożnienie kratak wentylacyjnych lub zabronić użytkowanie urządzeń gazowych.

inż. WOJCIECH KUSAJDA  
rzecznawca budowlany  
uprawniony z art. 362  
Nr 165/96 Centralnego Rejestru  
Rzecznawców Budowlanych



inż. JANUSZ PALMOWSKI  
rzecznawca budowlany  
Centralny Rejestr Rzecznawców  
Nr 168/96  
upr. bud 5-5 ust. 1 pkt 1 i 2, nr 6/87



Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy  
remontie budynku mieszkalnego w Lidzbarku Warmińskim przy  
ulicy Kopernika nr 26-28

1. Zakres robót.

- Roboty remontowe prowadzone na w/w budynku mogą być prowadzone po wykonaniu następujących prac przygotowawczych:
- ogrodzić teren budowy od strony ulicy Kopernika
- wykonać zadaszenie nad wejściami do budynku od strony ulicy Kopernika i od zaplecza .
- przygotować na zapleczu budynku miejsca do czasowego składowania materiałów rozbiórkowych
- przygotować plandeki do zabezpieczenia budynku przed opadami atmosferycznymi na czas remontu dachu.
- przestrzegać zasady asekuracji pracowników pracujących na dachu
- zapewnić pracownikom ubrania ochronne w okresie prowadzenia robót odgrzybieniowych [ ubrania ochronne]
- przeszkolić pracowników pod względem bhp

