



STUDIO BUDOWLANE „UNITY” S.C.

01-493 Warszawa, ul. Kędzierskiego 2/66, tel.: /22/ 861-86-71, /22/ 638-52-65, unitysc@wp.pl

Rachunek: BRE BANK S.A.- mBank 51114020040000370232216520

NIP: 522-26-85-739

REGON: 015486301

Pełnomocnicy Biura:

tel.: 505-14-02-61, 501-76-84-31

NAZWA OPRACOWANIA:

**EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU TECHNICZNEGO LOKALI NR
19 I 21 BUDYNKU PRZY UL. MARYMONCKIEJ 49 W WARSZAWIE**

ADRES:

UL. MARYMONCKA 49, WARSZAWA

INWESTOR:

**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI
PRZY UL. MARYMONCKIEJ 49 W WARSZAWIE**

AUTOR OPRACOWANIA:

mgr inż. Damian CYRTA

WARSZAWA, kwiecień 2019r.

Warszawa, dn. 18.04.2019 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA FORMALNA EKSPERTYZY	2
2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY	2
3. PODSTAWY MERYTORYCZNE OPRACOWANIA	2
4. UDOSTĘPNIONA DOKUMENTACJA TECHNICZNA	2
5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU	3
6. OCENA STANU TECHNICZNEGO LOKALI NR 19 I 21	3
6.1. DANE OGÓLNE.....	3
6.2. BADANIA WŁASNE ELEMENTÓW LOKALU NR 19.....	8
6.3. BADANIA WŁASNE ELEMENTÓW LOKALU NR 21	11
7. OCENA WPŁYWU ROBÓT WYKONANYCH W LOKALU NR 21 NA ŚCIANY I STROP LOKALU NR 19	16
8. OCENA WPŁYWU ROBÓT WYKONANYCH W LOKALU NR 21 NA STATYKĘ BUDYNKU	16
9. ZALECENIA REMONTOWE	16
10. UPRAWNIENIA AUTORA OPRACOWANIA	16

1. PODSTAWA FORMALNA EKSPERTYZY

Zlecenie udzielone przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Marymonckiej 49 w Warszawie dla Studio Budowlanego „Unity” s.c. z siedzibą przy ul. Kędzierskiego 2/66 w Warszawie.

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY

Przedmiotem ekspertyzy są lokale nr 19 i 21 budynku wielorodzinnego przy ul. Marymonckiej 49 w Warszawie.

Celem ekspertyzy jest określenie stanu technicznego ścian i stropów w lokalu nr 19 z uwzględnieniem wpływu wykonanych robót budowlanych w lokalu nr 21 oraz wpływu robót wykonanych w lokalu nr 21 na statykę budynku.

Ekspertyza swoim zakresem obejmuje:

- wizję lokalną i ocenę stanu technicznego ścian i stropów lokalu nr 19,
- wizję lokalną i ocenę techniczną robót wykonanych w lokalu nr 21,
- dokumentację fotograficzną stwierdzonych uszkodzeń,
- ocenę wpływu robót wykonanych w lokalu nr 21 na ściany i strop lokalu nr 19,
- ocenę wpływu robót wykonanych w lokalu nr 21 na statykę budynku,
- wnioski i zalecenia końcowe.

3. PODSTAWY MERYTORYCZNE OPRACOWANIA

Ekspertyzę opracowano na podstawie:

- własnych oględzin budynku w kwietniu 2019 r.,
- dokumentacji fotograficznej wykonaną przez autora ekspertyzy,
- badań makroskopowych materiałów konstrukcyjnych budynku,
- analizy dokumentacji archiwalnej,
- szkiców i notatek sporządzonych w trakcie wizji lokalnej,
- własnego doświadczenia związanego z projektowaniem, realizacją i diagnostyką konstrukcji budowlanych,
- literatury przedmiotu.

4. UDOSTĘPNIONA DOKUMENTACJA TECHNICZNA

Zleceniodawca udostępnił autorowi ekspertyzy następujące dokumenty:

- {1} Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr – IIIOT.5141.79.207.KJ z dnia 18.12.2018r.
- {2} Rzuty archiwalne – instalacyjne I i II piętra
- {3} Przegląd okresowy budynku (pięcioletni z elementami przeglądu rocznego) – listopad 2014r. – autorstwa: mgr inż. Janusza Sikory, inż. arch. Joanny Sikory, mgr inż. Karola Sarnackiego.

5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Zgodnie z dokumentacją archiwalną

Przedmiotowy budynek znajduje się na działce nr 12 z obrębu 7-05-09, przy ul. Marymonckiej 49 w Warszawie. Budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych, wysokości ok. 14m, w pełni podpiwniczony.

Wejścia do budynku: wschodnie - od ul. Marymonckiej oraz zachodnie - z podwórka.

Na kondygnacjach nadziemnych: parter – lokale usługowe/mieszkalne, piętra - lokale mieszkalne oraz przestrzeń komunikacyjna z dwoma klatkami schodowymi.

Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- centralne ogrzewanie,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- gazową.



Lokalizacja budynku przy ul. Marymonckiej 49 w Warszawie

6. OCENA STANU TECHNICZNEGO LOKALI NR 19 I 21

6.1. DANE OGÓLNE

Przegląd stanu technicznego lokali nr 19 i 21 do celów niniejszej ekspertyzy wykonano w kwietniu 2019r. Sporządzoną dokumentację fotograficzną przedstawiono poniżej.

W ekspertyzie dokonano oceny stanu technicznego budynku na postawie:

- badań „in situ” elementów budynku,
- analizy dokumentacji fotograficznej,
- własnych makroskopowych badań materiałów i elementów budynku,
- szczegółowych oględzin budynku i jego elementów.

Ogólnie można stwierdzić, że na obecny stan techniczny przedmiotowego budynku przy ulicy Marymonckiej 49 w Warszawie mają wpływ m. in.:

- okres eksploatacji budynku,
- zastosowane rozwiązania materiałowo – konstrukcyjne,
- wykonane prace remontowo-budowlane.

Mając na względzie te uwarunkowania, autorzy niniejszej ekspertyzy dokonali oceny stanu technicznego piwnicy budynku, przyjmując kryteria oceny wg tab.18 (zaprezentowanej poniżej) zawartej w Pracy zbiorowej: Zużycie obiektów budowlanych, WACETOB 2003.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Kryterium oceny elementu
	Procentowe zużycie elementu*	
1	2	3
1.	b. dobry 0 - 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym
2.	dobry 11 - 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	średni 26 - 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji
4.	zadowalający 51 - 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny
5.	zły 61-70	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny.
6.	awaryjny pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji

6.2. BADANIA WŁASNE ELEMENTÓW LOKALU NR 19

Lokal składa się z 4 pomieszczeń: korytarza, kuchni, WC z łazienką, pokoju dziennego. Znajduje się na I piętrze w zachodnim traktie budynku. Konstrukcja tej części budynku w układzie poprzecznym – stropy prefabrykowane oparte na ścianie środkowej oraz ścianie zewnętrznej. Ściany działowe gr. 12-15cm z cegły ceramicznej pełnej oraz dziurawki wykonane na stropie. Zarówno ściany jak i stropy otynkowane i pomalowane farbami emulsyjnymi.

W czasie oględzin lokalu stwierdzono:

W kuchni

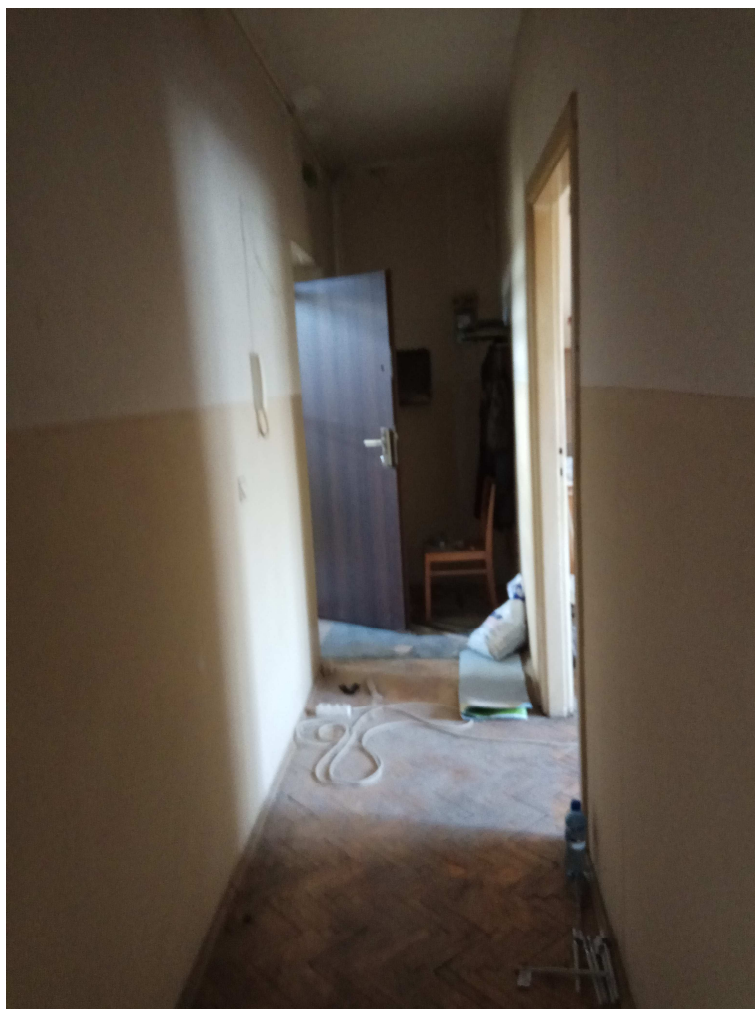
Lamperie z farby olejnej oraz tynki ścienne i sufitowe zabrudzone. Na ścianie od strony korytarza, od wysokości nadproża drzwiowego do stropu oraz na stropie widoczne ślady po zawilgoceniu. Nie stwierdzono ugięcia oraz zarysowania stropu oraz ścian. Stan techniczny ścian i stropów w kuchni zadowalający – wymagany jest częściowy remont kapitalny z uwagi na lokalne zawilgocenie tynków oraz globalne zabrudzenie powłok malarskich.





W korytarzu

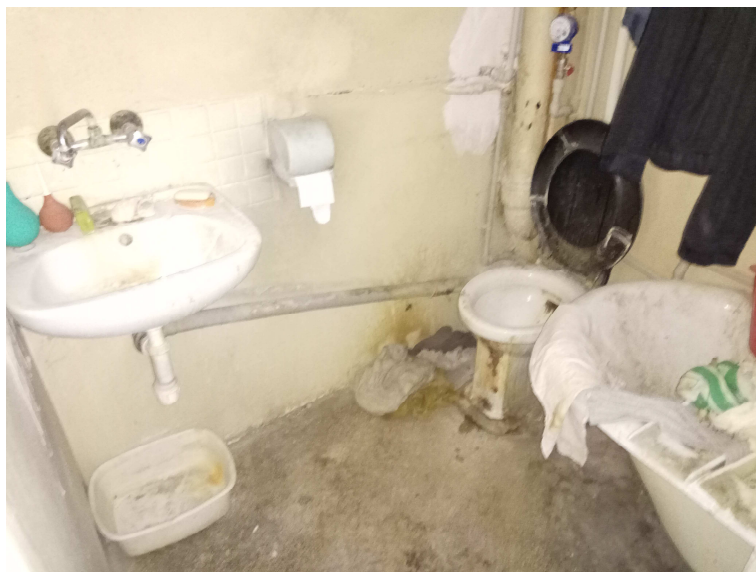
Lamperie z farby olejnej oraz tynki ściennie i sufitowe zabrudzone. Na ścianie od strony kuchni, od wysokości nadproża drzwiowego do stropu oraz na stropie widoczne ślady po zawilgoceniu – zalanie wodą z łazienki lokalu nr 21. Nie stwierdzono ugięcia oraz zarysowania stropu oraz ścian. Stan techniczny ścian i stropów w korytarzu zadowalający – wymagany jest częściowy remont kapitalny z uwagi na lokalne zawilgocenie tynków oraz globalne zabrudzenie powłok malarskich.



W WC z łazienką

Lamperie z farby olejnej oraz tynki ściennie i sufitowe silnie zabrudzone. Na ścianie szczytowej od strony budynku przy ul. Ceglowskiej 27, w strefie 30cm od stropu oraz na stropie widoczne ślady po zawilgoceniu – zalanie wodą z łazienki lokalu nr 21. Nie stwierdzono ugięcia oraz zarysowania stropu oraz ścian. Stan techniczny ścian i stropów w WC z łazienką zły – wymagany jest remont kapitalny z uwagi na silne zawilgocenie tynków oraz globalne zabrudzenie powłok malarskich.





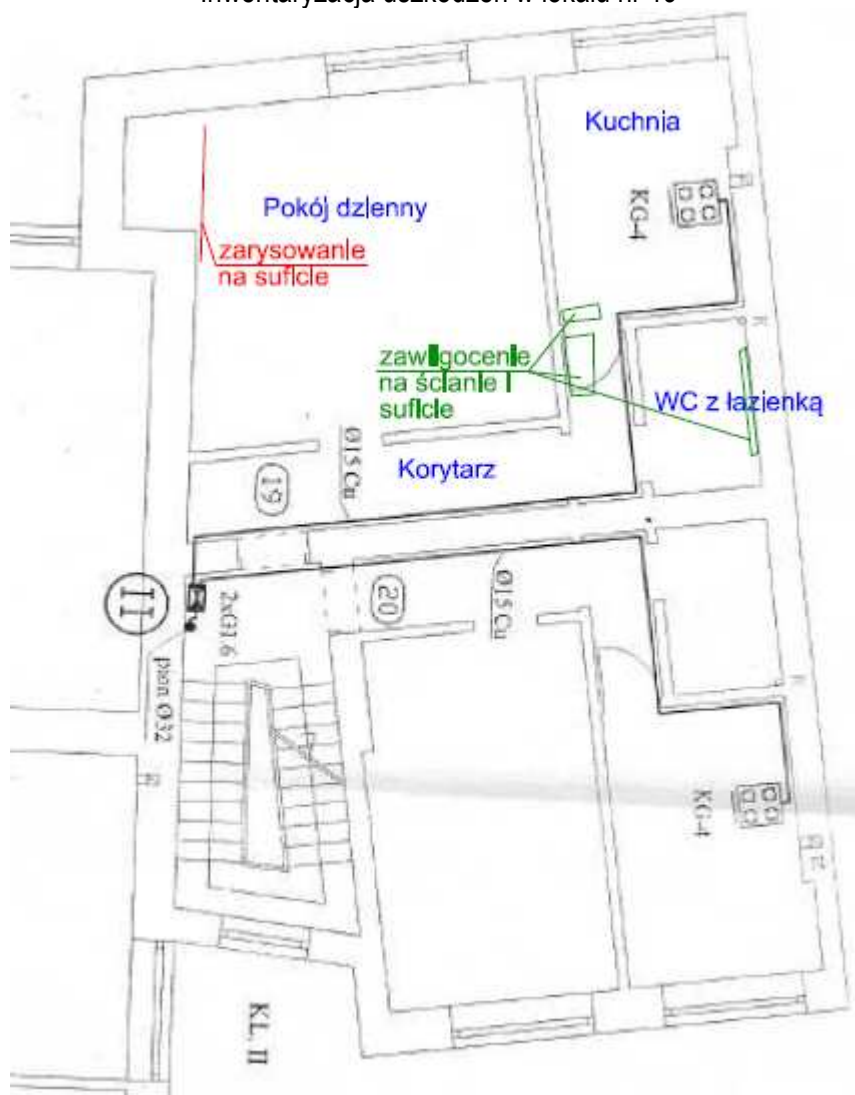
W pokoju dziennym

Powłoki malarskie oraz tynki ściennie i sufitowe nie zabrudzone. Brak oznak zawilgocenia. Nie stwierdzono ugięcia stropu. Nie zaobserwowano zarysowań elementów ściennych. Na stropie w rejonie naroża północno-wschodniego zarysowania tynku pochodzenia naprężeniowego w rejonie fasety przysufitowej – typowe dla budownictwa tradycyjnego i braku zastosowania tynkarskich siatek wzmacniających. Stan techniczny ścian i stropów w pokoju dziennym średni – wymagany jest remont bieżący polegający na lokalnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.





Inwentaryzacja uszkodzeń w lokalu nr 19



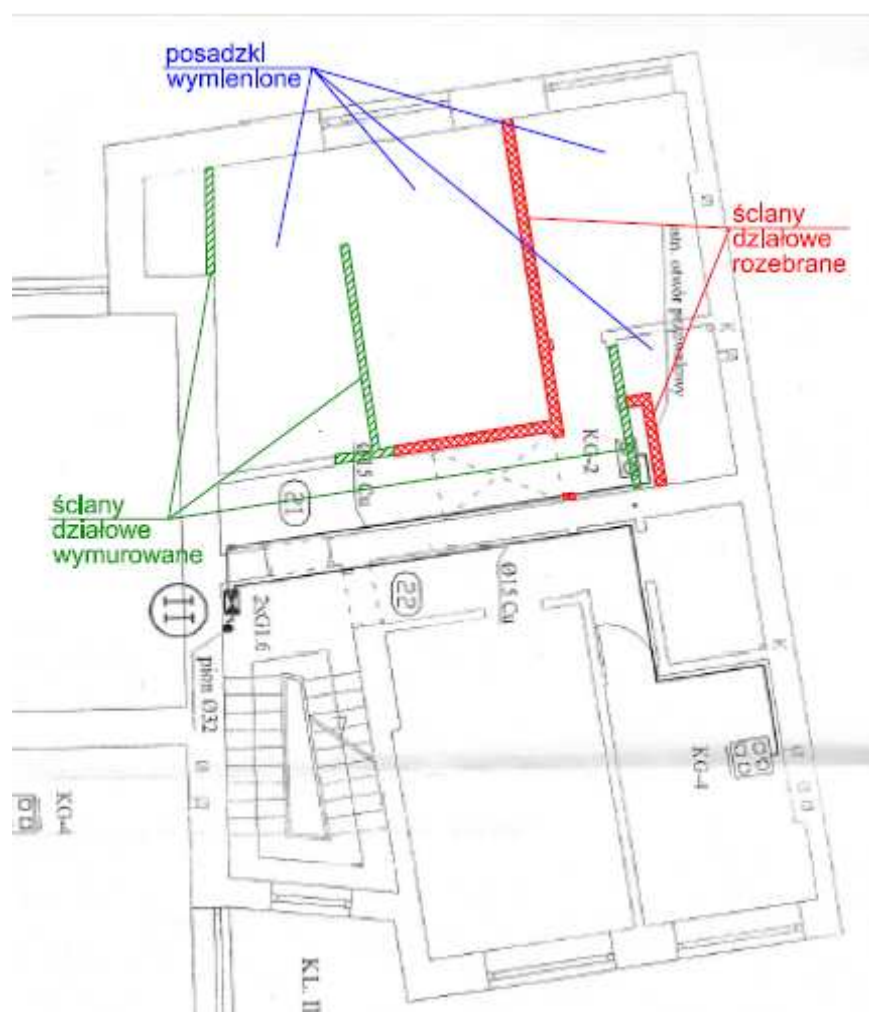
6.3. BADANIA WŁASNE ELEMENTÓW LOKALU NR 21

Lokal nr 21, znajdujący się bezpośrednio nad lokalem nr 19, został w 2018r. wyremontowany i przearanżowany. Przed przebudową lokalu analogiczny funkcjonalnie i konstrukcyjnie do lokalu nr 19. Ściany działowe między pokojem dziennym a kuchnią oraz między pokojem dziennym a korytarzem zostały rozebrane. Ścianka działowa między WC z łazienką a korytarzem również we fragmencie rozebrana. Wymurowano nowe ściany gr.12 cm obustronnie otynkowane. Posadzki w lokalu wymieniono na nowe panelowe w pokoju dziennym, płytki terakotta w kuchni i WC z łazience.

Nie stwierdzono:

- dociążenia stropów przez pogrubienie szlicht stropowych,
- dociążenia stropów przez wymurowanie ścian masywnych,
- ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku zarówno stropowe jak i ścienne.

Poniżej schemat ingerencji poczynionych w lokalu nr 21 w 2018r.



Dokumentacja fotograficzna – aranżacja kuchni (widok z pokoju dziennego)



Dokumentacja fotograficzna – aranżacja WC z łazienką (widok z pokoju dziennego)



Dokumentacja fotograficzna – widok WC z łazienką



Dokumentacja fotograficzna – aranżacja pokoju dziennego (widok w kierunku aneksu sypialnianego)



Dokumentacja fotograficzna – aranżacja pokoju dziennego (widok w kierunku ściany wspólnej z lokalem nr 22)



Dokumentacja fotograficzna – aranżacja pokoju dziennego (widok na aneks sypialniany)



7. OCENA WPŁYWU ROBÓT WYKONANYCH W LOKALU NR 21 NA ŚCIANY I STROP LOKALU NR 19

Na podstawie badań „in situ” należy stwierdzić, że prace remontowo-budowlane, wykonane w 2018r., w lokalu nr 21 nie miały wpływu na stan ścian i stropów lokalu nr 19. Ściany i strop lokalu nr 19 nie były remontowane min. 10-15lat. Stwierdzone silne zabrudzenie i lokalne zawilgocenie ww. przegród stanowi dowód na wieloletnie zaniedbania remontowe w obrębie przedmiotowego lokalu. Prawdopodobnie gdyby w lokalu nr 19 prowadzono prawidłową gospodarkę remontową obecnie nie stwierdzono by obecności uszkodzeń opisanych w pkt. 6.2 ekspertyzy.

Jednoznaczne stwierdzenie przyczyny oraz momentu powstania lokalnego zawilgocenia ścian i stropów lokalu nr 19 jest niemożliwe. Może to być awaria instalacji w obrębie WC z łazienką lokalu nr 21 lub zalanie wodą na skutek uszkodzenia urządzenia np. pralki. Należy jednak stwierdzić, że ww. zawilgocenie ma charakter lokalny i najmniejszy sposób nie wpływa na stateczność stropów lub ścian – obniża jedynie estetykę i jakość użytkowania lokalu nr 19.

Lokalne zarysowania na styku ścian i stropu w rejonie narożnika budynku w pokoju dziennych lokalu nr 19 są charakterystycznym zjawiskiem w obiektach w konstrukcji tradycyjnej, gdzie fasety podstropowe wykonywano bez użycia tynkarskich siatek wzmacniających. Materiał tynkarski lokalnie spękał na skutek występowania naprężeń termicznych w rejonie naroża budynku o ekspozycji południowej (silnie nasłonecznionej).

8. OCENA WPŁYWU ROBÓT WYKONANYCH W LOKALU NR 21 NA STATYKĘ BUDYNKU

Prace remontowo-budowlane wykonane w 2018r. w lokalu nr 21 polegające na rozbiórce i wymurowaniu ścian działowych, malowaniu czy wymianie posadzek nie wpływają na schemat statyczny oraz obciążenia występujące w układzie konstrukcyjnym budynku. W lokalu nr 21 nie wykonano ingerencji w elementy konstrukcyjne, nie wymurowano ścian masywnych oraz nie dociążono stropów przez wykonanie szlicht wyrównujących. Należy stwierdzić brak wpływu robót wykonanych w lokalu nr 21 na statykę obiektu.

9. ZALECENIA REMONTOWE

W zakresie ścian i stropów zaleca się remont bieżący lokalu nr 19 polegający na:

- wymianie zawilgoconych i uszkodzonych tynków,
- odmalowaniu powierzchni farbami paroprzepuszczalnymi.

10. UPRAWNIENIA AUTORA OPRACOWANIA



Warszawa, dnia 25 czerwca 2009 r.



Zaświadczenie
o numerze weryfikacyjnym:
MAZ-VAZ-JR5-LFH *

MAZ-VAZ-JR5-LFH *

MAZ-VAZ-JR5-LFH *

Pan DAMIAN DANIEL CYRTA o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/0692/09,
adres zamieszkania ul. TORUŃSKA 70 A m. 25, 03-226 WARSZAWA

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

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2019-01-01 do 2019-12-31.

Świadectwo zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym seryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2019-01-02 roku przez:

Roman Lulis, 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.plib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 2d ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach województwa architektonicz. inżyniersko budowlanego oraz urzędników (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 pkt 11 i ust. 3 art. 13 pkt 1 i ust. 4 art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2002 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz § 1 ust. 1 pkt 1, § 15 i § 17 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2002 r. w sprawie niektórych zadań i funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 83 poz. 578 poz. 578), Ołęgowska Komisja Kwalifikacyjna Mazowieckiej Ołęgowej Izby Inżynierów Budownictwa stwierdza, że:

Pan Damian Daniel Cyrt
magister inżynier

urodzony dnia 4 kwietnia 1983 roku w Warszawie, syn Ireneusza

urzyjska?

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
nr MAZ/ 0003 /POOK/09

do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno – budowlanej

UZASADNIENIE

UZASADNIENIE.
W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstępuje się od uzasadnienia decyzji.

Szczegółowy zakres nadanych uprawnień został opisany na odwrocie niniejszej decyzji.

POUČZENIE

Zgodnie z art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane, podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis do centralnego rejestru, prowadzonego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia tej decyzji.

Skład Orzekających

1/ mgr inż. Zygmunt Garwoliński

2/ mgr inż. Leszek Ganowicz

3/ mgr inż. Hanna Balaj