

AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE

80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16,

tel. 603 784-007

NIP 957-019-92-10

ORZECZENIE TECHNICZNE Z INWENTARYZACJĄ POWIERZCHNI

przedmiot opracowania:

Budynek mieszkalny wielorodzinny
w Pruszczu Gdańskim, ul. Wojska Polskiego 46
Działka nr 73/8, 73/9 (obręb 13)

zamawiający: Gmina Miejska Pruszcz Gdański
ul. Grunwaldzka 20

opracowanie: mgr inż. Andrzej Zajączkowski
upr. nr GP-KZ-7210/244/90



Gdańsk, wrzesień 2023

AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE
mgr inż. Andrzej Zajączkowski
80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16
NIP 957-019-92-10, Regon 191746642
tel. 603 784 007, e-mail: akamm@wp.pl

1. ZAKRES I CEL OPRACOWANIA

Opracowanie niniejsze dotyczy oceny stanu technicznego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Pruszczu Gdańskim, ul. Wojska Polskiego 46.

Opracowanie niniejsze wykonane jest w celu wykazania stanu budynku, określenia występujących zniszczeń, zagrożeń.

1.1 Podstawa opracowania orzeczenia

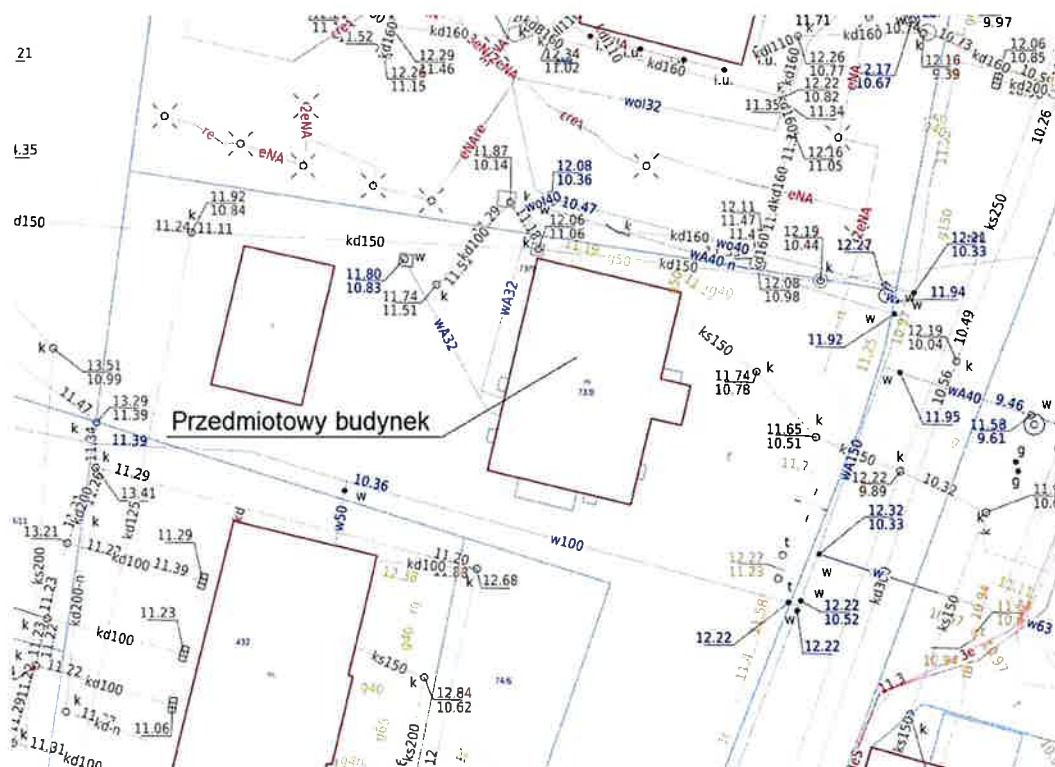
Orzeczenie techniczne dotyczy stanu technicznego budynku. Analiza opracowana została w oparciu o wizję lokalną w obiekcie, inwentaryzację własną oraz w oparciu o wiedzę techniczną.

2. DANE OGÓLNE DO ORZECZENIA TECHNICZNEGO

2.1 Temat orzeczenia

Tematem orzeczenia technicznego jest analiza techniczna układu konstrukcyjnego budynku rozwiązanego w technologii tradycyjnej, stan elementów wykańczających oraz układ funkcjonalny.

2.2 Działka i ukształtowanie terenu.



Nieruchomość, będąca własnością Gminy Miejskiej Pruszcz Gdański położona jest na działkach nr 73/8 i 73/9.

Funkcja terenu w Planie Zagospodarowania Przestrzennego:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

Uchwała Nr XXII/214/2004 z dnia 2004-06-30

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcz Gdański, Rejon ul. Wojska Polskiego

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce 73/8, której kształt odpowiada obrysowi budynku.

Działka 73/9 stanowi otoczenie budynku mieszkalnego i wschodnim bokiem przylega do ulicy Wojska Polskiego.

Teren jest płaski, lekko opadający w kierunku wschodnim.

2.3 Budowa i układ architektoniczny budynku

2.3.1 Dane ogólne

Budynek wzniesiono w 1880 r. w czasie dynamicznego rozwoju miasta. Na przestrzeni lat budynek przeszedł gruntowne remonty, wraz z przebudowami, co najmniej trzykrotnie: na początku XX wieku (około roku 1900), w okresie dwudziestolecia międzywojennego (zmiany w elewacji frontowej, ganek) oraz w okresie powojennej eksploatacji (przebudowa lokali mieszkalnych, liczne drobne przekształcenia).

Budynek wybudowany jest na planie prostokąta z ryzalitem w postaci ganku na elewacji wschodniej (frontowej).

Budynek piętrowy z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony. Dwa zejścia do piwnicy, jedno wewnętrzne z mieszkania nr 3, drugie zewnętrzne umiejscowione na szczycie południowym, przekryte zadaszeniem. Wejście na poddasze nieużytkowe klatką schodową.

Dach budynku mansardowy z dużymi naczólkami. W części centralnej ukształtowana facjata.

Dłuższa, wschodnia elewacja frontowa budynku jest równoległa do ul. Wojska Polskiego.

Każdy z trzech lokali mieszkalnych parteru posiada własne wejście.

Lokal mieszkalny nr 1 posiada wejście na elewacji zachodniej. Jest to wejście wtórne powstałe po podziale pomieszczeń parteru.

Lokal mieszkalny nr 2 posiada wejście z klatki schodowej, do której wejście jest na elewacji zachodniej.

Lokal mieszkalny nr 3 posiada wejście na elewacji wschodniej (od strony ulicy) poprzez ganek.

Na piętrze wydzielono trzy mieszkania obsługiwane przez jedną klatkę schodową.

Na poddaszu stworzono lekkie drewniane przepierzenia części szczytowych. Pomieszczenie facjaty frontowej wydzielone ścianami drewnianymi.

2.4 Konstrukcja budynku

Fundamenty:

Fundamenty ceglane, o zróżnicowanej szerokości wynoszącej od 51 do 70cm.

Ściany piwnic:

Ściany piwnic ceglane, o zróżnicowanej szerokości wynoszącej od 25 do 52cm.

Ściany kondygnacji nadziemnych:

Ściany parteru ceglane, grubości 41cm.

Nadproża okienne i drzwiowe postaci sklepień ceglanych.

Ściany piętra ceglane szerokości 30 do 34cm.

W miejscach mansardy ściany o konstrukcji drewnianej. Brak informacji o wypełnieniu kwater stworzonych przez elementy drewniane konstrukcji.

Stropy:

Strop nad piwnicą odcinkowy w oparciu o belki stalowe. Pomędzy belkami płyta żelbetowa.

Strop nad parterem i piętrem – drewniany.

Dach:

Konstrukcja dachu drewniana, ustrój płatwiowo – jętkowy.

Krokwie – 10x14cm

Płatwie – 12x15cm

Słupy – 12x14cm

Belki kalenicowe naczółków – 14x16cm

Nachylenie dachu (poza mansardami) – 52°

Na krokwiach nabite łąty drewniane na których ułożono dachówkę ceramiczną karpiówkę w koronkę.

Kominy:

Kominy murowane z cegły. Na poddaszu nieużytkowym wyczystki.

Klatka schodowa:

Konstrukcja schodów drewniana.

Schody z parteru na piętro zabiegowe z osiemnastoma stopniami.

Schody na poddasze nieużytkowe - dwa biegi asymetryczne. Jeden z dwoma stopniami, drugi z czternastoma stopniami.

Schody wewnętrzne do piwnicy:

Schody ceglane wykończone szlichtą cementową

Zejsście zewnętrzne do piwnicy:

Schody betonowe wylane na gruncie

Murki oporowe z cegły

Zadaszenie – konstrukcja drewniana z poszyciem z papy

2.5 Elementy wykończeniowe budynku

Elewacja

- cegła licówka

Poszycie dachowe

- dachówka ceramiczna ułożona w koronkę

Posadzki:

Piwnica:

- posadzki cementowe,

Pomieszczenia parteru i 1-go piętra

- wykończone różnymi materiałami przez najemców lokali. Dominują panele podłogowe laminowane. W łazienkach płytki terakotowe.

Poddasze

- surowe deski podłogowe.

Wykończenie ścian i sufitów

- Tynki cementowo – wapienne, wymalowania, pomieszczenia sanitarne – glazura. Na sufitach część najemców umocowała panele styropianowe.

Balustrada klatki schodowej

- na schodach na piętro jednostronna balustrada drewniana stylizowana, po drugiej stronie pochwyt drewniany, na piętrze balustrada drewniana.

Stolarka okienna

- wszystkie okna lokali mieszkalnych wymienione na PCV

- okna klatki schodowej i okno facjaty – zachowane okna historyczne

Stolarka drzwiowa

- wszystkie drzwi w lokalach mieszkalnych współczesne

- drzwi zewnętrzne klatki schodowej na elewacji zachodniej – zachowane drzwi historyczne z naświetlem

2.6. Wyposażenie budynku w instalacje.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną
- wodno – kanalizacyjną
- centralnego ogrzewania - każde mieszkanie posiada niezależny kocioł gazowy grzewczy
- gazową doprowadzającą gaz do wszystkich mieszkań

Dla spełnienia wymogów technicznych dla mieszkania nr 3 na parterze oraz dla mieszkania nr 5 na piętrze wykonano kanały wentylacyjne zewnętrzne w postaci rur ze stali kwasoodpornej.

3. Dane liczbowe

Powierzchnia zabudowy budynku: 176,8 m²
Powierzchnia użytkowa parteru i 1-go piętra: 254,9 m²

W tym:

Mieszkanie nr 1	38,1 m ²
Mieszkanie nr 2	57,2 m ²
Mieszkanie nr 3	32,2 m ²
Mieszkanie nr 4	42,7 m ²
Mieszkanie nr 5	28,2 m ²
Mieszkanie nr 6	41,9 m ²

**Powierzchnia użytkowa piwnic (50% pow. podłogi)
z uwagi na wysokość pomieszczeń:** 21,05 m²

4. Stan elementów konstrukcyjnych budynku

Obiekt w zakresie konstrukcji w dobrym stanie technicznym. Brak oznak osiadań obiektu w formie zarysowań, spękań, czy lokalnych przeciążeń (tj. podpór ściennych jak słupy, filary okienne i drzwiowe). Stropy prawidłowo oparte na podporach ściennych. Układ ścienny prawidłowo rozwiązany. Przedmiotowy obiekt w zakresie konstrukcji został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną. Po dotychczasowym użytkowaniu budynku nie stwierdzono w podporach ściennych i pośrednich układów nośnych obiektu zmian geometrycznych (tzw. odkształceń, czy ugięć pozanormowych), odbiegających od wielkości dopuszczalnych.

Więźba dachowa- stan dobry

Strop nad piętrem – stan dobry

Strop nad parterem – brak ugięć. Belki drewniane obudowane. Brak możliwości oceny.

Strop nad piwnicą – Stan dobry. Dolne półki belek stalowych wymagają konserwacji.

Ściany zewnętrzne murowane – stan dobry.

Ściany konstrukcyjne wewnętrzne – stan dobry.

Kominy murowane – jeden z kominów wyraźnie pęknięty na poddaszu.

Klatka schodowa na piętro i poddasze – stan dobry.

Schody wewnętrzne do piwnicy – stan dobry, drobne ubytki w szlichcie cementowej.

Schody zewnętrzne do piwnicy - stan bardzo zły. Brak części stopni, murki oporowe skorodowane, odchylone od pionu.

5. Stan elementów wykończeniowych budynku

Poszycie z dachówki

- stan zły. Ubytki w poszyciu, brak folii wiatrowej

Elewacja

- stan dostateczny. Miejscowe ubytki w ceglach. Dokonane przez lokatorów zmiany znacznie pogorszyły estetykę budynku.

Posadzki

- stan elementów wykończeniowych różny w różnych mieszkaniach.

- posadzka drewniana poddasza – deski w dobrym stanie

- posadzka cementowa piwnic – stan zły. Występuje woda na posadzce w piwnice mieszkania nr 2.

Stolarka okienna

- okna wymienione – stan dobry / dostateczny.

- okna zachowane – stan zły. Konieczna renowacja konserwatorska.

Stolarka drzwiowa

- drzwi wymienione – stan dobry / dostateczny

- drzwi zachowane - stan zły. Konieczna renowacja konserwatorska.

Wykończenie ścian i sufitów

- stan dobry / zły

Największe zagrzybienia ścian występują w mieszkaniu nr 2 na parterze i mieszkaniu nr 5 na piętrze.

6. Instalacje

Stan instalacji dobry, potwierdzony badaniami wynikającymi z przeglądów okresowych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa Budowlanego z 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami.

8. Stan ogólny budynku

Dla budynku prowadzona jest przez Administratora budynku Książka Obiektu Budowlanego zgodnie z art. 64 Prawa Budowlanego. Prowadzone są także kontrole okresowe wynikające z art. 62 ust. 1. Stan ogólny budynku dobry/ zły.

9. Wnioski

Budynek wykonany jest zgodnie ze sztuką budowlaną i normami obowiązującymi na dzień odbioru.

Funkcja budynku zgodna z Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Stan techniczny budynku nie powoduje zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

Budynek nie spełnia aktualnych przepisów bezpieczeństwa pożarowego.

Sporządził: Andrzej Zająchkowski

str. 6



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 Elewacja północno – zachodnia



Fot. 2 Elewacja południowo – wschodnia



Fot. 3 Elewacja zachodnia, wejścia do budynku



Fot. 4 Widok elewacji północnej ganka



Fot. 5 Widok elewacji południowej ganka



Fot. 6 Zejście zewnętrzne do piwnicy



Fot. 7 Stan schodów w zejściu zewnętrznym do piwnicy



Fot. 8 Stan komina od strony północnej



Fot. 9 Stan komina od strony południowej



Fot. 10 Wieżba dachowa



Fot. 11 Ubytek w poszyciu dachowym



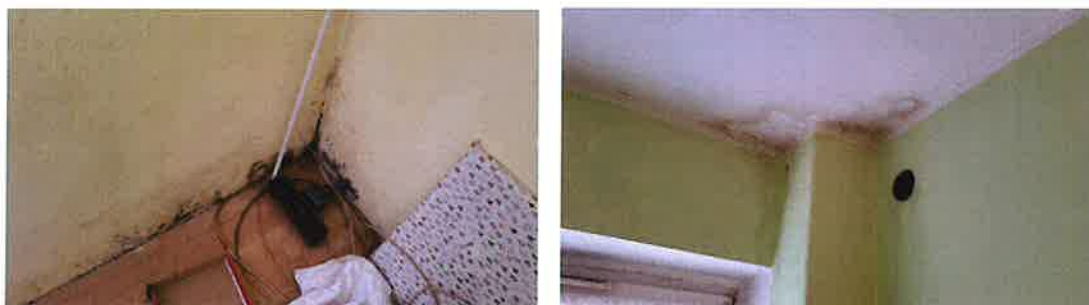
Fot. 12 Ubytek w poszyciu dachowym



Fot. 13 Spękany komin południowy



Fot. 14, 15, 16 Zagrzybienia ścian mieszkania nr 5 na piętrze (facjata)



Fot. 17, 18 Zagrzybienia w mieszkaniu nr 2 na parterze



Fot. 19 Woda na posadzce w piwnicy mieszkania nr 2



Fot. 20 Strop nad piwnicą



Fot. 21 Ściana wewnętrzna piwnicy

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

Nr GP-KZ-7210/244/90

DECYZJA

O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 3, § 7 i § 13 ust. 1 pkt. 2 lit. ...
rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, z dnia 20 lutego 1975 r.
w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46 stwierdza
się, że:

Pan /Pani/

Andrzej Zajączkowski

registrator inżynier budownictwa

(tytuł naukowy - zawodowy)

urodzony(a) dnia 3 października 1952 r. w Bydgoszczy

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji
kierownika budowy i robót

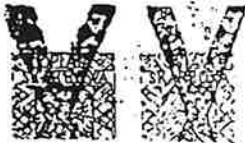
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej

w zakresie budownictwa

Pan /Pani/

jest upoważniony(a) do:

- 1/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych,
- 2/ sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli,
- 3/ 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.



Wojewoda
Bydgoszcz

INSPEKTOR



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:
POM-IJJ-8ZF-AKZ *

Pan Andrzej Zajączkowski o numerze ewidencyjnym POM/BO/5522/01
adres zamieszkania ul.Choczewska 16, 80-298 Gdańsk
jest członkiem Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-01-01 do 2023-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-11-30 roku przez:

Krzysztof Wilde, Przewodniczący Rady Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.pibb.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.



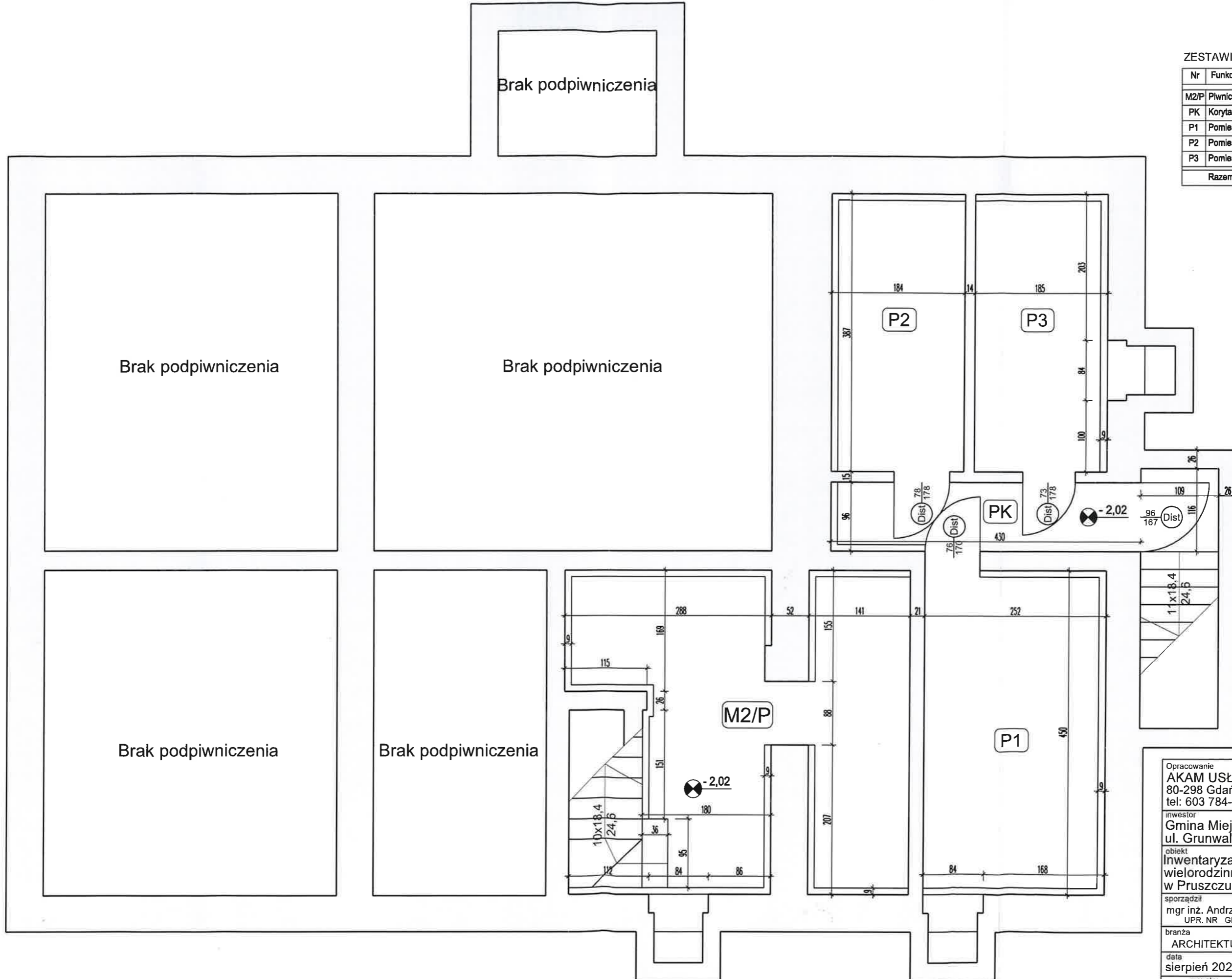
Brak podpiwniczenia

Brak podpiwniczenia

Brak podpiwniczenia

Brak podpiwniczenia

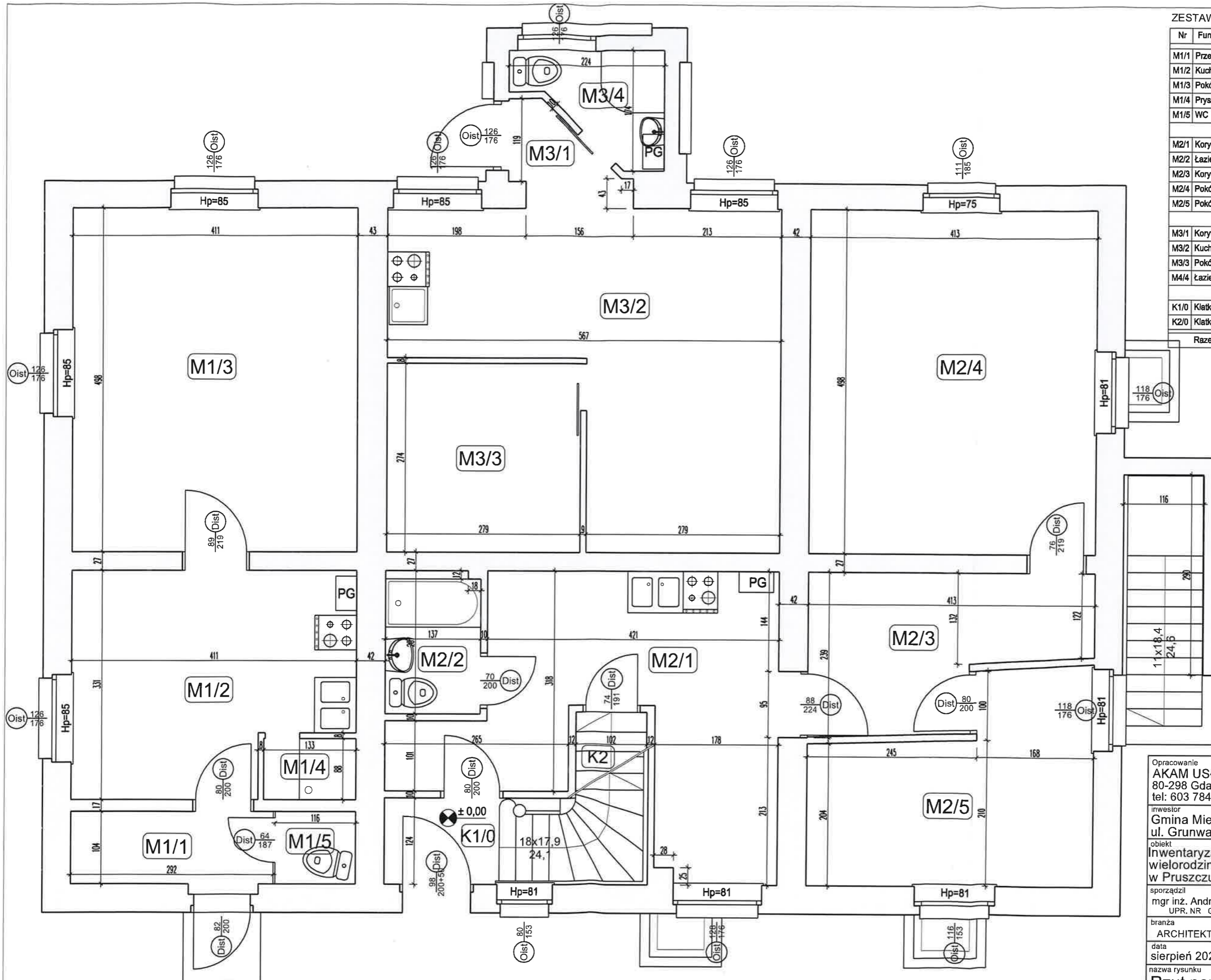
Brak podpiwniczenia



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PIWNIC

Nr	Funkcja pomieszczenia	Powierz.	Wys. pom.
M2/P	Piwnica mieszkania nr 2	14,9	1,78
PK	Korytarz	3,5	1,78
P1	Pomieszczenie piwniczne	10,5	1,78
P2	Pomieszczenie piwniczne	6,6	1,78
P3	Pomieszczenie piwniczne	6,6	1,78
Razem powierzchnia piwnic:		42,1	

Opracowanie AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE 80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16 tel: 603 784-007 e-mail: akamm@wp.pl	
Inwestor Gmina Miejska Pruszcz Gdański ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gd.	
Obiekt Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Pruszczu Gd. ul. Wojska Polskiego 46	
sporządził mgr inż. Andrzej Zajęczkowski UPR. NR GP-KZ-7210/244/90	podpis
branża ARCHITEKTURA	faza INW
data sierpień 2023	skala 1:50
nazwa rysunku Rzut piwnicy	nr rys. 1



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PARTERU

Nr	Funkcja pomieszczenia	Powierz.	Wys. pom.
M1/1	Przedpokój	3,0	2,96
M1/2	Kuchnia	12,2	2,96
M1/3	Pokój	20,5	2,96
M1/4	Prysznic	1,2	2,96
M1/5	WC	1,2	2,96
Razem mieszkanie M1		38,1	
M2/1	Korytarz/ kuchnia	15,6	2,94
M2/2	Łazienka	2,8	2,94
M2/3	Korytarz	7,8	2,94
M2/4	Pokój	20,6	2,94
M2/5	Pokój	10,4	2,94
Razem mieszkanie M2		57,2	
M3/1	Korytarz	1,9	2,67
M3/2	Kuchnia, pokój	20,1	2,97
M3/3	Pokój	7,6	2,97
M4/4	Łazienka	2,6	2,67
Razem mieszkanie M3		32,2	
K1/0	Klatka schodowa	3,4	
K2/0	Klatka schodowa	2,5	
Razem powierzchnia parteru:		133,4	

Opracowanie
AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE
 80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16
 tel: 603 784-007 e-mail: akamm@wp.pl

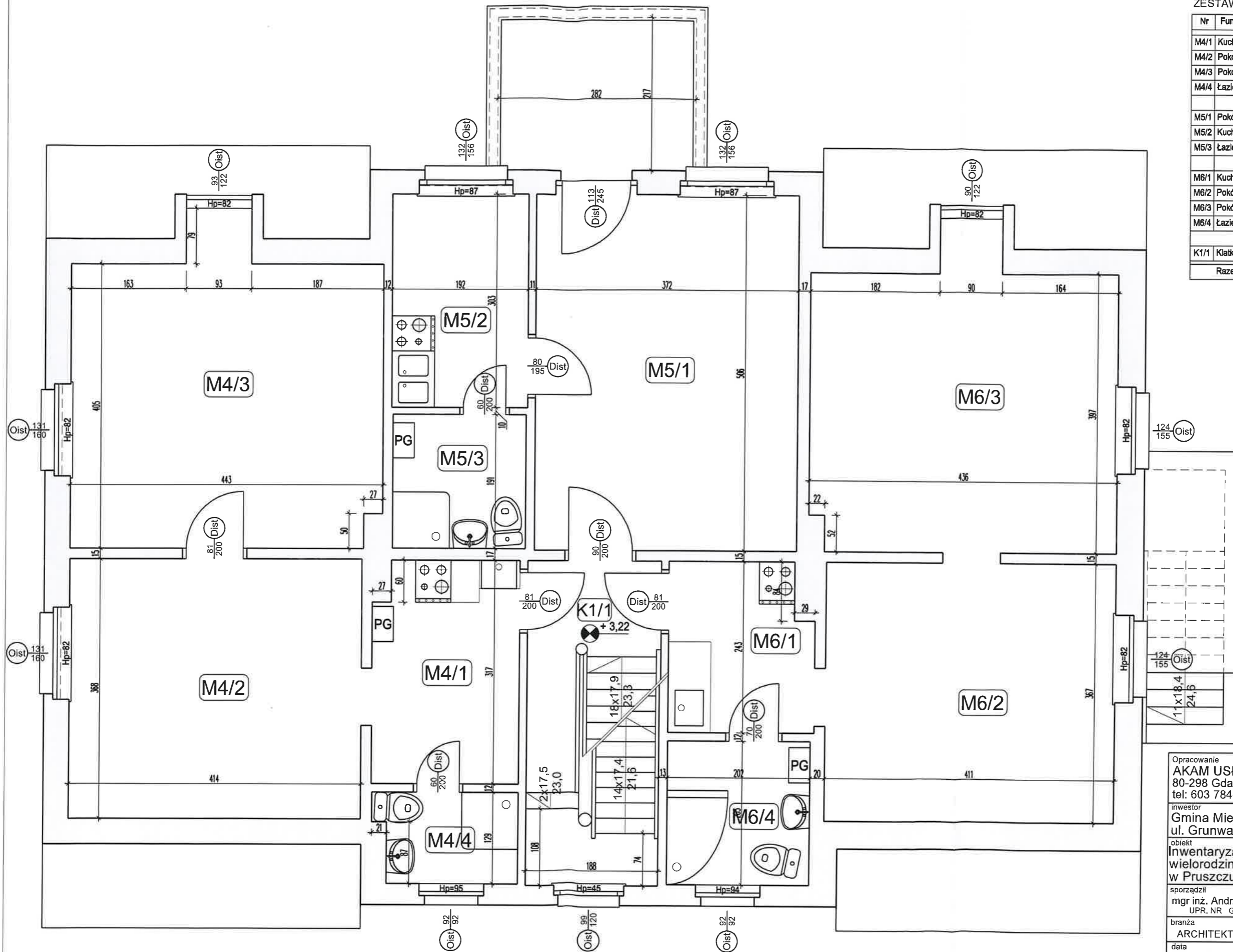
inwestor
 Gmina Miejska Pruszcz Gdański
 ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gd.

obiekt
Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Pruszczu Gd. ul. Wojska Polskiego 46

sporządził mgr inż. Andrzej Zajączkowski UPR. NR GP-KZ-7210/244/90	podpis
branża ARCHITEKTURA	faza INW
data sierpień 2023	skala 1:50
nazwa rysunku Rzut parteru	nr rys. 2

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI PIĘTRA

Nr	Funkcja pomieszczenia	Powierz.	Wys. pom.
M4/1	Kuchnia	6,5	2,53
M4/2	Pokój	15,2	2,53
M4/3	Pokój	18,5	2,50
M4/4	Łazienka	2,5	2,53/2,40
Razem mieszkanie M4		42,7	
M5/1	Pokój	18,8	2,52
M5/2	Kuchnia	5,8	2,52
M5/3	Łazienka	3,6	2,52
Razem mieszkanie M5		28,2	
M6/1	Kuchnia	4,8	2,52
M6/2	Pokój	15,1	2,52
M6/3	Pokój	17,9	2,52
M6/4	Łazienka	4,1	2,48/2,38
Razem mieszkanie M6		41,9	
K1/1	Klatka schodowa	8,7	
Razem powierzchnia piętra:		121,5	



Opracowanie
AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE
 80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16
 tel: 603 784-007 e-mail: akamm@wp.pl

inwestor
Gmina Miejska Pruszcz Gdański
 ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gd.

obiekt
Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Pruszczu Gd. ul. Wojska Polskiego 46

sporządził
 mgr inż. Andrzej Zajączkowski
 UPR. NR GP-KZ-7210/244/90

branża
ARCHITEKTURA

data
sierpień 2023

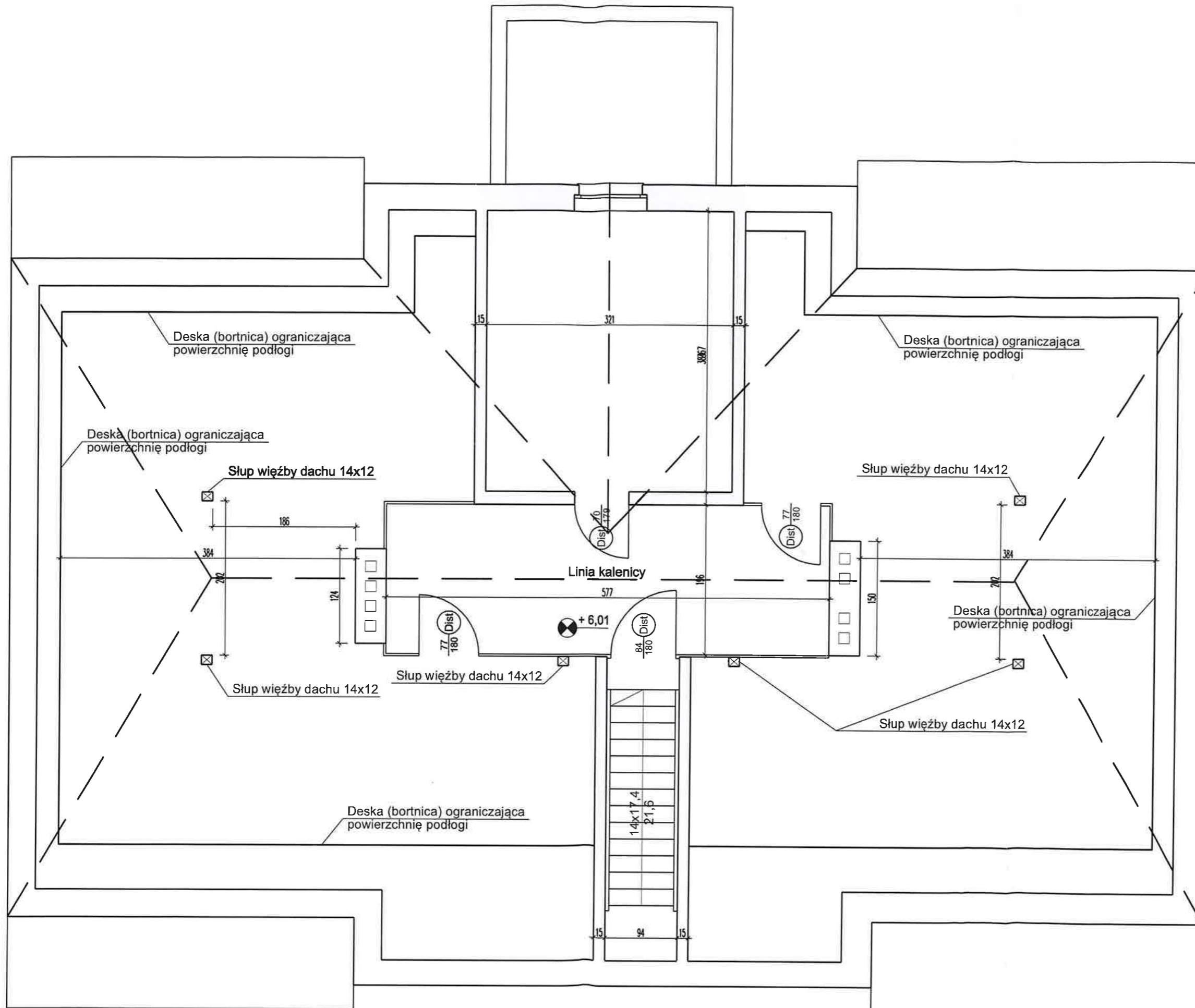
nazwa rysunku
Rzut piętra

podpis

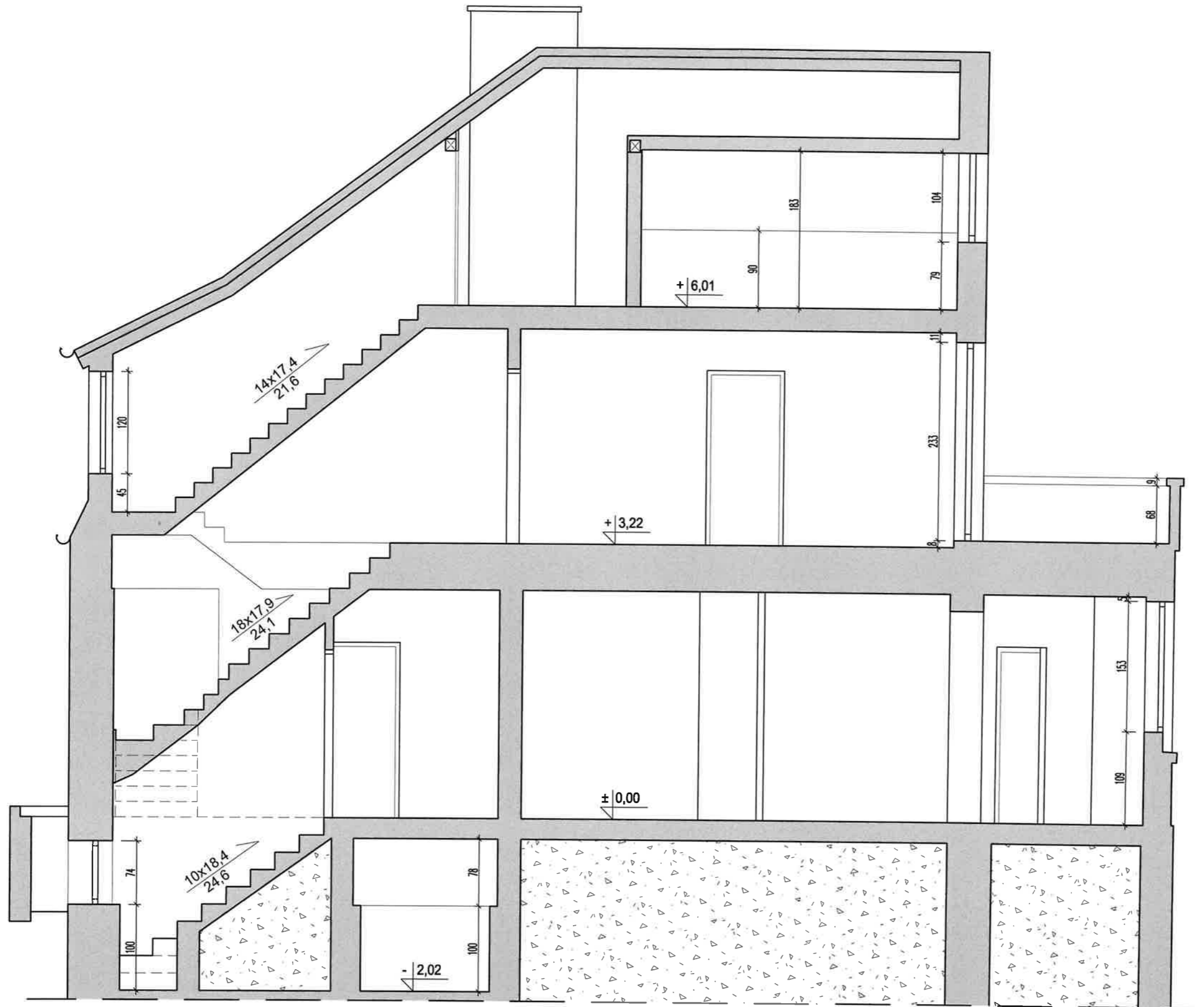
faza
INW

skala
1:50

nr rys.
3



Opracowanie AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE 80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16 tel: 603 784-007 e-mail: akamm@wp.pl	
inwestor Gmina Miejska Pruszcz Gdański ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gd.	
obiekt Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Pruszczu Gd. ul. Wojska Polskiego, 46	
sporządził mgr inż. Andrzej Zajączkowski UPR. NR GP-KZ-7210/244/90	podpis
branża ARCHITEKTURA	faza INW
data sierpień 2023	skala 1:50
nazwa rysunku Rzut poddasza	nr rys. 4



Opracowanie	
AKAM USŁUGI INWESTYCYJNE 80-298 Gdańsk, ul. Choczewska 16 tel: 603 784-007 e-mail: akamm@wp.pl	
inwestor	
Gmina Miejska Pruszcz Gdański ul. Grunwaldzka 20, 83-000 Pruszcz Gd.	
obiekt	
Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Pruszczu Gd. ul. Wojska Polskiego 46	
sporządził	podpis
mgr inż. Andrzej Zajączkowski UPR. NR GP-KZ-7210/244/90	
branża	faza
ARCHITEKTURA	INW
data	skala
sierpień 2023	1:50
nazwa rysunku	nr rys.
Przekrój A-A	5