

## Oświadczenie

Ja niżej podpisany oświadczam, że prace związane z umową nr ZPD-ZP.272.2.65.2015 z dnia 24.12.2015r. dla zadania wykonania inwentaryzacji budynku drewnianego przy ul. Sienkiewicza 73 c oraz kamienicy przy ul. Warszawskiej 18 w Ciechanowie zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz zostały wydane kompletne Zamawiającemu. Niniejsze potwierdzam poniżej podpisem.

Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe  
**VECTOR**  
Marek Sawicki  
02-267 Warszawa, ul. Rękodzielnicza 5  
tel./fax (022) 846 23 21  
REGON 142450254

inż. Jan Sawicki  
**GEODETA**  
tel. 660 467 156

*Sawicki*


# INWENTARYZACJA I OPINIA TECHNICZNA

Rodzaj obiektu: Budynek mieszkalny

Lokalizacja: działka o numerze ewidencyjnym 1648/10 położona przy ulicy  
Sienkiewicza 73c w Ciechanowie

Zamawiający: Gmina Miejska Ciechanów  
Pl. Jana Pawła II 6  
06-400 Ciechanów

Data wykonania: 27.02.2016

<b><u>Nazwa firmy wykonawczej:</u></b> PUH VECTOR Marek Sawicki ul. Rękodzielnicza 5, 02-267 Warszawa		
Wykonawcy	Imię i nazwisko	Podpis i pieczęćka mgr inż. Marek Sawicki
Opracowanie inwentaryzacyjne	mgr inż. Marek Sawicki	GEODETA UPRAWNIONY Upr. MGPiB nr 14710 tel. 504 204 954
Opinia techniczna	inż. Antoni Błażejczak	 Antoni Zbigniew Błażejczak inżynier budownictwa lądowego NIP 43/800L, UAN 7342-19/92

## SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
2. PRZEDMIOT INWENTARYZACJI I EKSPERTYZY	4
3. PODSTAWOWE DANE	4
4. DANE DOTYCZĄCE ELEMENTÓW BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNYCH	5
4.1. Fundamenty	5
4.2. Ściany	5
Dokumentacja fotograficzna;	5
4.3. Strop	17
4.4. Dach, obórki blacharskie	18
4.5. Podłogi	21
4.6. Kominy	23
4.7. Stolarka okienna i drzwiowa	24
4.8. Instalacje	24
5. WNIOSKI KOŃCOWE	25
6. KOPIE UPRAWNIENÍ	26
7. RYSUNKI INWENTARYZACYJNE	30
7.1. Kopia mapy zasadniczej.	30
7.2. Rzut parteru	31
7.3. Rzut poddasza (więźby dachowej).	32
7.4. Przekrój pionowy A-A.	33
7.5. Elewacje	
7.5.1. Elewacja północno-wschodnia	35
7.5.2. Elewacja wschodnio-południowa	36
7.5.3. Elewacja południowo-zachodnia	37
7.5.4. Elewacja zachodnio-północna	38
7.6. Detale	
7.6.1 Okno	39
7.6.2 Drzwi wejściowe	40
7.6.3 Gzyms	41
8. NOŚNIK DVD	luzem

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

1. Zleceniodawca: Gmina Miejska Ciechanów  
Pl. Jana Pawła II 6, 06-400 Ciechanów

2. Autorzy opracowania :  
- mgr inż. Marek Sawicki,  
- inż. Antoni Błażejczak.

2. Podstawa opracowania :  
a. Wizje lokalne w terenie i pomiary inwentaryzacyjne,  
b. Dokumentacja fotograficzna,  
c. Obowiązujące przepisy i normy branżowe w tym:

- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu – Prawo budowlane; (Dz. U. z 29 listopada 2013 r. poz. 1409);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 18 września 2015r, poz.1422).

e. Wykaz norm wykorzystanych w opracowaniu:

- PN-EN 1990 - Podstawy projektowania konstrukcji
- PN-EN-1991-1-1-Oddziaływanie na konstrukcje
- PN-EN-1991-1-3-Oddziaływania na konstrukcje obciążenie śniegiem
- PN-EN 1991-1-4 - Oddziaływania na konstrukcje. Część 1-4  
Oddziaływania ogólne -Oddziaływania wiatru
- PN-81/B-03020- Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowe.
- PN-B-03150- Konstrukcje drewniane. Obliczenia statyczne i projektowanie ze zmianami Az1,2,3.
- PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

Inwentaryzacja została przeprowadzona zgodnie z PN-ISO 9836:1997 tzn.:

- powierzchnia pomieszczeń mierzona była na poziomie posadzki, ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub wg obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian),
- wymiary zostały podane w centymetrach, z dokładnością do 1cm, powierzchnie mierzone zaś zostały podane w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku

Pomiary zostały przeprowadzone następującymi instrumentami pomiarowymi:

- Skaner laserowy 3D Scanstation C5/10 formy Leica (pomiary zewnętrzne i elewacje)
- Ręczne dalmierze laserowe Leica D8 (pomiary wewnętrzne)

- Odbiornik GPS RTN – Sokkia GSR2700ISX (pomiar budynku w geodezyjnym układzie współrzędnych PUWG2000-7 i poziomie odniesienia Kronsztad 86)
- Aparaty fotograficzne Sony Nex-7, Canon EOS70D – fotografie detali, elewacji i wnętrz.

Wszystkie pomiary budynku zostały wykonane z natury w świetle tynków.

Na podstawie pomiarów wykonano rysunki odwzorujące stan istniejący stanowiące część niniejszego opracowania wykorzystując oprogramowanie AutoCAD Civil3d 2016.

Elewacje zewnętrzne opracowano w formie ortoobrazów (rzuty ortogonalne) z rozdzielczością 5mm i wydrukowano w skali 1:50 wykorzystując oprogramowanie Leica Cyclone 9.13, CloudCompare 2.6.3 oraz Gimp 2.8.14.

Dla detali okna i drzwi opracowano ortoobrazy z rozdzielczością 1mm i wydrukowano w skali 1:10.

Detale okna drzwi i gzymsu opracowano jako modele przestrzenne 3D i zapisano w formacie PDF z wykorzystaniem oprogramowania Agisoft PhotoScan.

Bryłę budynku wymodelowano i oteksturowano w oprogramowaniu SketchUp Pro 2016 firmy Trimble i zapisano w formatach SKP i KMZ.

Czynności podjęte przy wykonaniu stanu technicznego:

- dokonanie szczegółowych oględzin budynku,
- przeprowadzenie badań makroskopowych niektórych elementów budynku,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej,
- opracowanie oceny technicznej i inwentaryzacji obiektu,

## **2. PRZEDMIOT INWENTARYZACJI I EKSPERTYZY**

Budynek drewniany parterowy wzniesiony ok. 1880 r. w okresie budowy Kolei Nadwiślańskiej jako budynek mieszkalny dla pracowników Parowozowni. Obecnie nie użytkowany (opuszczony i nie zabezpieczony przed dostępem osób postronnych do wnętrza budynku).

Budynek nie był poddawany przeglądom okresowym.

## **3. PODSTAWOWE DANE**

### Metryczne:

długość	- 19,70m,
szerokość	- 10,63m (10,56m)
wysokość pomieszczeń	- 2,60m
spadek połaci dachowej	- 42%
powierzchnia wewnętrzna kondygnacji	- 176,26m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy	- 208,75m <sup>2</sup>
kubatura	- <del>1744,2m<sup>3</sup></del> 835m <sup>3</sup>

### Wyposażenie:

Instalacja elektryczna, wody zimnej, kanalizacja, ogrzewanie piecowe.  
Obecnie instalacje zdewastowane i odłączone.

## 4. DANE DOTYCZĄCE ELEMENTÓW BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNYCH

### **Materiał i konstrukcja**

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z dwuspadowym dachem. Konstrukcja drewniana zrębowa. Z zewnątrz oszalowany, wewnątrz tynki wapienne na elementach drewnianych wykonane na trzcinie lub dranicach.

### **4.1. Fundamenty**

1.1. Wykonane z cegły pełnej ceramicznej. Poziom zakończenia ścian fundamentowych równy lub poniżej aktualnego poziomu terenu, brak izolacji przeciw wilgociowej.

### **4.2. Ściany**

2.1. Ściany z bali drewnianych o konstrukcji zrębowej oparte na drewnianych podwalinach (bez izolacji przeciw wilgociowej), z zewnątrz oszalowane, wewnątrz pokryte tynkami wapiennymi na podłożu z dranic i trzciny. Konstrukcja nośna ścian podwaliny i bale spróchniałe o różnym stopniu porażenia największym w dolnej części (spowodowane brakiem izolacji fundamentów i zawilgoceniem od wód opadowych, teren powyżej poziomu podwalin) sięgającym nawet od całkowitemu zniszczenia przekroju. Całość powierzchni bali poddana procesowi biodegradacji (zawilgocenia, szkodniki drewna i zagrzybienia) – próchnieniu. Ściana od strony północno zachodniej wychylona od osi i pionu około 10cm. Stan na długości ~7m awaryjny grożący zawaleniu. Stan techniczny materiałów ścian dyskwalifikuje obiekt do dalszego użytkowania i remontu. Porażony przez grzyby i szkodniki materiał drzewny powinien być poddany utylizacji poprzez spalanie.

### **Dokumentacja fotograficzna;**



Fundamenty poniżej poziomu terenu, spróchniałe belki podwalin. Podwaliny poniżej poziomu terenu brak izolacji przeciw wilgociowej

1. Elewacje północno wschodnia



Fundamenty  
poniżej  
poziomu  
terenu,  
spróchniałe  
belki podwalin

2. Elewacje południowo wschodnia i zachodnia



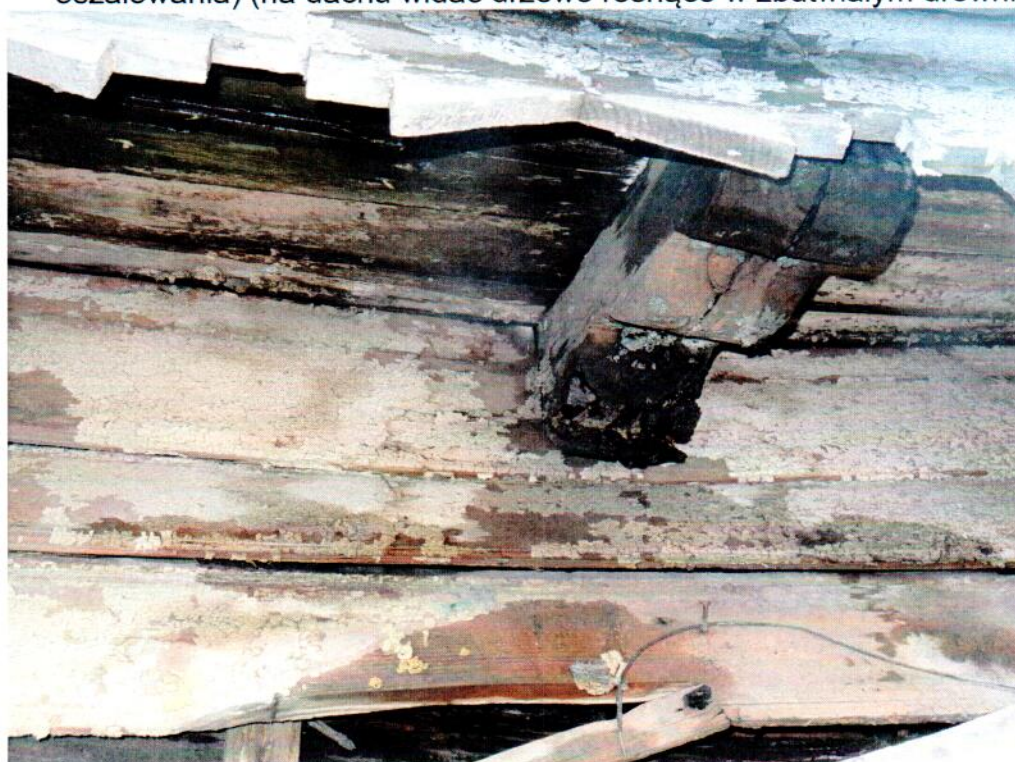
Uszkodzony dach z  
wyróżnieniami w  
miejscu przecieku -  
spróchnienia  
brzozami

Uszkodzona  
(spróchniała)  
ściana  
zewnętrzna

3. Elewacja południowo zachodnia.



4. Detal uszkodzenia (spróchniałe bale ściany utrzymują się tylko na deskach oszalowania) (na dachu widać drzewo rosnące w zbutwiałym drewnie brzozy)



5. J. w detal (spróchniała belka stropowa).

Istniejący fragment rynny skorodowany i porośnięty chwastami





Podest  
wejściowy  
do budynku  
na poziomie  
terenu

6. Elewacja północno wschodnia



7. Narożnik elewacji północno zachodniej



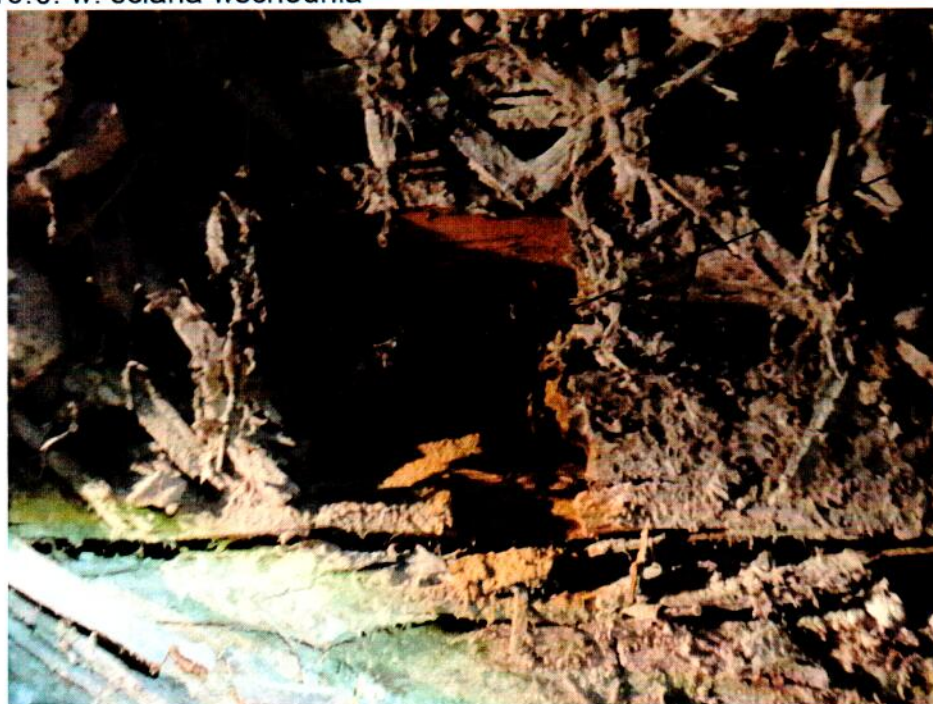
8. Spróchnienia ściany zewnętrznej elewacji północno zachodniej.



9. Ściana zewnętrzna cała powierzchnia bali porażona korozją biologiczną (ściana zachodnia).



10. J. w. ściana wschodnia



Calkowite  
spróchnienie  
bali ścian

11. Uszkodzenia ściany zewnętrznej (spróchniałe bale na całej grubości ściany zewnętrznej)

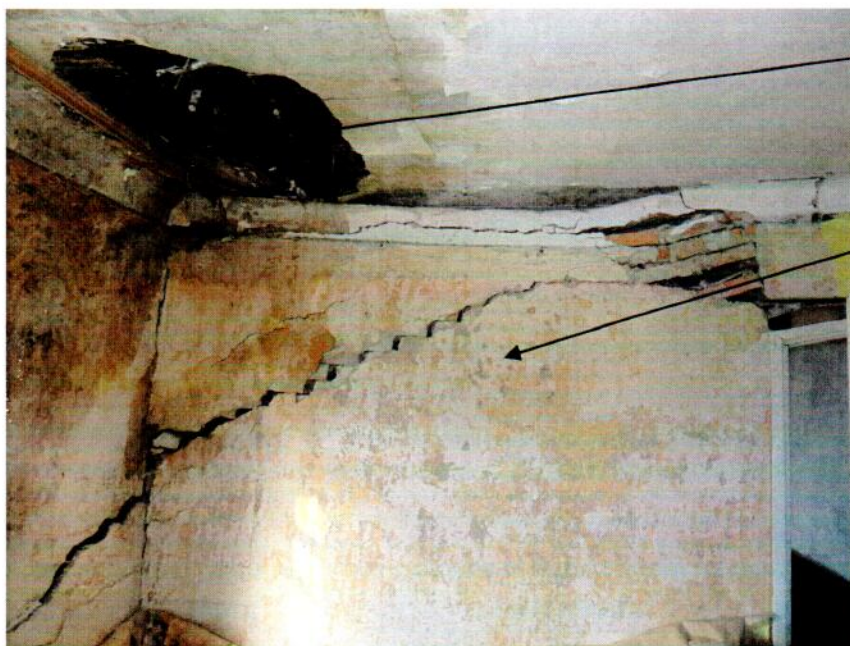


12. Wnętrze pomieszczenia

## 2.2. Ścianki działowe i tynki

Ścianki działowe drewniane i cegły pełnej tynkowane. Ścianki działowe murowane posadowione bezpośrednio na gruncie i na powierzchni drewnianych podłóg. Tynki wapienne na powierzchniach drewnianych na trzcinie i dranicach. Ścianki działowe murowane popękane w awaryjnym stanie technicznym spowodowanym osiadaniem podłoża pod ściankami.

Stan techniczny awaryjny zagrażający bezpieczeństwu ludzi.



Uszkodzony, spróchniały strop w miejscu przecieku

Uszkodzenia murowanych ścianek działowych

13. Ścianki działowe z cegły pełnej.



Zawilgocona i spróchniała konstrukcja drewniana ścianki działowej

14. Ścianka działowe drewniana (zawilgocenia i spróchnienie bali od strony podłogi)



Zawilgocenia i  
przepróchniale  
bale pod  
boazerią  
drewnianą.  
Uszkodzona  
boazeria

15. Ścianka działowa drewniana na korytarzu (stopień uszkodzenia bali powyżej 50% grubości bali).



16. Ścianki działowe ceglane (spękania ściany i tynku spowodowane osiadaniem podłoża).



17. J.w.



18. J. w.



19. Stan ścian działowych, tynków i komina



20. ścianki działowe inne pomieszczenie





21. ścianki działowe murowane.

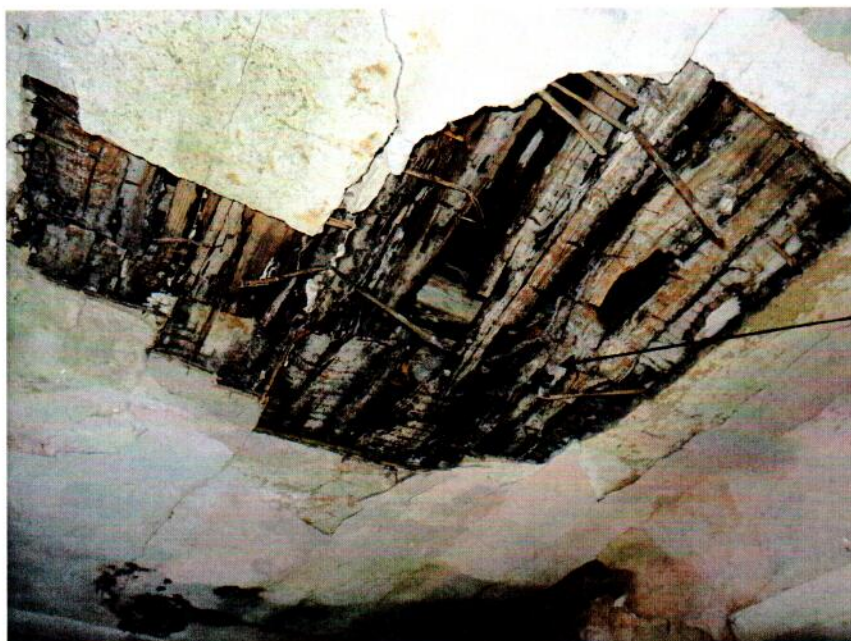


22. J. w.

### 4.3. Strop

Strop drewniany ze ślepym pułapem z belek drewnianych o przekroju 25x30cm w rozstawie co ~1,0m. Ocieplenie stanowi polepa gliniana i zasypka z materiałów organicznych (słoma, trzcina). Od dołu podsufitka z desek z tynkiem wapiennym na trzcinie i dranicach. Z góry deski na zakładkę z polepą glinianą. Strop w części północno zachodnie budynku uległ zawaleniu i całkowitemu zniszczeniu w wyniku spróchnienia drewna. Pozostała część belek stropowych porażona przez grzyby i szkodniki, duże ugięcia belek stropowych, odpadające tynki i podsufitka.

Stan techniczny poszczególnych elementów nie kwalifikuje stropu do dalszego użytkowania, zagraża życiu i bezpieczeństwu ludzi.

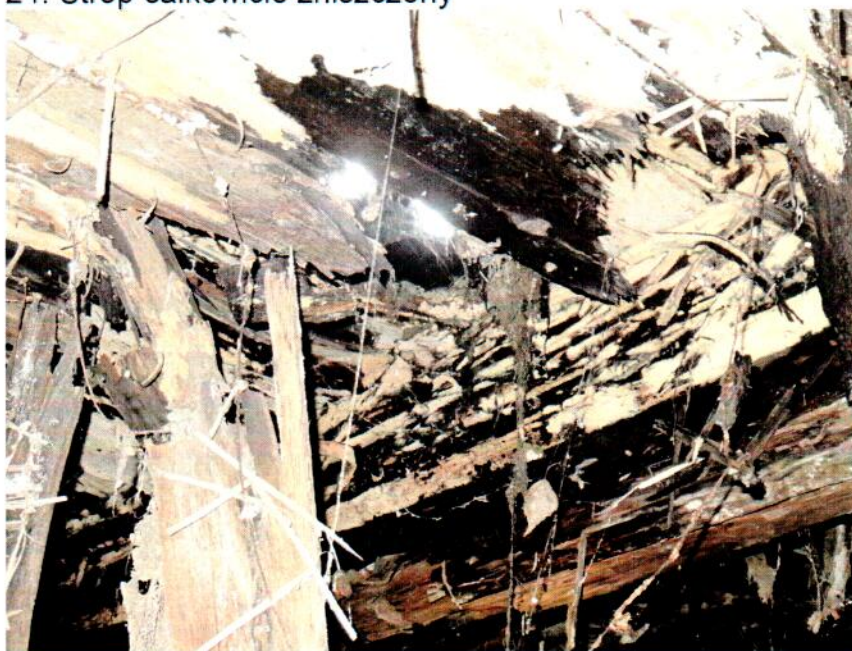


Spróchniałe elementy stropu:  
podsufitka, ślepy pułap, belka nośna

23. Stan stropu



24. Strop całkowicie zniszczony



25. J. w.



26. Uszkodzenia stropu.

#### **4. 4. Dach, obórki blacharskie**

Więźba dachowa o konstrukcji drewnianej wzmocnionej dwoma podciągami (płatwiami) podpartymi słupkami z mieczami biegnącymi wzdłuż budynku. Rozstaw krokwi ~1,0m. na krokwiach deskowanie z pokryciem z papy. Liczne przecieki spowodowały całkowite uszkodzenie deskowania i konstrukcji więźby dachowej i konstrukcji stropu. Płaszczyzna połaci dachowej załamana. Brak obróbek blacharskich od strony zachodniej, od strony wschodniej całkowicie skorodowane. Uszkodzone elementy gzymsów i okapów.

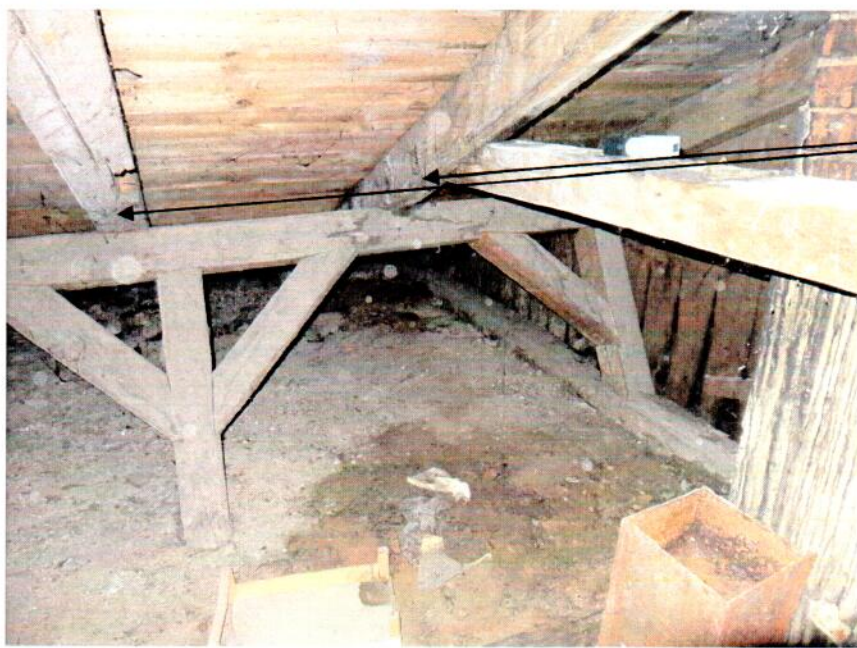
Stan techniczny awaryjny dyskwalifikuje więźbę dachową do dalszego wykorzystania, ze względu na porażenie szkodnikami drewna i zawilgocenia materiał z rozbiórki nie nadaje się do dalszego konstrukcyjnego wykorzystania.



Zamknięte i porażona przez grzyby deskowanie

Polepa gliniana (zawilgocona)

27. Widok więźby dachowej.



Uszkodzone krokwie

28. fragment więźby dachowej



29. całkowicie zniszczony fragment więźby dachowej



30. J .w.



31. zagrzybiony fragment więźby dachowej

#### **4.5. Podłogi**

Podłogi z desek gr 40mm na legarach drewnianych podpartymi ceglanymi słupkami (bez izolacji przeciw wilgociowej) w pomieszczeniach mieszkalnych (deski podłogowe przykryte materiałami rolowymi z tworzyw sztucznych). W niektórych pomieszczeniach wykonano część posadzek betonowych układając ją na istniejącej podłodze drewnianej lub bezpośrednio na gruncie. Przykrycie to przyspieszyło proces szybkiego zużycia (gnicie, pleśnienie, itp.)

Deski podłogowe spróchniałe, porażone przez szkodniki drewna (grzyby, owady) i zawilgocone. Legary spróchniałe, porażone przez szkodniki drewna (grzyby, owady) i zawilgocone.

Niebezpieczne jest chodzenie po częściach podłóg, następuję załamywanie się desek podłogowych

Stan techniczny podłóg dyskwalifikuje je do dalszego wykorzystania.

Poniżej poglądowe zdjęcia odzwierciedlające stan techniczny podłóg.



31. Stan desek podłogi w pomieszczeniu mieszkalnym



33. Pomieszczenie mieszkalne widok na ścianę zewnętrzną i fragment podłogi



34. fragment drewnianej podłogi

#### **4.6. Kominy**

kominy murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych tynkowane, na strychu bez tynków. Mury kominów wewnątrz budynku jaki ich elementy zewnętrzne popękane z licznymi ubytkami.

Stan techniczny dyskwalifikuje je do dalszego wykorzystania.



35. komin przy ścianie zewnętrznej od strony południowej





36. J. w. komin za ścianie północnej.

#### **4.7. Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Okna skrzynkowe, dwuskrzydłowe, sześciopole, ze szprosem podziałowym, w deskowanej dekoracyjnej zewnętrznej opasce brak skrzydeł wewnętrznych. Stolarka okienna wyeksploatowana część okien zniszczona Parapety drewniane. Drzwi jednoskrzydłowe, płycinowe. Drzwi wewnątrz całkowicie zniszczone.

Stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej awaryjny nie nadający się do dalszego wykorzystania.

#### **4.8. Instalacje**

Instalacje elektryczna, wodna i ogrzewanie piecowe zdewastowane.

Stan techniczny nie nadający się do dalszego wykorzystania.

## **5. WNIOSKI KOŃCOWE**

W wyniku przeprowadzonych oględzin, analizy konstrukcji budynku oraz odnotowanych uszkodzeń stwierdza się, że:

- ogólny stan techniczny budynku oceniam jako awaryjny,
- budynek w całości jest niezdatny do użytkowania,
- dalsze jego pozostawienie bez zabezpieczenia do niego dostępu zagroża bezpieczeństwu zdrowiu i życia ludzi,
- wykorzystanie materiałów z rozbiórki dla celów budowlanych jest niewskazane ze względu na porażenie przez szkodniki i grzyby,
- z uwagi na stan techniczny oraz wysoki koszt naprawy (obudowy) budynek powinien być rozebrany.

## **6. Kopie uprawnień**

- 6.1. Przynależność do PIIB.
- 6.2. Uprawnienia budowlane

## **7. RYSUNKI INWETARYZACYJNE**

- 7.1. Kopia mapy zasadniczej
- 7.2. Rzut parteru
- 7.3. Rzut poddasza (więźby dachowej)
- 7.4. Przekrój pionowy A-A
- 7.5. Elewacje
  - 7.5.1. Elewacja wschodnia (ortoobraz)
  - 7.5.2. Elewacja południowa (ortoobraz)
  - 7.5.3. Elewacja zachodnia (ortoobraz)
  - 7.5.4. Elewacja północna (ortoobraz)
- 7.6. Detale
  - 7.6.1 Okno (ortoobraz)
  - 7.6.2 Drzwi wejściowe (ortoobraz)
  - 7.6.3 Gzyms

## **8. Nośnik DVD**

  
Antoni Zbigniew Białojak  
Inżynier budownictwa ogólnego  
upr. projektowej i wykonawczej  
Nr 43/89/04, LAN 7342-19/92

**mgr inż. Marek Sawicki**  
**GEODETA UPRAWNIONY**  
Up. MGPIB nr 14710  
tel. 504 204 954

## 6.1. Przynależność do PIIB.



### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

PDL-7IG-KT9-U6G \*

Pan Antoni Zbigniew Błażejka o numerze ewidencyjnym PDL/BO/0169/01  
adres zamieszkania ul. Długobórz Pierwszy 26 B, 18-301 Zambrów  
jest członkiem Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2016-01-01 do 2016-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2015-12-15 roku przez:

Waldemar Jasielczuk, Zastępca Przewodniczącego Rady Podlaskiej 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.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.

