

Wawisfa

pis
W



ZLECENIODAWCA

GMINA TYKOCIN
Plac Stefana Czarnieckiego 10
16-080 Tykocin

WYKONAWCA:

Kadom Projekt Sp. z o.o.
al. 1000 - lecia Państwa Polskiego 50/14
15-111 Białystok

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Adam Kowalewski

nr upr. MAZ / 0253 / OWOK / 08

Data oględzin: 16.01.2025 r.

Data sporządzenia ekspertyzy: 17.01.2025 r.



PODPIS ZAUFANY

ADAM STANISŁAW
KOWALEWSKI
17.01.2025 09:10:13 (GMT+1)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotycząca stanu technicznego lokalu mieszkalnego

zlokalizowanego w Tykocinie przy ul. Piłsudskiego 27



1. Podstawa i cel opracowania

Niniejsza ekspertyza została wykonana na zlecenie Gminy Tykocin w celu dokonania szczegółowej oceny stanu technicznego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Piłsudskiego 27. W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.),
- Przepisów higieniczno-sanitarnych określonych w aktach prawnych wydanych przez Ministra Zdrowia.

Celem opracowania jest ustalenie, czy lokal spełnia obowiązujące standardy techniczne, higieniczno-sanitarne oraz bezpieczeństwa, a w szczególności, czy nadaje się do użytkowania jako lokal mieszkalny (w tym lokal komunalny).

2. Zakres oględzin

W dniu 16.01.2025 r. przeprowadzono oględziny lokalu mieszkalnego zlokalizowanego na poddaszu budynku przy ul. Piłsudskiego 27 w Tykocinie. W ramach oględzin dokonano m.in.:

1. Oceny stanu pomieszczeń mieszkalnych:
 - Przedpokój z funkcją socjalną,
 - Pokój z piecem kaflowym,
 - Pomieszczenie pod dachem skośnym bez okien, ogrzewania i wentylacji.
 2. Sprawdzenia stanu łazienki znajdującej się w oddzielnym pomieszczeniu (dostęp przez wspólny korytarz).
 3. Oględzin instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej i wentylacyjnej.
 4. Oceny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych:
 - Klatka schodowa i balustrady,
 - Stan dachu i kominów,
 - Ściany, stropy (podłogi), drzwi.
 5. Weryfikacji pod kątem zgodności z podstawowymi normami bezpieczeństwa i przepisami higieniczno-sanitarnymi.
-

3. Opis stanu istniejącego

3.1. Układ funkcjonalny i wyposażenie

- Przedpokój z funkcją socjalną
W pomieszczeniu doprowadzono instalację wody i kanalizacji, jednak brak jest zlewów czy umywalk, a także innych urządzeń sanitarnych.

- **Pokój główny**
Znajduje się tu jedyne źródło ogrzewania – piec kaflowy, który wymaga sprawnej wentylacji. Pomieszczenie to nie posiada własnego kanału wentylacyjnego, co może stwarzać zagrożenie dla użytkowników (zwiększone ryzyko kumulacji spalin, zwłaszcza przy niedostatecznym dopływie świeżego powietrza).
- **Pomieszczenie poddasza**
Zlokalizowane pod skośnym dachem, z małym okienkiem niedostatecznie doświetlającym pomieszczenie bez wentylacji oraz ogrzewania. Brak drzwi o wymaganej minimalnej wysokości (poniżej 180 cm). Ta część budynku jest ciemna, zagrzybiona i nieużytkowa w obecnej formie.
- **Łazienka z wanną i WC**
Położona poza główną częścią lokalu, do której dostęp prowadzi przez wspólny korytarz. Brak w niej jakiegokolwiek urządzenia do podgrzewania wody, co utrudnia utrzymanie właściwych warunków higienicznych.
- **Wyposażenie**
Lokal pozbawiony jest całkowicie mebli oraz urządzeń umożliwiających normalne korzystanie z przestrzeni mieszkalnej.

3.2. Stan ścian, podłóg i wykończenia

- **Ściany**
Pokryte są materiałami o znacznym stopniu zużycia (pęknięcia, przetarcia, ślady wilgoci oraz zagrzybienia). Lokalna pleśń może wskazywać na powtarzające się zawilgocenia lub brak wentylacji.
- **Podłogi**
Kryte wykładziną PCV w wielu miejscach zniszczoną i wyeksploatowaną. Konstrukcja stropu/podłogi jest wyraźnie osłabiona – ugina się pod ciężarem człowieka, co świadczy o potencjalnym zagrożeniu bezpieczeństwa użytkowników i konieczności przeprowadzenia prac naprawczych lub wzmocniających.

3.3. Instalacje

- **Grzewcza**
Ogrzewanie wyłącznie za pomocą pieca kaflowego, brak innych źródeł ciepła w pozostałych pomieszczeniach.
- **Wodno-kanalizacyjna**
Doprowadzona do przedpokoju (przyłącze wody i kanalizacji), ale nie ma pełnego wyposażenia (zlew, umywalka, baterie itp.). W łazience – wanna i miska ustępowa, natomiast brak ciepłej wody użytkowej.
- **Elektryczna**
Należy poddać wnikliwej ocenie pod kątem bezpieczeństwa i ewentualnie przeprowadzić modernizację, szczególnie w kontekście planowanej zmiany źródła ciepła i instalacji urządzeń elektrycznych do podgrzewania wody.
- **Wentylacja**
Skrajnie niewystarczająca w pomieszczeniach, zwłaszcza w głównym pokoju z piecem kaflowym oraz w pomieszczeniu poddasza bez okien i wywietrzników.

3.4. Klatka schodowa

- Balustrady posiadają prześwity powyżej 12 cm, co narusza normy bezpieczeństwa określone w warunkach technicznych (m.in. § 298 rozporządzenia).
- Schody i poręcze należy sprawdzić pod kątem stabilności i ich zgodności z przepisami zapewniającymi bezpieczeństwo użytkowników.

3.5. Stan dachu i kominów

- Pokrycie dachowe wykazuje znaczne zużycie, stwierdzono liczne nieszczelności.
- Kminy ponad połacią dachu są popękane z odpadającą wyprawą tynkarską, co wymaga natychmiastowych prac remontowych.

3.6. Źródło ciepłej wody

- W lokalu brak urządzeń przeznaczonych do podgrzewania wody (bojlera, pieca gazowego lub elektrycznego), co uniemożliwia prowadzenie normalnej działalności bytowej (mycie, pranie itp.).

4. Ocena zgodności z przepisami i normami

1. Ustawa – Prawo budowlane
 - Obowiązek utrzymania obiektów budowlanych w stanie technicznym odpowiadającym wymogom bezpieczeństwa, zdrowia i ochrony środowiska (art. 61 i art. 62 Prawa budowlanego).
 - Stwierdzone zawilgocenia, zagrzybienie oraz brak stabilności konstrukcyjnej podłóg mogą być kwalifikowane jako zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników.
2. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - Brak dostatecznej wentylacji, niedostateczne oświetlenie dzienne w pomieszczeniach mieszkalnych oraz pomieszczenie pod dachem pozbawione okna naruszają przepisy rozdziału dotyczącego pomieszczeń mieszkalnych (m.in. § 93).
 - Nadmierne prześwity w balustradach (powyżej 12 cm) stanowią nieprawidłowość w rozumieniu § 298 rozporządzenia.
3. Wymagania higieniczno-sanitarne
 - Lokal zagrzybiony, zawilgocony, bez odpowiedniego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej nie spełnia minimalnych standardów określonych w rozporządzeniach Ministra Zdrowia.
 - Taka sytuacja stwarza potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników.

5. Wnioski

1. Lokal w obecnym stanie nie spełnia podstawowych norm technicznych i higieniczno-sanitarnych wymaganych dla pomieszczeń mieszkalnych.

2. Konstrukcja podłóg (zapadanie się pod obciążeniem) oraz brak odpowiedniej wentylacji stanowią bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników.
 3. Brak źródła ciepłej wody użytkowej i odpowiednich urządzeń sanitarnych uniemożliwia prawidłowe korzystanie z lokalu.
 4. Z uwagi na uszkodzone pokrycie dachowe oraz pęknięcia kominów, istnieje wysokie ryzyko dalszej degradacji budynku.
 5. Klatka schodowa i balustrady nie spełniają norm bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów.
-

6. Zalecenia i niezbędne roboty naprawczo-adaptacyjne

Aby lokal mógł pełnić funkcję mieszkalną i być zgodny z obowiązującymi normami, należy wykonać następujące prace:

1. Wzmocnienie konstrukcji podłóg
 - Zbadanie stanu belek stropowych i warstw podłogowych, wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów,
 - Wykonanie nowego wykończenia podłóg przy użyciu materiałów o odpowiedniej wytrzymałości.
2. Poprawa wentylacji
 - Montaż kanałów wentylacyjnych (wywiewnych i nawiewnych) we wszystkich pomieszczeniach,
 - Zapewnienie odpowiedniej wentylacji szczególnie w pomieszczeniu z piecem kaflowym (zgodnie z rozdz. 6 warunków technicznych) oraz w poddaszu.
3. Modernizacja systemu grzewczego
 - Wymiana pieca kaflowego na urządzenie grzewcze spełniające obecne normy i zapewniające bezpieczne oraz efektywne ogrzewanie,
 - Rozważenie rozbudowy instalacji na pozostałe pomieszczenia.
4. Wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej
 - Montaż bojlera, podgrzewacza gazowego lub elektrycznego,
 - Dostosowanie instalacji wodno-kanalizacyjnej do potrzeb użytkowników (zlewy, umywalki itp.).
5. Usunięcie zagrzybienia i osuszenie ścian
 - Zlokalizowanie i wyeliminowanie źródeł zawilgocenia (m.in. naprawa dachu),
 - Chemiczne i mechaniczne usunięcie grzyba i pleśni, osuszenie murów i zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń przeciwwilgociowych.
6. Remont dachu i naprawa kominów
 - Usunięcie przecieków, wymiana uszkodzonych elementów pokrycia,
 - Naprawa lub odbudowa uszkodzonych kominów oraz zastosowanie nowych wypraw tynkarskich.
7. Dostosowanie klatki schodowej i balustrad
 - Wymiana lub modyfikacja balustrad tak, aby przerwy między szczeblami nie przekraczały 12 cm,
 - Poprawa stabilności i zabezpieczenie schodów zgodnie z przepisami.
8. Połączenie części korytarza z lokalem

- Zaleca się włączenie fragmentu korytarza do lokalu tak, aby zapewnić bezpośredni dostęp do łazienki bez konieczności wychodzenia z mieszkania.
9. Wyposażenie lokalu w podstawowe urządzenia
- Montaż standardowych drzwi wewnętrznych (wysokość minimum 2,0 m),
 - Urządzenie kuchni, łazienki i pomieszczeń mieszkalnych w sposób zapewniający zgodność z przepisami i wygodę użytkowania.
-

7. Ocena przydatności lokalu do zamieszkania

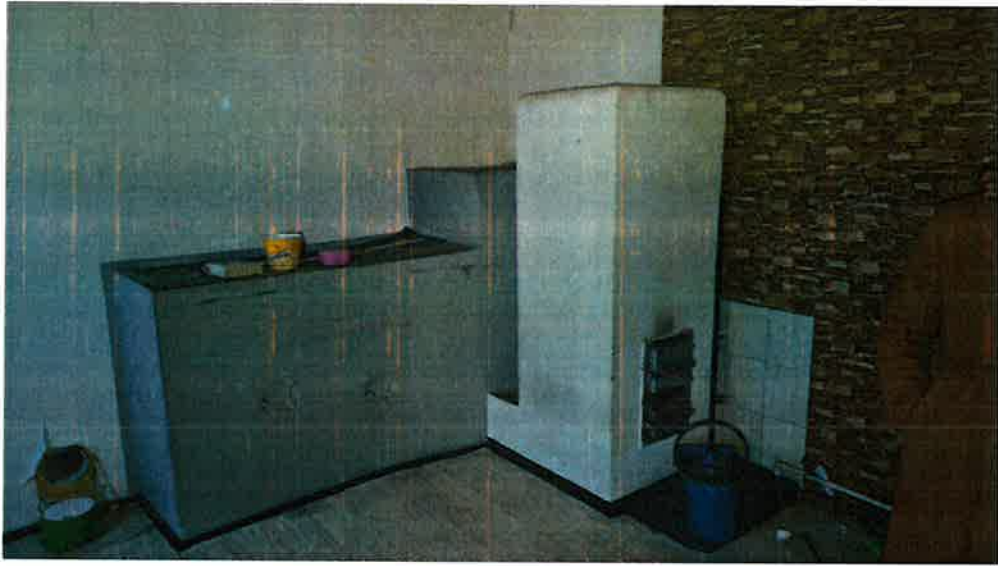
Na obecnym etapie (przed wykonaniem prac remontowo-adaptacyjnych) lokal nie może być uznany za zdalny do zamieszkania ani za lokal komunalny, który spełniałby wymogi stawiane przez przepisy prawa budowlanego oraz normy higieniczno-sanitarne.

Dopiero po przeprowadzeniu wskazanych wyżej prac, usunięciu wszystkich usterek i dostosowaniu budynku do obowiązujących przepisów, lokal będzie nadawał się do zamieszkania. W szczególności dotyczy to:

- Wzmocnienia stropu/podłóg,
 - Przywrócenia prawidłowej wentylacji,
 - Zapewnienia ciepłej wody użytkowej,
 - Wymiany źródła ogrzewania,
 - Osuszenia i odgrzybienia pomieszczeń,
 - Naprawy pokrycia dachowego oraz kominów,
 - Dostosowania balustrad klatki schodowej do obowiązujących norm,
 - Włączenia łazienki w obręb lokalu.
-

8. Dokumentacja fotograficzna







Data i podpis:
Tykocin, dnia 17.01.2025 r.



sygn. akt. MAZ/7132/ 443 /08 /K

Warszawa, dnia 30 grudnia 2008 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. nr 5, poz. 42 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 pkt 2-5 oraz ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz § 11 ust. 1 pkt 1, § 17 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych budownictwie (Dz.U. Nr 83 poz. 578), Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa stwierdza, że:

Pan Adam Stanisław Kowalewski
magister inżynier
urodzony dnia 3 grudnia 1975 roku w Elku, syn Andrzeja

uzyskał
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
nr MAZ/0253/OWOK/08

**do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej**

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.

POUCZENIE

1. 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 jej doręczenia.

Skład Orzekający

1/ mgr inż. Zygmunt Garwoliński

2/ mgr inż. Leszek Ganowicz

3/ mgr inż. Hanna Bałaj



Szczegółowy zakres uprawnień
do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno- budowlanej

I. Na mocy art. 12 ust. 1 pkt 2-5, art. 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 i 4 ustawy - Prawo budowlane, w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

1. kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
2. kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
3. wykonywania nadzoru inwestorskiego,
4. sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

II. Na mocy § 17 ust. 1 pkt 2 w zw. z pkt 1 i § 16 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych budownictwie, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

- kierowania robotami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym w odniesieniu do konstrukcji obiektu i architektury obiektu



Otrzymują:

1. Pan Adam Stanisław Kowalewski
ul. Wojska Polskiego 14 m. 3
19-300 Ełk
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. a/a



P O L S K A
I Z B A
I N Ż Y N I E R Ó W
B U D O W N I C T W A

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-5BB-F95-R1M *

Pan ADAM STANISŁAW KOWALEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/0523/13
adres zamieszkania ul. 1000 lecia Państwa Polskiego 50/14, 15-111 Białystok
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-11 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej 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.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.



