

EKSPERTYZA

KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA

**DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU BIUROWEGO
DO PROJEKTU ZMIANY ARANŻACJI PARTERU**

ADRES:

ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw

dz. ew. nr 865/9 obręb Truskaw

Identyfikator działki 143202_2.0025.865/9

INWESTOR:

Mokre Łąki Sp. z o. o.

Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji

ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

Stajno Miernik Architekci Sp. z o. o.

ul. Świeradowska 47, 02-662 Warszawa

AUTOR:

mgr inż. Tomasz Dragan

upr. MAZ/0336/PWBKb/20

do proj. w spec. konstr.-budowl. bez ograniczeń

KATEGORIA OBIEKTU: Kategoria XVI - budynki biurowe i konferencyjne

SPIS TREŚCI

1. DANE OGÓLNE.....	3
1.1. Podstawa formalna ekspertyzy	3
1.2. Lokalizacja	3
1.3. Przedmiot, cel i zakres opracowania.....	3
1.4. Podstawa Merytoryczna opracowania	3
1.4.1. Badania i analizy własne	3
1.4.2. Podstawa prawna	4
2. OPIS BUDYNKU	4
2.1. Opis ogólny.....	4
2.2. Konstrukcja:	4
3. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU	5
3.1. Kryteria oceny	5
3.2. Stan techniczny	5
3.3. Dokumentacja fotograficzna.....	7
4. ZALECENIA.....	10
5. WNIOSKI.....	10
6. Uprawnienia i izba autora opracowania	11

SPIS RYSUNKÓW

Nr rys.	Nazwa rysunku	Skala	Strona
K-01	INWENTARYZACJA RYS W POZ. STROPU NAD PARTEREM	1:100	14
K-02	INWENTARYZACJA RYS W POZ. STROPU NAD 1 PIĘTREM	1:100	15

1. DANE OGÓLNE

1.1. PODSTAWA FORMALNA EKSPERTYZY

Postawą opracowania jest zlecenie pracowni Stajno Miernik Architekci Sp. z o. o. w zakresie opracowania dokumentacji p.t. „Zmiana aranżacji parteru budynku biurowego przy Oczyszczalni Ścieków Mokre Łąki”

1.2. LOKALIZACJA

Budynek biurowy, ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw



1.3. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza opisująca stan techniczny obiektu opracowana dla planowanego zakresu inwestycyjnego polegającego na zmianie aranżacji pomieszczeń parteru budynku biurowego.

Celem opracowania jest uzyskanie decyzji administracyjnej dla w/w prac remontowych.

Zakresem opracowania objęty jest budynek biurowy zlokalizowany przy ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw na terenie oczyszczalni ścieków „Mokre Łąki”.

1.4. PODSTAWA MERYTORYCZNA OPRACOWANIA

1.4.1. BADANIA I ANALIZY WŁASNE

- Wizje lokalne i pomiary inwentaryzacyjne wykonane w lutym 2026 roku.
- Dok. archiwalna p.t. „Budowa I-ego etapu oczyszczalni ścieków „Mokre Łąki” oraz system kanalizacji sanitarnej w Gminie Izabelin” opracowana przez Biuro Projektów Gospodarki Wodnej i Ściekowej „Biprowod-Warszawa” Sp. z o. o., 01-793 Warszawa, ul. Rydygiera 8:
 - Budynek administracyjno-socjalny, projekt wykonawczych branży architektonicznej – Tom IIA, nr projektu 7040
 - Budynek administracyjno-socjalny, projekt wykonawczych branży konstrukcyjnej – Tom IIB, nr projektu 7040

1.4.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami).
- PN-82/B 02000 Obciążenia budowli. Zasady ustalania wartości.
- PN-82/B 02001 Obciążenia budowli. Obciążenia stałe.
- PN-82/B-02003 Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne. Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe.
- PN-80/B-02010 + Az1:2006 Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenie śniegiem.
- PN-77/B-02011 + Az1:2009 Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia wiatrem.
- PN-81/B-03020 Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- PN-B-03264:2002 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- PN-B-03150:2000 Konstrukcje drewniane. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- Badania techniczne, odkrywkowe, niezbędne pomiary.
- Zużycie techniczne Budynków i Budowli. Metodologia oceny stanu technicznego budynków i budowli. Podstawy diagnostyki budowlanej. Tabele pomocnicze do ustalania stopnia zużycia budynku.

2. OPIS BUDYNKU

2.1. OPIS OGÓLNY

Budynek o wymiarach zewn. rzutu w przyziemiu 15,65m x 10,37m i wysokości do kalenicy ~10,90m od poziomu przyległego terenu z wykuszem wejściowym w centralnej części elewacji południowej o wymiarach rzutu w przyziemiu 3,61x1,53m.

Budynek jednopiętrowy, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym. Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana. Układ konstrukcyjny budynku podłużny, dwutraktowy z centralną klatką schodową.

2.2. KONSTRUKCJA:

- fundamenty żelbetowe ławowe, o szerokościach 60cm pod ścianami zewnętrznymi, 50cm pod ścianami wewnętrznymi oraz 80cm pod ścianą środkową,
- ściany fundamentowe o grub. 24cm z bloczków betonowych na zaprawie cementowej,
- ściany zewnętrzne nadziemne z cegły ceramicznej typu „MAX” gr. 29cm na zapr. cem.-wap. ocieplone styropianem gr. 12cm; grubość całkowita ścian 43cm,
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne z cegły ceramicznej pełnej o grubości 25cm,
- nadproża ścian nośnych prefabrykowane L-19,
- stropy międzykondygnacyjne nad parterem i nad piętrem monolityczno–prefabrykowane gęstożebrowy typu Teriva o wysokości 24cm.

Rozpiętości konstrukcyjne: trakt północny 3,90m, trakt południowy 5,85m

- wewnętrzna klatka schodowa żelbetowa, wylewana,
- ściany wewnętrzne działowe w poziomie parteru i piętra z cegły dziurawki gr. 12cm na zaprawie cem.-wap.,

- ściany działowe w poziomie poddasza gipsowo-kartonowe na stelażu stalowym z wypełnieniem wełną mineralną,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowej, pokryty papą na deskowaniu. Odwodnienie dachu – zewnętrznymi rynnami i rurami spustowymi na teren działki.
- ściany budynku są otynkowane od wewnątrz i od zewnątrz.

3. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU

3.1. KRYTERIA OCENY

Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku

Klasyfikacja stanu technicznego	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
dobry	0- 15%	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.
średni	16-30%	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
dostateczny	31 - 50 %	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
dopuszczający	51 - 70 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów. W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu.
zły	71 - 100%	Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

3.2. STAN TECHNICZNY

Ściany fundamentowe

Nie stwierdzono rys na cokole budynku, wskazujących na ewentualne miejsca awarii ścian fundamentowych. Stan techniczny średni.

Ściany zewnętrzne

Ściany bez widocznych zarysowań, zarysowania zauważono wyłącznie na warstwie ociepleniowej elewacji wschodniej w poziomie przyziemia w obszarze krat wentylacyjnych.

Stwierdza się, że ściany konstrukcyjne zewnętrzne znajdują się w średnim stanie technicznym.

Ściany wewnętrzne

Ściany bez widocznych zarysowań. Stwierdza się, że ściany konstrukcyjne wewnętrzne znajdują się w średnim stanie technicznym.

Strop gęstożebrowy nad parterem i nad piętrzem

W części pomieszczeń zauważono na tynkach sufitów podłużne rysy o charakterze przeciążeniowym, głównie w kierunku ułożenia belek stropowych - wzdłuż ich krawędzi.

Celem weryfikacji konstrukcji stropu wykonano odkrywkę.

Potwierdzono wykonanie stropu jako monolityczno-prefabrykowanego gęstożebrowego - wypełnienie pól między prefabrykowanymi belkami wykonane z pustaków stropowych żużlobetonowych.



Rysy zauważono w następujących pomieszczeniach:

- w poziomie parteru: 04-kotłownia, 07-sala obsługi, 08-szatnia czysta, 09-umywalnia, 10-pom. porządkowe
- w poziomie piętra: 02-pok. socjalny, 03-sanitariaty, 04-magazyn szkła, 06-laboratorium, 07-pok. wagowy, 10-biuro-kierownik, korytarz na wysokości wejść do pom. 10 i 11.

W/w rysy ujęto na załączonych rysunkach je dokumentujących: K-01, K-02.

Nie stwierdzono nadmiernych ugięć belek, które mogłyby świadczyć o wyczerpaniu nośności lub przeciążeniu stropów. Strop w dostatecznym stanie technicznym.

Dach

Konstrukcja więźby dachowej nie wykazuje ponadnormatywnych ugięć, widoczne drobne zarysowania obudowy g-k. Dach znajduje się w średnim stanie technicznym.

3.3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Elewacja wschodnia



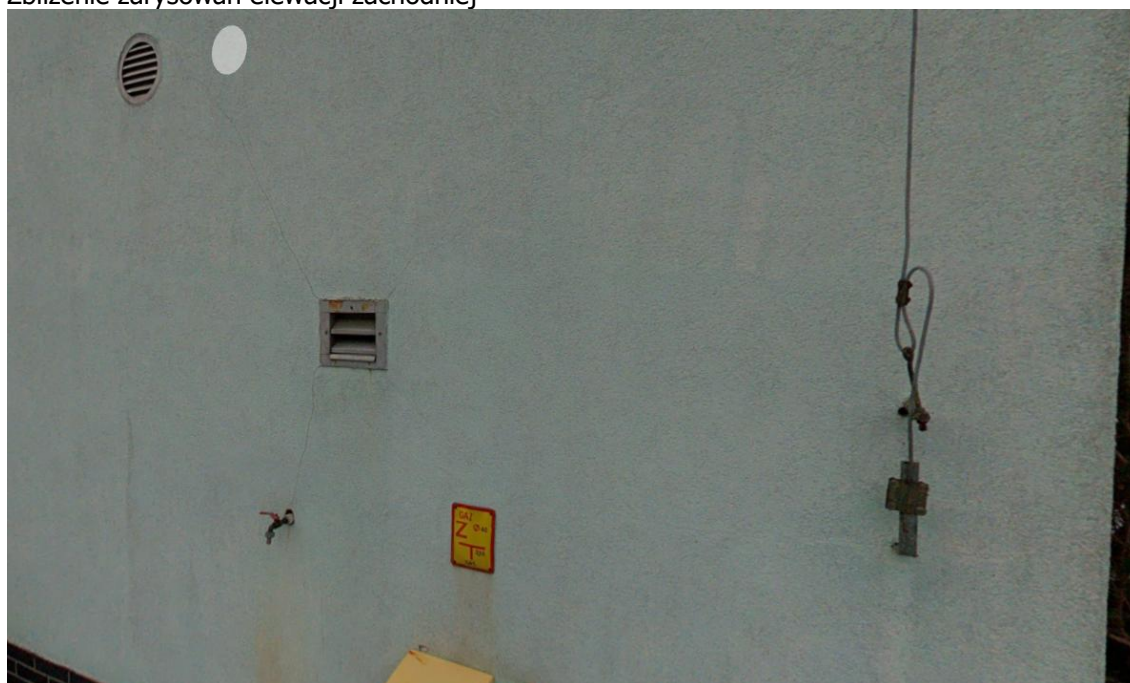
Elewacja frontowa – południowa



Elewacja zachodnia – miejsce wykazanych zarysowań ocieplenia



Zbliżenie zarysowań elewacji zachodniej



Zarysowania tynku pomieszczenia nr 04 w poz. parteru -kotłownia



Zarysowania tynku pomieszczenia nr 03 w poz. piętra -sanitariaty



4. ZALECENIA

- **Przed rozpoczęciem wykonywania jakichkolwiek prac budowlanych BEZWZGLĘDNIE wykonać odkrywki pasm tynków stropu nad parterem (poprzeczne do belek stropowych) i określić stopień bieżącego ugięcia belek stropowych w obszarach zarysowań porównując poziomy w miejscu podparcia i w środku rozpiętości (spód belki prefabrykowanej stropu).**
- **W trakcie prowadzenia prac należy BEZWZGLĘDNIE monitorować rozwartość rys stropowych w obszarze prowadzonych prac przy pomocy szczelinomierzy prostych zakładanych w min. trzech miejscach każdej rysy.**

5. WNIOSKI

W części pomieszczeń zauważono podłużne zarysowania tynków stropów, głównie wzdłuż kierunku ułożenia belek stropowych - na ich krawędzi. Rysy mają charakter przeciążeniowy o szerokości rozwarcia 0,0 (włoskowata) – 0,5mm. Przypuszczalnie są one wynikiem okresowego przeciążenia konstrukcji oraz niezastosowania żeber rozdzielczych. W obecnym stanie rysy nie zagrażają bezpieczeństwu pracy konstrukcji lecz bezwzględnie należy zastosować zalecenia punktu nr 4.

W budynku nie wykazano pęknięć ścian konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych.

Budynek nie wykazuje oznak nienaturalnego osiadania, stropy nie wykazują nadmiernych ugięć.

W budynku nie zauważono, w żadnym z elementów konstrukcyjnych przekroczenia stanu granicznego nośności ani też stanu granicznego użyteczności.

Na podstawie wizji lokalnych ocenia się ogólny stan obiektu jako dostateczny.

W związku z powyższym na podstawie ogólnych uwarunkowań konstrukcyjnych stwierdza się, że:

- a. obiekt nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi,
- b. obiekt pozwala na bezpieczne użytkowanie zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania,
- c. nie ma przeciwwskazań konstrukcyjnych dla realizacji przedmiotowej inwestycji w zakresie zmiany aranżacji pomieszczeń parteru.

mgr inż. Tomasz Dragan



MAZOWIECKA
OKRĘGOWA
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA



Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
sygn. akt. MAZ/7131-7132/123/17/20/K

Warszawa, dnia 5 października 2020 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1117, z późn. zm.) i art. 12 ust. 1 pkt 1 - 5, ust. 2, 3 i 4c pkt 3, art. 13 ust. 1, 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 2, oraz art. 15a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan mgr inż. Tomasz Dragan

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny MAZ/0336/PWBKb/20
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń

Uprawnienia budowlane nadane niniejszą decyzją upoważniają:

- I. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do:
projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno - budowlanych i technicznych
oraz sprawowania nadzoru autorskiego, w odniesieniu do konstrukcji obiektu;
- II. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do:
 - 1) kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
 - 2) kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
 - 3) wykonywania nadzoru inwestorskiego,
 - 4) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,w odniesieniu do konstrukcji i architektury obiektu;
- III. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu.

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r. poz. 2096, z późn. zm.), zwanej dalej „K.p.a.”, odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

Pouczenie

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 terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

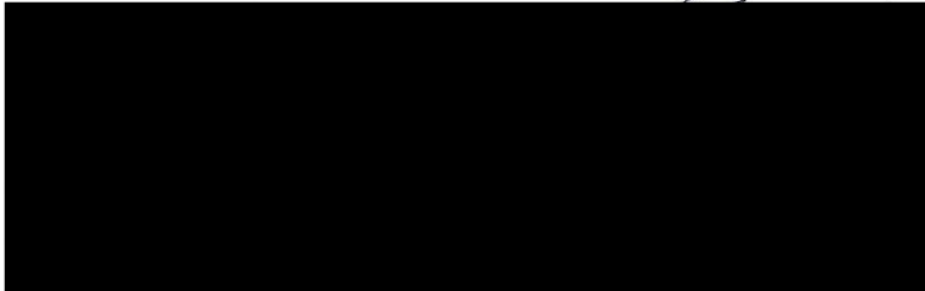
Zgodnie z treścią art. 127a K.p.a.:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:



Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Okręgowa Rada Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:
MAZ-XLC-2RC-6SJ *

Pan TOMASZ DRAGAN o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/0520/20

adres zamieszkania [REDACTED]

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

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2026-01-01 do 2026-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2025-11-18 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

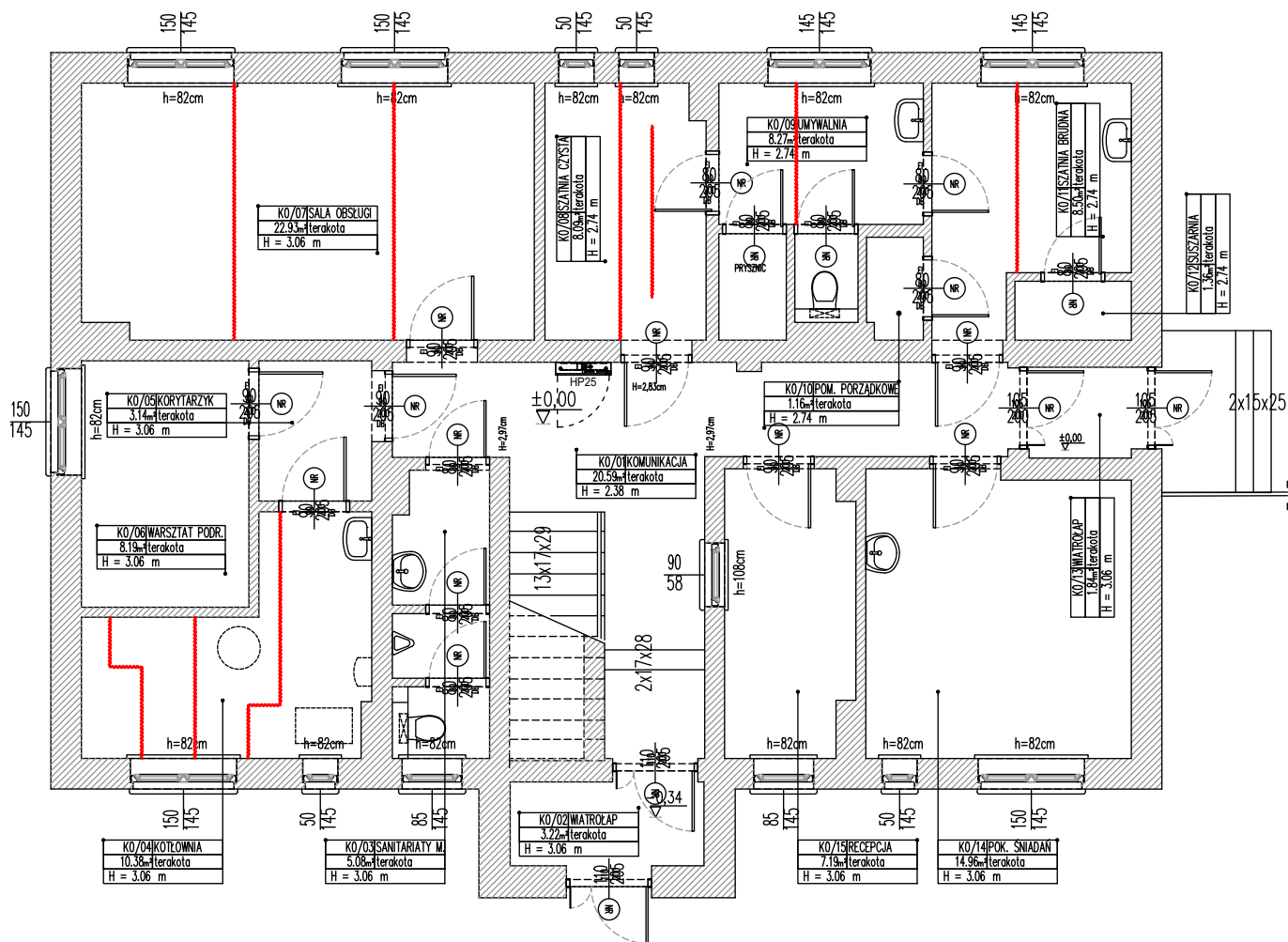
Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 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.

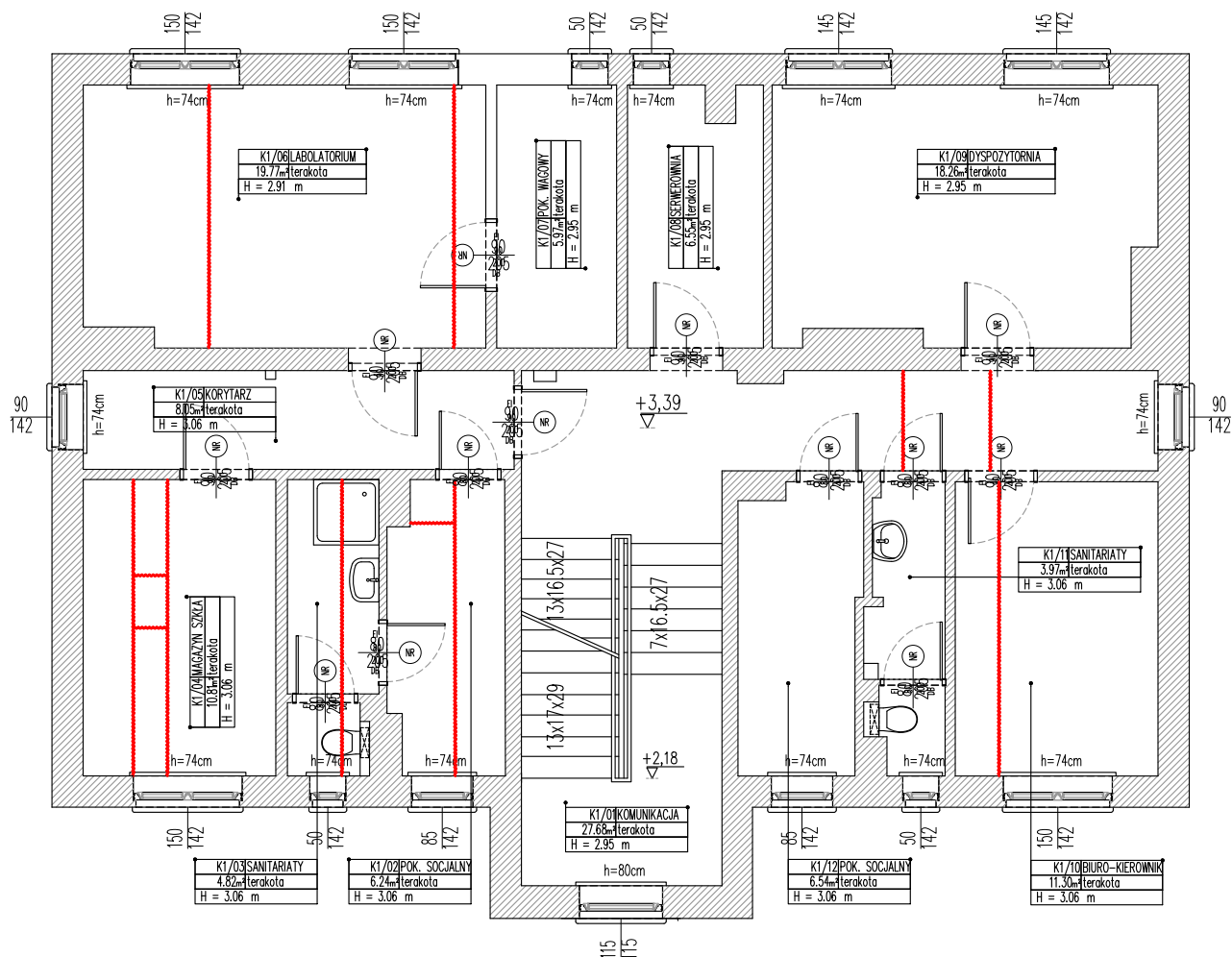




INWENTARYZACJA RYS W POZ. STROPU NAD PARTEREM 1:100

REW.	DATA	OPIS	PROJ.	SPR.
INWESTOR		Mokre Łąki Sp. z o. o. Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw		
INWESTYCJA		PROJEKT ZMIANY ARANŻACJI PARTERU ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw dz. ew. nr 865/9 obręb Truskaw, Identyfikator działki 143202_2.0025.865/9		
TREŚĆ		INWENTARYZACJA RYS W POZ. STROPU NAD PARTEREM		
PROJEKTOWAŁ		mgr inż. Tomasz Dragon upr. nr MAZ/0336/PWBkb/20 do proj. w specj. konstr.-bud. b. o.	branża KONSTRUKCJA	stadium EKSPERTYZA
			Nr rys. K-01	rew.
			data 30.03.2026	skala 1:100
				str. 14

WSZELKIE PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE © ALL RIGHTS RESERVED



INWENTARYZACJA RYS W POZ. STROPU NAD 1 PIĘTREM 1:100

WSZELKIE PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE © ALL RIGHTS RESERVED	REW.	DATA	OPIS	PROJ.	SPR.
	INWESTOR		Mokre Łąki Sp. z o. o. Gminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw		
	INWESTYCJA		ZMIANA ARANŻACJI PARTERU BUDYNKU BIUROWEGO PRZY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW MOKRE ŁĄKI ul. Mokre Łąki 8, 05-080 Truskaw dz. ew. nr 865/9 obręb Truskaw, Identyfikator działki 143202_2.0025.865/9		
	TREŚĆ		INWENTARYZACJA RYS W POZ. STROPU NAD 1 PIĘTREM		
	PROJEKTOWAŁ		mgr inż. Tomasz Dragon upr. nr MAZ/0336/PWBkb/20 do proj. w specj. konstr.-bud. b. o.	branża KONSTRUKCJA	stadium EKSPERTYZA
				Nr rys.	rew.
				K-02	
				data 30.03.2026	str. 15
				skala 1:100	