



**BUDOPROJEKT**  
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH  
inż. JANUSZ FRONCZYK

www.budoprojekt.lublin.pl  
biuro@budoprojekt.lublin.pl

**20-102 Lublin, ul. Zamojska 43/13**

NIP: 712-100-57-38 tel.-fax(0-81) 743-72-92 tel. kom. 0-505 176 909

Tytuł opracowania: **Projekt wykonawczy remontu**

Obiekt: **Kamienica mieszkalna**

Adres: **Lublin, ul. Ku Farze 4**

Zamawiający: **Zarząd Nieruchomości Komunalnych  
Lublin, ul. Grodzka 12**

<i>Funkcja</i>	<i>Nazwisko i imię / nr uprawnień</i>	<i>Podpis</i>
<i>Projektant</i>	<b>inż. Janusz S. Fronczyk</b> <i>upr. bud. 1643/Lb/82, 2583/Lb/94</i>	
<i>Sprawdzający</i>	<b>mgr inż. Adam Jarosz</b> <i>uprawn. LUB/00213/POOK/09</i>	

---

Lublin, 04. 12. 2020 r.

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

### I. CZĘŚĆ OPISOWA

- Karta tytułowa	str. - 1
- Spis zawartości opracowania	str. - 2
- Opis techniczny	str. – 3 – 12
- Informacja BLOZ	str. – 13 – 15
- Załącznik 1 - Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 03.11.2020 r. znak PNB.IO.1.7.5140/30/181021/20	str. – 16 - 19
- Załącznik 2 - Uprawnienia i zaświadczenia o ubezpieczeniu i przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa inż. J Fronczyka i mgr inż. A. Jarosza	str. – 20 - 23

### II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys. nr 1 - Plan sytuacyjny	
Rys. nr 2 - Rzut piwnic i kondygnacji i fundamentów	
Rys. nr 3 - Podbitcie ławami żelbetowymi	
Rys. nr 4 - Rzut parteru	
Rys. nr 5 - Rzut I piętra	
Rys. nr 6 - Rzut II piętra	
Rys. nr 7 - Rzut więźby dachowej	
Rys. nr 8 - Rzut połaci dachowej	
Rys. nr 9 - Przekrój A-A	
Rys. nr 10 - Elewacja południowo - wschodnia	
Rys. nr 11 - Elewacja południowo - zachodnia	
Rys. nr 12 - Klatka schodowa - przekrój	
Rys. nr 13 - Klatka schodowa - rzuty	
Rys. nr 14 - Schody żelbetowe - zbrojenie	
Rys. nr 15 - Szczegół balustrady schodów	
Rys. nr 16 - Szczegół obudowy schodów żelbetowych okładziną z drewna sosnowego	



## **Projekt wykonawczy remontu kamienicy mieszkalnej przy ul. Ku Farze 4 w Lublinie**

### **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- 1.1. Umowa zawarta z Zamawiającym
- 1.2. Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 03.11.2020 r. znak PNB.IO.1.7.5140/30/181021/20
- 1.3. Inwentaryzacja kamienicy wyk. przez Geoprojekt Lublin w 1971 r.
- 1.4. Inwentaryzacja budowlana uzupełniająca kamienicy i oględziny przeprowadzone przez BUP Budoprojekt w czerwcu 2020 r.
- 1.5. Serwis fotograficzny wykonany przez BUP Budoprojekt w trakcie oględzin
- 1.6. Obowiązujące normy i przepisy budowlane
- 1.7. Mapa do celów projektowych 1:500

### **2. ZAKRES I CEL OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budynek kamienicy mieszkalnej zlokalizowany w Lublinie przy u. Ku Farze 4.

W dniu 03.11.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin decyzją nakazał wykonanie robót remontowych w przedmiotowej kamienicy nadając decyzji rygor natychmiastowej wykonalności z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego.

Celem opracowania jest wykonanie projektu remontu budynku w zakresie przedstawionym w powyższej decyzji to jest:

- zszycie i iniekcja rys i pęknięć ścian i sklepienia w sieni budynku
- przemurowanie i zszycie nadziemnej części narożnika południowo wschodniego budynku
- wykonanie podbicia fundamentów narożnika południowo - wschodniego budynku
- wymiana zewnętrznej klatki schodowej na żelbetową
- wymiana więźby dachowej wraz z odtworzeniem pokrycia, warstw izolacyjnych i obróbek blacharskich

### **3. OPIS OGÓLNY**

#### **3.1. Rzut i bryła**

Kamienica znajduje się w zwartej zabudowie staromiejskiej jako narożny przy ul. Ku Farze 4 na działce nr 57, w kwartale wyznaczonym przez ulice Ku Farze, Rybną i Grodzką. Kamienica złożona na planie nieforemnego czworoboku o wymiarach 10,92x7,0m. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe. Pod budynkiem znajdują się dwie kondygnacje piwnic. Na każdej kondygnacji budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny. Wejście główne w elewacji frontowej przy ulicy Ku Farze i dalej przez sień przejściową wejście do na podwórko w zachodniej części działki i do drewnianej, zadaszonej galerii komunikacyjnej, z której znajdują się wejścia do lokali na I piętrze i poddaszu. Do budynku przylega od strony wschodniej budynek śmietnika (obecnie częściowo spalony), od strony południowej parterowy budynek stacji trafo a od strony zachodniej budynek Kamienicy Rybna 9. W poziomie parteru znajduje się dwuizbowy lokal mieszkalny w układzie amfiladowym o niskim standardzie z drewnianym stropem. Piętro dostępne z drewnianej klatki schodowej, a znajdujący się na nim 3-izbowy lokal mieszkalny zajmuje całą kondygnację budynku. Poddasze dostępne również z nieobudowanej klatki schodowej zajmuje także lokal mieszkalny.

#### **3.2. Materiał i technika**

Budynek posiada konstrukcję tradycyjną. Ściany konstrukcyjne wszystkich kondygnacji murowane z cegły ceramicznej pełnej z wątkami kamiennymi, o zróżnicowanej grubości – od 30 do 112cm. Ścianki działowe w większości o konstrukcji drewnianej, nieliczne murowane z cegły pełnej a także gipsowo-kartonowe na ruszcie z profili. Stropy wykonane jako drewniane na belkach ze ślepym pułapem, nad piwnicami sklepienia. Dach nad kamienicą dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-jętkowej, Budynek posiada:

- instalacje wod. – kan.
- instalację elektryczną

### **4. OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU PRZEZNACZONYCH DO REMONTU**

#### **4.1. Elewacja szczytowa - wschodnia**

Elewacja szczytowa nie posiada otworów okiennych ani drzwiowych. W dolnej części znajduje się dobudowany parterowy budynek śmietnika – obecnie ze spalonym dachem. Na elewacji widoczne zarysowanie przebiegające pionowo, z założonymi

plombami gipsowymi. W górnej części elewacji oraz w obrębi spalonego dachu występują znaczne ubytki tynku odsłaniające mur ceglany.



*Fot. 1. Elewacja szczytowa – widok ogólny*

#### **4.2. Elewacja południowa**

Elewacja południowa posiada jeden otwór okienny w poziomie poddasza i trzy otwory drzwiowe, po jednym na każdej kondygnacji, przy ścianie kamienicy Rybna 9. Do elewacji przylega drewniana otwarta klatka schodowa, umożliwiająca wejście do lokali na wyższych kondygnacjach, oraz parterowy budynek stacji trafo. Na elewacji widoczne liczne ubytki tynku oraz zacieki zwłaszcza na kominie i pod dachem zadaszającym klatkę schodową. Przy narożu budynku pionowe zarysowanie o rozwarłości do 15mm przebiegające przez całą wysokość budynku, na rysie dwie plomby gipsowe.



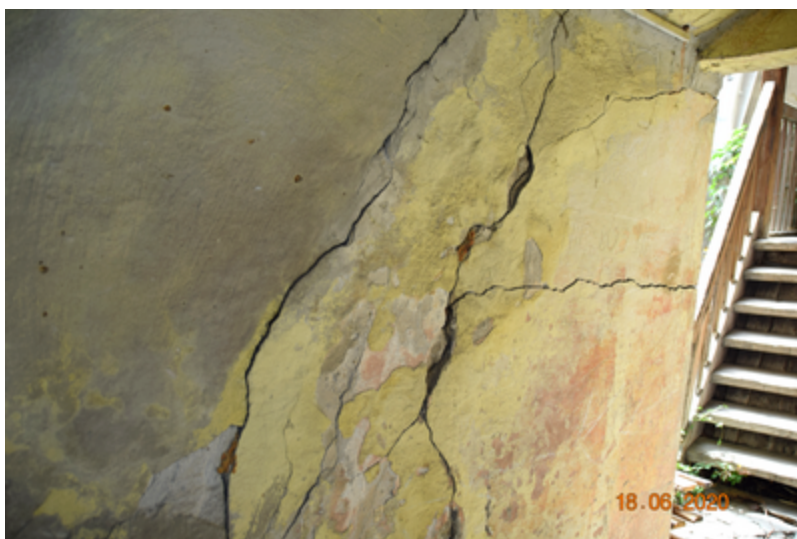
*Fot. 2. Elewacja południowa - pionowe zarysowanie*

#### 4.3. Sień przejściowa

Sień przejściowa w poziomie parteru umożliwia dojście do podwórka z klatką schodową oraz umożliwia wejście do piwnic, a także lokalu mieszkalnego numer 1. Sień przesklepiona sklepieniem kolebkowym. Stan techniczny sklepienia zły, widoczne są liczne zarysowania i pęknięcia o rozwartości do 4mm a także odkształcenia geometrii krzywizny. Na ścianach sieni również widoczne rysy a także złuszczenia i ubytki tynku.



*Fot. 3,4. Zarysowania i pęknięcia przy oparciu sklepienia w sieni oraz spękania podłużne sklepienia*



*Fot. 5. Zarysowania i pęknięcia ściany i sklepienia w sieni*

#### **4.4. Klatka schodowa**

Klatka schodowa zewnętrzna o konstrukcji drewnianej. Schody na belkach policykowych opartych na belkach wspornikowych i ścianach. Dodatkowo wprowadzone belki stalowe podpierające belki policykowe schodów i belki podłużne galerii.

Schody posiadają liczne uszkodzenia mechaniczne i znaczny stopień korozji biologicznej. Belki policykowe biegów posiadają ślady porażenia przez owady szkodniki techniczne drewna. W części elementów ilość otworów pozwala na kwalifikację całkowitego zniszczenia drewna.

Bieg drewniany na poddasze należy kwalifikować jako schody drabiniaste o wys. stopni 22cm, co nie tylko jest niezgodne z przepisami, ale stwarza zagrożenie dla zdrowia korzystających z klatki lokatorów.



*Fot. 6,7. Widok pierwszego biegu z parteru na wprost i z boku*





*Fot. 8. Widok spocznika i na drugim planie biegów na piętro i poddasze. Korozja biologiczna i ugięcie belek spocznika galerii.*

#### **4.5. Dach**

Dach o konstrukcji drewnianej, jętkowej, z deskowaniem pełnym, kryty papą. Na połaci dachu widoczne odkształcenia świadczące o nadmiernym ugięciu krokwi. Wokół kominów i przy murkach ogniowych brak obróbek blacharskich. Rynny wypełnione mchem, na kominie przy połączeniu z dachem ślady zacieków. Czapka komina betonowa – skorodowana.



*Fot. 9. Widok połaci krytych papą, brak obróbek blacharskich komina. Wszystkie kanały (5 wentylacyjnych i 1 dymowy) otwarte o dużych przekrojach, w które wpadają duże ilości deszczu, zawilgacając ściany*



*Fot. 45. Widok metalowej spinki odspojonego narożnika budynku*

## **5. OPIS SZCZEGÓŁOWY PRZEBUDOWY I REMONTU KAMIENICY**

### **5.1. Roboty przygotowawcze i rozbiórkowe**

#### **5.1.1. Klatka schodowa**

Przewiduje się rozbiórkę:

- demontaż drewnianych balustrad schodowych
- demontaż drewnianych wykładzin stopni i spoczników
- rozbiórka drewnianej konstrukcji schodów

#### **5.1.2. Roboty rozbiórkowe poddasza i dachu**

W dachu i na poddaszu przewiduje się rozbiórkę:

- pokrycia dachowego z obróbkami
- konstrukcji więźby dachowej

#### **5.1.3. Sień**

W sieni przewiduje się skucie tynków ze ścian i sklepień.

### **5.2. Remont sieni**

Sień posiada znaczne spękania ścian oraz sklepień. Dla prawidłowego trwałego zabezpieczenia uszkodzonych konstrukcji sklepień przed wystąpieniem awarii należy wykonać:

- Po skuciu tynków, w spękanych sklepieniach w rysach o szer. rozwarcia powyżej 3 mm wykonać klinowanie klinami stalowymi wykonanymi z płaskowników szer. 4-5 cm i o grub. dobranej do rysy w odstępach co ok. 30cm, a następnie na pozostałej długości rysy zaślepić i wypełnić specjalistycznym iniektem wzmacniającym do wypełniania pustek i zarysowań w murach w jednej z technologii:

- a) większe pustki i kawerny - specjalistycznym środkiem do wypełniania rys o dobrej rozpląwności, niskim skurczu, wytrzymałości na ściskanie nie mniejszej niż 5MPa i dostosowanym do wypełniania rys o szerokości 1-30mm.
- b) zarysowania poniżej 1mm i zaślepienie spękania - wypełnienie pod ciśnieniem zaprawą droбноziarnistą niskoskurczową do wypełniania metodą grawitacyjną lub ciśnieniową spoin, niewielkich pustek.

Naprawy ścian po skuciu tynków wykonywać według następujących zasad i kolejności:

- w miejscach występowania cegieł skorodowanych i kruszących się naprawić ścianę poprzez przemurowania na głębokość 0,5 cegły, cegłą ceramiczną pełną kl. 15 MPa na zaprawie cementowo wapiennej 5.0 MPa.
- przy odsłonięciu spękań konstrukcyjnych stosować przemurowania na głębokość 0,5 cegły z wykuciem strzępi w murze. Na przemurowania stosować cegłę ceramiczną pełną kl. 15 MPa na zaprawie cementowo wapiennej 5.0 MPa. Dodatkowo stosować zbrojenie prętami spiralnymi  $\phi 8$  ze stali nierdzewnej o długości 0,7 – 1,0m osadzonymi w co 3 spoinie.
- zarysowania o rozwarości poniżej 0,3mm rozkuć klinowo i wykonać iniekcje z zaprawy droбноziarnistej niskoskurczowej pod ciśnieniem

Tynki ścian i sklepień wykonać z gotowej wapiennej tynkarskiej zaprawy specjalistycznej. Malowanie wykonać farbami krzemianowymi

### **5.3. Remont schodów**

Istniejące drewniane schody zewnętrzne posiadają znaczny stopień korozji i nie spełniają warunków technicznych w zakresie wysokości stopni, szerokości biegów i spoczników, ilości stopni w biegu oraz odporności pożarowej.

W celu doprowadzenia schodów do zgodności z przepisami projektuje się nową klatkę o konstrukcji żelbetowej o następujących parametrach:

- żelbetowe biegi schodowe płytowe o grubości 18cm wykonane z betonu C25/30, zbrojone stalą BSt500S o średnicy 12mm i zbrojeniem rozdzielczym ze stali BSt500S o średnicy 8mm.
- płyty spocznikowe o grubości 18cm oparte na ścianach poprzecznych klatki schodowej

Na schodach żelbetowych wykonać okładziny drewniane. Nowe okładziny stopni wykonać z drewna sosnowego grubości 4 cm. Okładziny spoczników z desek sosnowych grubości 3cm. Drewno malować bezbarwnymi lakierami chemoutwardzalnymi.

#### **5.3.1. Balustrady**



Balustradę wykonać z tralek toczonych z drewna sosnowego zgodnie z częścią rysunkową. Tralki mocować bezpośrednio do drewnianych stopnic. Wysokość balustrady 110 cm. Pochwyty balustrady wykonać jako profilowane z drewna zgodnie z częścią rysunkową. Drewno malować bezbarwnymi lakierami chemoutwardzalnymi.

#### **5.4. Remont ścian**

Budynek posiada pęknięcia w narożniku południowo - wschodnim przebiegające przez całą jego wysokość. W ramach remontu należy wykonać następujące prace:

- a) Przemurować pęknięcia konstrukcyjne cegłą ceramiczną pełną kl. 15 MPa, na zaprawie cem.-wap. 5.0 MPa na szer. ok. 1,5-2 cegły i głęb. min. 1/2 cegły z wykuciem strzępi w murze. W murze w czasie przemurowania w co trzeciej spoinie osadzić pręty spiralne  $\phi 8$  ze stali nierdzewnej o długości 1,20m. W przypadku pęknięcia na elewacji południowo – zachodniej pręty powinny być prowadzone min 100 mm wokół naroża i zostać zamocowane w przylegającej ścianie.

Uszkodzony gzyms wieńczący, w narożniku budynku od strony ulicy Ku Farze odtworzyć z cegły pełnej kl. 15 MPa, na zaprawie cem.-wap. 5.0 MPa na odcinku około 1,50m.

#### **5.5. Podbicie fundamentów**

Podbicia narożnika budynku wykonywać od strony zewnętrznej, odcinkami o długości nie większej niż 1,30m, schodząc szybkami do wskazanego poziomu posadowienia (ok. 0,66m od spodu istniejących fundamentów). Fundamenty podbijać ławami żelbetowymi, wylewanymi monolitycznie odcinkami szer. 1,10 m z betonu kl. C16/20 zbrojonego stalą BSt500S i St3S wg rysunków szczegółowych. Dopuszcza się podbijanie tylko jednego odcinka na raz. Zbrojenie podłużne ławy wbijać w grunt lessowy na głęb. 40 cm i łączyć na zakład drutem wiązałkowym. W podbijanych ścianach na ławie zakładać izolację przeciwwilgociową z folii fundamentowej.

#### **5.6. Remont dachu**

Nowa konstrukcja więźby dachowej krokwiowo-płatwiowa z jętkami, oparta na murłacie i płatwiach opierających się na słupkach drewnianych. Jeżeli istniejące słupki są możliwe do ponownego wykorzystania to można je zachować. Elementy drewniane odizolować od stropu i muru paskami papy asfaltowej. Przekroje elementów:

- krokwie 7,5x18cm
- płatwie 12x18cm
- słupki 10x10cm
- jętki 7,5x18cm
- murłaty 14x14cm

Wszystkie elementy konstrukcyjne więźby dachowej wykonać z drewna sosnowego kl. C24 impregnowanego fabrycznie metodą ciśnieniową (lub kąpieli w czasie 0.5h) w preparatach solowych zabezpieczających drewno przed owadami i ogniem do stopnia niezapalności. Przy montowaniu przecinane elementy więźby zabezpieczyć na powierzchniach cięcia ogniochronnie przez 3-krotne malowanie preparatem „Ogniochron”. Elementy oparcia dachu na ścianie od ulicy Ku Farze w przypadku stwierdzenia ich dobrego stanu technicznego po odkryciu zachować wykonując impregnację jak wyżej, w przypadku złego stanu odtworzyć o tych samych przekrojach.

Warstwy pokrycia dachowego:

Blacha ocynkowana na rąbek stojący	
Deskowanie pełne gr. 2,5cm	2,5cm
Kontrłaty 5x3cm	2,5cm
Folia wiatroizolacyjna wysokoprzepuszczalna	
Krokwie 7,5x18cm, wełna mineralna 0,033W/mK grubości 15cm układana między krokwiami	18cm
Wełna mineralna 0,033W/mK grubości 5cm na ruszcie z profili ceowych	10cm
Paroizolacja	
Podbitka z płyt GKF 12,5mm	1,25cm

Pokrycie dachu wykonać z blachy ocynkowanej grubości 0,55mm, łączonej na rąbek stojący.

W ramach remontu dachu należy wymienić obróbki blacharskie na wykonane z blachy ocynkowanej i orygnowanie z analogicznej blachy.

## **6. WARUNKI TECHNICZNE PROWADZENIA ROBÓT ORAZ PRZES/TRZEGANIA PRZEPISÓW BHP**

Roboty remontowo-budowlane winny być prowadzone przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia zawodowe, przy zachowaniu warunków technicznych wykonywania robót budowlanych i ziemnych oraz obowiązujących przepisów BHP:

- Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 06.02.2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 21, poz. 73)
- Rozp. MIPS warunków dnia 26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów Bezpieczeństwa i higieny pracy z późn. zm. (Dz.U. Nr 169/2003, poz. 1650)

Opracował:

inż. Janusz Fronczyk

Lublin, 04. 12. 2020 r.

**INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA  
projekt budowlany wzmocnienia fundamentów**

Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**

Adres: **Lublin, ul. Ku Farze 4**

Zamawiający: **Zarząd Nieruchomości Komunalnych  
Lublin, ul. Grodzka 12**

PROJEKTANT: inż. Janusz Fronczyk  
upr. bud. w spec. konstrukcyjnej nr 1643/Lb/82  
Lublin, ul. Zamojska 43/13

Lublin, 04.12.2020 r.

1. Zakres robót.

- zszycie i iniekcja rys i pęknięć ścian i sklepienia w sieni budynku
- przemurowanie i zszycie nadziemnej części narożnika południowo wschodniego budynku
- wykonanie podbicia fundamentów narożnika południowo - wschodniego budynku
- wymiana zewnętrznej klatki schodowej na żelbetową
- wymiana więźby dachowej wraz z odtworzeniem pokrycia, warstw izolacyjnych i obróbek blacharskich

2. Wykaz istn. obiektów budowlanych.

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny

3. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

- brak zagrożeń z elementów zagospodarowania i obiektów na działce

4. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych.

- roboty rozbiórkowe
- roboty ziemne i betoniarskie
- roboty ciesielskie
- roboty dekarские
- roboty na wysokości

5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

- b) przeprowadzenie instruktażu o technologii poszczególnych rodzajów robót przed rozpoczęciem robót
- c) wyposażenie pracowników w odpowiedni sprzęt ochronny
- d) przeszkolenie BHP pracowników na stanowisku pracy
- e) przestrzeganie i stosowanie planu BIOZ opracowanego przez kierownika budowy

6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie.

- przestrzeganie obowiązujących przepisów BHP przy robotach rozbiórkowych i remontowo-budowlanych powołanie kierownika robót,
- wyposażenie budowy w odpowiednie tablice informacyjne i instruktażowe, sprzęt pierwszej pomocy, BHP i P.Poż.
- przeprowadzenie szkolenia (instruktażu) pracowników pod względem BHP przed przystąpieniem do realizacji robót na stanowiskach pracy.
- procedury określające zasady bezpiecznej pracy zawarte są w przepisach eksploatacji i bezpiecznej pracy, które pracownicy mają obowiązek znać i stosować.

7. Zalecenia.

- Pracownicy zatrudnieni na budowie, powinni być wyposażeni w środki ochrony indywidualnej oraz odzież i obuwie robocze, zgodnie z tabelą norm przydziału środków ochrony indywidualnej oraz odzieży i obuwia roboczego opracowaną przez pracodawcę.
- Środki ochrony indywidualnej w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa użytkowników tych środków powinny zapewniać wystarczającą ochronę przed występującymi zagrożeniami (np. upadek z wysokości, uszkodzenie głowy, twarzy, wzroku, słuchu).
- Kierownik budowy obowiązany jest informować pracowników o sposobach posługiwania się tymi środkami.

Projektant:            inż. Janusz Fronczyk

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin**  
ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin  
tel. 0 81 534-47-73, 0 81 534-47-72

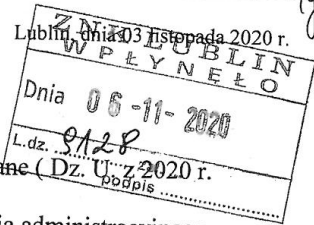
www.pnmb.lublin.pl

znak: PNB.IO.I.7.5140/30/181021/20

**DECYZJA**

Na podstawie:

- art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 poz. 1333, z późn. zm.),
- art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 poz. 256, z późn. zm.),
- po przeprowadzeniu kontroli w dniu: 28 września 2020 r., w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego - kamienicy położonej w Lublinie przy ul. Ku Farze 4,



**orzekam:**

nakazuję zarządcy nieruchomości – budynku mieszkalnego przy ul. Ku Farze 4 – Zarządowi Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, z siedzibą w 20-112 Lublin ul. Grodzka 12;

1. Wykonanie **w terminie do dnia 30 kwietnia 2021 r.** następujących robót budowlanych:
  - a) w sieni na parterze budynku, zszyć i zainiektować, rysy i pęknięcia, ścian i sklepienia;
  - b) nadziemną część narożnika południowo-wschodniego, oddzieloną pionowymi pęknięciami na całej wysokości obu elewacji od konstrukcji budynku – należy zszyć prętami stalowymi i przemurować;
  - c) w podziemnej części narożnika południowo-wschodniego – wykonać podbicia nowym fundamentem, a pionowe spękania zszyć prętami stalowymi i przemurować;
  - d) dokonać wymiany zewnętrznej klatki schodowej, z doprowadzeniem do zgodności z przepisami w zakresie warunków technicznych i p.poż.  
Gabaryty klatki schodowej uniemożliwiają spełnienie w całości przepisów dotyczących jej parametrów, dlatego koniecznym jest sporządzenie ekspertyzy p.poż. i na jej podstawie uzyskanie zgody na odstępstwa od przepisów warunków technicznych i p.poż.;
  - e) wymienić więźbę dachową wraz z odtworzeniem pokrycia dachowego, warstw izolacyjnych i obróbkę blacharskich.
2. Na czas wykonania powyższych robót budowlanych, wyłącza się z użytkowania lokale mieszkalne. Teren przy budynku, celem wyeliminowania stanu zagrożenia bezpieczeństwa, zabezpieczyć przez skuteczne wygrodzenie i oznakowanie, uniemożliwiające dostęp osobom trzecim.

Z uwagi na ochronę życia lub zdrowia ludzkiego zgodnie z art. 108 § 1 –Kodeksu postępowania administracyjnego niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności. Wyżej wymienione roboty budowlane należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane oraz należące do właściwej izby samorządu zawodowego, a o fakcie wykonania ww. robót należy pisemnie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin.

**Uzasadnienie:**

Na wniosek Zarządu Nieruchomości Komunalnych - Dział Inwestycji i Remontów, z siedzibą w 20-112 Lublin, ul. Grodzka 12, dotyczący zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania

budynku znajdującego się przy ul. Ku Farze 4 w Lublinie, z dnia 02 września 2020 r., uzupełniony o:

- Protokół nr 36/ADE-EM/2019 z dnia 19 sierpnia 2019 r. okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, wykonany przez LIBRA mgr inż. Łukasza Filimowicza, posiadającego uprawnienia budowlane nr LUB/0096/OWOK/04 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz Piotra Kalinowskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 2078/Lb/92 w specjalności instalacyjno-inżynierskiej,
- Ekspertyzę techniczną kamienicy mieszkalnej przy ul. Ku Farze 4, opracowaną 01 lipca 2020 r. przez inż. Janusza Fronczyka, posiadającego uprawnienia budowlane nr 1643/Lb/92 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz mgr inż. Adama Jarosza, posiadającego uprawnienia budowlane nr LUB/00213/POOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, PINBmL podjął działania kontrolne.

Zabudowę posesji przy ul. Ku Farze 4 stanowi kamienica mieszkalna zlokalizowana w granicach zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/153. W kamienicy znajdują się trzy lokale mieszkalne, po jednym na każdej z kondygnacji nadziemnych, przy czym lokal na parterze dostępny jest z sieni, a lokale wyższych kondygnacji – z klatki schodowej.

Na podstawie wnikliwej analizy wstępnie zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzony jest lokalnie zły stan techniczny kamienicy, o zróżnicowanym stanie technicznym jego poszczególnych elementów i lokali.

W dniu 28 września 2020 r. dokonano kontroli, w wyniku której potwierdzono potrzebę pilnych działań remontowo-naprawczych. W chwili kontroli stwierdzono, że najpilniejsze działania remontowe obejmują: schody zewnętrzne drewniane, narożnik południowo-wschodni, ściany i sklepienie sieni oraz dach.

Uściślenia wniosków, zaleceń i zakresu działań dla kamienicy przy ul. Ku Farze 4 w Lublinie niezwłocznie dokonał zespół autorski w Aneksie z dnia 12.10.2020 r. do ekspertyzy technicznej z dnia 01.07.2020 r. Określono w nim pilne działania naprawcze elementów konstrukcyjnych w zakresie wyszczególnienia pilnych robót remontowych dla kamienicy i przywrócenia bezpiecznego użytkowania budynku. Na tej podstawie stwierdzono, że stan techniczny kamienicy jest dostateczny, a część elementów konstrukcyjnych jest w złym stanie technicznym i wymagającym pilnej interwencji naprawczej. To potwierdzają wyniki kontroli PINBmL.

W związku z powyższymi ustaleniami, jednoznacznie i bez wątpliwości nakazano niezwłoczne wykonanie następujących pilnych działań naprawczych zgodnie z Aneksem:

- 1) ściany i sklepienie sieni na parterze, silnie spękane, w stanie technicznym złym, wymagającym pilnej interwencji remontowej, należy je zszyć i zainiektować;
- 2) narożnik południowo-wschodni oddzielony pionowymi pęknięciami na całej wysokości na obu elewacjach, nie jest połączony z konstrukcją budynku, wymaga pilnej naprawy w obrębie fundamentów i nadziem. Należy podbić nowym fundamentem narożnik kamienicy, a pionowe spękania zszyć prętami i przemurować;
- 3) zewnętrzna drewniana klatka schodowa w złym stanie technicznym, liczne ubytki drewna, wymiary spoczników i biegów, wysokości i szerokości stopni nie odpowiadają przepisom. Bieg na poddasze o konstrukcji drabiniastej, stanowi zagrożenie dla użytkowników. Należy dokonać wymiany klatki schodowej z doprowadzeniem do zgodności z przepisami w zakresie warunków technicznych i p.poż. Gabaryty klatki schodowej uniemożliwiają spełnienie w całości przepisów dotyczących parametrów klatki schodowej, dlatego konieczne będzie sporządzenie ekspertyzy p.poż., a na jej podstawie uzyskanie zgody na odstępstwa od przepisów technicznych i p.poż.
- 4) dach kamienicy – drewniany o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej, kryty papą, w złym stanie technicznym. Brak obróbek blacharskich, widoczne odkształcenia na pościach

i nieszczelności, co świadczy o korozji konstrukcji drewnianej, zawilgoceniu warstw izolacyjnych i ponadnormatywnym ugięciu krokwi. Ugięcia połaci widoczne są też w lokalu na poddaszu. Ze względu na zły stan techniczny konstrukcji dachu, pilnie należy wymienić więźbę dachową wraz z odtworzeniem pokrycia dachowego, warstw izolacyjnych i obróbek blacharskich.

Pozostałe elementy kamienicy objęte Ekspertyzą, kwalifikują się do realizacji w ramach remontu bieżącego.

W tym miejscu przypomnieć należy, iż przepis art. 66 ust. 1 -Prawa budowlanego zamieszczony jest w rozdziale 6-tym tej ustawy zatytułowanym „Utrzymanie obiektów budowlanych”. Pod pojęciem tym należy rozumieć zachowanie obiektów budowlanych w dobrej sprawności, w stanie niezmienionym, niepogorszonym, należytym. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęte zostało, że art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego dotyczy takich stanów faktycznych, kiedy to obiekt budowlany ze względu na jego użytkowanie został doprowadzony do takiego stanu, że znalazł się w stanie, który może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia. W takim układzie organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. W przepisie tym – art. 66 ust. 1 -Prawa budowlanego - chodzi zatem o skutki wynikające z użytkowania obiektu, a które są z reguły wynikiem zużycia technicznego obiektu budowlanego lub nagłych zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania. Za należyty stan techniczny obiektu budowlanego należy uznać stan jego sprawności technicznej jako całości, a także elementów instalacji i urządzeń odpowiadających wymaganiom prawa, w tym przepisom techniczno-budowlanym. Konstrukcja na jego podstawie mają charakter zmiany. Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z określonych w nim przesłanek, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz zobligowany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 14 lipca 1998 r. w sygn. akt IV SA 1420/96, z dnia 3 kwietnia 2009 r. sygn. akt II OSK 427/08, wyroki Wojewódzkich Sądów Administracyjnych w Warszawie z 9 października 2008 r. VII SA/Wa 931/08, w Gorzowie Wlkp. Z dnia 2 grudnia 2010 r. sygn. akt II SA/Go754/10).

Podjmując natomiast ocenę prawną zaistniałych okoliczności faktycznych skonstatować przyjdzie, iż wypełniają one znamiona art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 -Prawa budowlanego. Poza sporem wszak jest, iż elementy budynku objęte nakazanymi robotami budowlanymi znajdują się w złym stanie technicznym. Nie zlikwidowanie tego stanu będzie w przyszłości pogłębiać realne zagrożenie życia lub zdrowia oraz mienia ludzkiego a szczególnie narazi wyjątkowo ważny interes strony.

Dodatkowo należy zasygnalizować, że organ nadzoru budowlanego niniejszą decyzję wydał pomimo braku możliwości w pełni ustalenia stanu prawnego dla wyżej wymienionego budynku. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin w temacie tym oparł się na raporcie z rejestru gruntów do celów administracyjnych, aktualnym na dzień 22.10.2020 r. Na tym tle celowym jest powołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, którego teza brzmi następująco: „Brak możliwości ustalenia stanu prawnego nieruchomości przez organ nadzoru budowlanego w oparciu o przesłanki formalno prawne nie może być przeszkodą do podjęcia decyzji na podstawie art. 66 p.b., jeśli stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny budynku. W przeciwnym razie nie byłoby możliwe nakazanie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, jeśli tylko stan prawny nieruchomości nie jest ustalony formalnie, tj. nie wynika w sposób oczywisty z dokumentów własności, wpisów w księgach wieczystych czy ewidencji gruntów. W takiej sytuacji organ nadzoru może poprzez własne



ustalenia, przy pomocy instrumentów prawnych jakimi dysponuje, ustalić zarządcę i skierować do niego decyzję” (wyrok z dnia 22.08.2019 r., II SA/Ke 417/18, CBOSA; por. również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12.01.2017 r., II OSK 976/15, CBOSA; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 6.02.2018 r., II SA/Lu 1164/17, CBOSA).

Kontynuując, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin wydał na zarządcę ustalony na podstawie oświadczenia z dnia 02 listopada 2020 r., znak TI/ID/350/11/2020 obowiązek wykonania robót określonych w uzasadnianej tu decyzji, które uznał za niezbędne do jak najszybszej likwidacji opisanego zagrożenia. Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin temu obowiązkowi nadał rygor natychmiastowej wykonalności - art. 108 § 1 K.p.a. - gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia i życia ludzkiego.

Na mocy art. 10 § 2 Kpa odstąpiono od zasady zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań z uwagi na fakt, że załatwienie niniejszej sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną. Okoliczność ta została utrwalona w aktach sprawy (zgodnie z art. 10 § 3 Kpa).

#### **Pouczenie:**

1. Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Lubelskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Lublinie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin, w terminie 14 dni licząc od daty doręczenia decyzji.
2. Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 -Kodeksu postępowania administracyjnego strona, w terminie o jakim mowa w pkt 1, może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego miasta Lublin oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania niniejsza decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.



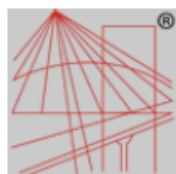
Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
miasta Lublin  
*[Signature]*  
dr hab. inż. Anna Ostańska prof. PL

#### Otrzymują:

1. Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie  
ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin
2. a/a.

#### Do wiadomości :

1. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie  
ul. Złota 2, 20-112 Lublin
2. Prezydent m. Lublina



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:

LUB-432-YTS-1YM \*

Pan Janusz Fronczyk o numerze ewidencyjnym LUB/BO/1813/01

adres zamieszkania Dys 343 A, 21-003 Ciecierzyn

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

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2020-01-01 do 2020-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2020-01-14 roku przez:

Joanna Gieroba, Przewodniczący Rady Lubelskiej 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.



Warszawa, dnia 2.11. 19. 52.

główny

Nr. 1648/LB/32.

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Nr podania § 6 ust. 3, § 4 ust. 2, § 7 § 13 ust. 1 pkt. 2 lit. -

inspektorat Ministerstwa Gospodarki Technicznej i Ochrony Środowiska z dnia 28 lutego 1975 r.

w sprawie samodzielnego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 40) stwierdza się, że

Obywatel (ka) Jankowiak - Stanisław (z wyłączeniem) 2 0 0 0 0 0 2 Y M

inżynier budownictwa lądowego (typ malarz - stolarz)

urobiony (a) dnia 13. listopada 19 51 r. w Głogowie

poświadcza przygotowanie zawodowe uprawniające do wykonywania samodzielnej funkcji

PHOTOKOPIA

w specjalności konstrukcyjnej - budowlanej

w zakresie

inspektorat województwa

Warszawa, dnia 2.11. 19. 52.

1/ sporządzenia projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolecyjnych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i lądowiskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych;

2/ sporządzenia w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych

a) budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji i przebudów kwater, posterunków innych budynków oraz sporządzenia planów zagospodarowania terenów zielonych z realizacją tych budynków,

b) budowli nie będących budynkami,

3/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania i nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytworzenia konstrukcji robót elementar. budowlnych oraz ocierania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych.

Z upoważnieniem  
NOVOTNY LATHS&TSON

### Budynki i pomieszczenia



### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

LUB-2Z4-DWC-EUM \*

Pan Adam Edward Jarosz o numerze ewidencyjnym LUB/BO/0113/10

adres zamieszkania ul. Husarska 6/1, 20-555 Lublin

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

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2020-10-01 do 2021-03-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2020-09-04 roku przez:

Joanna Gieroba, Przewodniczący Rady Lubelskiej 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.

2



Lublin, dnia 8 grudnia 2009 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz geodetów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.), art. 12 ust. 1 pkt 1, art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1 pkt 1, ustawy z dnia 7 lipca 1984 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1984 r. Nr 16, poz. 129, z późn. zm.), art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 1, rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnich funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 / oraz art. 104 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego / Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm./

stwierdzamy, że

**Pan Adam Edward JAROSZ**

magister inżynier

urodzony dnia 20 listopada 1977 r. w Lublinie  
otrzymuje

### UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewidencyjny: LUB/00213/POOK/09

do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

### UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 k.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji.  
Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

#### Powołanie:

- Zgodnie z art. 12 ust. 7 ww. ustawy Prawo budowlane – godzące do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.
- Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Lublinie, w terminie czterech dni od dnia jej doręczenia.

#### Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Członek  
dr inż. Andrzej Probia

Przewodniczący  
dr inż. inż. Anna Halicka

#### Otrzymują:

1. Pan Adam Jarosz  
ul. Grzyby 29/28  
20-602 Lublin

2. Główny Inspektor  
Nadzoru Budowlanego

3. inż.

Szczegółowy zakres uprawnień  
do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

**Pan Adam Edward JAROSZ**

Na mocy art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 13 ust. 4 ustawy - Prawo Budowlane, w związku z § 15 i § 17 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

- projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych w specjalności objętej niniejszymi uprawnieniami i sprawowania nadzoru autorskiego,
- sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,
- sporządzania projektu architektoniczno-budowlanego w odniesieniu do konstrukcji obiektu,
- sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie specjalności objętej niniejszymi uprawnieniami  
**bez ograniczeń.**

Przewodniczący  
Składu Orzekającego OKK  
dr inż. inż. Anna Halicka