

EKSPERTYZA TECHNICZNA
w zakresie oceny stanu technicznego oraz możliwości modernizacji lokalu
mieszkalnego

Inwestor:

Gmina Głucholazy
ul. Rynek 15
48-340 Głucholazy

Adres inwestycji: Sławniowice 69/4

Nr działki: 166

Jednostka ewidencyjna: 160701_5.0013.166

Opracował:

mgr inż. arch. Dawid Waloszek
upr. nr 01/OPOKK.2009

Data opracowania: 05.2026

1. Przedmiot opracowania.

Niniejsze opracowanie wykonano w ramach dokumentacji dotyczącej modernizacji lokalu mieszkalnego i obejmuje ocenę stanu technicznego lokalu oraz analizę możliwości przeprowadzenia prac modernizacyjnych i adaptacyjnych. Zakres opracowania obejmuje ocenę stanu technicznego elementów budowlanych lokalu, istniejących instalacji wewnętrznych oraz analizę możliwości wykonania projektowanych prac modernizacyjnych i dostosowania lokalu do aktualnych wymagań funkcjonalno-użytkowych.

2. Podstawa opracowania.

Opracowanie sporządzono na potrzeby dokumentacji projektowej modernizacji lokalu mieszkalnego.

Oceny dokonano na podstawie:

- wizji lokalnej,
 - oględzin elementów dostępnych wizualnie,
 - dokumentacji fotograficznej,
 - dostępnych materiałów wyjściowych,
 - obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
- w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej modernizacji lokalu.

3. Zakres opracowania.

W ramach opracowania przeanalizowano możliwość wykonania:

- modernizacji układu funkcjonalnego lokalu,
- wymiany lub przebudowy instalacji wewnętrznych,
- wykonania nowych warstw wykończeniowych,
- prac remontowych i adaptacyjnych.

Zakres opracowania jest zgodny z zakresem przewidzianym w dokumentacji przetargowej oraz zakresem zlecenia. Szczegółowy opis stanu technicznego lokalu, istniejących instalacji, dokumentacja fotograficzna oraz rozwiązania projektowe zostały przedstawione w części opisowej i rysunkowej niniejszego opracowania.

4. Stan techniczny lokalu.

Stan techniczny lokalu należy ocenić jako zły, ze znacznym stopniem zużycia technicznego elementów budowlanych i instalacyjnych.

Ściany oraz sufity wykazują liczne ślady zawilgocenia, zacieki oraz miejscowe oznaki rozwoju pleśni i grzybów, szczególnie w rejonie narożników przy suficie oraz w strefach przyściennych. Tynki w wielu miejscach spękałe, odspojone oraz zdegradowane technicznie. Powłoki malarskie zużyte, miejscami łuszczące się i zabrudzone, wymagające całkowitego odnowienia.

Posadzki w stanie zużytym technicznie, z widocznymi śladami zabrudzeń oraz miejscowymi zawilgoczeniami. Widoczne nierówności powierzchni oraz lokalne ubytki warstw wykończeniowych. Istniejące warstwy podłogowe nie spełniają aktualnych wymagań użytkowych i kwalifikują się do wymiany.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna starego typu, w stanie znacznego zużycia technicznego i estetycznego. Stolarka okienna przestarzała technicznie, o obniżonej szczelności oraz niewystarczających parametrach izolacyjnych.

W lokalu występują przestarzałe elementy wyposażenia, w tym piece kaflowe w złym stanie technicznym, kwalifikujące się do likwidacji. Instalacje wewnętrzne wykazują znaczny stopień zużycia technicznego i wymagają kompleksowej modernizacji.

Pomieszczenia sanitarne w stanie zużytym technicznie i estetycznie. Armatura sanitarna oraz okładziny ścienne wykazują ślady wieloletniej eksploatacji, zabrudzeń oraz miejscowych zawilgoczeń. Stan techniczny pomieszczeń wskazuje na konieczność przeprowadzenia kompleksowych prac remontowych i modernizacyjnych.

5. Ocena możliwości modernizacji lokalu.

Planowane prace obejmujące przebudowę układu funkcjonalnego, modernizację instalacji wewnętrznych oraz wykonanie nowych warstw wykończeniowych mogą zostać wykonane przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych.

Projektowana modernizacja ma na celu dostosowanie lokalu do aktualnych wymagań funkcjonalno-użytkowych, poprawę stanu technicznego oraz podniesienie standardu użytkowego lokalu mieszkalnego.

6. Wnioski końcowe

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz analizy stanu technicznego istniejącego lokalu stwierdza się możliwość wykonania planowanych prac modernizacyjnych i adaptacyjnych.

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych lokalu nie wskazuje na występowanie uszkodzeń uniemożliwiających wykonanie projektowanych robót budowlanych i instalacyjnych. Istniejący stan techniczny lokalu oraz instalacji wewnętrznych wskazuje na konieczność przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych oraz wymiany zużytych elementów wykończeniowych i instalacyjnych.

Zakres planowanych prac modernizacyjnych umożliwi dostosowanie lokalu do aktualnych wymagań technicznych, funkcjonalnych i użytkowych lokalu mieszkalnego.

Lokal kwalifikuje się do przeprowadzenia prac modernizacyjnych i adaptacyjnych zgodnie z zakresem objętym dokumentacją projektową.