

	REMONT I ARANŻACJA POMIESZCZEŃ zlokalizowanych na parterze budynku Polskiego Czerwonego Krzyża w Szczecinie na potrzeby Placówki Wsparcia dla Dzieci			
NR PROJEKTU:	Projekt nr: 25-016			
TEMAT OPRACOWANIA:	OPINIA TECHNICZNA			
KATEGORIA BUDYNKU	KATEGORIA XVI-XVII budynki biurowe- usługowe			
ADRES INWESTYCJI / NR DZIAŁEK:	Aleja Wojska Polskiego 63, Szczecin, 70-476 Szczecin, gmina Szczecin			
INWESTOR :	Polski Czerwony Krzyż Zachodniopomorski Oddział Okręgowy Polskiego Czerwonego Krzyża			
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	URBICON sp. z o.o. ul. Trentowskiego 34; 71- 303 Szczecin PRACOWNIA PROJEKTOWA URBICON SP.Z O.O. UL.W.KADŁUBA 39 71-524 SZCZECIN mail: urbicon@urbicon.pl, nr tel. 601 708 101			
	imię i nazwisko	nr. Uprawnień Izba Zawodowa	data	podpis
PROJEKTANT	mgr inż. Anna Olbracht	ZAP/0076/POOK/07 upr. bud. w spec. konstr.-bud. do projektowania bez ograniczeń	03.2026	
MARZEC 2026				

SPIS ZAWARTOŚCI

	Strona
Opinia techniczna	3
1. Podstawa opracowania	3
2. Cel i zakres ekspertyzy.	3
3. Lokalizacja.....	3
4. Opis stanu istniejącego.....	4
5. Skala stanu technicznego elementów budynku i jego zużycia	5
6. Ocena stanu technicznego konstrukcji	6
7. Zakres planowanego remontu.....	6
8. Wnioski i zalecenia	7
Zaświadczenia i uprawnienia	8
1. mgr inż. Anna Olbracht.....	8

OPINIA TECHNICZNA

1. Podstawa opracowania

- Zlecenie branży architektonicznej;
- Wizja lokalna i pomiary własne;
- Projekt architektoniczno-budowlany;
- Obowiązujące przepisy prawne oraz normy techniczne.

2. Cel i zakres ekspertyzy.

Celem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego części budynku – lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku, określenie możliwości wykonania remontu z uwzględnieniem zmian aranżacji pomieszczeń, stwierdzenie przyczyn ewentualnych występujących uszkodzeń oraz określenie zakresu prac naprawczych mających na celu usunięcie przyczyny i skutków zniszczeń.

Opracowanie wykonywane jest w kontekście planowanego remontu związanego ze zmianą sposobu użytkowania w celu dostosowania lokalu biurowo-usługowego na lokal o funkcji placówki wsparcia dziennego dla dzieci.

Zakres opracowania obejmuje ogólne oględziny lokalu, opis stanu istniejącego, a także przedstawienie wniosków i zaleceń.

Wyniki niniejszego opracowania będą stanowiły podstawę do wyboru rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych dla planowanej inwestycji.

3. Lokalizacja

Budynek będący siedzibą Zachodniopomorskiego Oddziału Okręgowego Polskiego Czerwonego Krzyża w Szczecinie znajduje się przy ul. Wojska Polskiego 63 w Szczecinie. Przedmiotowy lokal jest usytuowany na parterze budynku od strony ul. Piłsudskiego.



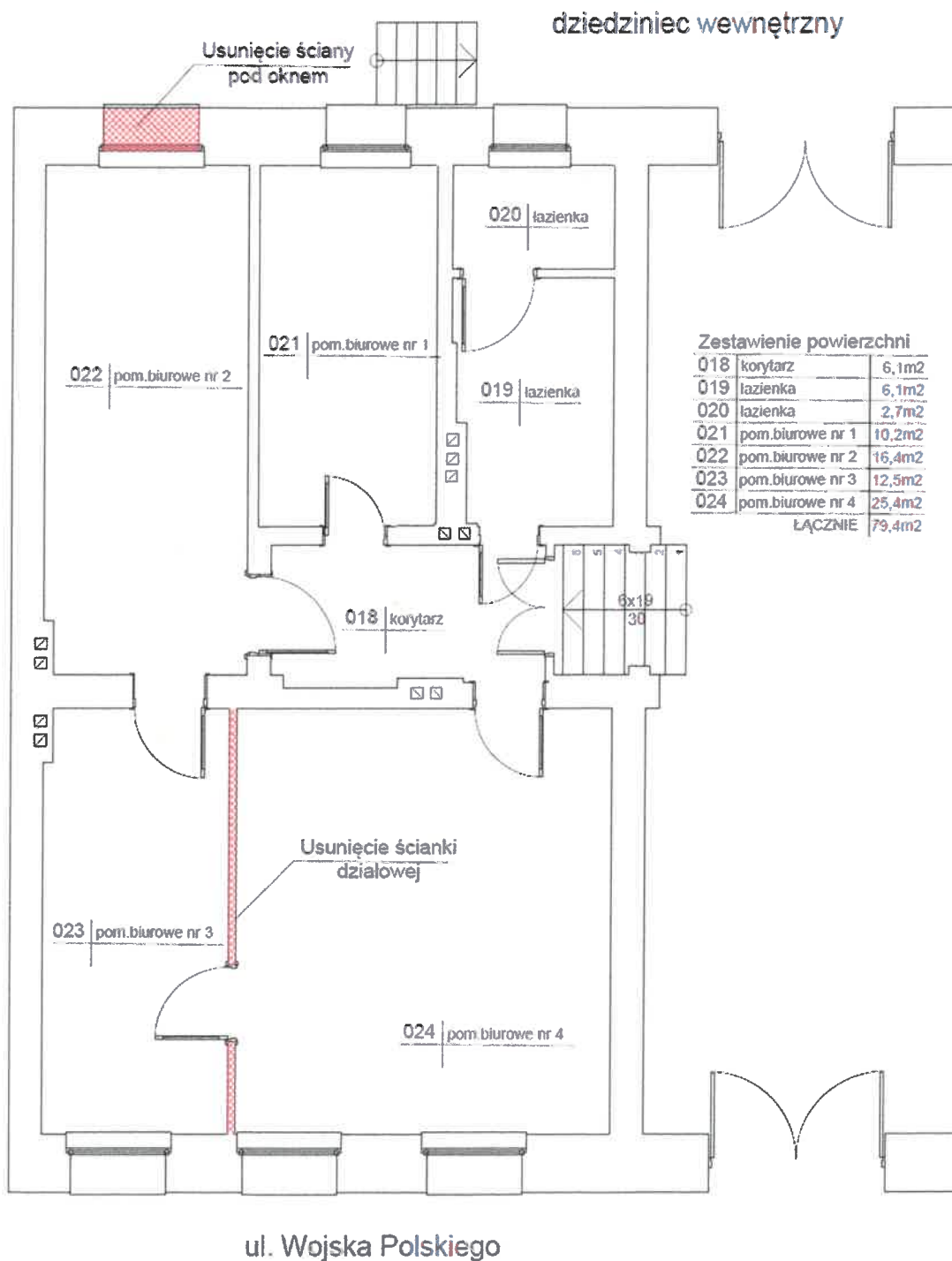
Zdj. 1 Usytuowanie przedmiotowego lokalu użytkowego

4. Opis stanu istniejącego

Budynek stanowi narożną kamienicę przy ul. Wojska Polskiego 63. Budynek z przełomu XIX i XX w wybudowany w technologii tradycyjnej. Jest podpiwniczony o czterech kondygnacjach nadziemnych z poddaszem.

Przedmiotowy lokal użytkowy pełniący dotychczas funkcję biurową znajduje się na parterze budynku od strony ul. Piłsudskiego. Lokal ma powierzchnię użytkową 79,4 m² i składa się z następujących pomieszczeń: korytarz, łazienki i pomieszczenia biurowe.

Schemata lokalu użytkowego



Fundamenty

Z uwagi na brak możliwości dokonania odkrywek fundamentów, geometrii łań fundamentowych oraz ich głębokości posadowienia nie określono. Zakłada się posadowienie bezpośrednie na gruncie rodzimym, na łańach z odsadzką. Z uwagi na długoletnią eksploatację budynku oraz brak niepokojących zarysowań łań, zakłada się prawidłową pracę fundamentów.

Ściany

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej o różnych grubościach. Na łańach nośnych oparte są stropy. W łańach nadproża okienne i drzwiowe ceglane łukowe oraz drewniane.

Konstrukcja łań w przedmiotowym lokalu użytkowym w stanie dobrym. Nieliczne spękania – raczej płytkie, powierzchniowe. Na łańach nie zaobserwowano zacieków.

Od wewnątrz na większości powierzchni (za wyjątkiem pomieszczeń sanitarnych) wykończenie łań stanowią tynki cementowo-wapienne, malowane. W pomieszczeniach sanitariatów łańy na fragmentach wykończone glazurą. Stan techniczny tynków i okładzin jest zadowalający – miejscowe ubytki do naprawy.

Stropy

Strop nad przedmiotowym lokalem w konstrukcji drewnianej, natomiast nad piwnicą strop typu Keina. Podczas wizji lokalnej nie zauważono występowania zawilgoceń stropu nad lokalem oraz niepokojących zarysowań (poza powierzchniowymi spękaniem na powierzchni sufitu podwieszonego). Stropy bez widocznych ugięć przekraczających stany graniczne. Stan techniczny dobry.

Stolarka drzwiowa i okienna

W stolarka drzwiowa drewniana stan średni do naprawy i ponownego użycia. Stolarka okienna drewniana do wymiany wraz z podmurowaniem parapetów do wysokości 0,85 m.

5. Skala stanu technicznego elementów budynku i jego zużycia

dobry	0-15 %	Element budynku/objektu (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
zadowalający	16-30 %	Element budynku/objektu utrzymywany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
średni	31-50 %	W elementach budynku/objektu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont znaczący.
zły	51-70 %	W elementach budynku/objektu występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.
awaryjny		Element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

6. Ocena stanu technicznego konstrukcji

Ocena stanu technicznego przedmiotowego lokalu użytkowego na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w marcu 2026 r. podczas której dokonano przeglądu wszystkich pomieszczeń lokalu.

Lp.	Elementy budynku	Materiał	Rozmiar zużycia elementu	Zużycie [%]
1	Ściany konstrukcyjne	Cegła pełna	Stan dobry	15
2	Stropy	Keina, drewniane	Stan dobry	15
3	Warstwy wykończeniowe	Tynki, glazura	Stan zadowalający	25
4	Podłogi i posadzki	PVC/panele/terakota	Stan zadowalający	25

7. Zakres planowanego remontu

Zakres planowanego remontu obejmuje m.in. następujące prace budowlane:

- usunięcie fragmentu ściany pod parapetem okiennym;
- wymiana stolarki okiennej wraz z podmurowaniem parapetów w otworach okiennych od strony podwórza do wysokości 85 cm;
- demontaż istniejących ścianek działowych w pomieszczeniu sanitarnym;
- demontaż istniejącej ścianki działowej w lekkiej konstrukcji wydzielającej pomieszczenia biurowe nr 3 i 4;
- montaż nowych ścianek działowych w lekkiej konstrukcji;
- montaż zewnętrznych prefabrykowanych stalowych schodów na betonowych cokołach;
- inne prace wykończeniowe i instalacyjne.

W projekcie przewidziano rozbiórkę fragmentu ściany zewnętrznej pod parapetem okna w pomieszczeniu biurowym nr 2 w celu wykonania wyjścia ewakuacyjnego na podwórze. Prace te nie mają wpływu na konstrukcję obiektu – nie poszerza się otworu okiennego, ani nie zmienia się poziomu istniejącego nadproża. Część ściany pod parapetem jest elementem wypełniającym zatem jest zachowane bezpieczeństwo konstrukcji budynku.

Demontaż istniejącej ściany działowej w lekkiej konstrukcji (płyty g-k na stelażu aluminiowym) pomiędzy pomieszczeniami biurowymi nr 3 i 4 nie ma wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji budynku – ściana ta jest niekonstrukcyjna i powstała jedynie w celu wydzielenia pomieszczeń.

Projektowana zmiana sposobu użytkowania lokalu nie powoduje zwiększenia normowych obciążeń użytkowych stropu w związku z czym nie ma wpływu na konstrukcję budynku.

8. Wnioski i zalecenia

Na podstawie przeprowadzonej wizji obiektu określa się, że lokal użytkowy znajduje się w stanie dobrym. Występujące drobne uszkodzenia na dzień dzisiejszy nie stanowią zagrożenia dla dalszego funkcjonowania i zostaną usunięte podczas remontu.

Spełnione są w aktualnym stanie wymagania użytkowe głównej konstrukcji nośnej budynku jaką stanowią murowane ściany konstrukcyjne wraz fundamentami oraz stropy nad piwnicą i kondygnacjami naziemnymi. Nie stwierdzono śladów nierównomiernego osiadania, wypierania gruntu, nadmiernych przemieszczeń, spękań o charakterze konstrukcyjnym ani wyraźnych oznak przekroczenia nośności głównych elementów konstrukcji nośnej.

Planowane zmiany w lokalu użytkowym nie naruszają układu konstrukcyjnego budynku, jak również wszelkie zmiany nie wpływają na zmianę obciążeń na fundamenty budynku. Bezpieczeństwo konstrukcji jest zachowane.

W budynku występują następujące instalacje: elektryczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie centralne z węzła ciepłego. Stan techniczny instalacji nie jest objęty niniejszą opinią.

Stwierdza się, iż planowane prace budowlane można realizować bez przeszkód. Na roboty budowlane należy opracować projekt budowlany, a jego zakres powinien zawierać kompleksowe informacje związane z remontem jak również przebudową lokalu.

Ważność niniejszej opinii technicznej ustala się na 12 miesięcy od daty jej wydania.

ZAŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA

1. mgr inż. Anna Olbracht



ZACHODNIOPOMORSKA
OKRĘGOWA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Sygn. akt ZAP/OKK-7131/153k/07

Szczecin, dnia 15 grudnia 2007r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (*Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.*) i art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (*tekst jednolity: Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.*) oraz § 11 ust. 1 pkt 1, § 15 i § 17 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 2006r. Nr 83, poz. 578*), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.*)

Zachodniopomorska Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna

n a d a j e

Pani mgr inż. ANNIE EWIE OLBRACHT

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. ZAP/0076/POOK/07

**DO PROJEKTOWANIA
BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ**

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości zażądania strony, na podstawie art. 107 § 4 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 Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Szczecinie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Skład orzekającej OKK:

1. Stanisław Kaminski

2. Krzysztof Motylak

3. Daria Kozakowska



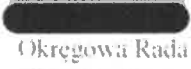
[Handwritten signatures of the members of the OKK]

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

- I. Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:
- 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego;
 - 2) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.
- II. Na podstawie § 17 ust. 1 pkt 1 oraz § 15 powołanego na wstępie rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie - niniejsze uprawnienia budowlane stanowią podstawę do:
- 1) sporządzania projektu architektoniczno-budowlanego w odniesieniu do konstrukcji obiektu;
 - 2) sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu w zakresie specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Otrzymują:

1. Pani Anna Ewa Olbracht


2. Okręgowa Rada Izby ZIIB
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. OKK ZIIB - a.a



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ZAP-I6Z-Y6E-C9T *

Pani Anna Ewa OLBRACHT o numerze ewidencyjnym **ZAP/BO/0042/08**

adres zamieszkania [REDACTED]

jest członkiem Zachodniopomorskiej 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 2025-12-05 roku przez:

Jan Bobkiewicz, Przewodniczący Rady Zachodniopomorskiej 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.piiib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.