

**PRZEDSIĘBIORSTWO REALIZACJI INWESTYCJI
„KRET”**

dr inż. Jarosław Filipiak
Skwierzynka 4e, tel. 601 971 848
75-016 KOSZALIN

OPINIA TECHNICZNA

**dotycząca oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego
przy ul. Marii Konopnickiej 29 w Karlinie,
działka nr 222 obr. 320103 40005**

Zleceniodawca:

Zarząd Budynków Komunalnych Spółka z o.o.
78-230 Karlino, ul. Wojska Polskiego 1

Autor opracowania:

dr inż. Waldemar BORJANIEC
75-360 Koszalin, ul. Sikorskiego 17B/12
Uprawnienia budowlane AN/8346/385
ZAP/BO/2958/02

.....

Koszalin, grudzień 2013 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Podstawa opracowania	2
2. Przedmiot, cel i zakres opracowania	9
3. Ogólna charakterystyka obiektu, warunki gruntowe oraz historia budynku	10
3.1. Lokalizacja oraz opis konstrukcji budynku	10
3.2. Warunki gruntowe	15
3.3. Historia budynku	16
4. Opis uszkodzeń oraz stopnia zużycia konstrukcji i innych elementów budynku	20
6. Wnioski i zalecenia	31

Załączniki:

- Oświadczenie o zgodności wykonanej ekspertyzy z obowiązującymi przepisami
- Uprawnienia projektowe oraz zaświadczenie o przynależności do Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

OPINIA TECHNICZNA

dotycząca oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. M. Konopnickiej 29 w Karlinie, działka nr 222 obręb 320103 40005

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych Spółka z o.o. 78-230 Karlino, ul. Wojska Polskiego 1, wrzesień 2013.
- 1.2. Zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Koszalinie nr 3/73 z dnia 03.02.1973 r., znak KI. IV 682/8/7, udzielające pozwolenia na wykonywanie robót konserwatorskich w obiekcie zabytkowym dom mieszkalny w Karlinie, pow. Białogard, ul. Konopnickiej 29, rej. zab. nr 411 z dnia 13.03.1965r., II kl.
- 1.3. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 07.01.2002 r. skierowane do Starostwa Powiatowego w Białogardzie, zgłaszające konieczność pilnej rozbiórki wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej nr 28 w Karlinie.
- 1.4. Zawiadomienie KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 19.01.2002 r. o terminie rozpoczęcia robót rozbiórkowych (23.01.2002 r.) dwurodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie w oparciu o pozwolenie nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r. wydane przez Starostwo Powiatowe w Białogardzie.
- 1.5. Decyzja Starosty Białogardzkiego Nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r., znak BOŚ.7351-1-1/02, kierowana do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie, dotycząca pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Karlinie przy ul. Konopnickiej 28.
- 1.6. Kopia strony 1 i 2 Dziennika Budowy Nr BOŚ-7358-6/2002 z wpisami z dnia 22.01.02, 25.01.02 oraz 26.01.2002 r.
- 1.7. Zgłoszenie KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 28.01.2002 r. skierowane do Starosty Białogardzkiego, informujące o zakończeniu w dniu 26.01.2002 r. rozbiórki dwurodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
- 1.8. Pismo z dnia 01.07.2004 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29, informujące Prezesa KTBS Spółka z o.o. w Karlinie o naruszeniu ściany szczytowej budynku nr 29 w wyniku nieprawidłowo prowadzonych prac budowlanych związanych z rozbiórką budynku nr 28.
- 1.9. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 09.07.2004 r., L.dz. 762/DAT/GJ/04, skierowane do właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie informujące, iż nie stwierdzono kruszenia się ściany ani też pękania muru, zaś elewacja obiektu została zniszczona przez osoby trzecie i nie stanowi zagrożenia dla lokatorów budynku.
- 1.10. Pismo z dnia 12.05.2005 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 skierowane do Burmistrza Miasta i Gminy w Karlinie, zawierające prośbę o zmianę stanowiska KTBS w sprawie naprawy szkód powstałych podczas rozbiórki budynku nr 28.
- 1.11. Pismo Urzędu Miasta i Gminy Karlino z dnia 18.05.2005 r., znak LM – 7112/4/05, informujące właścicielkę budynku przy ul. Konopnickiej 29, iż urząd ani gmina nie mogą zająć stanowiska w przedmiotowej sprawie i kierują ją do ponownego rozpatrzenia przez Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

- 1.12. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 20.05.2005 r., L.dz. 338/D/2005, skierowane do właścicielki budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, informujące o zakończeniu prac po rozebraniu budynku komunalnym przy ul. Konopnickiej 28 oraz możliwości wystąpienia z prośbą o dofinansowanie remontu budynku nr 29 przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie.
- 1.13. Pismo z dnia 21.10.2005 r. Komisariatu Policji w Karlinie, L.dz. KR-952/05, skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie, informujące o podjęciu śledztwa w sprawie spowodowania bezpośredniego niebezpieczeństwa zawalenia się budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie.
- 1.14. Postanowienie z dnia 16.11.2005 r. Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, znak WOA.JC-7144/317/05, uchylające w całości zaskarżone postanowienie i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.
- 1.15. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 11.01.2006 r., L.dz. 905/D/2006 skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, dotyczące udostępnienia opinii biegłego sądowego w sprawie rozbiórki budynku przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
- 1.16. Postanowienie PINB-7143-20/05 z dnia 11.01.2006 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, nakładające na właścicielkę budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie obowiązek dostarczenia ekspertyzy technicznej przedmiotowego obiektu.
- 1.17. Pismo PINB-7143-20/05 z dnia 19.01.2006 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, informujące KTBS Spółka z o.o. w Karlinie o przesłaniu kopii opinii biegłego sądowego inż. Zbigniewa Ćwięki w sprawie rozbiórki budynku nr 28 i jej wpływu na stan budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie.
- 1.18. Opinia w sprawie rozbiórki budynku mieszkalnego położonego w Karlinie przy ul. Konopnickiej 28 i jej wpływu na stan budynku sąsiedniego nr 29, opracowana przez Biegłego Sądu Okręgowego w Koszalinie inż. Zb. Ćwięka, Białogard 12 listopad 2005 r.
- 1.19. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 19.01.2006 r. skierowane do właścicielki budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, informujące o możliwości przystąpienia w dniu 23 stycznia 2006 r. do rozbiórki gzymsu wykonanego w styczniu 2002 r. podczas rozbiórki budynku nr 28.
- 1.20. Pismo z dnia 19.01.2006 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowane do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie.
- 1.21. Pismo z dnia 20.01.2006 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie, sugerujące wstrzymanie prac związanych z rozbiórką gzymsu wykonanego w styczniu 2002 r., do czasu sporządzenia przez biegłego sądowego ekspertyzy technicznej ściany szczytowej budynku nr 29.
- 1.22. Pismo z dnia 24.01.2006 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie, zawierające zgodę na usunięcie gzymsu ze ściany szczytowej budynku nr 29, pod warunkiem udzielenia pisemnej gwarancji, iż prace te nie spowodują zawalenia się przedmiotowej ściany w czasie rozbiórki gzymsu oraz po jej wykonaniu.
- 1.23. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 26.01.2006 r. skierowane do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie o wydanie decyzji na rozbiórkę cegła-

- no-betonowego gzymsu znajdującego się na ścianie szczytowej budynku mieszkalnego położonego w Karlinie przy ul. Konopnickiej 29.
- 1.24. Postanowienie PINB-7143-20-1/05 z dnia 07.02.2006 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, wstrzymujące roboty rozbiórkowe prowadzone przez KTBS Sp. z o.o. w Karlinie i nakładające na zarządcę nieruchomości obowiązek wykonania ogrodzenia, oznakowania strefy niebezpiecznej oraz zabezpieczenia gzymsu zakotwionego w ścianie szczytowej budynku nr 29 przed możliwością zawalenia się i zagrożenia bezpieczeństwa mienia.
 - 1.25. Postanowienie z dnia 8.02.2006 r. Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, znak WOA.JC/7144/317-1/05/06, orzekające utrzymanie w mocy zaskarżone przez właścicielkę budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie postanowienie PINB w Białogardzie z dnia 11.01.2006 r.
 - 1.26. Opinia biegłego w sprawie IC-315/05 w Sądzie Rejonowym w Białogardzie z wniosku Ireny Szymańskiej przeciwko KTBS Sp. z o.o. w Karlinie, opracowana przez Biegłego Sądu Okręgowego w Koszalinie mgr inż. Jana Panuś, Koszalin 22.03.2006 r.
 - 1.27. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 14.02.2006 r., L.dz. 0128/DAT/GJ/06, skierowane do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, zawierające opinię inż. Zbigniewa Ćwięki oraz decyzję nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r. dotyczącą pozwolenia na rozbiórkę budynku w Karlinie przy ul. Konopnickiej 28.
 - 1.28. Postanowienie PINB-7143-20-1/05 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 01.03.2006 r., prostujące zaistniały błąd, tj. zmieniające ostatnie zdanie w uzasadnieniu postanowienia PINB-7143-20-1/05 z dnia 7.02.2006 r., które powinno brzmieć „Stwierdzenie zagrożenia upoważnia organ nadzoru budowlanego do wstrzymania robót i nakazania wykonania niezbędnych zabezpieczeń, co orzeczono w sentencji postanowienia”.
 - 1.29. Decyzja PINB-7143-20-1/05 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 06.04.2006 r., nakazująca zarządcy nieruchomości KTBS Spółka z o.o. w Karlinie dokończenie rozbiórki budynku przy ul. Konopnickiej 28, uzyskanie wymaganego pozwolenie na rozbiórkę oraz pozwolenia na prowadzenie tych robót wydane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 1.30. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 19.04.2006 r., L.dz. 0302/MB/06, skierowane do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, ponawiające prośbę o wydanie decyzji na roboty budowlane polegające na rozbiórce gzymsu znajdującego się na ścianie szczytowej budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie.
 - 1.31. Pismo Komisariatu Policji w Karlinie z dnia 23.05.2006 r., L.dz. KR 5500/704/06, skierowane do KTBS w Karlinie powiadamiające, iż w sprawie zniszczenia mienia, w dniu 23.05.2006 r. wszczęto dochodzenie o przestępstwo przewidziane z art. 288 § 1 kk.
 - 1.32. Pismo z dnia 06.06.2006 r. Prokuratury Rejonowej w Białogardzie skierowane do KTBS Sp. z o.o. w Karlinie informujące, iż w dniu 20 grudnia 2005 r. wydano postanowienie o umorzeniu śledztwa w sprawie sprowadzenia bezpośredniego niebezpieczeństwa zawalenia się budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie.
 - 1.33. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 08.06.2006 r., L.dz. 0440/DAT/GJ/06, skierowane do właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, zwracające się z prośbą o wyrażenie zgody na rozbiórkę gzymsu ściany szczytowej budynku nr 29.

- 1.34. Pismo z dnia 20.06.2006 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowane do KTBS w Karlinie, warunkujące wyrażenie zgody na rozbiórkę gzymsu ściany szczytowej budynku nr 29 wykonaniem szeregu dodatkowych prac wyszczególnionych w przedmiotowym dokumencie.
- 1.35. Orzeczenie o stanie technicznym oraz wytyczne konserwatorskie do projektu zabezpieczenia budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, działka nr 222 obręb ewid. 320103_40004, 0005, opracowane przez dr inż. Macieja Płotkowiaka i dr inż. Stefana Nowaczyka, Szczecin – sierpień 2006 r.
- 1.36. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 25.09.2006 r., L.dz. 385/2006, skierowane do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, ponawiające prośbę o wydanie zezwolenia na dokończenie rozbiórki budynku przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie, polegającej na zdemontowaniu gzymsu zakotwionego w ścianie szczytowej sąsiedniego budynku nr 29.
- 1.37. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 25.09.2006 r. skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, informujące o przebiegu działań zmierzających do rozbiórki gzymsu ściany szczytowej budynku nr 29.
- 1.38. Pismo ZN-K-4220/6-4/EK/2006 z dn. 06.10.2006 r. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, informujące o wykonaniu na zlecenie WUOZ w Szczecinie orzeczenia o stanie technicznym budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, z którego wynika, iż przedmiotowy obiekt zabytkowy jest w stanie awarii zagrożony katastrofą budowlaną i wnioskuje o podjęcie stosownych działań.
- 1.39. Pismo ZN-K-4220/6-5/EK/2006 z dn. 06.10.2006 r. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie skierowane do Prezesa Zarządu KTBS Sp. z o.o. w Karlinie informujące, iż z uwagi na awaryjny stan techniczny budynku mieszkalnego nr 29 przy ul. Konopnickiej w Karlinie, nie może wydać pozwolenia na dokończenie prac rozbiórkowych bez zatwierdzenia projektu rozbiórki i doraźnego zabezpieczenia ściany szczytowej przedmiotowego budynku, do czego zobowiązano właścicielkę zabytku.
- 1.40. Pismo ZN-K-4220/6-6/EK/2006 z dnia 30.10.2006 r. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie skierowane do Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie, dot. odwołania od decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie ZN-K-4220/6-2/EK/2006 z dn. 06.10.2006 r., nakazującego właścicielce budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, wykonanie prac zabezpieczających.
- 1.41. Decyzja PINB-7143-20-1/05 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 03.11.2006 r., orzekająca zmianę decyzji PINB-7143-20-1/05 z dnia 06.04.2006 r. w części dotyczącej terminu wykonania wcześniej nałożonych obowiązków, określając nowy termin ich wykonania nie później niż do dnia 30.04.2007 r.
- 1.42. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 16.01.2007 r. skierowane do właścicielki budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, zawierające pytanie dotyczące konieczności rozbiórki przez KTBS gzymsu ściany szczytowej budynku nr 29.
- 1.43. Pismo procesowe KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 16.04.2007 r. skierowane do Sądu Rejonowego w Białogardzie, dotyczące uwag do opinii opracowanej przez prof. arch. Jana Tejchmana.

- 1.44. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 24.04.2007 r., L.dz. 268/2007, skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie, dotyczące zawieszenia postępowania w sprawie rozbiórki gzymsu ściany szczytowej budynku nr 29 w związku z wystąpieniem KTBS do Sądu Rejonowego w Białogardzie z pismem procesowym pozwanego.
- 1.45. Pismo KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z dnia 12.06.2007 r. skierowane do Radcy Prawnego Pana Piotra Iwaszko, dotyczące warunków zawarcia ewentualnej ugody sądowej w sprawie z powództwa właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie.
- 1.46. Pismo PINB-7143-20-1/05 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 07.05.2007 r. skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie informujące, iż nie ma podstaw do zawieszenia toczącego się postępowania w sprawie rozbiórki budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
- 1.47. Pismo PINB-7143-20-1/05 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 30.10.2007 r. skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie przypominające, iż pismem PINB-7143-20-1/05 z dnia 07.05.2007 r. określono warunki jakie mogą stanowić podstawę do zawieszenia postępowania w sprawie rozbiórki budynku przy ul. Konopnickiej 28.
- 1.48. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 31.10.2007 r., L.dz. 623/07, skierowane do właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, zapraszające na spotkanie w dniu 16 listopada 2007 r. celem ustalenia warunków ugody, określającej sposób zabezpieczenia ściany szczytowej budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie.
- 1.49. Pismo z dnia 10.11.2007 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowane do KTBS w Karlinie, będące odpowiedzią na pismo z dnia 31.10.2007 r., L.dz. 623/07, dotyczące ustalenia warunków ugody.
- 1.50. Opinia techniczna dotycząca oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego w Karlinie przy ul. Konopnickiej 29, opracowana w sprawie IC 497/07 na zlecenie Sadu Rejonowego w Białogardzie przez Biegłego Sądu Okręgowego w Koszalinie dr inż. Mariusza Januszewskiego, Koszalin, styczeń-luty 2009 r.
- 1.51. Pismo z dnia 20.02.2009 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowane do Wojewody Zachodniopomorskiego w Szczecinie, wnoszące o stwierdzenie nieważności decyzji nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r. wydanej przez Starostę Białogardzkiego w sprawie pozwolenia na rozbiórkę budynku przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
- 1.52. Zawiadomienie I.I.EJ.7111/36-1/09 z dnia 07.04.2009 r. Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie Wydział Infrastruktury, skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie, informujące o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji wydanej w dniu 22.01.2002 r. przez Starostę Białogardzkiego nr 4/02, znak BOŚ.7351-1-1/02.
- 1.53. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 06.05.2009 r. skierowane do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego Wydział Infrastruktury w Szczecinie, uzasadniające bezzasadność wniosku właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, domagającej się stwierdzenia nieważności decyzji wydanej w dniu 22.01.2002 r., zezwalającej na rozbiórkę budynku nr 28.
- 1.54. Decyzja I.I.KG-7111/36-3/09 z dnia 08.06.2009 r. Wojewody Zachodniopomorskiego, orzekająca odmowę stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Białogardzkiego nr 4/02

- z dnia 22.01.2002 r. o pozwoleniu na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
- 1.55. Odwołanie z dnia 25.06.2009 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie od decyzji I.I.KG-7111/36-3/09 z dnia 08.06.2009 r. Wojewody Zachodniopomorskiego w przedmiocie odmowy stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Białogardzkiego nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r. w sprawie pozwolenia na rozbiórkę budynku przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
 - 1.56. Pismo I.I.KG-7111/36-4/09 z dnia 06.07.2009 r. Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie Wydział Infrastruktury skierowane do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W-wie, zawierające odwołanie właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie z dnia 25.06.2009 r. od decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego I.I.KG-7111/36-3/09 z dnia 08.06.2009 r., dotyczącej odmowy stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Białogardzkiego nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r. w sprawie pozwolenia na rozbiórkę budynku przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.
 - 1.57. Pismo Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w Warszawie z dnia 04.08.2009 r., znak DOA/ORZ/711/1067/09, skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie z prośbą o pilne uzupełnienie akt sprawy dotyczącej odwołania właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie od decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 08.06.2009 r., znak I.I.KG-7111/36-3/09, odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Białogardzkiego nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r., znak BOŚ.7351-1-1/02.
 - 1.58. Pismo I.I.KG-7111/36-5/09 z dnia 21.08.2009 r. Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie Wydział Infrastruktury skierowane do KTBS Sp. z o.o. w Karlinie, wzywające inwestora, tj. KTBS do niezwłocznego doręczenia załącznika nr 1 do umowy z dnia 15.05.1997 r. zawartej pomiędzy Miastem i Gminą Karlino a KTBS, zawierającego wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi, należącymi do zasobu Gminy, które zostały oddane w zarząd KTBS Spółka z o.o. w Karlinie.
 - 1.59. Pismo I.I.KG-7111/36-7/09 z dnia 07.09.2009 r. Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie Wydział Infrastruktury skierowane do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego Departament Orzecznictwa Administracji Architektoniczno-Budowlanej, zawierające dostarczoną przez KTBS kopię umowy z dnia 15.05.1997 r. pomiędzy KTBS Sp. z o.o. a Miastem i Gminą Karlino wraz z załącznikiem zawierającym wykaz budynków z zasobu Gminy Karlino oddanymi w zarząd inwestorowi.
 - 1.60. Skarga z dnia 12.11.2009 r. właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, dotycząca uchylecia decyzji GINB z dnia 08.10.2009 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia, celem stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Białogardzkiego Nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r., znak BOŚ 7351-1-1/02
 - 1.61. Zawiadomienie z dnia 10.03.2010 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt VII SA/Wa 2321/09, informujące KTBS Sp. z o.o. w Karlinie o terminie i miejscu rozprawy (13.04.2010 r.) z powództwa właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, w sprawie skargi na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 08.10.2009 r. w przedmiocie odmowy stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Białogardzkiego nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r.
 - 1.62. Wyrok wraz z uzasadnieniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13.04.2010 r., sygn. akt VII SA/Wa 2321/09, uchylający zaskarżoną decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 08.10.2009 r. oraz stwierdzający,

- iż uchylona decyzja nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku.
- 1.63. Doręczenie odpisu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.04.2010 r., sygn. akt VII SA/Wa 2321/09, skierowane do KTBS Spółka z o.o. w Karlinie.
 - 1.64. Pismo z dnia 02.07.2010 r. Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w Warszawie, Departament Orzecznictwa Administracji Architektoniczno-Budowlanej, znak DOA/ORZ/711/1067/09/10, skierowane do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, zawierające pytanie czy objęty pozwoleniem na rozbiórkę budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie był w dniu 22.01.2002 r. objęty ochroną konserwatorską lub wpisany do rejestru zabytków.
 - 1.65. Pismo ZN-K-4142/7/EK/2010 z dn. 16.07.2010 r. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie skierowane do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego Departament Orzecznictwa Administracji Architektoniczno-Budowlanej w Warszawie informujące, że budynek przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie na dzień 22.01.2002 r. nie był wpisany do rejestru zabytków, natomiast znajdował się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku przy ul. Konopnickiej 29 wpisanego do rejestru zabytków pod nr 411 decyzją z dnia 15.03.1965 r. i na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako „śródmieście miasta Karlino” – decyzja nr 44 z dnia 04.09.1954 r.
 - 1.66. Pismo DOA/ORZ/7110/1067/09/10 z dnia 27.07.2010 r. Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego Departament Orzecznictwa Administracji Architektoniczno-Budowlanej skierowane do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, zwracające się z prośbą o przesłanie poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii decyzji nr 44 z dnia 04.09.1954 r., wraz z ewentualnym załącznikiem graficznym.
 - 1.67. Pismo ZN-K-4142/7-1/EK/2010 z dn. 03.08.2010 r. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie skierowane do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego Departament Orzecznictwa Administracji Architektoniczno-Budowlanej w Warszawie informujące, że do decyzji wpisującej śródmieście miasta Karlino nie było załącznika graficznego, natomiast zakres wpisu został doprecyzowany w Studium urbanistycznym m. Karlino opracowanym w 1959 r.
 - 1.68. Pismo DOA/ORZ/7110/1067/09/10 z dnia 12.10.2010 r. Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego Departament Orzecznictwa Administracji Architektoniczno-Budowlanej skierowane do Urzędu Miasta i Gminy Karlino, zwracające się o pilne udzielenie odpowiedzi na pismo z dnia 27.07.2010 r., dotyczące przekazania informacji, czy budynek przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie, w dniu 22.01.2002 r. był objęty ochroną konserwatorską.
 - 1.69. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 02.11.2010 r. skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie informujące, iż sprawa dotycząca zabezpieczenia ściany szczytowej budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, nadal toczy się w Sądzie Rejonowym w Białogardzie.
 - 1.70. Decyzja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W-wie z dnia 15.12.2010 r., znak DOA/ORZ/7110/1067/09/10, uchylająca w całości zaskarżoną decyzję i stwierdzająca nieważność decyzji Starosty Białogardzkiego Nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r., znak BOŚ.7351-1-1/02.
 - 1.71. Wyrok Sądu Rejonowego w Białogardzie Wydział I Cywilny z dnia 20.12.2010 r., sygn. akt I C 497/07, oddalający powództwo o naprawienie wyrządzonej szkody przez

- KTBS Sp. z o.o. w Karlinie, umarżający postępowanie co do cofniętego powództwa o zapłatę odszkodowania za wyrządzoną szkodę przez pozwanego podczas rozbiórki domu przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie oraz prac zabezpieczających budynek nr 29 stanowiący własność powódki.
- 1.72. Postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie VII Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 01.09.2011 r., sygn. akt: VII Ca 456/11, odrzucające apelację właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie o naprawie wyrządzonej szkody przez KTBS Sp. z o.o. w Karlinie.
 - 1.73. Pismo KTBS Sp. z o.o. w Karlinie z dnia 19.01.2012 r. skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie informujące o zakończeniu sprawy cywilnej dotyczącej roszczeń właścicielki budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie oraz zmianie zarządcy zasobów mieszkaniowych Gminy Karlino, którym od 1 kwietnia 2011 r. jest nowo powołana jednostka, tj. Zarząd Budynków Komunalnych Sp. z o.o. ul. Wojska Polskiego 1 w Karlinie.
 - 1.74. Pismo PINB-7143-20-1/05 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie z dnia 24.07.2012 r. skierowane do Zarządu Budynków Komunalnych Sp. z o.o. w Karlinie, przypominające o decyzji PINB-7143-20-1/05 z dnia 06.04.2006 r., nakazującej zarządcy nieruchomości przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie, dokończenie rozbiórki budynku oraz udzielenia informacji organowi PINB, jakie kroki zostały podjęte w celu wykonania decyzji lub jakie były przyczyny nie podjęcia działań w tej sprawie, oraz co i kiedy ZBK planuje w związku z zaistniałą sytuacją.
 - 1.75. Wizje lokalne, dokumentacja fotograficzna, pomiary inwentaryzacyjne dla potrzeb opracowania, badania oraz ocena stanu technicznego konstrukcji, elementów wykończenia i wystroju architektonicznego obiektu, przeprowadzone przez autora opracowania w dniach 18.06.2013, 30.08.2013, 03.10.2013 oraz 18.10.2013 r.

2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny z użytkowym poddaszem przeznaczonym na cele gospodarcze, położony przy ul. M. Konopnickiej 29 w Karlinie na działce nr 222 obręb 320103 40005. Celem niniejszego opracowania jest określenie aktualnego stanu technicznego opiniowanego obiektu, w tym stopnia zużycia jego konstrukcji, elementów wyposażenia, wykończenia i wystroju architektonicznego, a także zakresu koniecznych do wykonania prac remontowych, warunkujących podjęcie ostatecznej decyzji co do dalszych jego losów.

Zakresem opracowania objęto:

- ogólny opis lokalizacji oraz konstrukcji obiektu,
- ocenę warunków gruntowych,
- opis wprowadzonych zmian w konstrukcji budynku w długoletnim okresie jego eksploatacji (historia budynku),
- opis uszkodzeń oraz stopnia zużycia ścian, stropów i innych elementów budynku,
- ocenę efektywności remontu i modernizacji obiektu,
- wnioski i zalecenia.

3. Ogólna charakterystyka obiektu, warunki gruntowe oraz historia budynku

3.1. Lokalizacja oraz opis konstrukcji budynku

Opiniowany budynek mieszkalny założony na planie prostokąta o wym. 9,53×16,45 m zlokalizowany jest w centrum miasta Karlina w kwartale średniowiecznej zabudowy, tj. w północno-wschodniej części pierzei ulicy M. Konopnickiej, na działce nr 222 obręb 320103 40005. Wejście do budynku zlokalizowane jest od strony ulicy oraz podwórza, w przejazdowej bramie usytuowanej mniej więcej w połowie długości bryły obiektu (fot. 3.1).

Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z poddaszem przeznaczonym w całości na cele gospodarcze, zrealizowany w technologii tradycyjnej, najprawdopodobniej około połowy XIX wieku.



Fot. 3.1. Widok budynku od strony parkingu usytuowanego przy ul. Konopnickiej

Południowo-zachodnia część parteru, a także piętro obiektu przeznaczone były na cele mieszkalne, zaś obszar budynku przyległy do północno-wschodniej ściany szczytowej na potrzeby gospodarcze. Aktualnie funkcję mieszkálną pełnią jedynie pomieszczenia parteru, usytuowane w części obiektu przyległej do budynku nr 30 (fot. 3.1).

Komunikację na poddasze oraz do pomieszczeń usytuowanych na piętrze budynku, zapewniają drewniane schody policzkowe zlokalizowane przy poprzecznej ścianie usztywniającej, oddzielającej pomieszczenia gospodarcze parteru od przejazdowej bramy.

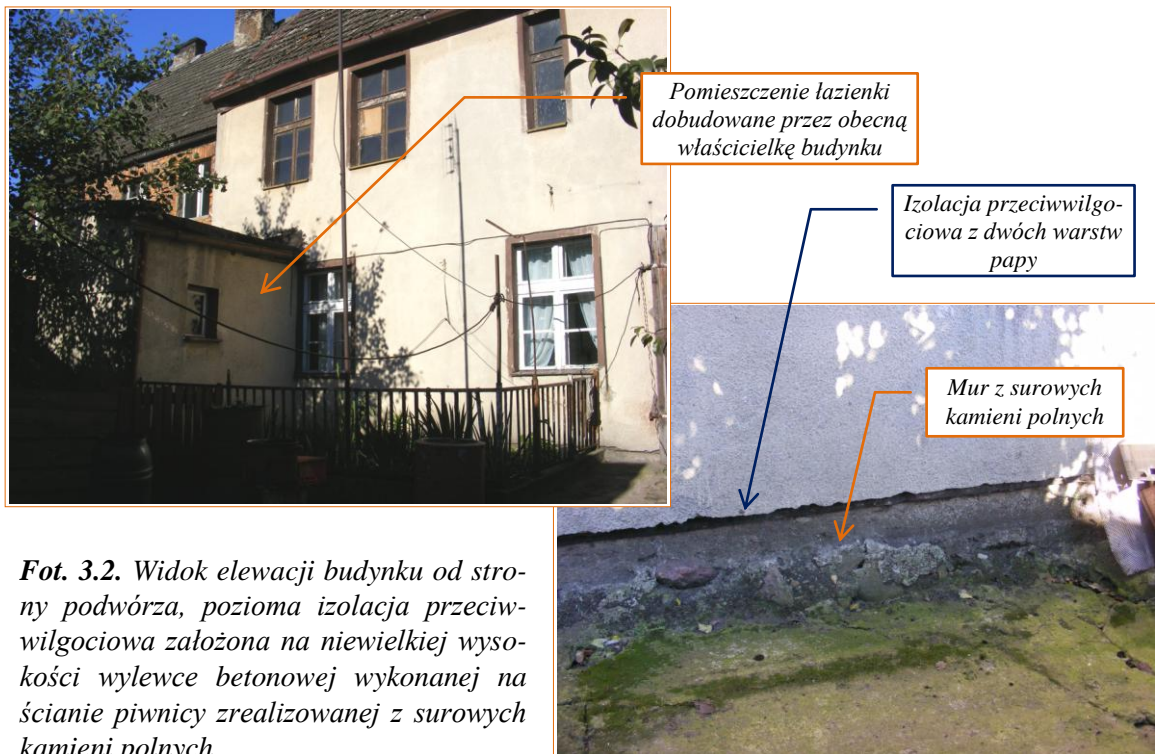
Opiniowany obiekt podpiwniczony jest w dwóch obszarach:

- pod pokojem usytuowanym od strony ulicy przy południowo-zachodniej ścianie szczytowej z dostępem w postaci drewnianego włazu osadzonego w podłodze pomieszczenia, poprzez silnie zużyte schody drabiniaste o konstrukcji policzkowej,
- pod pomieszczeniem gospodarczym zlokalizowanym od strony podwórza w sąsiedztwie północno-wschodniej szkieletowej ściany szczytowej, piwnica ta jest stosunkowo płytka co stwierdzono podczas oględzin tego pomieszczenia przez istniejący otwór w stropie

parteru, nie udało się natomiast ustalić, gdzie znajdowało się pierwotne wejście do tej części podpiwniczenia.

Układ konstrukcyjny ścian nośnych podłużny, dwutraktowy. Ściany piwnic z surowego (nieociosanego) kamienia polnego na zaprawie wapiennej oraz ceramicznej cegły pełnej o ponadnormatywnych wymiarach. Szerokość fundamentów jest nieco większa ($13 \div 15$ cm) lub równa grubości ścian przyziemia.

Mury fundamentowe w nadziemnej części ściany frontowej zrealizowano z kamienia polnego w postaci ciosów, ułomków i okrzesków, natomiast w partiach podziemnych z surowego kamienia polnego oraz cegły ceramicznej pełnej o ponadnormatywnych wymiarach. Mury fundamentowe pozostałych ścian budynku, analogicznie jak ściany piwnic, wzniesiono z ceramicznej cegły pełnej oraz surowego kamienia polnego. Od strony podwórza powyżej korony ściany fundamentowej zrealizowanej z nieociosanego kamienia polnego, wykonano niewielkiej wysokości wylewkę betonową, na której ułożono poziomą izolację przeciwwilgociową w postaci dwóch warstw papy (fot. 3.2).



Fot. 3.2. Widok elewacji budynku od strony podwórza, pozioma izolacja przeciwwilgociowa założona na niewielkiej wysokości wylewce betonowej wykonanej na ścianie piwnicy zrealizowanej z surowych kamieni polnych

Mury nadziemia elewacji frontowej o grub. 47 cm z obustronnym tynkiem w obszarze parteru oraz 32 cm w obrębie piętra, wykonano w całości z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Bogato zdobiona elementami wystroju architektonicznego elewacja frontowa (fot. 3.1) posiada siedmioosiowy układ kompozycyjny zawierający: dwie osie pasm okiennych, przejezdną bramę o szerokości dwóch osi oraz trzy kolejne osie pojedynczych okien krosnowych. Mur elewacji od strony podwórza o grub. $28 \div 29$ cm w obszarze parteru i piętra, wykonano z cegły kratówki K2 na zaprawie cem.-wapiennej. Pierwotnie ściana ta najprawdopodobniej zrealizowana była w prostej konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem pól w technice szachulca w postaci ceramicznej cegły o nienormatywnych wymiarach. Elewacja

ta posiada sześciosiowy układ kompozycyjny, pozbawiony jakichkolwiek elementów wystroju architektonicznego (fot. 3.2).

Obie ściany szczytowe o grub. $25 \div 26$ cm (w stanie wykończonym) na całej wysokości budynku wykonano w konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem pól w technice szachulca w postaci pionowych szczap drewna owiniętych słomianymi warkoczami, które osłonięto warstwą surowej gliny. Część pierwotnego wypełnienia pól międzyszkieletowych zastąpiono ceramiczną cegłą pełną, wapienno-piaskową oraz lokalnie kratówką K2 (fot. 3.3). W podstawie pn.-wsch. ściany szczytowej stwierdzono pozostałości muru fundamentowego w postaci surowego kamienia polnego, będącego reliktem ściany szczytowej rozebranego budynku nr 28. Naroże pn.-wsch. ściany szczytowej od strony ul. Konopnickiej podparto masywną przyporą ceglana, zlokalizowaną na działce nr 224. Nieco powyżej połowy wysokości I piętra, ścianę tą usztywniono poziomym elementem w postaci żelbetowo-ceglanego gzymsu, wspartego na wspomnianej przyporze ceglanej oraz drewnianej, słupowo-zastrzałowej konstrukcji wsporczej wykonanej z okrągłaków sosnowych. Gzyms ten stanowił zwieńczenie ściany szczytowej po rozebraniu budynku nr 28 oraz zabezpieczenie pn.-wsch. ściany szczytowej opiniowanego budynku nr 29 przed opadami deszczu i śniegu.



Fot. 3.3. Ogólny widok pn.-wsch. ściany szczytowej budynku przy ul. Konopnickiej 29

Ściany wewnętrzne o grub. $27 \div 30$ cm z obustronnym tynkiem wapiennym wykonano z ceramicznej cegły pełnej na niskiej jakości zaprawie glinianej i wapiennej oraz z cegły sili katowej na zaprawie cem.-wap. Ściany o grub. $15 \div 21$ cm zrealizowano w konstrukcji ryglowej z wypełnieniem międzyszkieletowym w technice szachulca z wykorzystaniem cegły ceramicznej pełnej, wapienno-piaskowej oraz z surowej gliny.

Nadproża okienne i drzwiowe. Nad oknami parteru elewacji frontowej zastosowano murowane nadproża ceglane: płaskie od zewnątrz, łukowe od strony pomieszczeń. Nad pozostałymi oknami parteru i piętra oraz otworami drzwiowymi usytuowanymi w ścianach z cegły, wykonano płaskie nadproża ceglane. W ścianach o konstrukcji szkieletowej stwierdzono dwa rodzaje nadproży: drewniane deskowe oraz z bali będących ryglami ścian szkieletowych.

Trzony kominowe z cegły ceramicznej pełnej z przewodami o stałym oraz zmiennym, zmniejszającym się wraz z wysokością, przekrojem poprzecznym. Komin o zmniejszającym się przekroju poziomym, usytuowany przy klatce schodowej prowadzącej na piętro budynku, został częściowo rozebrany i zakończony poniżej połaci dachu. Aktualnie wykorzystywany jest jedynie trzon kominowy położony przy wewnętrznej ścianie poprzecznej oddzielającej pomieszczenie kuchni od pokoju, do którego obecna właścicielka obiektu dobudowała parterowe pomieszczenie łazienki (fot. 3.2). Trzon kominowy przylegający do pd.-zach. ściany szczytowej kwalifikuje się do przebudowy.

Stropy budynku. Nad pomieszczeniami piwnicy, parterem i piętrem zastosowano drewniane stropy belkowe ze ślepym pułapem nakryte podłogą z desek o grub. $28 \div 32$ mm, łączonych na styk lub własne pióro i wpust. Wypełnienie przestrzeni pomiędzy belkami stropów piwnic wykonano z mieszaniny surowej gliny z siewką, którą ułożono na deskach ślepego pułapu opartych na łątach mocowanych do bocznych płaszczyzn belek. W stropach wyższych kondygnacji zastosowano dwa rozwiązania:

- wypełnienie przestrzeni międzybelkowych mieszaniną gliny z siewką, którą obłożono obustronnie owinięte słomą szczapy drewna osadzone w poziomych bruzdach wyłobionych w bocznych płaszczyznach belek stropowych,
- wypełnienie przestrzeni międzybelkowych mieszaniną surowej gliny z siewką, którą obłożono obustronnie owinięte słomą deski ślepego pułapu, oparte na drewnianych łątach mocowanych do bocznych płaszczyzn belek za pomocą gwoździ.

W obszarze pomieszczeń gospodarczych usytuowanych w północno-wschodniej części budynku z uwagi na znaczne ugięcia i uszkodzenia belek stropowych, rozległe spękania oraz lokalne ubytki wypełnienia międzybelkowego, strop nad parterem podchwyciono stemplowaniem zabezpieczającym wykonanym z nieokorowanych okrągłaków sosnowych. Nad pomieszczeniem piętra usytuowanym od strony ulicy w bezpośrednim sąsiedztwie pn.-wsch. ściany szczytowej, drewniany strop belkowy został wycięty na powierzchni ok. 23 m^2 .

Komunikację pomiędzy parterem i piętrem zapewniają jednobiegowe, drewniane schody policzkowe usytuowane w bramie przejazdowej, ze stopniami zabiegowymi w górnej części biegu. Schody prowadzące z piętra na poddasze budynku oraz do piwnicy położonej przy południowo-zachodniej ścianie szczytowej, wykonano jako drewniane, drabiniaste o konstrukcji policzkowej.

Więźba dachowa dwuspadkowa o drewnianej konstrukcji krokwiowo-jętkowej z wiatrownicami w połaci dachu od strony ulicy (fot. 3.4). W trakcie eksploatacji obiektu pierwotny ustrój nośny został zmodyfikowany poprzez podchwycenie połaci frontowej pośrednią płatwią, wspartą na ścianach szczytowych oraz trzech pochyłych słupach zaopatrzonych w miecze. Słupy wprowadzonej płatwi wsparto dodatkowo na równoległe usytuowanych względem połaci dachu drewnianych zastrzałach, osadzonych w belkach stropu poddasza (fot. 3.4). Część jętek oraz krokwi wzmocniono jednostronnymi nakładkami z desek grub. 28 mm łączonych z konstrukcją więźby za pomocą gwoździ. Znaczna część elementów więźby jest porażona biologicznymi szkodnikami drewna oraz lokalnie zagrzybiona, natomiast połacie dachu są wyraźnie zniekształcone – a zwłaszcza połacie od strony podwórza – w wyniku nadmiernych deformacji łąt i krokwi. Połacie od strony podwórza pokryta jest cementową dachówką zakładkową oznaczoną na dolnej powierzchni napisem „KOERLIN a/P R.C.D.PI.F”, zaś

połąć od strony ulicy dachówką zakładkową o nieco innej formacie, oznaczoną napisem „D.R.G.M.” Dachówki obu połąć są lokalnie uszkodzone oraz silnie porośnięte mchem.



Fot. 3.4. Aktualny stan konstrukcji więźby dachowej budynku przy ul. Konopnickiej 29:
 a) wzmocnienia nadmiernie ugiętych krokwi połąć dachu od strony podwórza,
 b) ukośna rama stolcowa połąć dachu usytuowanej od strony ulicy

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie – od strony ulicy rynna i rury spustowe (szt. 2) z blachy stalowej ocynkowanej, od podwórza rynna PE z pojedynczą rurą spustową z ocynkowanej blachy stalowej. Stan rynien i rur spustowych ocenia się jako zadowalający. Obróbki blacharskie gzymsu usytuowanego w poziomie stropu nad parterem oraz opierzenia parapetów okiennych, z uwagi na silną korozję, kwalifikują się w całości do wymiany. Opierzenie jedyne go wyprowadzone go ponad połąć dachu, funkcjonującego komina ocenia się jako zadowalający.

Stolarka okienna i drzwiowa. W elewacji od strony podwórza współczesne, pojedyncze okna drewniane, typu krosnowego. W kuchni oraz pokoju przyległym do dobudowanego pomieszczenia łazienki, współczesne okna drewniane, typu skrzynkowego. W elewacji frontowej pojedyncze, drewniane okna krosnowe z elementami prostej dekoracji. Stolarka nieuszczelna, spaczona oraz zdekapitalizowana w wyniku długotrwałej eksploatacji bez bieżących napraw i konserwacji.

Stolarka drzwiowa nietypowa. Drzwi wejścia do mieszkania usytuowanego w parterze oraz biegu schodowego prowadzącego na piętro, drewniane ramowe z płycinami z listewek, natomiast pozostałe drewniane ramowe typu płycinowego. Brama frontowa nietypowa dREW-

niana, dwuskrzydłowa z naświetlem, z drzwiami wejściowymi usytuowanymi w skrzydle północno-zachodnim. Brama od strony podwórza, to współczesne, proste, dwuskrzydłowe wrota deskowe. Większość stolarki drzwiowej, łącznie z dwuskrzydłowymi wrotami bramy od strony podwórza, kwalifikuje się do wymiany.

Podłogi i posadzki. W lokalu mieszkalnym usytuowanym w parterze podłogi z desek pokryte wykładziną rulonową PCV lub płytą pilśniową twardą. W kuchni posadzka betonowa pokryta wykładziną PCV. W bramie przejazdowej oraz w pomieszczeniu gospodarczym usytuowanym od strony podwórza przy schodach prowadzących na piętro, silnie zużyta posadzka betonowa. W pozostałych pomieszczeniach parteru i piętra podłogi z desek łączonych na własne pióro i wpust, pokryte płytą pilśniową twardą, zaś w pomieszczeniu usytuowanym nad kuchnią płytą paździerzową grub. 15 mm. W obszarze poddasza silnie zużyte podłogi z desek, łączonych na styk oraz własne pióro i wpust.

Instalacje. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

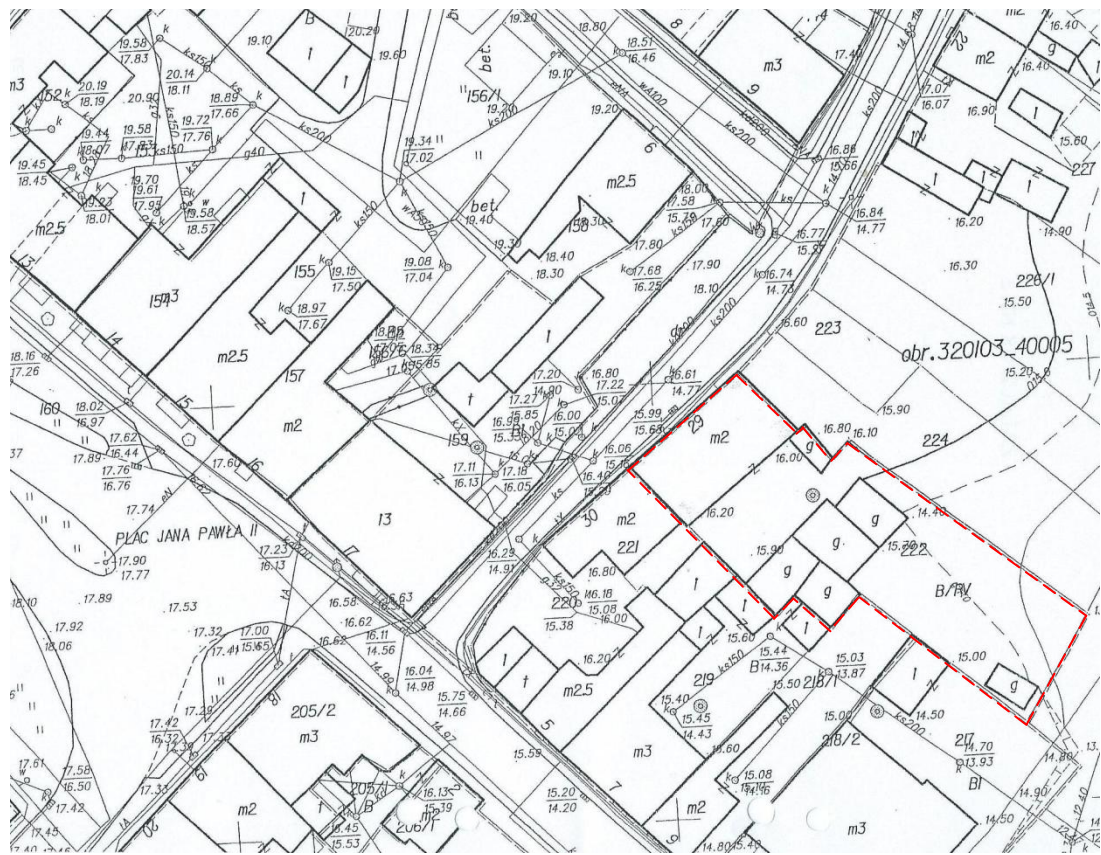
- wodociągową ze studzienką pomiarową zlokalizowaną w posadzce przejazdnej bramy,
- kanalizacyjną z przyłączem do bezodpływowego zbiornika usytuowanego w podwórzu od strony działki nr 221,
- elektryczną z tablicami zabezpieczeń umieszczonymi we wnęce jednej ze ścian poprzecznych przejazdnej bramy,
- telefoniczną,
- budynek nie posiada instalacji odgromowej.

Eksploatowane pomieszczenia mieszkalne parteru ogrzewane są piecami kaflowymi oraz elektrycznym piecem akumulacyjnym.

3.2. Warunki gruntowe

Działka nr 222, na której usytuowany jest opiniowany budynek mieszkalny wraz z pozostałymi zabudowaniami gospodarczymi, zlokalizowana jest we wschodniej części miasta Karliny przy ul. Konopnickiej w kwartale średniowiecznej zabudowy, w bliskim sąsiedztwie rynku staromiejskiego. Teren działki wykazuje spadek od strony ul. Konopnickiej w kierunku południowo-wschodnim, tj. w stronę rzeki Radwi. Deniwelacja terenu w obszarze przedmiotowej działki wynosi ok. 3,0 m. W pasie drogowym ul. Konopnickiej teren układa się na rzędnej 16,29 ÷ 16,74 m n.p.m., natomiast w pn.-wsch. narożu działki opada do rzędnej 13,60 m n.p.m. (rys. 3.1).

Z analizy archiwalnej dokumentacji geotechnicznej, w tym szczegółowych map geologicznych Polski, arkusz Białogard w skali 1:50000 wynika, iż opiniowany budynek posadowiony jest w krawędziowej strefie doliny rzeki Radwi. Pod warstwą humusu zalegają grunty nasypowe w stanie luźnym o składzie gruzu ceglanego, podścielone utworami czwartorzędowymi wieku plejstoceńskiego w postaci mało wilgotnych piasków i żwiru pochodzenia lodowcowego. Zgodnie z rozporządzeniem MTBiGM z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, omawiany obiekt zaliczyć należy do pierwszej kategorii geotechnicznej. Warunki gruntowe w obszarze opiniowanego budynku należy uznać za dobre, a istniejące uszkodzenia ścian nie mogą być tłumaczone niewłaściwą współpracą fundamentów obiektu z podłożem.



Rys. 3.1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa, skala 1:500

3.3. Historia budynku

Opiniowany obiekt mieszkalny wzniesiony został najprawdopodobniej około połowy XIX wieku, na części starych murów piwnicznych wcześniejszego budynku, po wielkim pożarze miasta jaki miał miejsce w 1859 r. Pomieszczenie piwnicy przylegającej do pd.-zach. ściany szczytowej obecnego budynku jest najprawdopodobniej reliktem murów piwnicznych pierwotnej, starej zabudowy. Przebudowa więźby budynku polegająca na wzmocnieniu połączenia dachu od strony ulicy poprzez wprowadzenie ukośnej ramy stolcowej, ze względu na brak śladów ognia na zachowanych elementach, nie może być łączona z wcześniej wspomnianym pożarem miasta.

Od 1945 r. posesja użytkowana była przez dwie rodziny. Budynek główny usytuowany wzdłuż ulicy przeznaczony był na cele mieszkalne, zaś pozostałe obiekty położone w środkowej części działki nr 222 pełniły funkcję gospodarczą (rys. 3.1). Od 1957 r. posesja stała się własnością rodziny Państwa Szymańskich, którzy utrzymali dotychczasową funkcję poszczególnych obiektów.

Decyzją z dnia 15.03.1965 r. budynek nr 29 został wpisany do rejestru zabytków pod nr 411 na obszarze ujętym w rejestrze zabytków jako „śródmieście miasta Karolino” zgodnie z decyzją nr 44 z dnia 04.09.1954 r.

W latach 70-tych XX wieku budynek poddano przebudowie polegającej na wymianie zewnętrznej, szkieletowej ściany nośnej usytuowanej od strony podwórza na murowaną z cegły kratówki K2, przemurowaniu niektórych ścian wewnętrznych w południowej części

obiektu oraz częściowej wymianie stolarki okiennej (zezwolenie nr 3/73 z dnia 03.02.1973 r. na prowadzenie robót konserwatorskich obejmujących wymianę muru pruskiego na ceglany w ścianie od podwórza i szczytowej, a także ewentualną wymianę okien i drzwi). W tym czasie przy północno-wschodniej ścianie szczytowej budynku nr 29 funkcjonował, aktualnie już nie istniejący, dwukondygnacyjny, dwurodzinny budynek mieszkalny nr 28 (fot. 3.5). Ściany szczytowe obu przyległych do siebie budynków były niezależnymi, samonośnymi murami, rozdzielonymi przerwą dylatacyjną o szerokości ok. 10 cm.



Fot. 3.5. Widok rozebranego w latach 70-tych XX wieku dwurodzinnego budynku mieszkalnego nr 28

Z uwagi na zły stan techniczny budynku nr 28, stwarzający potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia zamieszkujących w nim osób, w dniu 23 stycznia 2002 r. na mocy pozwolenia Nr 4/02 z dnia 22.01.2002 r., znak BOŚ.7351-1-1/02, przystąpiono do rozbiórki wspomnianego obiektu. Prace rozbiórkowe prowadzono ręcznie oraz przy użyciu ładowarko-koparki. Pokrycie połaci, konstrukcję dachu, strop nad piętrem oraz górny odcinek ściany szczytowej poddasza budynku nr 28 zdemontowano ręcznie, natomiast od wysokości ok. 5 m ponad poziomem terenu użyto ciężkiego sprzętu. Prace te zakończono w dniu 26.01.2002 r. co udokumentowano w pisemnym zgłoszeniu zakończenia rozbiórki z dnia 28.01.2002 r. Zdaniem autora opracowania użycie do prac rozbiórkowych sprzętu w postaci ładowarko-koparki mogło być przyczyną pogłębienia, istniejących przed rozbiórką, uszkodzeń następujących obszarów ścian budynku nr 29:

- odspojeń, spękań oraz deformacji wątpliwej jakości północno-wschodniej szkieletowej ściany szczytowej, która zgodnie z zezwoleniem nr 3/73 z dnia 03.02.1973 r. z uwagi na jej zły stan techniczny miała być zastąpiona ścianą murowaną,
- pogłębieniem wcześniejszych zarysowań ściany frontowej w obszarze osi okien usytuowanych przy pn.-wsch. ścianie szczytowej.

Aktualnie szerokość rozwarcia tych przelotowych spękań kształtuje się następująco (fot. 3.6):

- pod oknem parteru, jedno spękanie o szerokości $1,9 \div 2,4$ mm,
- nad oknem parteru, trzy spękania wydzielające trójkątny obszar nadprozowej części muru $4 \div 6,5$ mm ; $1,4 \div 1,6$ mm ; $0,8 \div 2,0$ mm,

- pod oknem piętra, dwa spękania o szerokości $1,6 \div 1,9$ mm ; $3,5 \div 5,0$ mm,
- nad oknem piętra, jedno spękanie o szerokości $0,9 \div 3,5$ mm.

Na uwagę zasługuje fakt, iż w sierpniu 2006 r. (patrz orzeczenie [1.35]) szerokość rozwarcia omawianych uszkodzeń była zbliżona do aktualnie pomierzonych i kształtowała się następująco:

- pod oknem parteru $1 \div 3$ mm,
- pomiędzy oknem parteru i I piętra $5 \div 6$ mm,
- nad oknem I piętra $2 \div 4$ mm.

Spostrzeżenie to pozwala twierdzić, iż omawiane spękania ściany frontowej nie mogą być tłumaczone niewłaściwą współpracą fundamentów budynku z podłożem gruntowym, lecz są rezultatem następujących przyczyn:

- złym stanem technicznym stropów oraz wewnętrznych ścian nośnych (przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych) części budynku przyległej do pn.-wsch. ściany szczytowej,
- lokalnym zmniejszeniem odporności konstrukcji budynku na obciążenia poziome (przed rozbiórką budynku nr 28), uwarunkowane brakiem stropu nad pomieszczeniem piętra usytuowanym od strony ulicy przy pn.-wsch. ścianie szczytowej,
- ewentualnym wpływem prac rozbiórkowych prowadzonych w sposób udarowy przy użyciu ciężkiego sprzętu.



Fot. 3.6. Aktualny stan ściany frontowej w obszarze osi okien usytuowanych przy północno-wschodniej ścianie szczytowej budynku nr 29

Autorowi opracowania nie udało się ustalić w jakich okolicznościach wycięto lub też uległ zawaleniu – jak twierdzą inni autorzy wcześniej wykonanych opinii i ekspertyz – fragment stropu nad pomieszczeniem I piętra, który przyczynił się do niepożądanego obciążenia ściany frontowej budynku nr 29 siłami rozporu więźby (fot. 3.7).



Fot. 3.7. Obszar ściany frontowej obciążony siłami rozporu więźby na odcinku brakującego stropu poddasza

Należy podkreślić, iż do prac rozbiórkowych przystąpiono bez wymaganego rozpoznania stanu technicznego budynku nr 29 oraz wpływu tych robót na stan jego konstrukcji. W trakcie realizacji rozbiórki podjęto działania zmierzające do zabezpieczenia ściany szczytowej budynku nr 29 przed destrukcyjnym wpływem warunków środowiskowych, tj.:

- ścianę szczytową budynku nr 28 zachowano w jej pierwotnym stanie do rzędnej 4,75 m ponad poziom przyległego terenu, w dolnej części o wysokości 3,05 m ściana ta miała grubość 38 cm, natomiast w górnym odcinku o wysokości 1,70 m odpowiednio 25 cm,
- w koronie pozostawionej ściany wykonano ceglano-żelbetowy gzyms o szerokości 40 cm i wysokości przekroju ok. 20 cm, gzyms ten połączono ze ścianą szczytową budynku nr 29 ocynkowanymi śrubami stalowymi, mocowanymi w drewnianym szachulcu wspomnianej ściany,
- pozostawiony fragment ściany szczytowej budynku nr 28 wykończono cienkowarstwowym tynkiem na siatce,
- od strony ulicy ceglano-żelbetowy gzyms wsparty został na murowanej, trapezowej przyporze o grubości 51 cm, sięgającej do poziomu stropu nad piętrem budynku, natomiast od strony podwórza pozostawiono narożny fragment, wątpliwej jakości, szkieletowej konstrukcji podłużnej ściany nośnej budynku nr 28.

Zdaniem autora opracowania zrealizowana w trakcie rozbiórki masywna, ceglana przypora ściany szczytowej budynku nr 29, miała zabezpieczyć spękany obszar ściany frontowej tego obiektu przed dalszą jego destrukcją.

Tak wykonane zabezpieczenie przetrwało do m-ca stycznia 2005 roku, kiedy to w bliżej nieznanym okolicznościach, pozostawiony fragment ściany szczytowej budynku nr 28 uległ samoistnemu obsunięciu. Po tym zdarzeniu usunięto powstały gruz oraz rozebrano nadziemną część ściany fundamentowej zawalonego odcinka muru. Na ścianie szczytowej budynku nr 29 zawisł, nadwieszony wspornikowo, wcześniej wykonany ceglano-żelbetowy gzyms, który

stwarzał potencjalne zagrożenie dla stateczności tej ściany oraz bezpieczeństwa osób postronnych, które mogły się znaleźć w jej bezpośrednim sąsiedztwie. *Nie można przy tym wykluczyć sytuacji, iż zdarzenie to mogło być przyczyną dalszego pogłębienia uszkodzeń i deformacji pn.-wsch. ściany szczytowej budynku nr 29, jak również wcześniejszych spękań muru elewacji frontowej w obszarze skrajnej osi okien usytuowanych przy tej ścianie.*

Po obsunięciu się ściany szczytowej budynku nr 28 przystąpiono do zabezpieczenia nadwieszonoego gzymsu oraz odsłoniętej części ściany szczytowej budynku nr 29 w postaci słupowo-zastrzałowej konstrukcji wsporczej wykonanej z dłużyc sosnowych. Zabezpieczenie to przetrwało do chwili obecnej, jednak skuteczność zrealizowanych prac jest co najmniej dyskusyjna. *Stan techniczny omawianej ściany szczytowej wykonanej z niskiej jakości materiałów narażonych na bezpośrednie oddziaływanie warunków atmosferycznych, a także słupowo-zastrzałowej konstrukcji zabezpieczającej, ocenia się jako zły zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia.* Podobna sytuacja dotyczy pomieszczeń parteru i piętra budynku, usytuowanych pomiędzy przejezdną bramą i wspomnianą wyżej ścianą szczytową. *Stropy i ściany wewnętrzne tych pomieszczeń znajdują się w wyjątkowo złym stanie technicznym, zaś zrealizowane stemplowania belek stropowych nie gwarantują dalszej bezpiecznej eksploatacji obiektu.* Autorowi opracowania nie udało się ustalić, kiedy zrealizowano te zabezpieczenia. Można jedynie przypuszczać, iż wykonano je na zlecenie obecnej właścicielki posesji, najprawdopodobniej wiosną 2007 roku w oparciu o nakaz wydany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie oraz decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Białogardzie (pismo ZN-K-4220/6-5/EK/2006 z dnia 06.10.2006 r., decyzja PINB-7143-20-1/05 z dnia 03.11.2006 r.).

4. Opis uszkodzeń oraz stopnia zużycia konstrukcji i innych elementów budynku

Aktualny stan techniczny budynku nr 29 jest silnie zróżnicowany. Południowa, zamieszkała część parteru jest w lepszej kondycji technicznej, niż wyłączona z eksploatacji część północna, która najogólniej rzecz biorąc stwarza potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, co kwalifikuje ją do natychmiastowej rozbiórki.

Stan zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników obiektu, jest zróżnicowany nie tylko w odniesieniu do obu wspomnianych części parteru wydzielonych centralnie usytuowaną przejezdną bramą, lecz charakteryzuje się ewidentnym zwiększeniem zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji w górnych kondygnacjach budynku. Zdaniem autora opracowania zły stan techniczny obiektu jest konsekwencją zaniedbań ze strony właścicielki budynku powstałych w długoletnim okresie jego eksploatacji (bez bieżących napraw i remontów), jak też pośrednim efektem działań podjętych przez KTBS na sąsiedniej działce, związanych z rozbiórką dwurodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 28 w Karlinie.

Należy zaznaczyć, iż po obsunięciu się pozostawionego odcinka ściany szczytowej budynku nr 28, tj. w okresie ostatnich ośmiu lat, stan techniczny północnej części budynku nr 29 uległ istotnemu pogorszeniu. Dodatkowym czynnikiem sprzyjającym pogłębieniu destrukcji tej części budynku, było wyłączenie jej z eksploatacji, co wiązało się nieuchronnie z niepożądanym wzrostem zawilgocenia pomieszczeń przyległych do pn.-wsch. ściany szczytowej. Stan ten prowadził i nadal sprzyja rozwojowi pleśni i grzybów, przyspieszających destrukcję stropów i ścian wykonanych z wrażliwych na wilgoć, niskiej jakości materiałów. Inwentaryzację aktualnych uszkodzeń ścian i stropów budynku przedstawiono na rys. 4.1 i 4.2, natomiast ich zasięg na fot. 4.1 ÷ 4.9.



Fot. 4.1. Aktualny stan techniczny pomieszczenia Nr 1: nierówny, spękany gliniany tynk sufitowy, ubytki ślepego pułapu, wyraźne deformacje stropu wymagające stemplowania nadmiernie ugiętych belek oraz liczne zarysowania wewnętrznych ścian nośnych



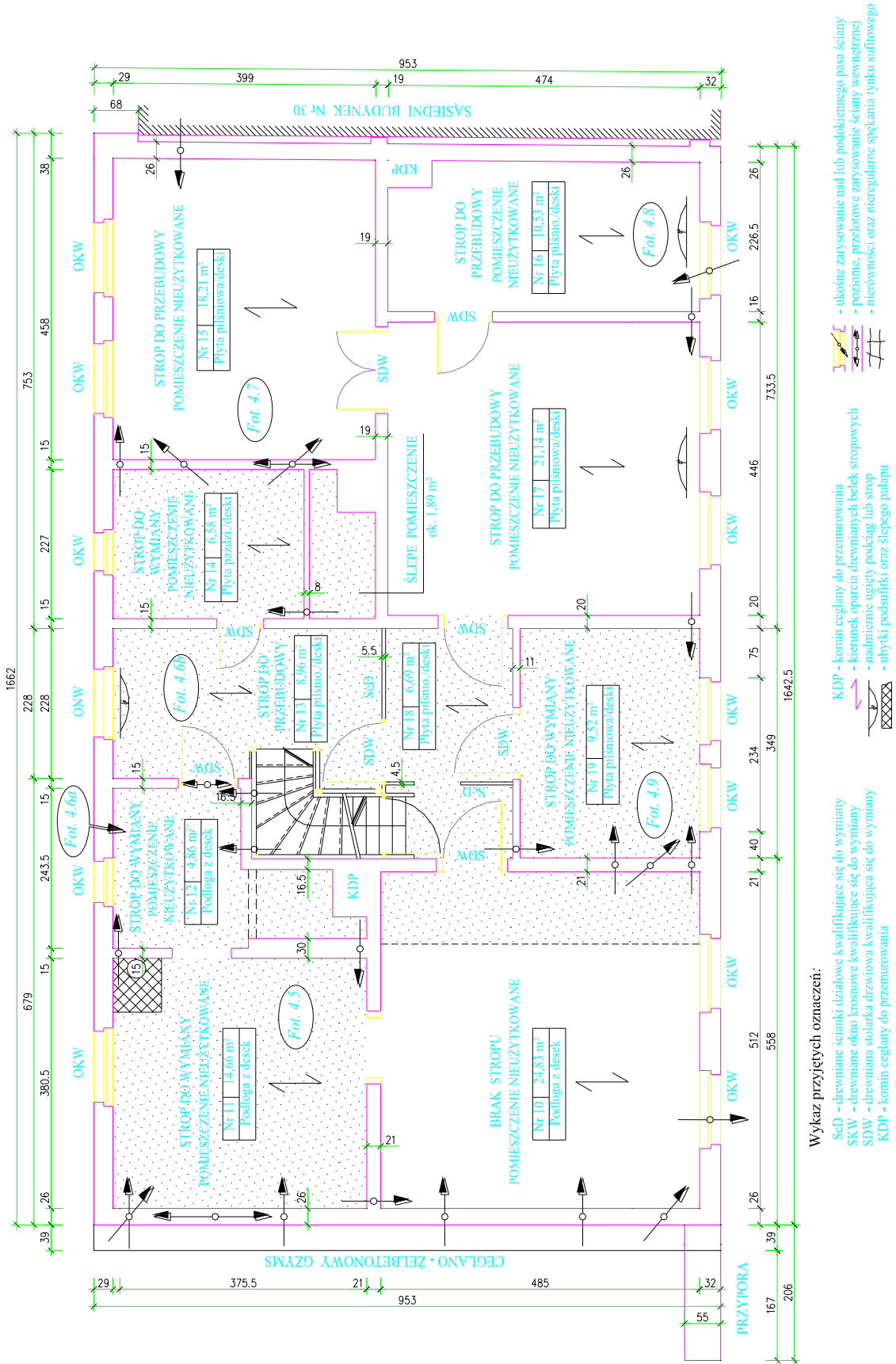
Fot. 3.2. Fatalny stan techniczny pomieszczenia Nr 2: spękany, nierówny z licznymi ubytkami tynk sufitowy, zbutwiałe, rozluźnione w węzłach oraz porażony biologicznymi szkodnikami drewna szkielet nośny ścian, wątpliwej jakości stemplowanie nadmiernie ugiętych belek stropu nad parterem, stan techniczny sąsiedniego pomieszczenia Nr 3 jest zbliżony do pomieszczenia Nr2



Fot. 4.3. Stosunkowo dobry stan techniczny kuchni (pomieszczenie Nr 5) oraz pokoju usytuowanego od strony podwórza w nadal użytkowanej, południowej części budynku nr 29 (pomieszczenie Nr 6)



Fot. 4.4. Aktualny stan techniczny pokoi usytuowanych od strony ulicy w południowej części budynku, w obu pomieszczeniach stwierdzono zawilgocenia podokiennych pasów ścian oraz niewielkie spękania i nierówności tynku sufitowego: pomieszczenie Nr 8 usytuowane przy pd.-zach. ścianie szczytowej, b) pomieszczenie Nr 9 położone przy ścianie poprzecznej przejazdnej bramy



Rys. 4.2. Inwentaryzacja uszkodzeń w obszarze piętra budynku przy ul. Konopnickiej 29 w Karlinie, skala 1:50



Fot. 4.5. Aktualny, zły stan techniczny pomieszczenia Nr 11: strop kwalifikujący się w całości do wymiany, spękana z lokalnymi ubytkami wypełnienia, silnie zdeformowana pn.-wsch. ściana szczytowa



Fot. 4.6. Stan techniczny nieużytkowanych pomieszczeń I piętra: a) nadmiernie ugięty strop, odspojenia i spękania tynku sufitowego oraz zawilgocenia ściany zewnętrznej korytarza komunikacyjnego (pomieszczenie Nr 13), b) przelotowe spękania ściany wewnętrznej w pomieszczeniu nr 12

Fot. 4.7. Wylączone z użytkowania pomieszczenie Nr 15, poziome rozwarstwienie oraz ukośne spękanie poprzecznej ściany działowej będące efektem rozporu więźby dachowej, nierówny lokalnie spękany tynk sufitowy



Fot. 4.8. Wylączone z eksploatacji pomieszczenie Nr 16 usytuowane od strony ulicy, nierówny oraz silnie spękany tynk sufitowy, widoczne wyraźne ugięcie stropu, stolarka okienna i drzwiowa kwalifikująca się do wymiany

Fot. 4.9. Wylączone z użytkowania pomieszczenie Nr 19, nierówny, spękany tynk sufitowy, przelotowe, ukośne spękania poprzecznej ściany działowej wywołane rozporami więźby dachowej przekazywanymi na ściany budynku, deski podłogowe a także stolarka okienna i drzwiowa kwalifikująca się do wymiany



Korzystając z klasyfikacji przedstawionej w tabeli 4.1¹ dokonano ogólnej oceny stanu technicznego konstrukcji oraz elementów wykończenia i wystroju architektonicznego budynku, której szczegółowy opis przedstawiono w tabeli 4.2.

Tabela 4.1

Ogólne kryteria klasyfikacji stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych obiektów budowlanych

Stan techniczny	dobry	zadowolający	średni	zły	awaryjny
Stopień zużycia	0 ÷ 15%	16 ÷ 30%	31 ÷ 50%	51 ÷ 70%	pow. 70%

Tabela 4.2

Zbiornicze zestawienie zaobserwowanych uszkodzeń i usterek konstrukcji oraz elementów wykończenia i wystroju architektonicznego budynku

Numer i/lub rodzaj pomieszczenia	Ogólny opis stwierdzonych uszkodzeń i usterek	Zalecenia oraz procentowe zużycie elementów konstrukcji lub wykończenia budynku
Wyłączona z eksploatacji, północna część parteru		
Pomieszczenie Nr 1	Pn.-wsch. ściana szczytowa w stanie awaryjnym, niewłaściwe przewiązanie warstw muru (cegła silikatowa), brak przewiązania ze ścianą frontową, drewniany szkielet porażony biologicznymi szkodnikami drewna w bardzo złym stanie technicznym.	Ściana do wymiany, zużycie 100%
	Wewnętrzna, podłużna ściana nośna w stanie przedawaryjnym, szkielet nośny zbutwiały, porażony biologicznymi szkodnikami drewna, rozluźniony w węzłach, częściowy brak niskiej jakości glinianego wypełnienia, liczne spękania i zarysowania.	Ściana do wymiany, zużycie 100%
	Ściana poprzeczna oddzielająca pomieszczenie od bramy, murowana w średnim stanie technicznym.	Ściana wymaga termorenowacji (styropian 8 cm), zużycie 55%
	Tynki ścian oraz sufitowe nierówne, spękanie, silnie zabrudzone, wykazujące lokalne ubytki i odspojenia.	W całości do wymiany, zużycie 100%
	Strop nadmiernie odkształcony aktualnie zabezpieczony stemplowaniem wykonanym z okrągłaków, belki stropowe częściowo zbutwiały oraz porażone biologicznymi szkodnikami drewna, strop w stanie przedawaryjnym	Strop do wymiany w całości, zużycie 90%
	Podłoga z desek silnie zużyta mechanicznie, miejscowo zdeformowana i spękana, porażona biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 85%
	Stolarka okienna spaczona, nieszczelna, pojedynczo szklona o niskiej izolacyjności cieplnej, drzwi pływające lekko spaczona, opuszczone na zawiasach	W całości do wymiany, zużycie 85%
Pomieszczenie Nr 2 i 3	Ściana szczytowa w stanie awaryjnym, brak przewiązania ze ścianą zewnętrzną, drewniany szkielet rozluźniony w złączach, zbutwiały, porażony biologicznymi szkodnikami drewna, gliniano-ceglane wypełnienie szkieletu w bardzo złym stanie technicznym.	Ściana do wymiany, zużycie 100%

¹ Kryteria oceny przyjęto zgodnie z zaleceniami Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa WACETOB. Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane, Warszawa 2000.

c. dalszy Tabeli 4.2

Zbiornicze zestawienie zaobserwowanych uszkodzeń i usterek konstrukcji oraz elementów wykończenia i wystroju architektonicznego budynku

Numer i/lub rodzaj pomieszczenia	Ogólny opis stwierdzonych uszkodzeń i usterek	Zalecenia oraz procentowe zużycie elementów konstrukcji lub wykończenia budynku
Wyłączona z eksploatacji, północna część parteru		
Pomieszczenie Nr 2 i 3	Ściana od podwórza z cegły kratówki K2 w średnim stanie technicznym.	Ściana wymaga termorenowacji (styropian 10 cm), zużycie 50%
	Ściany wewnętrzne w zróżnicowanym stanie, od złego (zużycie 70%) do przedawaryjnego (85%).	W całości do wymiany, zużycie 80%
	Drewniany strop belkowy w stanie awaryjnym, zabezpieczony stemplowaniem wykonanym z okrągłaków, belki stropowe zbutwiały, nadmiernie ugięte oraz porażone biologicznymi szkodnikami drewna.	Strop do wymiany w całości, zużycie 100%
	Podłoga z desek silnie zużyta, miejscowo zdeformowana i spękana, porażona biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 85%
	Stolarka okienna nieszczelna, spaczona, pojedynczo szklona, drzwi zdeformowane, opuszczone na zawiasach, sprawiające trudności w zamykaniu.	W całości do wymiany, zużycie 90%
Trzon kominowy	Spękany z lokalnymi ubytkami cegieł, silnie zanieczyszczony, ogólnie w złym stanie technicznym.	Do przemurowania, zużycie 85%
Piwnica pod pomieszcz. Nr 2	Ściany lekko zawilgocone, posadzka ceglana w stanie średnim, strop nad piwnicą w całości do wymiany.	Do likwidacji z uwagi na zbyt małą wysokość
Przejezdna brama		
Pomieszczenie Nr 4	Strop wymaga przebudowy istniejącego układu warstw, tj. usunięcia glinianego wypełnienia oraz owiniętych słomą szczap drewna. Nowe wypełnienie wykonać z keramzytu ułożonego na deskach ślepego pułapu opartych na łątach mocowanych do bocznych płaszczyzn belek. Część belek może kwalifikować się do wymiany lub wzmocnienia.	Wymagana przebudowa istniejącego układu warstw oraz wymiana lub wzmocnienie części belek stropowych, zużycie 55%
	Ściany nierówne, miejscowo zarysowane, w dolnych partiach lekko zawilgocone, obie ściany poprzeczne mają zbyt niską izolacyjność termiczną.	Ściany wymagają termorenowacji (styropian 8 cm), zużycie 65%
	Tynki ścian oraz sufitowe nierówne, lokalnie spękane, silnie zabrudzone, wykazujące niewielkie ubytki i odspojenia.	W całości do wymiany, zużycie 100%
	Betonowa posadzka nierówna, spękana, lokalnie złuszczone.	W całości do wymiany, zużycie 85%
Schody prowadzące na piętro	Dwuskrzydłowe wrota deskowe usytuowane od strony podwórza, zdeformowane, sprawiające trudności w zamykaniu, opuszczone na zawiasach.	Wrota od podwórza do wymiany, zużycie 85%
	Stopnie silnie wytarte (zużyte mechanicznie), nadmiernie rozluźnione złącza, elementy schodów porażone biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 80%
Południowa, zamieszkała część parteru		
Pomieszczenia Nr 5 ÷ 9	Ściana od ulicy zawilgocona w dolnych partiach z uwagi na brak poziomej oraz pionowej izolacji przeciwwilgociowej. Ściany od podwórza z cegły kratówki K2 w średnim stanie technicznym.	Ściany zewnętrzne wymagają termorenowacji (styropian grub. 10 cm), zużycie 50%
	Ściana poprzeczna oddzielająca mieszkanie od bramy, murowana w średnim stanie technicznym.	Ściana wymaga termorenowacji (styropian 8 cm), zużycie 55%

c. dalszy Tabeli 4.2

Zbiornicze zestawienie zaobserwowanych uszkodzeń i usterek konstrukcji oraz elementów wykończenia i wystroju architektonicznego budynku

Numer i/lub rodzaj pomieszczenia	Ogólny opis stwierdzonych uszkodzeń i usterek	Zalecenia oraz procentowe zużycie elementów konstrukcji lub wykończenia budynku
Południowa, zamieszkała część parteru		
Pomieszczenia Nr 5 ÷ 9	Stropy zamieszkałej części parteru wymagają przebudowy istniejącego układu warstw, tj. usunięcia glinianego wypełnienia oraz owiniętych słomą szczap drewna. Nowe wypełnienie wykonać z keramzytu ułożonego na deskach ślepego pułapu opartych na łątach mocowanych do bocznych płaszczyzn belek. Część belek może kwalifikować się do wymiany lub wzmocnienia.	Wymagana przebudowa istniejącego układu warstw oraz wymiana lub wzmocnienie części belek stropowych, zużycie 55%
	Tynki ścian oraz sufitowe nierówne, lokalnie spękane. Wszystkie ściany z wyłączeniem łazienki pokryte tapetą. Stan tynków ocenia się jako średni na pograniczu złego.	Znaczna część tynków do wymiany, zużycie 65%
	Podłogi z desek silnie zużyte, część podłóg pokryta wykładziną PCV lub twardą płytą pilśniową, w kuchni posadzka betonowa pokryta wykładziną PCV.	Znaczna część podłóg do wymiany, zużycie 65%
	Stolarka okienna nieuszczelna, spaczona, pojedynczo szklona, część skrzydeł drzwiowych spaczona, opuszczone na zawiasach, sprawiająca trudności w zamykaniu.	W całości do wymiany, zużycie 90%
Piwnica pod pomieszczeniem Nr 8	Ściany lekko zawilgocone, posadzka oraz strop nad piwnicą w stanie średnim.	Wskazana iniekcja krystaliczna zewnętrznych ścian fundamentowych
Północna część piętra		
Pomieszczenie Nr 10, 11 i 12	Ściana szczytowa w stanie awaryjnym, brak przewiązania ze ścianami zewnętrznymi, drewniany szkielet przegniły, zbutwiały, rozluźniony w złączach, porażony biologicznymi szkodnikami drewna, gliniano-ceglane wypełnienie szkieletu w bardzo złym stanie technicznym.	Ściana do wymiany, zużycie 100%
	Ściany wewnętrzne w stanie przedawaryjnym, szkielet nośny zbutwiały, porażony biologicznymi szkodnikami drewna, rozluźniony w węzłach, lokalny brak niskiej jakości glinianego wypełnienia, liczne zarysowania i spękania.	Ściana do wymiany, zużycie 100%
	Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej od ulicy oraz kratówki K2 od podwórza, w średnim stanie technicznym, lokalnie zarysowane i zawilgocone, głównie w miejscach nieuszczelności pokrycia połaci dachu.	Wymagana termorenowacja (styropian grub. 10 cm), zużycie 55%
	Nad pomieszczeniem Nr 10 brak stropu na ok. 78% jego powierzchni, nad pomieszczeniem Nr 11 i 12 drewniany strop belkowy w stanie przedawaryjnym, belki stropowe zbutwiały, nadmiernie ugięte oraz porażone biologicznymi szkodnikami drewna.	Część stropu do odtworzenia, pozostałe do wymiany, zużycie 90%
	Tynki ścian oraz sufitowe nierówne, zarysowane i spękane, silnie zabrudzone, wykazujące liczne ubytki i odspojenia.	W całości do wymiany, zużycie 100%
	Stolarka okienna nieuszczelna, spaczona, pojedynczo szklona, skrzydła drzwiowe spaczona, opuszczone na zawiasach, sprawiająca trudności w zamykaniu.	W całości do wymiany, zużycie 100%
	Podłogi z desek silnie zużyte, lokalnie zdeformowane i spękane, porażone biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 85%
Trzon kominowy	Spękany z licznymi ubytkami cegieł, silnie zanieczyszczony, ogólnie w bardzo złym stanie technicznym.	Do przemurowania, zużycie 85%

c. dalszy Tabeli 4.2

Zbiorcze zestawienie zaobserwowanych uszkodzeń i usterek konstrukcji oraz elementów wykończenia i wystroju architektonicznego budynku

Numer i/lub rodzaj pomieszczenia	Ogólny opis stwierdzonych uszkodzeń i usterek	Zalecenia oraz procentowe zużycie elementów konstrukcji lub wykończenia budynku
Piętro – komunikacja		
Komunikacja Pomieszczenie Nr 13	Wewnętrzne ściany szkieletowe nierówne, lokalnie zdeformowane i spękane, drewniany szkielet nośny miejscowo zbutwiały, rozluźniony w złączach oraz porażony biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 75%
	Strop wymaga przebudowy istniejącego układu warstw, tj. usunięcia glinianego wypełnienia oraz owiniętych słomą szczap drewna. Nowe wypełnienie wykonać z keramzytu ułożonego na deskach ślepego pułapu opartych na łątach mocowanych do bocznych płaszczyzn belek. Część belek może wymagać wzmocnienia lub wymiany.	Wymagana przebudowa istniejącego układu warstw oraz wymiana lub wzmocnienie części belek stropowych, zużycie 65%
	Tynki ścian oraz sufitowe bardzo nierówne, zarysowane i spękane, silnie zabrudzone, wykazujące lokalne ubytki oraz odspojenia.	W całości do wymiany, zużycie 100%
	Podłogi z desek silnie zużyte, lokalnie spękane i zdeformowane, porażone biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 90%
	Stolarka okienna nieszczelna, pojedynczo szklona, skrzydła drzwiowe spaczone, sprawiające trudności w zamykaniu.	W całości do wymiany, zużycie 100%
Schody prowadzące na piętro	Stopnie silnie wytarte, rozluźnione w złączach, elementy schodów porażone biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 85%
Południowa część piętra		
Pomieszczenia Nr 14 ÷ 18	Ściany zewnętrzne w średnim stanie technicznym, z cegły ceramicznej pełnej od ulicy oraz kratówki K2 od podwórza, lokalnie zarysowane i zawilgocone, głównie w miejscach nieszczelności pokrycia połaci dachu.	Wymagana termorenowacja (styropian grub. 10 cm), zużycie 55%
	Wewnętrzne ściany szkieletowe lokalnie zdeformowane, ukośnie spękane i zarysowane, drewniany szkielet nośny rozluźniony w złączach, miejscowo zbutwiały oraz porażony biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 70%
	Strop nad pomieszczeniem Nr 14 kwalifikuje się w całości do wymiany. Stropy nad pozostałymi pomieszczeniami wykazują nadmierne ugięcia i wymagają przebudowy istniejącego układu warstw. Część belek stropowych może kwalifikować się do wymiany lub wzmocnienia, zwłaszcza w strefach oparcia na ścianach zewnętrznych.	Nad pomieszcz. Nr 14 strop do wymiany, pozostałe wymagają przebudowy układu warstw oraz wzmocnienia lub wymiany części belek stropowych, zużycie 65%
	Tynki ścian oraz sufitowe nierówne, lokalnie zarysowane i spękane, silnie zabrudzone, wykazujące lokalne ubytki i odspojenia.	W całości do wymiany, zużycie 90%
	Podłogi z desek lokalnie zużyte, spękane i zdeformowane, pokryte płytą paździerzową lub pilśniową, znaczna część desek porażona biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 85%
	Stolarka okienna spaczona, nieszczelna, pojedynczo szklona, skrzydła drzwiowe zdeformowane, sprawiające trudności w zamykaniu.	W całości do wymiany, zużycie 95%

c. dalszy Tabeli 4.2

Zbiorcze zestawienie zaobserwowanych uszkodzeń i usterek konstrukcji oraz elementów wykończenia i wystroju architektonicznego budynku

Numer i/lub rodzaj pomieszczenia	Ogólny opis stwierdzonych uszkodzeń i usterek	Zalecenia oraz procentowe zużycie elementów konstrukcji lub wykończenia budynku
Poddasze budynku		
Konstrukcja więźby z pokryciem	Połacie dachu nadmiernie ugięte, część krokwi oraz jętek wzmocniona jednostronnymi nakładkami, elementy więźby oraz łączenie połaci dachu porażone biologicznymi szkodnikami drewna, w dużej części zagrzybione w II lub III stopniu zagrożenia, złącza elementów rozluźnione, co skutkuje przekazaniem części sił rozporu na ściany budynku.	Większość elementów kwalifikuje się do wymiany, zużycie 75%
	Pokrycie połaci dachu lokalnie nieszczelne, część dachówek spękana, obie połacie silnie porośnięte mchem zatrzymującym wilgoć.	W całości do wymiany, zużycie 85%
Inne elementy poddasza	Pn.-wsch. ściana szczytowa silnie zdeformowana, spękana i zarysowana, drewniany szkielet nośny zbutwiały, rozluźniony w węzłach oraz porażony biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 95%
	Podłogi z desek silnie zużyte, spękane i zdeformowane, większość desek zagrzybiona oraz porażona biologicznymi szkodnikami drewna.	W całości do wymiany, zużycie 95%
	Dwa trzony kominowe zakończone poniżej połaci dachu zostały wyłączone z eksploatacji. Stan techniczny tych kominów ocenia się jako zły.	W całości do odtworzenia, zużycie 75%
Elementy wykończenia i wystroju architektonicznego budynku		
Ściany, tynki, elementy zdobnicze	Ściana frontowa lokalnie zarysowana oraz spękana, głównie w obszarach linii okien. Stwierdzono niewielkie ubytki i odspojenia wypraw tynkarskich oraz drobnych elementów wystroju architektonicznego.	Naprawa lub wymiana uszkodzonego tynku oraz elementów zdobniczych, malowanie całej elewacji
	Ściana od strony podwórza w średnim stanie technicznym, wymagająca termorenowacji oraz malowania.	Termorenowacja (styropian grub. 10 cm), malowanie całej elewacji

5.0. Wnioski i zalecenia

Na podstawie przeprowadzonych wizji lokalnych, badań i oględzin elementów konstrukcji, szczegółowej inwentaryzacji uszkodzeń oraz po przeanalizowaniu zebranego materiału, przedstawia się następujące wnioski:

1. Ogólny stan techniczny opiniowanego budynku ocenia się jako zły w części południowej oraz jako awaryjny, grożący katastrofą budowlaną w części północnej.
2. W okresie ponad 150-letniej eksploatacji obiektu nie wykonywano w nim zbyt wielu bieżących napraw i konserwacji, czego efektem jest stwierdzony zły stan techniczny większości elementów konstrukcji, wykończenia i wyposażenia technicznego. Całkowity brak, zwłaszcza w okresie ostatnich prawie ośmiu lat, wymaganego zabezpieczenia pn.-wsch. ściany szczytowej przed destrukcyjnym oddziaływaniem warunków środowiskowych, przyczynił się do znacznego pogorszenia – i tak już złego – stanu technicznego północnej części budynku. Kolejnym czynnikiem wpływającym na kondycję tej części obiektu było

wyłączenie jej z eksploatacji, co skutkowało niepożądanym wzrostem zawilgocenia niskiej jakości wbudowanych materiałów (drewna i gliny), rozwoju grzybów oraz uaktywnienia biologicznych szkodników tkanki drewna.

3. Pomimo faktu, iż opiniowany obiekt wpisany jest do rejestru zabytków, zakres koniecznych do wykonania prac remontowych przekracza realne możliwości finansowe obecnej właścicielki posesji Pani Ireny Szymańskiej i kwalifikuje go do natychmiastowej rozbiórki. Dalsze utrzymywanie obecnego stanu stwarza zagrożenie życia ludzi i mienia.

Z A L E C E N I A

1. Do czasu podjęcia ostatecznej decyzji dotyczącej dalszych losów budynku nr 29, z uwagi na istniejące zagrożenie bezpieczeństwa mienia oraz życia osób postronnych, należy w trybie pilnym usunąć i zastąpić nowymi, wszystkie zmurszałe, rozluźnione w złączach drewniane elementy słupowo-zastrzałowej konstrukcji stanowiącej zabezpieczenie stateczności ceglano-żelbetowego gzymsu oraz wątpliwej jakości, silnie zdeformowanej pn.-wsch. ściany szczytowej.
2. W przypadku podjęcia decyzji o rozbiórce budynku nr 29 należy:
 - zlecić opracowanie ekspertyzy technicznej określającej aktualny stan techniczny sąsiedniego budynku nr 30 oraz wpływ planowanych prac rozbiórkowych na wspomniany obiekt,
 - przystąpić do sporządzenia projektu rozbiórki lub opracowania szczegółowego opisu określającego zakres i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagań w zakresie nadzoru na budowie, uzgodnień lub opinii innych organów ze szczególnym uwzględnieniem ochrony sąsiedniego budynku nr 30 przed naruszeniem bezpieczeństwa jego konstrukcji, a także możliwością pogorszenia jego walorów użytkowych,
 - uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie, na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 411 na obszarze ujętym w rejestrze zabytków jako „śródmieście miasta Karlino”.