



P . H . U . s.c.

P R O M O N T A

51- 111 Wrocław, ul. Łużycka 24a tel.(0 71) 327 45 18 , 0608 204 441

Regon: 930057939

NIP: 895-001-79-53

e-mail : promonta@interia.pl

Konto: PKO BP S.A. I/O Wrocław, nr 21 1020 5226 0000 6802 0021 2126

OPIS OKREŚLAJĄCY RODZAJ, ZAKRES I SPOSÓB
WYKONANIA ROBÓT REMONTOWYCH
WRAZ Z RYSUNKAMI

**Temat: Remont części stropu drewnianego nad I-szym piętrem,
w obrębie mieszkania nr 11 - w budynku mieszkalnym
wielorodzinnym przy ulicy Jedności Narodowej 175
we Wrocławiu**

Obiekt: budynek mieszkalny wielorodzinny

Adres obiektu : 50-303 Wrocław, ul. Jedności Narodowej 175

Nr ewidencyjny działki : 21, AM-10, obręb Plac Grunwaldzki

**Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jedności Narodowej 175
we Wrocławiu, z/s przy ul. Jedności Narodowej 175, 50-303 Wrocław**

**Jednostka projektowania : „PROMONTA” P.H.U. s.c.
51-111 Wrocław ul. Łużycka 24a**

Podpis :

Opracował : mgr inż. Krzysztof Lisiński
Uprawnienia bud. nr 334/86/UW –
do projektowania w specjalności
konstr.-budowlanej bez ograniczeń

Wrocław, styczeń 2026

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU

A. CZĘŚĆ OPISOWA

	Str. nr
1. Strona tytułowa	1
2. Spis zawartości projektu	2
3. Opis techniczny	3-8

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Rys. Nr 1 Plan sytuacyjny	9
2. Rys. Nr 2 Rzut mieszkania nr 11 - z fragmentem stropu drewnianego nad I-szym piętrem, przeznaczonym do remontu	10
3. Rys. Nr 3 Przekroje pionowe stropu nad I-szym piętrem : A-A i B-B - stan projektowany	11

OPIS TECHNICZNY

I. DANE OGÓLNE.

Temat : Remont części stropu drewnianego nad I-szym piętrem – w obrębie mieszkania nr 11 - w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

1.2. Obiekt : budynek mieszkalny wielorodzinny.

1.3. Adres obiektu: 50-303 Wrocław, ul. Jedności Narodowej 175, mieszkanie nr 11.

1.4. Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Jedności Narodowej 175 we Wrocławiu, z siedzibą przy ulicy Jedności Narodowej 175, 50-303 Wrocław.

1.5. Opracował : mgr inż. Krzysztof Lisiński.

II. PODSTAWA OPRACOWANIA.

2.1. Zlecenie Inwestora.

2.2. Dokumentacja archiwalna budynku.

2.3. Uzgodnienia dokonane z Inwestorem.

2.4. Inwentaryzacja budowlana mieszkania nr 11, oraz elementów stropu drewnianego nad I-szym piętrem (pomiędzy mieszkaniami nr 6 i 11).

2.5. Polskie normy i przepisy techniczno-budowlane.

III. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest remont części stropu drewnianego nad I-szym piętrem – w obrębie mieszkania nr 11 - w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Jedności Narodowej 175 we Wrocławiu.

Opracowanie obejmuje :

- opis i ocenę aktualnego stanu technicznego stropu drewnianego nad I-szym piętrem – w obrębie mieszkania nr 11,
- rozwiązania projektowe - w zakresie naprawy uszkodzonych elementów stropu drewnianego nad I-szym piętrem, w obrębie mieszkania nr 11,

IV. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

4.1. Opis budynku.

Budynek zlokalizowany przy ul. Jedności Narodowej 175 we Wrocławiu jest obiektem mieszkalnym wielorodzinnym wybudowanym na przełomie XIX-ego i XX-go wieku. Jest to budynek jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny, z poddaszem częściowo użytkowym, usytuowany w ciągłej zabudowie pld.-wschodniej pierzei ulicy.

Obiekt jest całkowicie podpiwniczony.

Zrealizowany został w technologii tradycyjnej.

Układ konstrukcyjny budynku – podłużny.

Konstrukcja poszczególnych elementów budynku:

- ławy fundamentowe i ściany piwnic murowane z cegły ceramicznej, pełnej,
- ściany nośne kondygnacji nadziemnych – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej; ściany działowe wykonane w konstrukcji drewnianej, obustronnie tynkowane,
- schody o konstrukcji masywnej, łukowej, z drewnianymi stopnicami,
- stropy: nad piwnicami – odcinkowe na belkach stal., powyżej stropu drewniane,
- dach płaski, o konstrukcji drewnianej, kryty papą termozgrzewalną,
- kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej, na zaprawie wapiennej,

Wymiary budynku :

- długość 18,60 m,
- szerokość (głębokość) 15,10 m,
- wysokość całkowita 17,40 m,

Budynek wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową.

4.2. Opis aktualnego stanu technicznego stropu drewnianego nad I-szym piętrem, w obrębie mieszkania nr 11.

Mieszkanie nr 11 usytuowane jest na II-gim piętrze, w tylnej części budynku (od strony podwórza). Mieszkanie składa się z 2-ch pomieszczeń: kuchni i pokoju.

W poziomie I-go piętra, bezpośrednio pod mieszkaniem nr 11, usytuowane jest mieszkanie nr 6 (trypokojowe ; od strony podwórza – o analogicznym układzie pomieszczeń jak mieszk. nr 11).

Strop międzykondygnacyjny (poniżej lokalu nr 11) – wykonano w konstrukcji drewnianej, ze ślepym pułapem, zasypką gruzowo-żużlową, podsufitką z otynkowanych od spodu desek (tynk na trzcinie) i podłogą z desek struganych (płyty OSB-3).

Belki drewniane stropu j.w. - wsparte są a ścianach zewn./ elewacyjnych - o grub. 55 cm (2c.), oraz na ścianach konstrukcyjnych, wewnętrznych/podłużnych budynku o grubości 38cm (1,5c.).

W trakcie tylnym budynku (od strony podwórza – pod mieszkaniem nr 11) rozpiętość drewnianych belek stropowych równa jest 517 cm (w świetle ścian/podpór).

Belki drewniane usytuowane są w rozstawie co ok. 94÷106 cm.

Posiadają one wymiary przekroju poprzecznego bxb = 21x24cm.

Podłogi - w mieszkaniu nr 11 - wykonane były z różnych materiałów :

- w kuchni : podkład z desek podłogowych gr. 32mm + wykładzina PCV oraz - na części powierzchni kuchni - okładzina z płytek ceramicznych (wykładzina PCV i płytki ceram. – aktualnie są zdemonstowane; odsłonięty został podkład z desek grub. 32 mm, łączonych na pióro-wpust),
- w pokoju: podkład z płytami OSB-3 – na których ułożone były panele podłogowe (aktualnie panele podłogowe są zdemonstowane; odkryty jest podkład z płyt OSB-3).

Łączna grubość stropu (z warstwami wykończeniowymi) wynosi 33-34cm.

Wysokość pomieszczeń lokalu nr 11 (w świetle) równa jest 289 cm.

Ścianka działowa oddzielająca kuchnię od pokoju - w mieszkaniu nr 11 - wykonana jest w konstrukcji drewnianej (dwie warstwy desek na ruszcie drewnianym, tynkowane obustronnie na podkładzie z trzciny + na tynku wykonana jest obustronna okładzina z płyt G-K).

Całkowita grubość ścianki (z tynkiem i okładzinami) - wynosi 14 cm.

Uszkodzenia części stropu drewnianego nad I-szym piętrem, zlokalizowanego pomiędzy mieszkaniem nr 6 (Ip.) oraz mieszkaniem nr 11 (Iip.).

W wyniku dokonanych odkrywek i oględzin belek stropu drewnianego nad I-szym piętrem, w lokalu nr 11, stwierdzono, że:

- a/ w pomieszczeniu kuchni – w jej części przylegającej do tylnej ściany zewn. budynku - podłoga z desek, ułożona na stropie drewnianym nad I-szym piętrem, została uszkodzona (deski podłogowe zbutwiały/przegniły, w wyniku długotrwałego zawilgocenia) i została zdemonstowana - na powierzchni 2,0 x 2,0 m ; przyczyną zawilgocenia był brak odpowiedniej izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej w pomieszczeniu kuchni, gdzie zamontowane (i użytkowane były) nieszczelne urządzenia takie jak : zlewozmywak, miska ustępowa, kabina natryskowa,

- b/ odkryte zostały strefy podporowych 3-ch belek drewnianych stropu nad I-szym piętrem, tj.: belki drewnianej - zamontowanej pod ścianką działową (pomiędzy kuchnią i pokojem), oraz 2-ch belek drewnianych ułożonych pod podłogą kuchni (w tylnej części kuchni, przy oknie na podwórze); stwierdzono, że wszystkie 3 belki są znacznie zawilgocone, oraz uszkodzone (zbutwiały) w wyniku działania korozji biologicznej drewna; największe uszkodzenia i ubytki drewna posiada belka środkowa, oznaczona na rys. nr 2 – numerem nr 2 (posiada ona ubytki równe ok. 60% swojego przekroju poprzecznego, na długości ok. 2,0 mb przy podporze/ścianie tylnej budynku); belki drewniane oznaczone (na rys. nr 2) numerami „1” i „3” posiadają mniejsze ubytki drewna; uszkodzenia w/w belek drewnianych powstały w wyniku długotrwałego ich zawilgocenia (spowodowanego przeciekami wody - z urządzeń sanitarnych zamontowanych w kuchni - do przestrzeni stropu/ braku odpowiedniej izolacji przeciwwodnej, podposadzkowej w tym pomieszczeniu); wskazane powyżej drewniane belki stropowe wymagają pilnej naprawy (wzmocnienia, lub wymiany na nowe);
- c/ pozostałe belki stropowe, w obrębie mieszkania nr 11 (ułożone pod podłogą pokoju) – nie wykazują uszkodzeń, znajdują się w zadowalającym stanie technicznym (nie stwierdzono występowania nadmiernych ugięć/drgań tych belek - po przyłożeniu obciążenia pionowego); belki te mogą być w dalszym ciągu bezpiecznie eksploatowane,
- d/ ścianka działowa o konstrukcji drewnianej - oddzielające pom. kuchni od pokoju w mieszkaniu nr 11 – jest uszkodzona: konstrukcja drewniana ścianki, przy ścianie tylnej budynku, jest znacznie zawilgocona w dolnej części (do wysokości ok. 70 cm ponad podłogę), częściowo przegniła/zbutwiała – kwalifikuje się do wymiany na nową ściankę z płyt G-K,
- e/ z uwagi na zły stan techniczny stropu drewnianego nad I-szym piętrem – na części powierzchni mieszkania nr 11 – mieszkanie to od lipca 2025 r. nie jest użytkowane.

4.3. Ocena aktualnego stanu technicznego części stropu drewnianego nad I-szym piętrem - w obrębie mieszkania nr 11.

Na podstawie dokonanych oględzin stwierdzono, że fragment stropu drewnianego nad I-szym piętrem - pomiędzy lokalami mieszkalnymi: nr 6 (Ip.) oraz lokalem nr 11 (IIp.) - **lokalnie znajduje się w złym stanie technicznym.**

Opis występujących uszkodzeń stropu – przedstawiono powyżej.

W związku ze stwierdzonym, złym stanem technicznym części stropu nad I-szym piętrem, pomiędzy lokalami mieszkalnymi: nr 6 (Ip.) oraz lokalem nr 11 (IIp.) - koniecznym jest pilne wykonanie prac remontowych stropu, gdyż stan obecny stanowi zagrożenie bezpieczeństwa osób użytkujących te lokale mieszkalne.

V. OPIS ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH.

W związku ze stwierdzonym, złym stanem technicznym części stropu drewnianego nad I-szym piętrem – pomiędzy lokalami mieszkalnymi: nr 6 (Ip.) oraz lokalem nr 11 (IIp.) - planuje się wykonanie prac remontowych stropu, polegających na wzmocnieniu 3-ch uszkodzonych belek drewnianych stropu – pod pomieszczeniem kuchni w mieszkaniu nr 11.

W ramach remontu - planuje się ponadto wykonanie: nowej podłogi w pomieszczeniu kuchni (w mieszk. nr 11), wraz z izolacją przeciwwodną, podposadzkową.

Kolejność robót :

1. Prace rozbiórkowe :

- podwieszenie uszkodzonej drewnianej belki stropowej (oznaczonej numerem „2” - na załączonym rysunku nr 2) do prostopadle ułożonej belki pomocniczej, ułożonej na stropie, w obrębie pomieszczeń mieszkania nr 11,

- rozbiórka uszkodzonej (miejscowo przegniłej) ścianki działowej o konstrukcji drewnianej – oddzielającej pomieszczenia kuchni i pokoju w mieszkaniu nr 11 (ścianka o długości 5,15 m i wysokości 2,95 m),
- rozbiórka zachowanych fragmentów podłogi (z desek podłogowych o grub. 32 mm, łączonych na pióro-wpust) – w pomieszczeniu kuchni w mieszkaniu nr 11,
- rozbiórka części podkładu pod podłogę (wykonanego z płyt OSB-3), w pokoju w mieszk. nr 11, wzdłuż ścianki działowej, od strony kuchni (w pasie o szer. 100cm – do osi kolejnej belki stropowej),
- rozbiórka zasypki gruzowo-żuźlowej i ślepego pułapu, w kuchni i pokoju, na częściach stropu gdzie zdemontowano podłogę/podkład pod podłogę,
- wywiezienie materiałów z rozbiórki – na wysypisko,

Uwaga : po wykonaniu czynności określonych powyżej należy zawiadomić autora niniejszego „Opisu określającego rodzaj, zakres i sposób wykonania robót remontowych”, który dokona sprawdzenia stanu technicznego odkrytych elementów konstrukcji stropu nad I-szym piętrem, i podejmie decyzję o ewentualnych korektach w zadysponowanych rozwiązaniach.

2. Rozkucie (poszerzenie) gniazd w murze, w miejscach oparcia 3-ch uszkodzonych belek stropowych (pod pomieszczeniem kuchni, w mieszk. nr 11) - celem oparcia w nich końcówek elementów wzmacniających – drewn. „brusów”/nakładek bocznych, z bali drewnianych 12x24cm i 16x24 cm.
3. Odgrzybienie muru w gniazdach wzmacnianych 3-ch belek stropowych.
4. Oczyszczenie/ociosanie za pomocą siekiery, struga/ odkrytych powierzchni 3-ch belek stropowych – z uszkodzonych/zbutwiałych warstw drewna, osuszenie belek oraz wykonanie impregnacji belek drewnianych (poprzez 2-krotne smarowanie ich powierzchni zewn., stosując preparat do zabezpieczania drewnianych elementów budowlanych przed korozją biologiczną i ogniem, do stopnia niezapalności i nierozprzestrzeniania ognia (NRO) – np. preparatem FOBOS M-4),
5. Wykonanie wzmocnienia uszkodzonej belki stropowej nr 2, metodą „brusowania” – za pomocą nakładek bocznych dwustronnych (zgodnie z rys. nr 2 i 3) . Nakładki z bali b_xh=12x24cm, o długości 560cm - z impregnowanego drewna konstrukcyjnego klasy C24 - łączyć z belkami za pomocą śrub M16 o długości 500mm. Połączenia wykonać w rozstawie co ok. 1,0m. W miejsce brakujących/usuniętych fragmentów wzmacnianej belki stropowej wstawić „fleki” z desek, tak aby wypełnić puste przestrzenie na styku belki wzmacnianej i belek wzmacniających.
Końcówki nakładek bocznych/belek wzmacniających - owinać papą/folią izolacyjną i wsunąć w poszerzone gniazda podporowe (wykute w ścianach) – na głębokość 20cm.
6. Wykonanie wzmocnienia uszkodzonych belek stropowych nr 1 i nr 2, metodą „brusowania” – za pomocą nakładek bocznych jednostronnych (zgodnie z rys. nr 2 i 3) . Nakładki z bali b_xh=16x24cm, o długości 560cm - z impregnowanego drewna konstrukcyjnego klasy C24 – łączyć z belkami za pomocą śrub M16 o długości 420mm. Połączenia wykonać w rozstawie co ok. 1,0m. W miejsce brakujących/usuniętych fragmentów wzmacnianych belek stropowych wstawić „fleki” z desek, tak aby wypełnić puste przestrzenie na styku belki wzmacnianej i belek wzmacniających.
Końcówki nakładek bocznych/belek wzmacniających - owinać papą/folią izolacyjną i wsunąć w poszerzone gniazda podporowe (wykute w ścianach) – na głębokość 20cm.
7. Zamurowanie końcówek/gniazd podporowych 3-ch wzmocnionych belek stropowych.

8. Oczyszczenie, osuszenie oraz impregnacja odkrytej, górnej powierzchni desek podsufitki stropu. Zabezpieczenie (impregnację) wykonać metodą smarowania, stosując preparat do zabezpieczania drewnianych elementów budowlanych przed korozją biologiczną i ogniem do stopnia niezapalności i nierozprzestrzeniania ognia (NRO) – np. preparatem FOBOS M-4.
9. Wykonanie nowej izolacji akustycznej stropu – na fragmentach podlegających remontowi (tj. w przestrzeniach stropu – gdzie usunięta została zasypka gruzowo-żużłowa oraz deski ślepego pułapu). W przestrzeni pomiędzy zaimpregnowanymi i wzmocnionymi belkami stropowymi ułożyć - na istniejącej podsufitce z desek - warstwę paroizolacji z folii PCV (z wywinięciem na boczne pow. belek strop.), a następnie płyty z wełny mineralnej o gęstości ponad 30kg/m³ i grubości 20 cm.
10. W pomieszczeniu kuchni w mieszk. nr 11 (oraz fragmentarycznie – w pokoju): wykonanie/ ułożenie - na wypoziomowanej, górnej powierzchni belek stropowych - podkładu pod podłogę z płyty OSB 3 gr. 25mm.
W pomieszczeniu pokoju w mieszk. nr 11 : wykonanie/ułożenie - na wypoziomowanej, górnej powierzchni belek stropowych (w pasie o szer. 100cm, przy ścianie działowej od strony kuchni) – podkładu pod panele podłogowe – z płyt OSB 3 gr. 25mm.
11. Odbudowa ścianki działowej oddzielającej kuchnię od pokoju - w mieszkaniu nr 11.
W miejsce poddanej rozbiórce – wykonanie nowej ścianki działowej, z płyt GKBI („impregnowanych”/zielonych) na ruszcie stalowym, z profili o szerokości 50mm (+ okładziny z 2-ch warstw płyt GKBI po każdej stronie rusztu). Wewnątrz rusztu zamontować izolację akustyczną z płyt z wełny mineralnej o grub. 50 mm. Łączna grubość ścianki – równa 10 cm.
12. Wykonanie warstwy hydroizolacyjnej oraz nowej okładziny podłogi – w pomieszczeniu kuchni, w mieszkaniu nr 11.
Izolację przeciwwodną wykonać (na podkładzie z płyt OSB-3) z „folii w płynie”. Zwrócić szczególną uwagę na uszczelnienie styków podłogi i ścian (stosować tu taśmę systemową). Następnie, na warstwie hydroizolacyjnej ułożyć wykładzinę PCV (z wywinięciem wykładziny na ściany pomieszczenia na wys. 15cm, z dokładnym przyklejeniem „wywinięć” do powierzchni ścian).
13. Malowanie ściany działowej – pomiędzy kuchnią a pokojem - w mieszkaniu nr 11 – farbą emulsyjną w kolorze białym.

VI. WYMOGI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ.

Budynek mieszkalny, wielorodzinny - przy ulicy Jedności Narodowej 175 we Wrocławiu – ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia.

VII. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO.

Planowane do wykonania roboty remontowe stropu drewnianego - nie będą miały istotnego wpływu na środowisko.

IX. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ OBIEKTU.

Budynek mieszkalny, 5-cio kondygnacyjny, z poddaszem częściowo użytkowym, całkowicie podpiwniczony, średniowysoki (SW), zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV.

W budynku znajdują się jedna strefa pożarowa.

Klasa odporności pożarowej budynku: „C”.

Elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia (NRO).

- 8 -

Drogą pożarową jest ulica Jedności Narodowej.

W ramach projektowanych prac remontowych nie przewiduje się zmian w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku.

Elementy budynku nie spełniające wymaganej odporności ogniowej należy doprowadzić do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami w trakcie najbliższego remontu kapitalnego lub przebudowy budynku.

X. UWAGI KOŃCOWE.

- Roboty budowlano-montażowe należy wykonać zgodnie z niniejszym „Opisem...”, „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót”, przepisami techniczno-budowlanymi i sztuką budowlaną,
- do wykonania prac remontowych stosować materiały posiadające wymagane prawem dokumenty zezwalające na ich stosowanie w budownictwie,
- W trakcie realizacji obiektu należy bezwzględnie przestrzegać przepisy BHP w budownictwie.

Opracował
mgr inż. Krzysztof Lisiński