

Opinia

**Oceniająca stan techniczny budynku mieszkalnego
wielorodzinnego z usługami
przy ul. 1-go Maja 25 w Żyrardowie.**

Wykonał: mgr inż. Jan Zambrzycki, upr. bud. nr 78/83 Skierniewice

Żyrardów – marzec – 2021 r.

Spis treści :

<u>I. DANE FORMALNO - PRAWNE</u>	3
1.1. ZLECENIODAWCA.	3
1.2. PODSTAWA PRAWNA OCENY.	3
1.3. PRZEDMIOT I CEL OCENY.	3
1.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI.	3
<u>II. OPIS PRZEDMIOTU OCENY.</u>	5
2.1. OPIS OGÓLNY.	5
<u>III. OCENA ZMIAN STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU W STOSUNKU DO STANU OPISANEGO W EKSPERTYZIE Z DNIA 25.07.2004 R. I OPINII Z MARCA 2013 R.</u>	6
3.1. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.	6
3.1.1. FUNDAMENTY.	6
3.1.2. ŚCIANY PIWNIC.	6
3.1.3. ŚCIANY NADZIEMIA.	7
3.1.4. ŚCIANKI DZIAŁOWE.	8
3.1.5. STROPY.	8
3.1.6. WIĘŻBA DACHOWA.	8
3.1.7. POKRYCIE DACHOWE.	9
3.1.8. KOMINY I KOMINY PONAD DACHEM.	9
3.1.9. SCHODY.	9
3.1.10. ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE.	9
3.1.11. ELEWACJA.	10
3.1.12. INSTALACJE WEWNĘTRZNE.	10
3.1.13. INSTALACJA ODGROMOWA.	10
<u>IV. ORZECZENIE.</u>	11
<u>V. ZAŁĄCZNIKI.</u>	12

I. DANE FORMALNO - PRAWNE

1.1. ZLECENIODAWCA.

Opinię techniczną sporządzono na zlecenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp. z o.o. 96-300 Żyrardów, ul. Armii Krajowej 5.

1.2. PODSTAWA PRAWNA OCENY.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414, z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1333 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami).

1.3. PRZEDMIOT I CEL OCENY.

Przedmiotem oceny jest budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami wraz z przybudówką w Żyrardowie przy ulicy 1-go Maja 25.

Celem oceny jest określenie aktualnego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z przybudówką, zlokalizowanego przy ul. 1 Maja 25 w Żyrardowie, z odniesieniem się do stanu technicznego budynku opisanego w ekspertyzie technicznej z dnia 25.07.2004 r. opracowanej przez Zakład Projektowania, Nadzoru Technicznego i Usług Remontowo-Budowlanych mgr inż. Janusz Stolarz, Warszawa oraz opisanego w opinii technicznej z maja 2013 roku opracowanej przez mgr inż. Jana Zambrzyckiego.

1.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI.

Przy sporządzaniu oceny wykorzystano:

- „Ekspertyzę techniczną budynku (mieszkalnego, wielorodzinnego, z usługami – oraz dawnego Sądu) przy ul. 1-go Maja 25 w Żyrardowie” wykonaną przez mgr inż. Janusza Stolarza w 2004 roku.
- Ocenę stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego przy ul. 1 Maja 25 w Żyrardowie, wykonaną przez mgr inż. Jana Zambrzyckiego w maju 2013 roku.

- Projekt zagospodarowania dz. ew. nr 3577, fragmentu dz. ew. nr 4001 obręb 3 przy ul. 1-go Maja 25 w Żyrardowie wykonany przez Miejski Zespół Urbanistyczny w Żyrardowie w sierpniu 2013 roku.
- Projekt architektoniczno-budowlany przebudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz zmiany konstrukcji dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wykonany przez Miejski Zespół Urbanistyczny w Żyrardowie w sierpniu 2013 roku.
- Decyzja pozwolenia na budowę nr RB.6740.5.8.2015. z dnia 16 marca 2015 roku.
- Informacje uzyskane podczas wizji lokalnych w maju 2013 r.
- Informacje uzyskane podczas wizji lokalnych w marcu 2021 r.

II. OPIS PRZEDMIOTU OCENY.

2.1. OPIS OGÓLNY.

Obiekt, którego dotyczy ocena znajduje się Żyrardowie przy ulicy 1-go Maja 25, działka ewidencyjna nr 3577. Został wykonany w roku 1910 w technologii tradycyjnej, jako całkowicie podpiwniczony (bez prześwitu bramowego), pięciokondygnacyjny.

Budynek posiada książkę obiektu, oraz inwentaryzację budowlaną.

Ostatni przegląd pięcioletni budynku został wykonany w dniu 21.12.2011 r. Ostatni przegląd roczny został wykonany w dniu 30.05.2012 r.

Decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków w Żyrardowie nr 465/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 roku, budynek został wpisany do rejestru zabytków.

Dla budynku głównego i przybudówki została wykonana w sierpniu 2013 roku dokumentacja architektoniczna i budowlana wykonawcza, obejmująca przebudowę, zmianę sposobu użytkowania oraz zmianę konstrukcji dachu budynku głównego. Wydano niezbędne decyzje i poczyniono niezbędne uzgodnienia. Wydano decyzję pozwolenia na budowę nr RB.6740.5.8.2015. Proces budowlany został rozpoczęty. Decyzja pozwolenia na budowę jest nadal obowiązująca. Do chwili obecnej wykonano prace zabezpieczające elewacji od strony ulicy 1-go Maja. Kserokopia Decyzji pozwolenia na budowę stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Pełny opis techniczny budynku z charakterystyką zasadniczych elementów budynku głównego i przybudówki pod względem zastosowanych rozwiązań technicznych i materiałowych znajduje się w „Ekspertyzie...” w rozdziale trzecim pod tytułem „Dane ogólne”. Opis jest pełny i kompletny, zawarty na stronach od 3 do 11. Sporządzający niniejszą ocenę stanu technicznego nie widzi potrzeby powtarzania zamieszczonego tam opisu. Kserokopie stron od 3 do 11 stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

III. OCENA ZMIAN STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU W STOSUNKU DO STANU OPISANEGO W EKSPERTYZIE Z DNIA 25.07.2004 R. I OPINII Z MARCA 2013 R.

Wizję lokalną przeprowadzono w dniach 11 i 16 marca 2021 roku. Sporządzający niniejsze opracowanie posiada dokumentację fotograficzną z przeprowadzonej wizji lokalnej.

3.1. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Do opisu klasyfikacji stanu technicznego elementów użyto kryteriów wg CUTOB-PZITB.

Opis poszczególnych elementów dotyczy budynku głównego i przybudówki łącznie. W przypadku konieczności wyróżnienia elementu w konkretnym budynku jest to zaznaczone w opisie.

3.1.1. Fundamenty.

Przeglądu dokonano z poziomu piwnic. W odkrywce wykonanej podczas przeglądu w roku 2004 stwierdzono poziom wód gruntowych na wysokości około centymetra ponad posadzką betonową przy schodach zejściowych. W zależności od miejscowych wysokości posadzki woda i zamoczenie było widoczne lub nie.

Fundamenty są w stanie średnim.

W stosunku do opisu przedstawionego w „Ekspertyzie..” z 2004 roku nastąpiło pogorszenie stanu technicznego.

W stosunku do opisu przedstawionego w „Opinii” z 2013 roku nie nastąpiło zauważalne pogorszenie stanu technicznego.

3.1.2. Ściany piwnic.

Przeglądu dokonano z poziomu piwnic oraz z poziomu terenu na zewnątrz budynku.

W zagłębieniach posadzki piwnic stwierdzono występowanie wód gruntowych.

Na ścianach piwnic nie zauważono wyraźnych rys ani pęknięć. Występuje duże zawilgocenie ścian. Miejscowo widoczne są „namoknięte”, wyróżniające się kolorem spośród innych, fragmenty ścian. Prawdopodobnie jest to związane z opadami, które ostatnio występowały. Stwierdzono postępującą korozję na wszystkich odsłoniętych metalowych elementach konstrukcyjnych. Stwierdzono zły stan nadproży stalowych z dwuteowników. Na posadzce pod nadprożami widoczne są zwiertzałe części cegieł oraz fragmenty zaprawy i tynku, które

odpadły od belek stalowych. W części stopek i środków belek doszło do pełnego skorodowania stali, która rozwarstwiła się i odpada płatami.

Stan widocznych cegieł w murach (poza nadprożami) jest dobry, brak oznak wietrzenia.

Od strony zewnętrznej na ścianach piwnic widocznych ponad poziomem terenu stwierdzono ubytki oraz wietrzenie cegieł. W złym stanie są fragmenty ścian w studniach okien piwnicznych oraz zejścia do wejścia do piwnicy po stronie północnej.

W stosunku do opisu przedstawionego w „Ekspertyzie..” z 2004 roku nastąpiło pogorszenie stanu technicznego.

W stosunku do opisu przedstawionego w „Opinii” z 2013 roku nie nastąpiło pogorszenie stanu technicznego.

3.1.3. Ściany nadziemna.

Przeglądu stanu technicznego ścian nadziemna dokonano wewnątrz budynku z poziomu poszczególnych kondygnacji, oraz na zewnątrz budynku z poziomu terenu.

Ocena stanu części ścian wewnętrznych konstrukcyjnych jest utrudniona, ze względu na okładziny z płyt gipsowo-kartonowych, boazerie itp. Dotyczy to szczególnie pomieszczeń dostępnych z klatki schodowej po stronie południowej.

Sprawdzono organoleptycznie geometrię ścian zewnętrznych. Brak wyraźnych odchyłeń od pionu, brak odkształceń płaszczyzn ścian. W kilku miejscach widoczne są lokalne rysy i pęknięcia bez wyraźnych przesunięć cegieł. Występują one przy północnej klatce schodowej w linii pionowej poprzez okna i ich nadproża i przy narożniku ściany przejazdu bramnego i ściany zachodniej zewnętrznej. Rysy występują na ścianach w przejeździe bramnym. Ich przebieg pokrywa się przeważnie z przebiegiem zarysowań widocznych przy belkach stalowych w stropie nad przejazdem.

Bardzo namoczone są fragmenty ścian przy tarasie pomiędzy budynkiem głównym i budynkiem przybudówki. Ściany przyległe do tarasu pozbawione są tynków.

Występują niewielkie zarysowania, przeważnie o przebiegu pionowym, lub lekko ukośnym, na styku ścian masywnych i kominowych, a także na ścianach więcej obciążonych, takich jak ściana środkowa podłużna, ściany ponad przejazdem bramnym.

Występują ubytki w ostatnich ceglach gzymsu ścian kolankowych.

Ściany zewnętrzne budynku nie spełniają wymagań termoizolacyjnych.

Ściany konstrukcyjne budynku są w stanie średnim.

W stosunku do opisu przedstawionego w „Ekspertyzie..” z 2004 roku nie nastąpiło pogorszenie stanu technicznego.

W stosunku do opisu przedstawionego w „Opinii” z 2013 roku nie nastąpiło pogorszenie stanu technicznego.

3.1.4. Ścianki działowe.

Przeglądu stanu technicznego ścianek działowych dokonano wewnątrz budynku z poziomu poszczególnych kondygnacji. Ścianki działowe są w średnim stanie technicznym.

Stan techniczny ścianek działowych nie uległ pogorszeniu od 2004 roku, a także od przeglądu w roku 2013.

3.1.5. Stropy.

Przeglądu stanu technicznego stropów dokonano wewnątrz budynku z poziomu poszczególnych kondygnacji. Stropy są zróżnicowanym stanie technicznym. Stropy odcinkowe i Kleina nad piwnicami są w złym stanie technicznym ze względu na korozję stalowych elementów konstrukcyjnych. Stropy Kleina nad pozostałymi kondygnacjami są w dobrym stanie technicznym. Miejscowo, w ograniczonym zakresie, stropy Kleina na kondygnacjach poza piwnicami są zalane wodami opadowymi. W wielu miejscach widoczne są zarysowania na styku stopek belek stalowych stropu i części betonowej stropu. Zarysowania te powstały na styku materiałów o różnej rozszerzalności termicznej.

Stan techniczny stropu nad piwnicą pogorszył się od 2004 roku.

Stan techniczny stropów nad kondygnacjami nadziemnymi nie uległ pogorszeniu od 2004 roku.

Stan techniczny wszystkich stropów nie uległ zmianie od 2013 roku.

3.1.6. Więźba dachowa.

Przeglądu konstrukcji więźby dachowej dokonano z poziomu strychu użytkowego oraz z poziomu połaci dachowych. Konstrukcja więźby jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Wschodnia część więźby do wysokości stolca została wymieniona łącznie z deskowaniem. Ta część jest w stanie technicznym zadowalającym. Pozostała część konstrukcji więźby i deskowania jest w złym stanie technicznym. W wielu miejscach, na skutek zaciekania wód opadowych, powstały ogniska korozji biologicznej. W dużej części konstrukcja jest zeschnięta ze zluzowanymi połączeniami. Część konstrukcji jest porażona działaniem owadów. Widoczne są miejsca przeciążenia konstrukcji, szczególnie część połaci przy północno-zachodnim narożniku dachu.

Stan techniczny więźby, poza fragmentem wymienionym uległ pogorszeniu od oceny w 2004 roku.

Stan techniczny konstrukcji więźby dachowej nie uległ wyraźnej zmianie od 2013 roku.

3.1.7. Pokrycie dachowe.

Przeglądu pokrycia dachowego dokonano z poziomu dachu. Stan pokrycia jest awaryjny. Papa stanowiąca pokrycie jest pozbawiona lepiszcza, wyraźnie widoczne są pęknięcia i rozerwania. Widoczne są miejscowe naprawy. Na pokryciu w wielu miejscach leży gruz z wietrzejących kominów. Widoczne są uszkodzenia deskowania powstałe na skutek ich ciągłego zalewania wodami opadowymi. Deskowanie jest w złym stanie technicznym. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe są w stanie technicznym zadawalającym.

Stan techniczny pokrycia uległ pogorszeniu od oceny w 2004 roku.

Stan techniczny pokrycia nie uległ wyraźnej zmianie od 2013 roku. Pogorszył się stan deskowania.

3.1.8. Kminy i kminy ponad dachem.

Przeglądu kominów dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji oraz z zewnątrz budynku. Przeglądu kominów ponad dachem dokonano z poziomu dachu. Stan techniczny kominów nie odbiega od stanu ścian i jest średni. Nie nastąpiło pogorszenie stanu technicznego od oceny z 2004 roku. Nie nastąpiło także pogorszenie stanu technicznego od 2013 r.

Stan kominów ponad dachem jest awaryjny. Tynki odpadają płatami, cegły w górnej części kominów pozbawione tynków są zwietrzałe i odpadają od muru. Widoczne są duże ubytki cegieł. Trzony kominowe nadal są stabilne. Główne zniszczenia dotyczą strefy przy wylotach.

Stan techniczny kominów ponad dachem uległ pogorszeniu od oceny w 2004 roku.

Stan techniczny kominów ponad dachem uległ pogorszeniu od 2013 roku.

3.1.9. Schody.

Schody są w zróżnicowanym stanie technicznym. Stan konstrukcji można określić jako średni. Stan wykończenia jako zły. W wielu miejscach brakuje płytek posadzkowych, nastopnice są wytarte i zukosowane. Balustrady miejscowo są niestabilne, zachowują jednak ciągłość.

Stan techniczny schodów nie uległ pogorszeniu od oceny w 2004 roku.

Stan techniczny schodów nie uległ pogorszeniu od 2013 roku.

3.1.10. Elementy wykończeniowe wewnętrzne.

Stan techniczny elementów wykończeniowych wewnętrznych, takie jak tynki wewnętrzne, malowanie, podłogi, posadzki, stolarka okienna i drzwiowa jest awaryjny. W ciągu robót budowlanych w budynku będą one podlegały całkowitej wymianie. Ich stan techniczny nie zmienił się od oceny z 2004 roku.

Stan techniczny elementów wykończeniowych nie uległ pogorszeniu od 2013 roku

3.1.11. Elewacja.

Elewacja jest w awaryjnym stanie technicznym. Tynki odpadają płatami, szczególnie w elewacji zachodniej. W wielu miejscach brak naroży. Część tynków można odspoić ręką. Barwa tynku jest niejednorodna. Tynki nie były naprawiane i malowane od wielu lat. Miejscowe braki w gzymsach i sztukateriach. W elewacji zachodniej w elewacji rosną kilkuletnie brzozy a wietrzeniu do kilkunastu centymetrów w głąb, ulegają cegły w ścianach pozbawionych tynków i zalewanych wodami opadowymi od wielu lat.

Stan techniczny elewacji pogorszył się od oceny w 2004 roku.

Stan techniczny jest podobny do stanu istniejącego w roku 2013.

3.1.12. Instalacje wewnętrzne.

Instalacja zimnej wody z przyłączem do sieci miejskiej, instalacja kanalizacyjna z przyłączem do sieci miejskiej, instalacja elektryczna z przyłączem do sieci miejskiej, posiadają części wykonane 100 lat temu jak też fragmenty wymienione w ostatnich latach. Wszystkie te instalacje wewnętrzne nie stanowią jednorodnego układu, lecz doraźnie modyfikowane fragmenty i części. W ciągu robót budowlanych w budynku będą one podlegały całkowitej wymianie.

Stan techniczny instalacji wewnętrznych nie zmienił się od oceny w 2004 roku, a także od oceny z 2013 r.

3.1.13. Instalacja odgromowa.

Budynek nie posiada instalacji odgromowej.

IV. ORZECZENIE.

Stan techniczny elementów budynku pozostał taki sam jak w ocenie dokonanej w roku 2004, bądź nieznacznie się pogorszył.

Stan techniczny elementów budynku pozostał taki sam jak w ocenie dokonanej w roku 2013, bądź nieznacznie się pogorszył.

Nieznaczne pogorszenie ogólnego stanu technicznego budynków nie wpływa na aktualność zapisów „Projektu architektoniczno-budowlanego przebudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz zmiany konstrukcji dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami” wykonanego przez Miejski Zespół Urbanistyczny w Żyrardowie w sierpniu 2013 roku, po przeprowadzeniu obydwu ocen, na podstawie którego została wydana Decyzja pozwolenia na budowę nr RB.6740.5.8.2015. z dnia 16 marca 2015 roku.

Stan techniczny fundamentów, ścian konstrukcyjnych i stropów pozwala na pełną rewaloryzację substancji budowlanej przewidzianą w „Projekcie...” i umożliwia zastosowanie kompletu działań naprawczych.

V. ZAŁĄCZNIKI.

1. Kserokopia Decyzji pozwolenia na budowę nr RB.6740.5.8.2015. z dnia 16 marca 2015 roku.
2. Kserokopie stron od 3 do 11 „Ekspertyzy ...”, z opisem budynków.
3. Kserokopie decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.

ŻYRARDÓW marzec 2021 r.

Opracował: