

OPINIA TECHNICZNA



Adres: ul. Henryka Pobożnego 22, 76 – 200 Słupsk; dz. nr 241/10

Właściciel: Miasto Słupsk

Opracował: Wojciech Motek

Nr uprawnień: POM/0165/OWOK/08

Słupsk dnia 16.02.2021 r.

1. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wykonanie opinii technicznej dającej odpowiedź na pytanie: czy możliwa jest rozbiórka zespołu budynków H. Pobożnego 21 (nr ewid. 205) oraz Armii Krajowej 15 (nr ewid. 196) wraz z budynkami towarzyszącymi bez naruszenia konstrukcji budynku H. Pobożnego 22 (nr ewid. 201)? Budynki o numerach ewidencyjnych 205 i 201 połączone są wspólną ścianą szczytową.



X – budynki przeznaczone do rozbiórki

O – rozpatrywany budynek H. Pobożnego 22

2. Źródła informacji:

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 11.02.2022 r.
- Książka obiektu budowlanego
- Dokumentacja fotograficzna
- Informacje uzyskane od administratora budynku

3. Podstawa opracowania:

- zapytanie Zastępcy Dyrektora Wydziału Zarządzania Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Słupsku
- wizja lokalna, oględziny widocznych elementów budynku
- protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku
- dokumentacja fotograficzna
- ustawa Z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1186)
- normy budowlane

4. Opis i ocena stanu technicznego budynku:

Budynek mieszkalny, użytkowany, z czterema wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi

Lokalizacja: **ul. H. Pobożnego 22, 76-200 Słupsk, dz. nr 241/10, nr ewid. 201**

Powierzchnia użytkowa: **210 m²**

Kubatura: **678,80 m³**

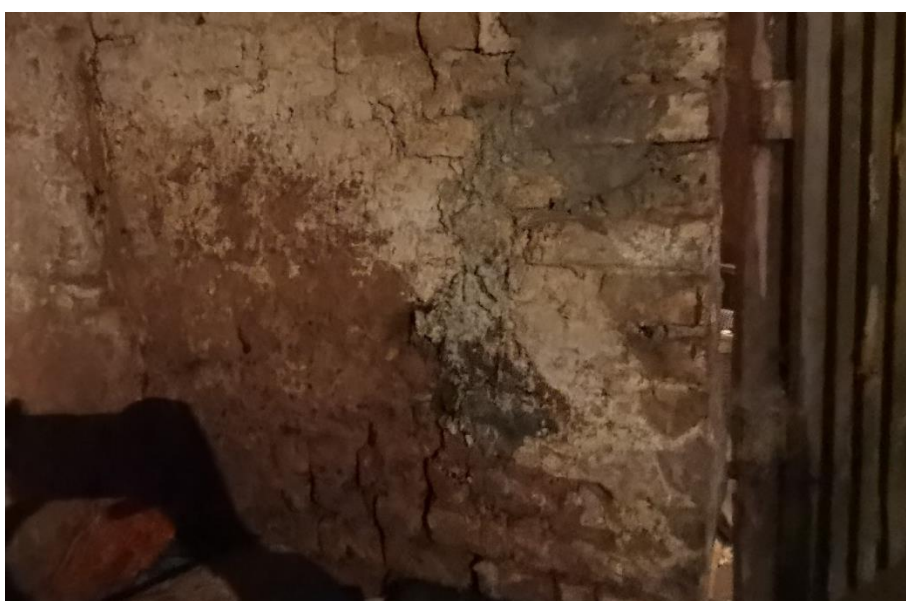
Budynek wzniesiony metodą tradycyjną, oddany do użytku w 1915 r, położony u zbiegu ulic H. Pobożnego i Armii Krajowej, przylegający ścianą szczytową do budynku mieszkalnego H. Pobożnego 21. Jest to budynek podpiwniczony z dwoma kondygnacjami nadziemnymi. Obiekt od wielu lat nie remontowany (poza drobnymi bieżącymi naprawami), mocno zdegradowany. Ulicą przyległą odbywa się ciężki ruch samochodowy, do którego nie są dostosowane istniejące fundamenty budynku. Wpływa to na osiadanie i pękanie ścian.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodna
 - kanalizacyjna
 - elektryczna
 - gazowa
 - wentylacji grawitacyjnej
 -
- **Fundamenty i ściany fundamentowe:**

kamienno-ceglane – nie dokonano odkrywek na zewnątrz obiektu; ściany na wysokości cokołu – ubytki spoin, ubytki cegieł, niezabezpieczone szczelną stolarką otwory okienne, powierzchnia ścian od strony piwnic – bez tynków osłonowych, miejscowe ubytki cegieł i bloków kamiennych, liczne zawilgocenia

Ogólny stan techniczny: średni/zły





- **Ściany osłonowe nadziemne:**

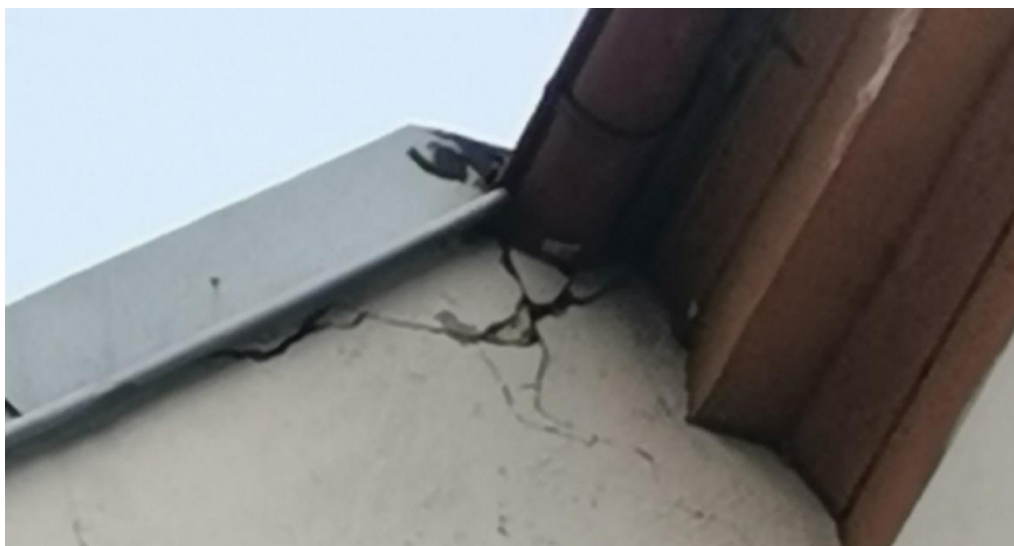
murowane z cegły, tynkowane – liczne spękania i zarysowania - głównie w odcinkach nadprożowych oraz narożach budynku, miejscowe ubytki tynków, odpryski farby;
Ogólny stan techniczny: zły













- **Dach:**

dwuspadowy z lukarną, widoczne ugięcia pojedynczych krokwi, miejscowa korozja biologiczna elementów więźby dachowej

Ogólny stan techniczny: zły





- **Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie, orywnowanie:**

płyty faliste Onduline – pokrycie wyeksploatowane, miejscowe, tymczasowe doszczelnienia, widoczne załamania powierzchni połaci, punktowe nieszczelności, orywnowania miejscowo przekorodowane na wylot oraz liczne nieszczelności

Ogólny stan techniczny: zły





- **Kominy ponad dachem:**

murowane z cegły ceramicznej zakończone koroną, ponad dachem - ubytki spoin, miejscowe uszkodzenia cegieł oraz ich braki, widoczne zacieki smoliste

Ogólny stan techniczny: zły



- **Kominy w części poddasza:**

w poziomie strychu – tynkowane – spękania tynków, zacieki smolne, punktowe ubytki cegieł

Ogólny stan techniczny: zły

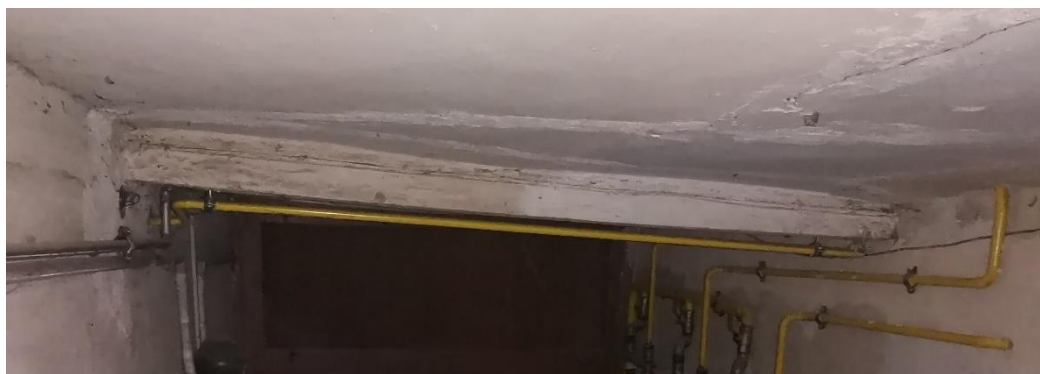


- **Stropy międzykondygnacyjne:**

stropy części nadziemnej na belkach drewnianych, nad parterem zabudowany, z podsufitką tynkowaną, widoczne odchyłki od poziomu; w poziomie strychu – widoczne ugięcia belek stropowych oraz duże odchyłki od poziomu – stan średni/zły

- strop nad piwnicą – sklepienie ceglane na belkach stalowych, bez tynków osłaniających, belki stalowe skorodowane, miejscowe wykruszenia cegły, w części strop na belkach stalowych z górnym deskowaniem – stan średni

Ogólny stan techniczny: średni/zły





- **Stolarka otworowa:**

- drzwi wejściowe od strony ulicy – jednoskrzydłowe, drewniane, przeszklone, nieszczelne, uszkodzone – stan zły
- drzwi wejściowe od strony podwórka – jednoskrzydłowe, drewniane z naświetlem – nieszczelne, uszkodzone
- drzwi klatki schodowej – przejściowe, wahadłowe, przeszklone – stan średni
- drzwi wejściowe do mieszkań – płycinowe pełne (niezgodne z warunkami technicznymi)
- stolarka okienna – w większości PCV stan zadowalający, drewniana - wyeksploatowana – stan zły
- okna poddasza – dachowe – uszkodzone, stan zły



- **Schody wewnętrzne:**

- klatka schodowa – drewniane – przetarcia stopni, uszkodzenia desek, stan średni
- wejście na strych – drabina dostawiana – drewniana, niewymiarowa, niebezpieczna – stan zły
- zejście do piwnic – kłapa w podłodze i drewniane schody drabiniaste – niewymiarowe, nierówne – stan zły



- **Pomieszczenia w częściach wspólnych:**

- Piwnica – ściany fundamentowe z kamienia i cegły oraz przepierzenia w konstrukcji drewnianej; wyczuwalny brak prawidłowej cyrkulacji powietrza; widoczna zawilgocenia w poziomie posadzki, ograniczone dojście – kłapa w poziomie posadzki klatki schodowej z drabiną drewnianą, liczne zarysowania ścian - stan zły

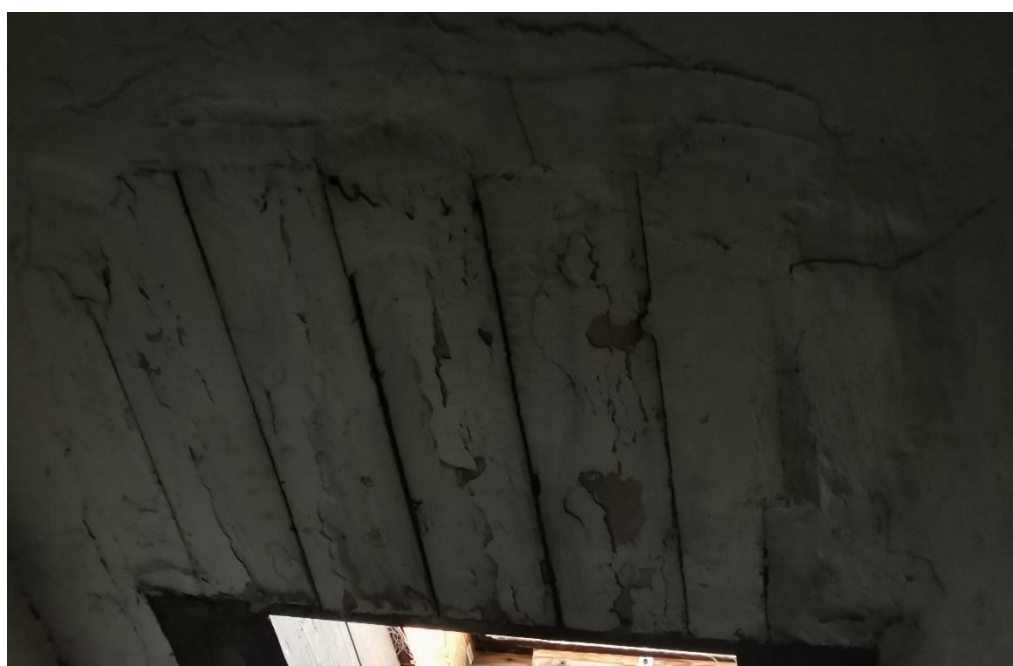


- Strych – ściany murowane nietynkowane; skosy połaci – odsłonięte, nieocieplone, pokryte pajęczyną, pomieszczenie brudne, widoczne liczne nieszczelności i prześwity, drewniana podłoga z desek na belkach stropowych z dużymi odchyleniami od poziomu ora z mocno zaawansowaną degradacją biologiczną – stan zły



- klatka schodowa – bardzo dużo zarysowań oraz spękań ścian oraz podsufitki stropu drewnianego, widoczne duże odchylenia od pionów i poziomów; bardzo duże zarysowania posadzki z lastryka parteru – stan zły





- **Elewacje:**

Tynkowane z licznymi spękaniami i ubytkami tynków oraz odpryskami farby – stan zły, brak estetyki



- **Instalacje wewnętrzne:**

- wodno-kanalizacyjna – w części piwnicznej – brak otulin zabezpieczających; widoczna punktowa korozja przy śrubunkach; w części parterowej – w większości zabudowana; mieszkańcy skarżą się na fetor wydobywający się z instalacji kanalizacyjnej.

Brak wydzielonych pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w częściach mieszkalnych, pomieszczenia wc zlokalizowane na klatce schodowej; brak łazienek;

- ogrzewanie – piece kaflowe
- elektryczna – wg przeglądu 5-letniego nr 229/2020 z dnia 20.08.2020 r. instalacja nadaje się do eksploatacji, zaleca się przebudowę instalacji zasilania i rozprowadzenia napięcia oraz instalacji lokalowych z dostosowaniem ich do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów
- gazowa – wg protokołu z przeglądu gazowego nr 31/2020 z dnia 07.07.2020 r. – nadaje się do dalszego użytkowania
- wentylacja grawitacyjna – wg protokołu nr 153/2021 z dnia 19.03.2022 r. – nadaje się do dalszego użytkowania

KRYTERIA OGÓLNE OCENY I KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ STANU ZUŻYCIA TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU		
H. Pobożnego 22 – nr ewidencyjny 201		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
bardzo dobry	0 - 15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
zadowalający	16 - 30	Elementy budynku utrzymane są w należytym stanie technicznym.
średni	31 - 50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.
zły	51 - 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki.

Aktualny stan techniczny budynku o nr ewid. 201 jest zły. Jest to wynikiem postępującej degradacji stanu technicznego obiektu na skutek braku przeprowadzanych kompleksowych robót remontowych na przestrzeni kilkunastu lat. Budynek w obecnym stanie technicznym kwalifikuje się do generalnego remontu, którego koszt jest ekonomicznie nieuzasadniony ze względu na złożoność i duży koszt prac remontowych i modernizacyjnych dla uzyskania poprawy stanu technicznego oraz układu funkcjonalno - użytkowego.

5. **Powiązanie budynków H. Pobożnego 21 oraz 22**









Budynki mieszkalne H. Pobożnego 21 oraz H. Pobożnego 22 połączone są ze sobą w części ściany szczytowej. Na przylegających do wspólnej ściany fragmentach szczytów budynków widoczne są mocne zarysowania i spękania:

- na szycie ściany budynku H. Pobożnego 21 znajduje się trzon kominowy z uwidocznionym odwarstwieniem części cegieł komina, oraz duże poziome zarysowanie wzdłuż całej ściany szczytowej
- na szycie ściany budynku H. Pobożnego 22 uwidocznione są mocne zarysowania ściany w strefie nadproży okiennych oraz duże ubytki w strefie kalenicowej

6. Wnioski

Stwierdzone wady świadczą o złym stanie technicznym budynków. Według mojej opinii rozbiórka zespołu budynków przy ul. H. Pobożnego 21 oraz Armii Krajowej 15 spowoduje naruszenie konstrukcji rozpatrywanego obiektu H. Pobożnego 22.

W związku z powyższym istnieje duże ryzyko braku możliwości zapewnienia bezpiecznego użytkowania .

Opracował: