

Zleceniodawca: Zarząd Lokali Miejskich
reprezentujący Miasto Łódź
90-514 Łódź, al. T. Kościuszki 47

Tytuł opracowania: Ekspertyza techniczna dotycząca
stanu technicznego (z analizą
opłacalności remontu) budynku
gospodarczego prawej oficyny
na nieruchomości w Łodzi
przy ul. Mielczarskiego 31
wraz z projektem usunięcia
nieprawidłowości poprzez rozebranie,
działka nr 44, obręb P-9,
nr budynku 113

Autor opracowania: mgr inż. Cezary Doroba

mgr inż. arch. Julia Kalenbach

listopad 2021 r.

URZĄD WOJEWÓDZKI
Wydział Gospodarki Przestrzennej
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 36-65-80

Łódź

dnia 21-12-1994 r.

Nr 334/94/WL

**DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie**

Na podstawie § 2 ust. 1 p. 1 i § 13 ust. 1 pkt. 1 lit.

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.

w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się

osobę: Obywatel(ka)

Julia Kalenbach

magister inżynier architekt

(tytuł inżyniera-architekta)

urodzony(a) dnia 7.10.1959 r. w Kijowie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonania samodzielnej funkcji

projektanta

(rodzaj funkcji)

w specjalności

architektonicznej

(rodzaj specjalności technicznej budowlanej)

w zakresie

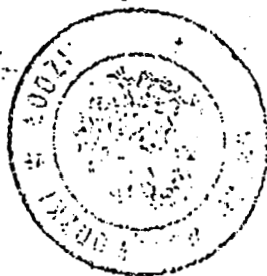
(specjalizacja w budownictwie)

Obywatel(ka) Julia Kalenbach jest upoważnion(a) do
(imię i nazwisko)

1. sporządzanie projektów w zakresie rozwiązań:

a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,

b/ konstrukcyjno - budowlanych w zakresie obiektów
o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych
i schematach technicznych z wyłączeniem konstrukcji
fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji
statycznie niewyznaczalnych.



Z up. WOJEWODY

mgr inż. arch. Andrzej Resławski
Dyrektor Wydziału Gospodarki Przestrzennej

Opłata skarbową
kwota 3.-
wpłacono w całości



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Łódzka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Julia Kalenbach

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **334/94/WŁ**, jest wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LO-0119**.

Członek czynny od: 02-01-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 13-01-2021 r. Łódź.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2022 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Magdalena Busiak, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LO-0119-AF7B-CYC3-D222-62CD

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

URZĄD WOJEWÓDZKI

Wydział Gospodarki Przestrzennej

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

36 65 80

3662,

06 09 94

dnia

18 r.

Główny

169/94/WŁ

Nr _____

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 2 ust.1 p.1 i § 13 ust. 1 pkt. 2 lit. _____

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.

w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się

ż: Obywatel(ka) Cezary Doroba

magister inżynier budownictwa

(zalicz i nazwisko)

(tytuł naukowy-zawodowy)

urodzony(a) dnia 21.06. 1958 r. w Ł o d z i

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonania samodzielnej funkcji projektanta

(rodzaj funkcji)

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie _____

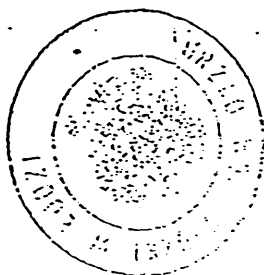
(specjalizacja zawodowa)

WA BR/3351/73 MA-BUA-14 DN 12 0472 1-23 2.700

WAT/304/500/1602/85

Obywatel(ka) Cezary Doroba jest upoważnion(a) do
(imię i nazwisko)

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
- 2/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działki związanych z realizacją tych budynków.



m. p.

Z up. W O B E W O D Y

mgr inż. Tadeusz Tadeuszyński
dyr. biura projekt. Prestizenne



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ŁOD-75B-FCY-CJ9 *

Pan Cezary DOROBA o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/3556/03

adres zamieszkania ul. Gliniana 35, 91-336 Łódź

jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2021-01-01 do 2021-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-01-07 roku przez:

Jacek Szer, Zastępca Przewodniczącego Rady Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Lódź, dnia 31.12.2020r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7356/2112- 2020/T/156-2020/P/ZKK/ESZ

POSTANOWIENIE NR 928/2020

Na podstawie przepisu art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) dalej PrBud w zw. z § 2 pkt 2 w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30.08.2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. Nr 198, poz.2043, dalej „Rozporządzenie”) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. /tj. z dnia 8 czerwca 2017 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm./ dalej KPA po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakładam na
Zarząd Lokali Miejskich**

obowiązek dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego nieużytkowanego budynku gospodarczego, zlokalizowanego przy ul. Mieleczarskiego 31 w Łodzi (dz. nr 144, P-9, nr budynku w obrębie: 113)

w terminie do dnia 26.02.2021 r.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi prowadzi czynności prewencyjne „Tunel Itap II” w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych zlokalizowanych nad trasą projektowanego tunelu średnicowego łączącego dworce Łódź Fabryczna i Łódź-Kaliska.

W dniu 19.10.2020r. tut. organ przeprowadził oględziny budynku mieszkalnego wielorodzinnego, nieużytkowanego budynku gospodarczego (dawnej pralni), obiektów budowlanych – drewnianych komórek zlokalizowanych przy ul. Mieleczarskiego 31 w Łodzi.

W wyniku oględzin stwierdzono, że:

- budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny z poddaszem znajduje się w stanie dostatecznym. Nie stwierdzono występowania stanów awaryjnych. Budynek mieszkalny wielorodzinny posiada numer budynku w obrębie:112.

- parterowy obiekt budowlany w konstrukcji drewnianej zlokalizowany w północno - zachodnim narożniku działki nr 44 (usytuowany między budynkiem pralni a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym) znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i grozi bezpośrednio zawaleniem. Drewniany obiekt budowlany nie jest użytkowany.

- parterowy obiekt budowlany w konstrukcji drewnianej, będący przedmiotem niniejszego postępowania posiadający numer w obrębie: 113 znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i grozi bezpośrednio zawaleniem.

W/w obiekt budowlany nie jest użytkowany.

- parterowy budynek gospodarczy (nr budynku w obrębie: 115) znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. Jest zabezpieczony przed dostępem osób trzecich.

Budynek nie jest użytkowany.

Parterowy drewniany obiekt budowlany zlokalizowany w północno - zachodnim narożniku działki nr 44 (między budynkiem pralni a budynkiem mieszkalnym wielorodzinny) oraz parterowy budynek gospodarczy (nr budynku obręb: 115), są przedmiotem odrębnego postępowania administracyjnego.

W związku z opisanym stanem faktycznym i prawnym w pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że w myśl przepisu art. 81c ust. 2 PrBud organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1 (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego), obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. „Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane, stanowi część innego, już toczącego się postępowania, przewidzianego w ustawie Prawo budowlane, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania” (wyr. WSA w Łodzi z dnia 07.04.2010 r., II SA/Ld 45/10, Legalis; tak samo wyr. WSA w Warszawie z dnia 01.07.2011 r., VII SA/Wa 654/11, Legalis). Jak wynika z powyższego, rzeczne postanowienie nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty.

W przedmiotowej sprawie niewykluczone jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 ustawy Prawo budowlane. Jednak ocena czy w sprawie ma zastosowanie przywołany przepis będzie możliwa po przedłożeniu nakazanej niniejszym postanowieniem ekspertyzy technicznej. Zgodnie z przepisem art. 67 ust. 1 PrBud jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Warunki i tryb postępowania w sprawie rozbiórek nieużytkowanych obiektów budowlanych reguluje Rozporządzenie. W myśl przepisu § 2 pkt 2 in fine Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 PrBud, właściwy organ dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Przepis § 4 ust. 1 Rozporządzenia stanowi, że ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego. Podmioty uprawnione do sporządzenia ekspertyzy określa enumeratywnie przepis § 4 ust. 2 Rozporządzenia.

Ustalenia poczynione w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 19.10.2020r. bezspornie skutkują powstaniem uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego parterowego obiektu budowlanego w konstrukcji drewnianej posiadającego numer w obręb: 113. Rzeczony obiekt budowlany znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i grozi bezpośrednio zawaleniem. W/w obiekt budowlany nie jest użytkowany.

W tym stanie rzeczy zasadne jest skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji przyznanej przepisem art. 81c ust. 2. Przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej jest bowiem niezbędne dla merytorycznego załatwienia sprawy.

Zgodnie z treścią Księgi Wieczystej nr LD1M/00095698/5 właścicielem nieruchomości przy ul. Mielezarskiego 31 w Łodzi jest w 1/2 części Gmina Miasto Łódź, w 1/4 Pani Magdalena Józwiak, w 1/4 części Pani Władysława Józwiak. Nie są znane adresy i miejsca pobytu Pani Magdaleny Józwiak i Pani Władysławy Józwiak.

Zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest Zarząd Lokali Miejskich i jednocześnie jest

adresatem niniejszego postanowienia.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom **zażalenie** do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie, w terminie **siedmiu dni** od dnia jego doręczenia.
2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu, na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczno budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.

[Handwritten signature]

Otrzymuje do wykonania:

1. Zarząd Lokali Miejskich, Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź.
2. a / a

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Wstęp

- 1.1. Dane ogólne
- 1.2. Podstawa opracowania
- 1.3. Przedmiot opracowania
- 1.4. Cel i zakres opracowania

2. Opis stanu istniejącego

- 2.1. Opis ogólny budynku
- 2.2. Opis szczegółowy i stan techniczny elementów budynku

3. Analiza stanu istniejącego

- 3.1. Analiza stanu technicznego budynku
- 3.2. Analiza ekonomicznej opłacalności remontu kapitalnego

4. Wnioski i zalecenia

5. Opis projektu usunięcia nieprawidłowości poprzez rozebranie budynku

- 5.1. Analiza możliwości rozbiórki budynku.
- 5.2. Opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych.
- 5.3. Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Rys. 1. Szkic sytuacyjny.

Rys. 2. Rzut parteru

III. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Wstęp

1.1. Dane ogólne

Zleceniodawca:	Zarząd Lokali Miejskich reprezentujący Miasto Łódź 90-514 Łódź, al. T. Kościuszki 47.
Jednostka Projektowa:	Pracownia Architektoniczno – Budowlana „PROFIL” Julia Kalenabach, Cezary Doroba 93-305 Łódź, ul. Koncertowa 10A.

1.2. Podstawa opracowania

Umowa nr 126/2/2021 z dnia 26.07.2021 r. podpisana pomiędzy ZLM a Pracownią „PROFIL”

Postanowienie PINB nr 928/2020 z dnia 31.12.2020 r

Dokumentacje i dokumenty archiwalne

Obowiązujące normy i przepisy techniczne.

1.3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieużytkowany budynek gospodarczy prawej oficyny na terenie posesji przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi, działka nr 44, obręb P-9.

1.4. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest określenie aktualnego stanu technicznego przedmiotowego budynku. Zakres opracowania obejmuje:

- inwentaryzację stanu istniejącego budynku dla potrzeb opracowania,
- badanie materiałów z wykonanych odkrywek,
- opinię konstrukcyjną,
- analizę ekonomicznej opłacalności remontu kapitalnego
- projekt usunięcia nieprawidłowości poprzez rozebranie budynku.

2. Opis stanu istniejącego

2.1. Opis ogólny budynku

Budynek, będący przedmiotem opracowania, stanowi prawą oficynę posesji. Obiekt składa się z części, która pierwotnie była budynkiem mieszkalnym parterowym z poddaszem typu suszarnia, niepodpiwniczonym oraz z części, która pierwotnie stanowiła drewniane komórki lokatorskie. Budynek jest obecnie wyłączony z użytkowania. Budynek jest w stanie ruiny. Od strony wschodniej budynek zlokalizowany jest w granicy z działką nr 43 posesji nr 29.

Szacunkowy wiek budynku - ok. 70 lat.

Usytuowanie budynku na działce pokazano na rys. 1.

Konstrukcja budynku tradycyjna drewniana sumikowo-łątkowa. Fundamenty murowane ceglane, ściany budynku drewniane. Dach nad komórkami wykonany został jako drewniany, kryty papą. Nad częścią dawnego budynku mieszkalnego brak jest stropu i stropodachu.

Poziom parteru znajduje się ok. 20 cm powyżej terenu. Budynek nie posiada żadnych instalacji wewnętrznych.

Powierzchnia zabudowy budynku	-	45,63 m ²
Kubatura budynku	-	~ 140,00 m ³

2.2. Opis szczegółowy i stan techniczny elementów budynku

2.2.1. Fundamenty

Poziom posadowienia oraz stan fundamentów dawnego budynku mieszkalnego, później gospodarczego, określono na podstawie wykonanej odkrywki oraz przez analogię do podobnych budynków z połowy XX wieku.

Fundamenty z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej o grubości 1 cegły są nieotynkowane i nie posiadają prawidłowej przeciwwilgociowej izolacji poziomej ani pionowej. Poziom posadowienia fundamentów wynosi ok. 0,85 m poniżej poziomu terenu tj. powyżej poziomu przemarzania gruntów. Komórki drewniane posadowione są na płycie fundamentowej betonowej. **Fundamenty znajdują się w niezadowalającym stanie technicznym.** Cegły w ziemi są zmurzałe, a zaprawa jest wilgotna i daje się bez trudu usuwać ze spoin. Płyta betonowa komórek jest silnie spękana i miejscami zapadnięta. Poziom posadowienia budynku jest niezgodny z Polską Normą.

2.2.2. Ściany

Ściany zewnętrzne budynku gospodarczego (pierwotnie mieszkalnego) wykonane są jako drewniane w konstrukcji sumikowo-łątkowej, wykończonej od zewnątrz deskowaniem, natomiast od wewnątrz tynkiem wapiennym na trzcinie. Łączna grubość ścian wynosi ok. 16 cm. Podstawę dla ścian drewnianych stanowią podwaliny z belek drewnianych posadowionych na fundamentach ceglanych. Budynek nie posiada własnych ścian od strony wschodniej, ani od strony południowej. Ściany zewnętrzne drewniane północna i zachodnia dobudowane zostały do ściany murowanej nie istniejącego już budynku mieszkalnego I prawej oficyny posesji nr 31 i do ściany zachodniej lewej oficyny budynku mieszkalnego posesji nr 29. Ściany komórek wykonane zostały również jako drewniane, deskowe na słupkach drewnianych 6 x 6 cm.

Ściany budynku są obecnie zdewastowane. Na znacznych powierzchniach brak jest deskowania zewnętrznego; wewnętrzne tynki wapienne na trzcinie są oberwane. Pozostawiona ściana murowana, do której dobudowany został budynek jest silnie spękana, z licznymi ubytkami i wykruszeniami cegieł i zaprawy; ściana pozbawiona jest tynku.

Ściany budynku, zarówno części gospodarczej (pierwotnie mieszkalnej), jak i dawnych komórek znajdują się w awaryjnym stanie technicznym.

Ściany komórek są zbutwiałe, wypaczone i grożą zawaleniem. Ściany części pierwotnie mieszkalnej nie są powiązane z murami, do których były dobudowane, a strop, który pierwotnie spinał ściany uległ zarwaniu. Ściany mogą w każdej chwili ulec zawaleniu.

2.2.3. Stropodach

Budynek pierwotnie mieszkalny posiadał strop i stropodach drewniany jednospadowy, przekryty papą. Nad komórkami wykonany jest dach drewniany krokwiowy, kryty papą.

Warstwy dachu nad komórkami:

- papa na lepiku ,
- deski grub. 2,5 cm,
- krokwie 6 x12 cm w rozstawie co ok. 100 cm.

Krokwie oparte są na drewnianych belkach oczepowych 6 x 12 cm

Styk dachu ze ścianą sąsiedniego budynku zabezpieczony jest za pomocą wywiniętych na ściany warstw papy, jednak wszystkie styki są uszkodzone, co powoduje stałe zalewanie sąsiedniej ściany (budynku posesji nr 29) wodami opadowymi.

Stropodach znajduje się w awaryjnym stanie technicznym.

Stan techniczny więźby dachowej określono na podstawie oględzin. Większość elementów drewnianej konstrukcji dachu jest w złym stanie technicznym. Elementy są spróchniałe i zawilgocone. Deskowanie dachu jest całkowicie zbutwiałe. Papa, stanowiąca pokrycie dachu jest poprzedziana i poodklejana od poszycia z desek.

Nad budynkiem pierwotnie mieszkalnym brak jest stropodachu – uległ całkowitemu zarwaniu wraz ze stropem drewnianym dawnego poddasza.

2.2.4. Elementy wykończeniowe

a/ Stolarka okienna i drzwiowa

Okna drewniane pozbawione są szklenia, a ramiaki znajdują się w złym stanie technicznym. Otwory okienne zostały zabezpieczone poprzez nabicie płyt paździerzowych.

Drzwi zewnętrzne drewniane są powierzchniowo skorodowane i wypaczone. Drzwi komórek drewniane są w złym stanie technicznym: porożyszczone, wypaczone i uszkodzone mechanicznie.

b/ Tynki

brak.

c/ Podłogi

W budynku wykonana jest posadzka betonowa. Posadzka jest spękana, wilgotna, miejscami zapadnięta.

d/ Obróbki blacharskie.

brak

3. Analiza stanu istniejącego

3.1. Analiza stanu technicznego budynku

Na podstawie oględzin, badań makroskopowych i wykonanych odkrywek fundamentów, stwierdzono znaczne zużycie elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku. Spowodowane jest to:

- wiekiem budynku i, co za tym idzie, fizycznym zużyciem materiałów (utrata pierwotnej wytrzymałości materiałów);
- wpływem warunków atmosferycznych, będących przyczyną erozji i korozji materiałów;
- brakiem odpowiednich izolacji przeciwwilgociowych i obróbek blacharskich ;
- brakiem bieżącej właściwej konserwacji budynku

W budynku w nieodpowiednim stanie technicznym znajdują się fundamenty i ściany, natomiast strop i stropodachy są w stanie awaryjnym lub przestały istnieć na skutek całkowitego zarwania. Elementy te wykazują duże zużycie fizyczne oraz uszkodzenia spowodowane korozją i erozją materiałów, użytych do ich wykonania.

Poza tym stwierdzono, że budynek nie odpowiada obecnie obowiązującym przepisom prawa budowlanego, a w szczególności wymogom „Rozporządzenia MI z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.”

W celu umożliwienia bezpiecznej eksploatacji budynku oraz przywrócenia go do użytkowania, budynek należałoby poddać remontowi kapitalnemu lub odtworzeniowemu.

Zakres ewentualnego remontu:

- wykonać minowanie fundamentów do głębokości 1,0 m poniżej poziomu przyległego terenu
- osuszyć fundamenty oraz ściany przyziemia,
- wykonać izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych i posadzek,
- wykonać nowe posadzki wraz z podłozami
- wzmocnić ściany drewniane i ścianę murowaną lub wymienić na nowe
- wykonać nową konstrukcję stropodachu
- wstawić nową stolarkę okienną i drzwiową,
- naprawić lub wymienić tynki wewnętrzne
- wykonać ocieplenie budynku od zewnątrz
- wykonać nowe instalacje wewnętrzne

3.2. Analiza ekonomicznej opłacalności remontu kapitalnego

Dla sprawdzenia opłacalności remontów budynków, zgodnie z opracowaniem „Zużycie obiektów budowlanych” wydawnictwo WACETOB Warszawa 2000r., zarządcy mogą opierać się na porównaniu szacunkowego kosztu potrzebnych nakładów na remont w relacji na 1 m² powierzchni użytkowej z wartością kosztów odtworzenia budynku w oparciu o wzór:.

$$R \leq J - J \times E_{tr}$$

gdzie:

- | | |
|-----------------|--|
| R | - szacunkowy koszt potrzebnych nakładów na remont w relacji na 1 m ² p.u. |
| J | - koszt budowy 1,0 m ² p.u. nowego obiektu netto |
| t _r | - pozostały okres użytkowania budynku po wykonanym remoncie |
| E _{tr} | - czynnik dyskontujący |

Koszt remontu – R określa się w oparciu o wyliczony procent zniszczenia.

E_{tr} określa się na podstawie tabeli dla odpowiedniego czasu t_r

t_r określa się szacunkowo, biorąc pod uwagę zużycie techniczne budynku oraz wartość użytkową, jaką on będzie przedstawiać po wykonaniu robót remontowych.

Przygotowując analizę przyjęto następujące założenia:

- remont będzie miał charakter odtworzeniowy,
- w budynku pozostaną pomieszczenia gospodarcze
- budynek wyposażony będzie w instalację elektryczną,

- budynek po remoncie będzie mógł być użytkowany co najmniej przez następne 15 lat,
- elementy konstrukcyjne zgodnie z aktualnymi wymogami PN,
- pomieszczenia będą spełniały wymogi przepisów sanitarnych, bhp i p.poż.

Określenie % zniszczenia budynku w aktualnym stanie technicznym

Lp	Elementy budynku	% udział w koszcie	% zużycia elementu	% zniszczenia budynku
1.	Roboty ziemne	5,2	60	3,12
2.	Fundamenty	5,6	60	3,36
3.	Izolacje	2,9	100	2,90
4.	Ściany konstrukcyjne	21,9	90	19,71
5.	Ścianki działowe	2,1	100	2,10
6.	Konstrukcja stropodachu	9,5	100	9,50
7.	Pokrycie	6,2	100	6,20
8.	Obróbki blacharskie	5,0	100	5,00
9.	Tynki wewnętrzne	6,4	100	6,40
10.	Wykończenie elewacji	8,0	100	8,00
11.	Stolarka okienna	3,5	100	3,50
12.	Stolarka drzwiowa	4,6	100	4,60
13.	Podłogi i posadzki	5,8	100	5,80
14.	Malowanie ścian i sufitów	5,0	100	5,00
15.	Ocieplenie	3,0	100	3,00
16.	Instalacja elektryczna	4,3	100	4,30
17.	Inne	1,0	100	1,00
		100 %		93,49 %

Przyjęto następujące wartości :

$J = 3000 \text{ zł}$

Procent zużycia = 93,49

$t_r = 15 \text{ lat}$

$E_{tr} = 0,417$

$$R = 3000 \times 0,9349 = 2804,70$$

$$R_{dop} = 3000 - 3000 \times 0,417 = 1749,00$$

$$R > R_{dop}$$

Budynek w aktualnym stanie technicznym wykazuje zużycie: - 93,49 %.

Stopień zużycia ścian wynosi 90 %.

Przeprowadzona analiza wysokości nakładów na remont w odniesieniu do $1,0 \text{ m}^2 \text{ p.u.}$ wykazała, że są one wyższe od wartości obliczonej wg wzoru zawartego w opracowaniu „Zużycie obiektów budowlanych”.

Powyższe w myśl obowiązujących przepisów pozwala stwierdzić, że **remont kapitalny budynku jest nieopłacalny.**

4. Wnioski i zalecenia

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu istniejącego oraz analizy ekonomicznej opłacalności remontu kapitalnego można sformułować następujące wnioski dotyczące budynku:

- budynek znajduje się ogólnie w złym (awaryjnym) stanie technicznym,
- remont kapitalny budynku jest nieopłacalny.
- budynek obecnie jest wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych

Budynek nie wymaga wykonania doraźnych robót naprawczych, mających na celu usunięcie występujących nieprawidłowości. Budynek, w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy rozebrać.

5. Opis projektu usunięcia nieprawidłowości poprzez rozebranie budynku

5.1. Analiza możliwości rozbiórki budynku

Obiekt w chwili obecnej jest wyłączony z użytkowania i nie jest przyłączony do żadnych zewnętrznych instalacji.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo granicy nieruchomości oraz innych budynków w trakcie rozbiórki należy zastosować ręczną metodę rozbiórki przy użyciu narzędzi ręcznych jak: łomy, młoty ręczne, nie dopuszczając do zawalenia większych fragmentów konstrukcji.

Prace rozbiórkowe należy wykonywać w sposób zapewniający odbiór demontowanych elementów bezpośrednio na środki transportowe.

Wywóz gruzu należy prowadzić wjazdem od strony ulicy Mielczarskiego.

5.2. Opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych

Roboty rozbiórkowe należy prowadzić w następującej kolejności:

- Demontaż pokrycia dachu
- Rozbiórka drewnianej konstrukcji dachu .
- Demontaż stolarki okiennej i drzwiowej.
- Rozbiórka ściany murowanej
- Rozbiórka ścian zewnętrznych i wewnętrznych drewnianych
- Rozbiórka fundamentów ceglanych do głębokości ok. 50 cm poniżej poziomu terenu
- Uporządkowanie terenu po rozbiórce.

5.3. Opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia

Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów.

Zakres robót rozbiórkowych oraz ich kolejność podano w punkcie 5.2. opracowania

Wykaz istniejących obiektów budowlanych

Teren zabudowany jest obiektami: budynek mieszkalny, pozostałości po obiekcie gospodarczym, budynek pralni z w.c., budynek drewniany, mieszczący komórki. Teren jest uzbrojony.

Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

Biorąc pod uwagę rodzaj robót rozbiórkowych nie przewiduje się występowania elementów zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi .

Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaj zagrożeń oraz miejsce i czas ich występowania

Biorąc pod uwagę rodzaj robót rozbiórkowych nie przewiduje się występowania elementów stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi .

Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych

Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych należy zapoznać pracowników z programem rozbiórki i poinformować o grożącym niebezpieczeństwie oraz omówić dokładnie sposób wykonania prac rozbiórkowych pozwalający uniknąć niebezpieczeństwa.

Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń

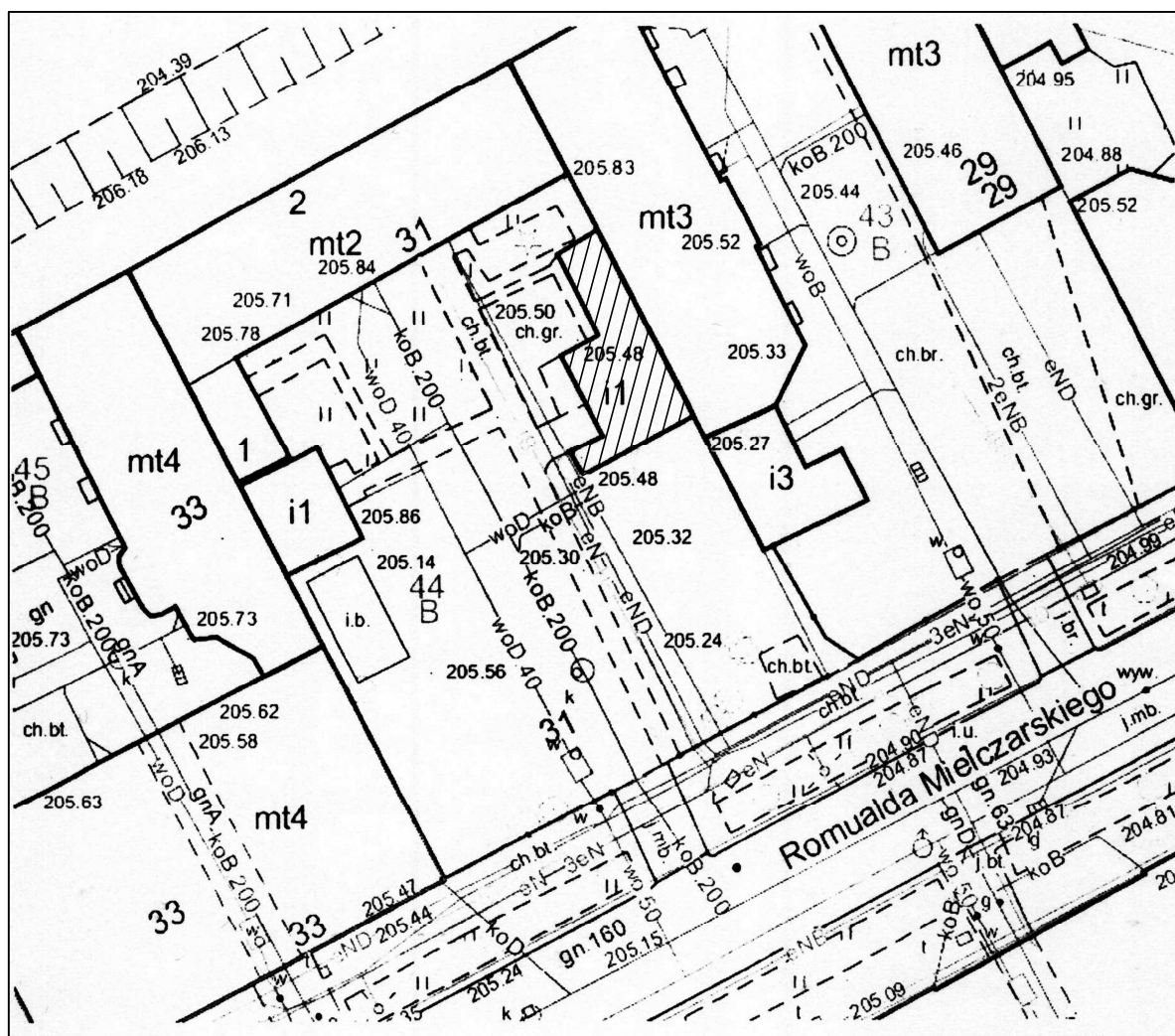
Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z przepisami prawa budowlanego pod nadzorem osoby uprawnionej. Roboty prowadzić zgodnie punktem 5.2. niniejszego opracowania.

1. Roboty należy wykonywać zgodnie z oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych /Dz. U. Nr 47. poz. 401/ zgodnie z przepisami prawa budowlanego pod nadzorem osoby uprawnionej.
2. Należy na bieżąco prowadzić dziennik rozbiórki.
3. Na miejscu rozbiórki należy wyznaczyć brygadzystę, który ma obowiązek: organizowania, przygotowania i kierowania pracami brygad, w sposób zabezpieczający przed wypadkiem zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i wytycznymi udzielonymi przez kierownika rozbiórki.
4. Brygadzysta powinien wyznaczyć zastępcę na czas swojej nieobecności w brygadzie.
5. Na terenie rozbiórki należy wyznaczyć miejsce na przebranie i spożywanie posiłków. W miejscu wyznaczonym należy umieścić apteczkę pierwszej pomocy oraz środki higieny osobistej jak mydło, proszek do prania i ręczniki.
6. Pracowników należy zaopatrzyć w odzież ochronną i środki bezpieczeństwa jak kaski, pasy bezpieczeństwa i okulary ochronne.

7. Przed przystąpieniem do robót rozbiórkowych pracowników należy zapoznać z programem rozbiórki i poinformować o grożącym niebezpieczeństwie oraz omówi dokładnie sposób wykonania prac rozbiórkowych pozwalających uniknąć niebezpieczeństwa.
8. Przewracanie ścian lub innych części obiektu przez podkopywanie, przecinanie, podpinanie lin jest zabronione.
9. Usuwanie jednego elementu nie powinno wywoływać nieprzewidzianego spadania lub zawalenia się innego.
10. Uszkodzone elementy, których zniszczenie zostanie stwierdzone w czasie prowadzenia prac rozbiórkowych należy zabezpieczyć na czas rozbiórki.
11. Prowadzenie robót rozbiórkowych, jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia się części konstrukcji obiektu przez wiatr jest w tych warunkach zabronione.
12. Podczas wiatru o prędkości większej niż 10 m/sek roboty rozbiórkowe należy wstrzymać.
13. Na ogrodzeniu należy umieścić tablice zawierające adresy i numery telefonów:
 - najbliższego punktu lekarskiego
 - najbliższej straży pożarnej
 - posterunku Policji
 - najbliższego punktu telefonicznego.

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości, co do sposobu przeprowadzanych robót rozbiórkowych należy bezzwłocznie powiadomić INWESTORA i autorów niniejszego opracowania.

SZKIC LOKALIZACYJNY

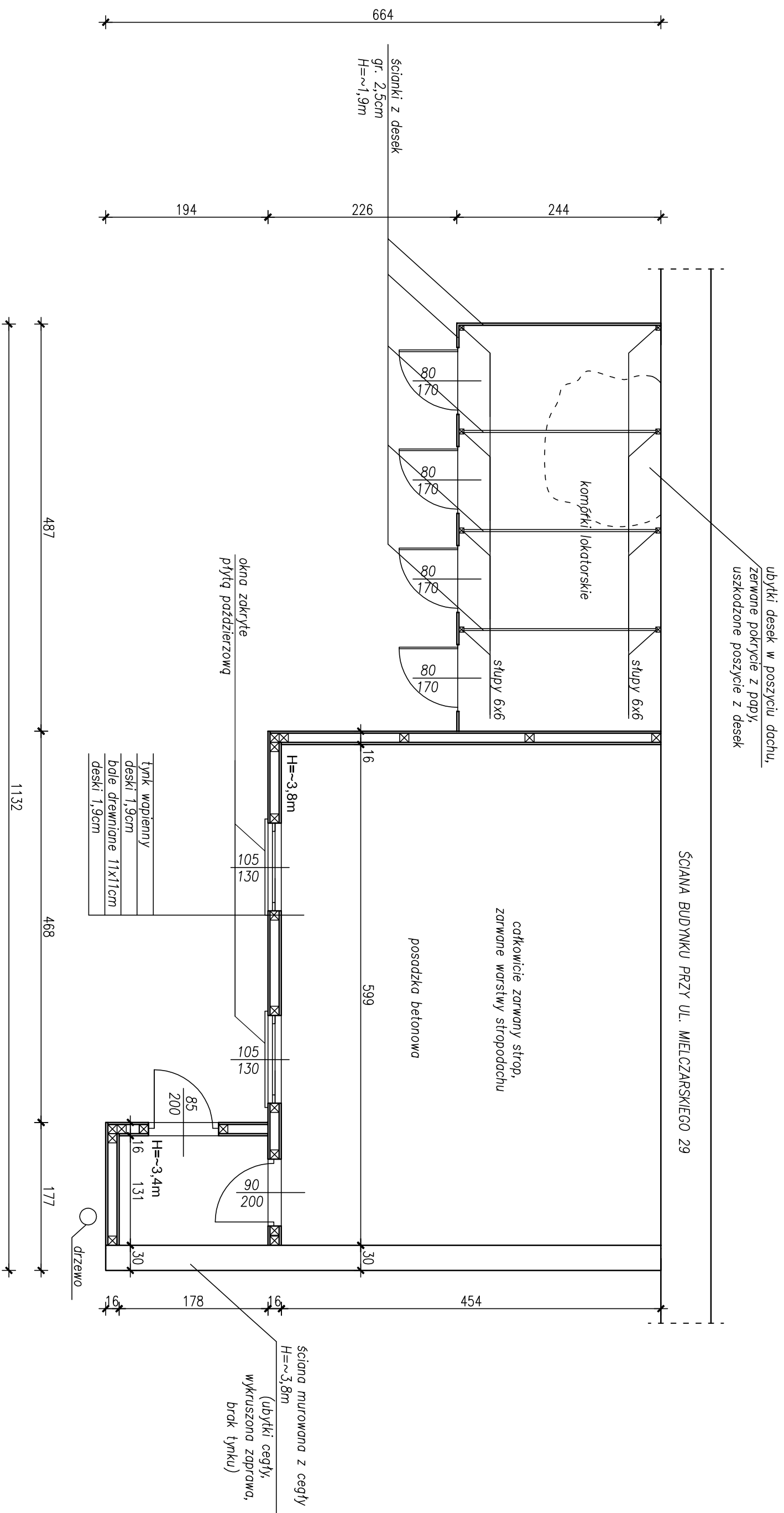


legenda:



- budynek nr 113 będący przedmiotem opracowania

SP. CYW. PRD IF IL					PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNO-BUDOWLANA	
nazwa i adres	Budynek gospodarczy nr 113 posesji przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi				skala	
tytuł rysunku	Szkic lokalizacyjny				data 12.2021	
	Imię i nazwisko	uprawnienia nr	w specjalności	podpis	nr rys. 1	
projektant	mgr inż. arch. Julia Kalenbach	334/94 WŁ	architektura			
	mgr inż. Cezary Doroba	169/94 WŁ	konstrukcja		arkusz	
opracował						



SP. CYW. PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNO-BUDOWLANA				
nazwa i adres	Budynek gospodarczy nr 113 posesji przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi			skala 1:50
tytuł rysunku	RZUT PARTERU			data 12.2021
	imię i nazwisko	uprawnienia nr	w specjalności	podpis
projektant	mgr inż. arch. Julia Kaletkach	334/94 WL	architektura	
mgr inż. Cezary Doroba		169/94 WL	konstrukcja	
opracował				akusz
				2





