

TYTUŁ:	OPINIA TECHNICZNA (załącznik do PFU) dotycząca stanu technicznego budynków mieszkalno-usługowych (budynków frontowych) w Zgierzu przy ul. Długiej: 22, 30, 40, 41 Zakres: termomodernizacja
ADRES OBIEKTU:	95-100 Zgierz, ul. Długa 22, 30, 40, 41; woj. łódzkie
	GMINA MIASTO ZGIERZ 95-100 Zgierz, plac Jana Pawła II 16
AUTOR:	mgr inż. Andrzej Nagórny <i>Rzecznik budowlany</i>
DATA:	Łódź, październik 2017 r.
<p><i>Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. 2017 poz.1332) oświadczam, że w/w opinia techniczna została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.</i></p>	

Opinia techniczna zawiera:

- Oświadczenie Rzecznikowi
- Badanie i ocenę
- Dokumentację fotograficzną

Podstawy prawne

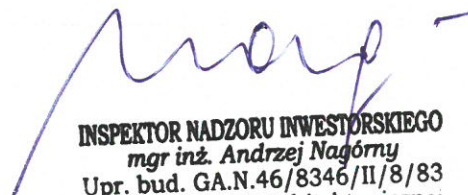
- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny z późn. zm.,
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1994 r. o gospodarce nieruchomościami z późn.zm.,
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późn.zm.,
- 4) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z późn.zm.,
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późn.zm.

Materiały wykorzystane w opracowaniu

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332)
- 2) Normy i Warunki techniczne
- 3) A. Mitzel, W. Stachurski, J. Suwalski – Awarie konstrukcji betonowych i murowych
- 4) L. Runkiewicz, Instytut Techniki Budowlanej, Politechnika Warszawska - Awarie budowlane – Przegląd budowlany 1/2008
- 5) WOIB - Materiały szkoleniowe dla rzeczoznawców budowlanych
- 6) Materiały z Konferencji Naukowo-Technicznych Rzeczoznawstwa

ETAPY OPRACOWANIA

- Opis ogólny elementów budynków
- Badania makroskopowe elementów konstrukcyjnych
- Specyfikacja tabelaryczna konstrukcji drewnianej budynków



INSPEKTOR NADZORU INWESTORSKIEGO
mgr inż. Andrzej Nagórny
Upr. bud. GA.N.46/8346/II/8/83
w specjalności: architektonicznej

1. Dane ogólne

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie opinii technicznej stanu technicznego budynków mieszkalno-usługowych w Zgierzu przy ul. Długiej 22, 30, 40, 41.

1.2. Dane formalno-prawne

Nazwa obiektu budowlanego: budynki mieszkalno-usługowe
Adres obiektu budowlanego: Zgierz, ul. Długa 22, 30, 40, 41
Właściciel nieruchomości: Gmina Miasto Zgierz
95-100 Zgierz, plac Jana Pawła II 16

Autor opracowania: mgr inż. Andrzej Nagórny
posiadający uprawnienia: rzeczoznawcy budowlanego,
budowlane, projektowe, konserwatorskie.

1.3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest badanie i ocena elementów budynków mieszkalno-usługowych znajdujących się w Zgierzu przy ul. Długiej 22, 30, 40, 41.

Zakres opracowania ma na celu poszerzenie wiedzy dla Wykonawcy o zakresie prac termomodernizacji każdego z obiektów ujętego w opinii, pozwalających na bezpieczne użytkowanie obiektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami *Prawa budowlanego* i wynikającymi z *Warunków technicznych*.

Opinia techniczna została opracowana na podstawie:

- ✓ wizji lokalnych przedmiotowych budynków w m-cu wrzesień 2017 r.
- ✓ badań i analizy elementów budynku
- ✓ przepisów prawnych i literatury fachowej

Elementy budynku mieszkalnego podlegające badaniom i ocenie:

Zakres: fundamenty, ściany i dachy

1.4. Wizje lokalne

Przeprowadzono wizje lokalne na obiektach w miesiącu wrzesień 2017 r. w trakcie, których wytypowano w/w elementy budynków. Wykonano badania makroskopowe tworząc dokumentację fotograficzną.

2. Opis ogólny

Na podstawie PFU należy zbadać, ocenić i ująć w projekcie zagadnienia zawarte w opinii technicznej.

INFORMACJA O BUDYNKACH				
Nr inwentarzowy budynku	UMZ 543	UMZ 547	UMZ 557	UMZ 558
Właściciel	Gmina Miasto Zgierz 95-100 Zgierz, plac Jana Pawła II 16			
Zarządca nieruchomości	Miejskie Przedś. Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.			
Adres	95-100 Zgierz ul. Długa 22	95-100 Zgierz ul. Długa 30	95-100 Zgierz ul. Długa 40	95-100 Zgierz ul. Długa 41
Działka ewidencyjna	103/1 obręb 129	112 obręb 129	140 obręb 129	524/5 obręb 129
Przeznaczenie obiektu	mieszkalno-usługowy			
Rok budowy	1903	1870	1899	1900
Zabudowa obiektu	pierzejowa, we wschodniej granicy	pierzejowa, w zachodniej granicy	pierzejowa	pierzejowa, zwarta
Pow. użytkowa (m ²)	314,69	290,66	291,89	335,97
Liczba kondygnacji	2 nadziemne	2 nadziemne	2 nadziemne	2 nadziemne

2.1. Budynek mieszkalno-usługowy (budynek frontowy), nr inwentarzowy UMZ 543, Zgierz ul. Długa 22

Tabela elementów budynku

Nazwa elementu budynku	Opis stanu technicznego	Zalecenia
Fundamenty	Fundamenty wskazują na duże ubytki	Uszczelnienie i wyrównanie
Ściany zewnętrzne	Elementy drewniane, wskazują na zniszczenie spowodowane procesem starzeniowym	Usunięcie ubytków, wykonanie nakładek pod systemy termoizolacji
Inne	Brak opaski systemowej powoduje wnikanie do fundamentu i cokołu wód opadowych	wykonanie izolacji z wykończeniem warstwą filtrującą

Budynek mieszkalno-usługowy w Zgierzu przy ul. Długiej 22



Fot.

Opis



Fot. nr 1

Ściana boczna – w części górnej ściany bocznej w technologii drewnianej widoczne uszkodzenia starzeniowe

Elementy ścian – zarysowania i pęknięcia, w części zniszczenia biologiczne



Fot. nr 2

Cokół podlegający termoizolacji jest uszkodzony procesem starzeniowym i biologicznym

POMIESZCZENIE WSKAZANE PRZEZ
ZAMAWIAJĄCEGO

Węzeł ciepły: ściany wymagają spełnienia warunków cieplnych

2.2. Budynek mieszkalno-usługowy (budynek frontowy), nr inwentarzowy UMZ 547, Zgierz ul. Długa 30

Tabela elementów budynków

Nazwa elementu budynku	Opis stanu technicznego	Zalecenia
Fundamenty	Cokół, w części fundamentowej wskazuje na uszkodzenia	Uszczelnienie systemowe
Ściany zewnętrzne	Elementy drewniane, wskazują na pęknięcia i zniszczenia spowodowane procesem starzeniowym	Uszczelnienie systemowe
Dach	Jw.	Zastosować indywidualne systemy termoizolacji

Budynek mieszkalno-usługowy w Zgierzu przy ul. Długiej 30



Fot.

Opis



Fot. nr 1

Elementy zewnętrzne, podlegające termomodernizacji wymagają indywidualnych rozwiązań projektowych termomodernizacji



Fot. nr 2

Elementy dachu i ścian są uszkodzone procesem starzeniowym wymagają zastosowanie indywidualnych rozwiązań termomodernizacyjnych

2.3. Budynek mieszkalno-usługowy (budynek frontowy), nr inwentarzowy UMZ 557, Zgierz ul. Długa 40

Tabela elementów budowlanych

Nazwa elementu budynku	Opis stanu technicznego	Zalecenia
Fundamenty	Cokół fundamentowy ma pęknięcia i ubytki	Uszczelnienie systemowe,
Ściany zewnętrzne	Elementy drewniane, wskazują na zniszczenie spowodowane procesem starzeniowym	Zastosowanie indywidualnych rozwiązań termoizolacyjnych

Budynek mieszkalno-usługowy w Zgierzu przy ul. Długiej 40



Fot.	Opis
 <p data-bbox="480 927 584 958">Fot. nr 1</p>	<p data-bbox="890 367 1513 427">Zniszczenia strukturalne ściany stanowiące podłoże pod termoizolację</p>
 <p data-bbox="480 1447 584 1478">Fot. nr 2</p>	<p data-bbox="890 994 1485 1081">Uszkodzenia i ubytki .Elementy drewniane, wskazują na zniszczenie spowodowane procesem starzeniowym</p>
 <p data-bbox="480 1935 584 1966">Fot. nr 3</p>	<p data-bbox="890 1509 1474 1597">Elementy ścian i przyległe posiadają uszkodzenia niespełniające wymogami dla podłoża pod termoizolację</p>

2.4. Budynek mieszkalno-usługowy (budynek frontowy), nr inwentarzowy UMZ 558, Zgierz ul. Długa 41

Tabela elementów konstrukcyjnych

Nazwa elementu budynku	Opis stanu technicznego	Zalecenia
Fundamenty	Uszkodzenia: pęknięcia i ubytki	Uszczelnienie systemowe
Ściany zewnętrzne	Elementy drewniane, wskazują na zniszczenie spowodowane warunkami atmosferycznymi i procesem starzeniowym.	Zastosowanie indywidualnych rozwiązań termomodernizacji

Budynek mieszkalno-usługowy w Zgierzu przy ul. Długiej 41



Fot.

Opis



Fot. nr 1

Elementy ścian podlegające termomodernizacji posiadają uszkodzenia procesem starzeniowym. Ściany boczne wymagają specjalistycznych napraw aby mogły stanowić podłoże pod izolację termiczną.



Fot. nr 2

Elementy zewnętrzne są uszkodzone mechanicznie i biologicznie



Fot. nr 3

Elementy ścian i przyległe uszkodzone mechanicznie i biologicznie

Zaleca się przed przystąpieniem do projektowania wykonać badania wytrzymałościowe i zaprojektować indywidualne rozwiązania umożliwiające termoizolację.


INSPEKTOR NADZORU INWESTORSKIEGO
mgr inż. Andrzej Nagórny
Upr. bud. GA.N.46/8346/II/8/83
w specjalności: architektonicznej
i konstrukcyjno-budowlanej