

## Opinia techniczna

**dotycząca stanu technicznego części budynku położonego w  
Mysłowicach przy ulicy Ptasiej 27**



### Zleceniodawca:

Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach  
ul. Partyzantów 21  
41-400 Mysłowice

### Opracował:

Smart-Bud  
Marek Nowak  
ul. M. Filipka 15  
41-811 Zabrze  
uprawnienia konstrukcyjno-budowlane bez ograniczeń nr: SLK/6472/WBKb/15

mgr inż. Marek Nowak  
Uprawnienia budowlane do kierowania  
robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
nr ewid.: SLK/6472/WBKb/15

## Zawartość

1	Podstawa opracowania .....	3
2	Cel opracowania.....	3
3	Opis istniejących budynków .....	4
3.1	Budynek nr 1 .....	4
3.2	Budynek nr 2.....	4
3.3	Budynek nr 3.....	4
3.4	Budynek nr 4.....	4
3.5	Budynek nr 5.....	4
3.6	Budowla dodatkowa nr 6.....	4
3.7	Budowla dodatkowa nr 7.....	4
4	Ocena elementów konstrukcyjnych obiektu .....	4
4.1	Budynek nr 1 .....	4
4.2	Budynek nr 2.....	5
4.3	Budynek nr 3.....	5
4.4	Budynek nr 4.....	6
4.5	Budynek nr 5.....	6
4.6	Budowla dodatkowa nr 6.....	7
4.7	Budowla dodatkowa nr 7.....	7
5	Orzeczenie końcowe.....	8
6	Wnioski i zalecenia .....	8
7	Dokumentacja zdjęciowa.....	8
7.1	Budynek nr 1 .....	8
7.2	Budynek nr 2.....	10
7.3	Budynek nr 3.....	11
7.4	Budynek nr 4.....	13
7.5	Budynek nr 5.....	15
7.6	Budowla dodatkowa nr 6.....	17
7.7	Budowla dodatkowa nr 7.....	17

## 1 Podstawa opracowania

Umowa z dnia 07.11.2022r

Wizja lokalna w dni 15.11.2022r

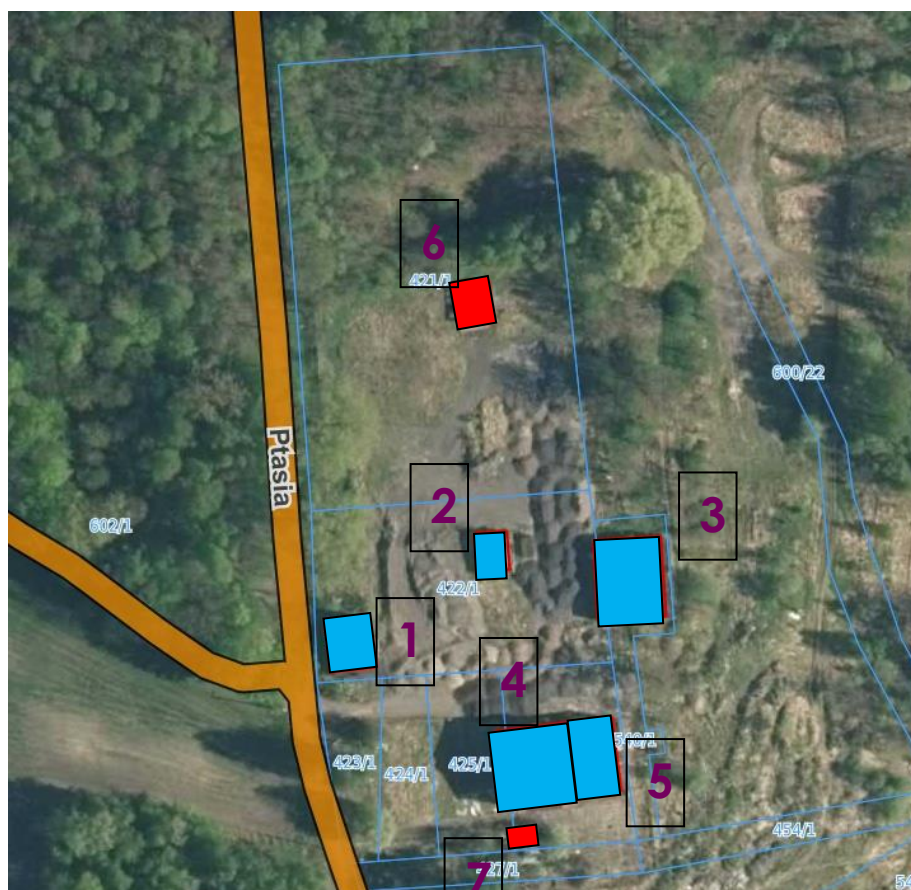
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, Dz. U. z 2021r., poz. 2351  
z późniejszymi zmianami

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie  
warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

## 2 Cel opracowania

Celem opinii jest:

- określenie stanu technicznego nieużytkowanych 5 budynków wraz z obiektami  
dodatkowymi położonymi w Mystowicach przy ulicy Ptasiej 27



- budynki objęte przeglądem.



- dodatkowe budowę objęte przeglądem



### 3 Opis istniejących budynków

#### 3.1 Budynek nr 1

Budynek dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej- fundamenty żelbetowe, ściany murowane, strop odcinkowy, konstrukcja dachu drewniana, brak pokrycia dachowego.

#### 3.2 Budynek nr 2

Budynek jednokondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej- fundamenty żelbetowe, ściany murowane, konstrukcja dach- strop gęstożebrowy, brak pokrycia dachowego.

#### 3.3 Budynek nr 3

Budynek jednokondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej- fundamenty żelbetowe, ściany murowane, konstrukcja dach- strop żelbetowy, kryty papą.

#### 3.4 Budynek nr 4

Budynek dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej- fundamenty żelbetowe, ściany murowane, strop żelbetowy, brak konstrukcji i pokrycia dachowego.

#### 3.5 Budynek nr 5

Budynek dwukondygnacyjny, wybudowany w technologii tradycyjnej- fundamenty żelbetowe, ściany murowane, strop odcinkowy, konstrukcja dachu stropodach żelbetowy, kryty papą.

#### 3.6 Budowla dodatkowa nr 6

Resztki murów z pustaków na fundamencie żelbetowym, brak stropów, konstrukcji i pokrycia dachu.

#### 3.7 Budowla dodatkowa nr 7

Wiata częściowo obudowana ścianami murowanymi, dach konstrukcji drewnianej z pełnym deskowaniem, brak pokrycia dachu.

### 4 Ocena elementów konstrukcyjnych obiektu

#### 4.1 Budynek nr 1

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.

- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną.

- strop międzykondygnacyjny- **stan awaryjny**- stwierdzono korozję oraz dziury w stropie wynikające z kradzieży elementów stropu. ze względu na braki elementów stropu grozi on zawaleniem.
- konstrukcja dachu- **stan awaryjny**- konstrukcja kwalifikuje się do pilnego rozebrania. Wszystkie widoczne elementy są spalone.
- pokrycie dachu- **stan awaryjny**- pokrycie spalone.
- komin- **stan awaryjny**- widoczne wykruszenia zaprawy oraz przechylenie kwalifikują komin do rozbiórki.
- stolarka otworowa- nie występuje, rozkradzione.
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

## 4.2 Budynek nr 2

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.
- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną.
- strop międzykondygnacyjny- nie występuje.
- konstrukcja dachu- **stan awaryjny**- brak pokrycia dachowego spowodował korozję stalowych elementów konstrukcyjnych.
- pokrycie dachu- **stan awaryjny**- brak pokrycia.
- komin- nie występuje.
- stolarka otworowa- **w złym stanie technicznym**- brak szklenia, stolarka wypaczona
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

## 4.3 Budynek nr 3

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.
- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną.

- strop międzykondygnacyjny- nie występuje.
- konstrukcja dachu- **stan awaryjny**- brak pokrycia dachowego spowodował korozję stalowych elementów konstrukcyjnych.
- pokrycie dachu- **stan awaryjny**- zużycie techniczne.
- komin- nie występuje.
- stolarka otworowa- **w złym stanie technicznym**- brak szklenia, stolarka wypaczona
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

#### 4.4 Budynek nr 4

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.
- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną.
- strop międzykondygnacyjny- **stan awaryjny**- stwierdzono liczne zarysowania oraz zawilgocenia stropu. Balkony w stanie awaryjnym.
- konstrukcja dachu- brak konstrukcji, rozkradziona.
- pokrycie dachu- brak pokrycia, rozkradzione
- komin- **stan awaryjny**- widoczne wykruszenia zaprawy oraz przechylenie kwalifikują komin do rozbiórki.
- stolarka otworowa- nie występuje, rozkradzione.
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

#### 4.5 Budynek nr 5

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.
- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną.

- strop międzykondygnacyjny- **stan awaryjny**- stwierdzono liczne zarysowania oraz zawilgocenia stropu. Balkony w stanie awaryjnym.
- konstrukcja dachu- **zły stan techniczny**- liczne zawilgocenia spowodowane nieszczelnym pokryciem.
- pokrycie dachu- **stan awaryjny**- zużycie techniczne
- komin- **stan awaryjny**- widoczne wykruszenia zaprawy oraz przechylenie kwalifikują komin do rozbiórki.
- stolarka otworowa- nie występuje, rozkradzione.
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

#### 4.6 Budowla dodatkowa nr 6

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.
- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną. Pozostało część murów, reszta rozkradziona.
- strop międzykondygnacyjny- nie występuje.
- konstrukcja dachu- nie występuje, rozkradzione.
- pokrycie dachu- nie występuje, rozkradzione.
- komin- nie występuje, rozkradzione.
- stolarka otworowa- nie występuje, rozkradzione.
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

#### 4.7 Budowla dodatkowa nr 7

- fundamenty- brak oznak uszkodzeń fundamentów oraz ich nierównej pracy, jednak ze względu na wiek budynku oraz brak wykonywanych prac remontowych należy przypuszczać, że izolacja przeciwwilgociowa nie istnieje.
- ściany nośne- **stan awaryjny**- występują zarysowania i ubytki ścian oraz ich zawilgocenia spowodowane brakiem pokrycia dachowego. Ze względu na bardzo długi czas działania wody opadowej należy założyć, że zaprawa nie spełnia swojej roli, co może spowodować katastrofę budowlaną.
- strop międzykondygnacyjny- nie występuje.

- konstrukcja dachu- **stan awaryjny**- stwierdzono znaczną korozję biologiczną spowodowaną oddziaływaniem wody opadowej.
- pokrycie dachu- nie występuje, rozkradzione.
- komin- nie występuje, rozkradzione.
- stolarka otworowa- nie występuje, rozkradzione.
- instalacje- nie występują, rozkradzione.

## 5 Orzeczenie końcowe

wszystkie budynki poddane przeglądowi są w **awaryjnym stanie technicznym**, grożąca zawaleniem. Budynki należy niezwłocznie rozebrać. Kapitałny remont z ekonomicznego punktu widzenia jest nieopłacalny. Dodatkowo stwierdzono na terenie w pobliżu budynku nr 4 otwór w ziemi- zabezpieczyć np. poprzez zasypanie. W przypadku braku możliwości natychmiastowego rozebrania budynków należy zabezpieczyć budynki przed dostępem osób postronnych.

## 6 Wnioski i zalecenia

- Rozebrać budynki oraz doprowadzić teren przyległy do ładu oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

## 7 Dokumentacja zdjęciowa

### 7.1 Budynek nr 1







## 7.2 Budynek nr 2







### 7.3 Budynek nr 3









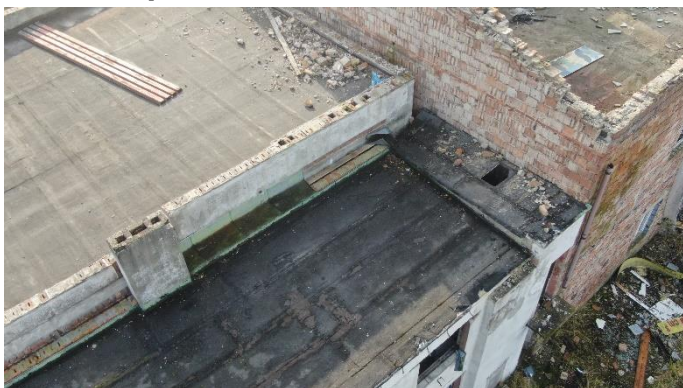
#### 7.4 Budynek nr 4







## 7.5 Budynek nr 5







## 7.6 Budowla dodatkowa nr 6



## 7.7 Budowla dodatkowa nr 7







Opracował:

mgr inż. Marek Nowak  
Uprawnienia budowlane do kierowania  
robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno- budowlanej  
nr ewid.: SLK/6472/WBKb/15