

EKSPERTYZA DOT. STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW ORAZ OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ICH DALSZEGO UŻYTKOWANIA

NAZWA INWESTYCJI :

Rozbiórka 17 budynków oznaczonych jako: mieszkalne, inne niemieszkalne i transportu wraz z infrastrukturą.

ADRES INWESTYCJI :	Dz. nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5, Wrocław Adres: ul. Opolska 25-37, 52-012 Wrocław
INWESTOR :	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. ul. S.Przybyszewskiego 102 - 104 51-148 Wrocław
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Budynek (E, F, G, H, I, J, K, L, M, O, P, R) – III– inne niewielkie budynki jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie Budynek (A, B, C, D, N) –XIII – pozostałe budynki mieszkalne Obiekt i.b. – VIII– inne budowle

Zespół projektowy:

Branża	Funkcja	Nazwisko	Uprawnienia	Podpis
Konstrukcja	Projektant	mgr inż. Piotr Baltyń	SWK/0001/PBKb/20 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno- budowlanej	

Kielce, maj 2025r.

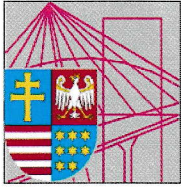
OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA
(dot. Ekspertyzy technicznej)

INWESTOR:	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. ul. S. Przybyszewskiego 102 - 104 51-148 Wrocław
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	Rozbiórka 17 budynków oznaczonych jako: mieszkalne, inne niemieszkalne i transportu wraz z infrastrukturą.
ADRES:	Dz. nr ewid.: 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5, Wrocław Adres: ul. Opolska 25-37, 52-010 Wrocław

W nawiązaniu do art. 34 ust. 3d, pkt 3 Ustawy „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2025, poz. 418 t.j.) oświadczam, iż **ekspertyza techniczna** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Funkcja	Uczestnik postępowania	Uprawnienia	Izba	Podpis
Projektant Konstrukcja	mgr inż. Piotr Bałtyn	SWK/0001/PBKb/20 do projektowania w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń	SWK/BO/0207/18	

Kielce, maj 2025r.



**ŚWIĘTOKRZYSKA
OKRĘGOWA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA**

Kielce, dnia 15 października 2020 r.

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
sygn. akt SK-0054-0024(2)/20

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1117) i art. 12 ust. 2, ust. 3, ust. 4c pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 2, ust. 3 pkt 1 oraz art. 15a ust. 1, ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan Piotr Zbigniew Baltyn

magister inżynier budownictwa

ur. dnia 17 marca 1992 roku w Kielcach

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

nr ewidencyjny SWK/0001/PBKb/20

do projektowania

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

bez ograniczeń

Uprawnienia budowlane nadane niniejszą decyzją Panu Piotrowi Zbigniewowi Baltyn upoważniają:

I. Na mocy art. 12 ust. 1 pkt 1 i art. 13 ust. 4 ustawy Prawo budowlane, do:

- projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego;
- sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

II. Na mocy art. 15a ust. 1 i ust. 4 ustawy Prawo budowlane, do:

- sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie tej specjalności;
- projektowania konstrukcji obiektu.

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 256, z późn. zm.), zwanej dalej „K.p.a”, odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwołanie decyzji.

Pouczenie

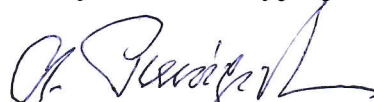
Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a K.p.a.:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

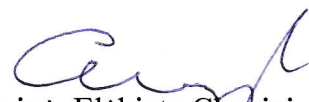
Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej



mgr inż. Andrzej Pieniążek
Przewodniczący składu orzekającego



mgr inż. Zygmunt Zimny
Członek składu orzekającego



mgr inż. Elżbieta Chociaj
Członek składu orzekającego

Otrzymują:

1. Pan Piotr Zbigniew Baltyn
ul. Barwinek 5/14
25-150 Kielce
2. Okręgowa Rada Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I Spis treści:

1. Inwestor	- 2 -
2. Przedmiot i cel opracowania	- 2 -
3. Podstawa opracowania	- 2 -
4. Zakres opracowania	- 2 -
5. Opis techniczny budynków będących przedmiotem opracowania	- 2 -
6. Określenie stanu technicznego przedmiotowych budynków	- 8 -
7. Analiza stanu technicznego budynków w aspekcie do dalszego użytkowania	- 14 -
8. Warunki BHP podczas prowadzenia prac	- 14 -
9. Wnioski i zalecenia	- 15 -

I I Część opisowa

1. Inwestor

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław spółka z o.o.

ul. S. Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław

2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego konstrukcji 17 budynków oznaczonych jako: mieszkalne, inne niemieszkalne i transportu we Wrocławiu, ul. Opolska 25-37, Działki nr ewid. 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5.

Celem opracowania jest ustalenie stanu technicznego konstrukcji 17 budynków oznaczonych jako: mieszkalne, inne niemieszkalne i transportu we Wrocławiu, ul. Opolska 25-37, Działki nr ewid. 12, 13, 14/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, obręb 0017 Księża Małe, AR-5., oraz określenie możliwości ich dalszego użytkowania.

3. Podstawa opracowania

- Zamówienie Inwestora na wykonanie projektu w tym ww. opracowania;
- wizja lokalna obiektów;
- Ekspertyza budowlana wraz z inwentaryzacją dla budynków mieszkalnych przy ul. Opolskiej 25, 29, 33, 33of37 we Wrocławiu z kwietnia 2024 wykonaną przez Rzeczoznawcę budowlanego mgr. inż. Krzysztof Butkiewicz;
- obowiązujące w Polsce regulacje prawne;
- standardy, normy, normatywy i zasady sztuki budowlanej;
- doświadczenia własne autora niniejszej ekspertyzy;

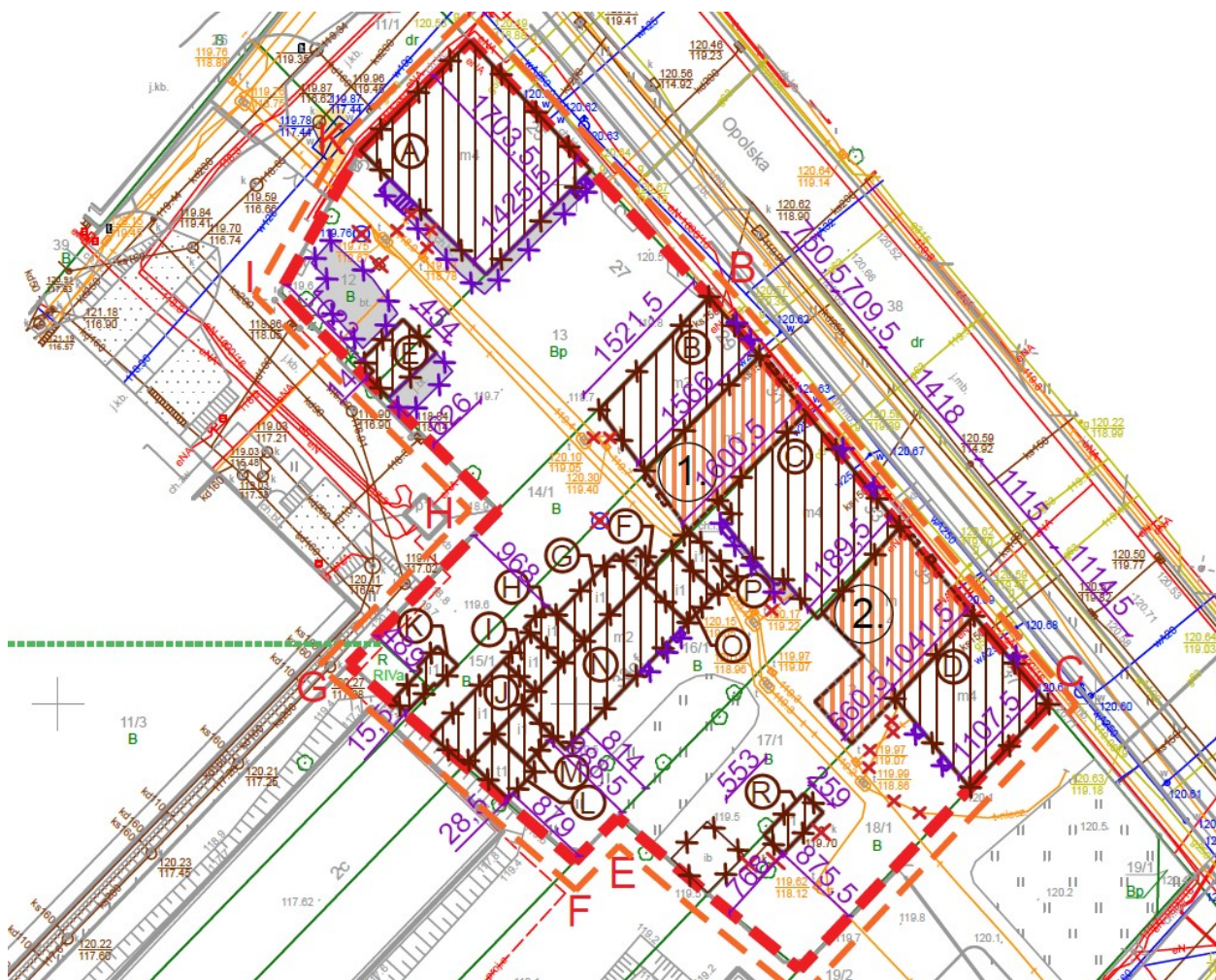
4. Zakres opracowania

- Opis techniczny
- Ocena techniczna stanu istniejącego 17 budynków na podstawie wizji lokalnej oraz istniejącej ekspertyzy budowlanej
- Wnioski i zalecenia do dalszego użytkowania

5. Opis techniczny budynków będących przedmiotem opracowania

5.1. Dane ogólne wraz z konstrukcją budynków

Z dokumentacji archiwalnej oraz istniejącej ekspertyzy wynika, iż przedmiotowe budynki zostały wybudowane na początku ubiegłego wieku, czyli były użytkowane przez około 100 lat. W chwili obecnej wszystkie budynki zostały wyłączone z użytkowania i wszystkie otwory umożliwiające wejście do nich zostały zamurowane. Brak użytkowania, bieżących napraw, konserwacji i niezbędnych remontów spowodował znaczną degradację wszystkich elementów konstrukcyjnych obiektów



- Ⓐ Budynek oznaczony jako "mieszkalny", 4-kondygnacyjny
- Ⓑ Budynek oznaczony jako "mieszkalny", 3-kondygnacyjny
- Ⓒ Budynek oznaczony jako "mieszkalny", 4-kondygnacyjny
- Ⓓ Budynek oznaczony jako "mieszkalny", 4-kondygnacyjny
- Ⓔ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓕ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓖ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓗ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓘ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓙ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓚ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓛ Budynek oznaczony jako "transportu", 1-kondygnacyjny
- Ⓜ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓝ Budynek oznaczony jako "mieszkalny", 2-kondygnacyjny
- Ⓟ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny
- Ⓡ Budynek oznaczony jako "inny niemieszkalny", 1-kondygnacyjny

Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako A	248,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako B	113,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako C	180,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako D	123,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako E	27,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako F	5,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako G	30,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako H	15,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako I	17,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako J	42,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako K	14,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako L	19,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako M	16,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako N	99,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako O	24,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako P	16,0m ²
Powierzchnia zabudowy budynku ozn. jako R	14,0m ²

Konstrukcja budynków :

- a) Fundamenty: Budynki posiadają ławy fundamentowe ceglane z obustronnymi odsadzkami (zgodnie z opisem w istniejącej ekspertyzy i potwierdzona na wizji lokalnej), nie posiadają izolacji, zawilgocone
- b) Ściany: murowane z cegły pełnej o grubości 2 i 2,5 cegieł, zawilgocone z występującymi miejscowo zagrzybieniami (zgodnie z opisem w istniejącej ekspertyzy i potwierdzona na wizji lokalnej).
- c) Dach (stropodachy): konstrukcja nośna dachu drewniana oparta na murłatach osadzonych na podłużnych ścianach zewnętrznych i wewnętrznych (zgodnie z opisem w istniejącej ekspertyzy i potwierdzona na wizji lokalnej). Więźba dachowa częściowo zdegradowana i miejscami porażona grzybem prawdopodobnie ze względu na przeciekające pokrycie dachowe
- d) Stropy w budynkach mieszkalnych: Strop nad piwnicą masywny, kolebkowy z cegły oparty na ścianach podłużnych i poprzecznych. Posiada znaczne zawilgocenia i zagrzybienienia. Stropy nad parterem i piętrami wykonane na belkach drewnianych ze ślepym pułapem, zdegradowane i miejscami porażona grzybem. (zgodnie z opisem w istniejącej ekspertyzy i potwierdzona na wizji lokalnej). Po wykonaniu obliczeń stwierdzono przekroczenie ich stanów SGU i SGN uwzględniając obowiązujące normy eurokod. Do obliczeń założono przekrój 24x20 cm, materiał C24.

A) BUDYNEK OZNACZONY JAKO MIESZKALNY, 4-KONDYGNACYJNY, PODPIWNICZONY

Widok od strony południowo - zachodniej



Widok od strony północno - wschodniej - frontowej



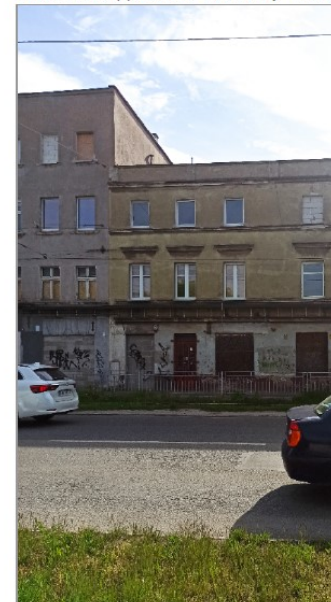
← Widok od strony północno - zachodniej

B) BUDYNEK OZNACZONY JAKO MIESZKALNY, 3-KONDYGNACYJNY, PODPIWNICZONY

Widok od strony północno - zachodniej



Widok od strony północno - wschodniej - frontowej



Widok od strony południowo - zachodniej

BUDYNEK B

BUDYNEK 1

© BUDYNEK OZNACZONY JAKO MIESZKALNY, 4-KONDYGNACYJNY

Widok od strony północno - wschodniej - frontowej

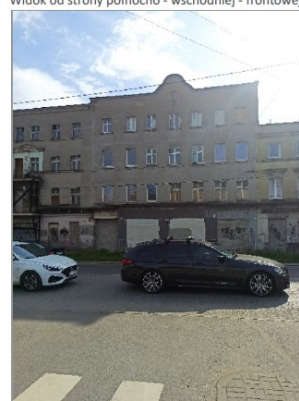


Widok od strony południowej



Widok od strony południowej

Widok od strony północno - wschodniej - frontowej



© BUDYNEK OZNACZONY JAKO MIESZKALNY, 4-KONDYGNACYJNY

Widok od strony północno - wschodniej - frontowej



Widok od strony północno - wschodniej -



Widok od strony południowo - wschodniej



Widok od strony północno - wschodniej -



N BUDYNEK OZNACZONY JAKO MIESZKALNY, 2-KONDYGNACYJNY

Widok od strony południowo - wschodniej



Widok od strony południowo - wschodniej



- L** BUDYNEK OZNACZONY JAKO "TRANSPORTU", 1-KONDYGNACYJNY
M BUDYNEK OZNACZONY JAKO "INNY NIEMIESZKALNY", 1-KONDYGNACYJNY

Widok od strony południowo - wschodniej



6. Określenie stanu technicznego przedmiotowych budynków

Stan techniczny przedmiotowych budynków określono na podstawie wizji lokalnej, dokładnych oględzin ścian, stropów, dachu oraz istniejącej ekspertyzy w szczególności zwracając uwagę na ugięcia elementów i ewentualne rysy na konstrukcji obiektu.

Budynki mieszkalne:

- a) Fundamenty i ściany fundamentowe : stan zły
- b) Ściany: stan zły
- c) Dach: stan zły
- d) Stropy: stan zły











Pozostałe budynki I kondygnacyjne :

- a) Fundamenty i ściany fundamentowe : stan zły
- b) Ściany: stan zły
- c) Dach: stan zły, częściowo brak ,





7. Analiza stanu technicznego budynków w aspekcie do dalszego użytkowania.

Jak wynika z punktu 6, w którym określono stan techniczny budynków oraz biorąc pod uwagę ich dalsze użytkowanie, stwierdza się iż:

Dalsze użytkowanie budynków powodują zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników i przebywających w nich ludzi.

Wg powyższego zaleca się :

- wyburzenie wszystkich budynków objętych opracowaniem.

Argumenty:

- Zły stan techniczny wszystkich budynków .
- Zbyt duże koszty renowacji oraz wymiany stropów drewnianych z przekroczonymi stanami SGU i SGN, oraz stropodachów.
- wyburzenie budynków nr 1 i 2 objęte nakazem rozbiórki PINB spowoduje odciążenie gruntu w poziomie posadowienia budynków B,C,D co może skutkować przechyleniem się ścian szczytowych i jej zawaleniem co bezpośrednio zagraża życiu i zdrowiu ludzi.

8. Warunki BHP podczas prowadzenia prac rozbiórkowych

W czasie wykonywania robót należy przestrzegać przepisów BHP. Wszyscy zatrudnieni powinni być przeszkoleni w zakresie technologii robót i podstaw BHP. Roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401) oraz Rozporządzeniem nr 1126 ministra infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
PODCZAS PRAC NALEŻY PAMIĘTAĆ O NASTĘPUJĄCYCH ZASADACH :

- Wszystkie prace należy prowadzić w sposób statyczny
- Roboty muszą zostać wykonane przez osoby przeszkolone i mające doświadczenie w tego rodzaju pracach.

9. Wnioski i zalecenia

- Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu technicznego budynków, uwzględniając ich dalsze użytkowanie stwierdza się, iż konstrukcja budynków jest w stanie technicznym złym i zaleca się ich wyburzenia.
- Przed przystąpieniem do robót należy opracować projekt rozbiórki, w którym zostaną dokładnie opisane metody rozbiórki i kolejność prowadzonych prac,
- Roboty rozbiórkowe należy wykonywać pod ciągłym nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi,
- Roboty budowlane i rzemieślnicze wykonać w oparciu o zatwierdzony projekt budowlany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, z zachowaniem warunków BHP oraz obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi i normami,

Opracował:

Projektant spec. konstrukcyjna:
mgr inż. Piotr Baltyn
SWK/0001/PBKb/20