



Miejski Zarząd Budynków  
w Raciborzu

OGM II.52.637.1.1.2022

Racibórz, dnia 29.12.2022 r.

Barcode: 801-2022-30906

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ  
BIURO OBSŁUGI INTERESANTÓW

Wpł. 30.12.2022

RKF 60574 Zm. 3

Podpis.....

Małgorzata Rudnicka - Głowińska  
Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
Urzędu Miasta Racibórz

Dot.: sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Krętej 5.

W nawiązaniu do pisma z dnia 06.12.2022 r. w załączeniu przesyłam aktualną analizę techniczno – ekonomiczną nieruchomości zabudowanej, położonej w Raciborzu przy ul. Krętej 5, zawierającą parametry techniczne oraz wyliczenie szacunkowych kosztów remontu, ewentualnie rozbiórki przedmiotowego budynku wraz z uzasadnieniem.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu  
mgr Wioletta Sliwińska  
zarządca nieruchomości lic. nr 16941

Otrzymują:  
① Adresat  
2. a/a

JB/JB

# ANALIZA TECHNICZNO – EKONOMICZNA BUDYNKU PRZY UL. KRĘTEJ 5 W RACIBORZU

## Nieruchomość własności Gminy Miasta Racibórz

### 1. Podstawa opracowania.

- a) Podstawą wydania analizy stały się oględziny, inwentaryzacja materiałowo – konstrukcyjna i badania własne wykonane w ramach programu prac pomiarowo – badawczych,
- b) Protokoły przeglądów budynku,
- c) Oględziny i pomiary inwentaryzacyjne własne,
- d) Uzgodnienia z Zespołem Administracyjnym,

### 2. Cel opracowania

Celem opracowania jest analiza techniczno - ekonomiczna pod kątem wypracowania prognozy co do dalszej eksploatacji budynku położonego w Raciborzu przy ul. Krętej 5 działka nr 1123/288.

### 3. Ogólna charakterystyka budynku

Budynek typu miejskiego zlokalizowany jest na działce:

➤ Nr 1123/288 stanowiącej własność Gminy Miasta Racibórz – powierzchnia działki 932 m<sup>2</sup>

Budynek mieszkalny wybudowany został w 1928 r.

Budynek mieszkalny podpiwniczony, piętrowy z poddaszem użytkowym. Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowany z cegły pełnej, z dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną. Budynek jest wolnostojący.

W budynku znajduje się 7 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 289,28 m<sup>2</sup>.

Struktura budynku:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ➤ Lokal socjalny nr 1 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 72,30 m <sup>2</sup> |
| ➤ Lokal socjalny nr 2 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 26,49 m <sup>2</sup> |
| ➤ Lokal socjalny nr 3 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 25,00 m <sup>2</sup> |
| ➤ Lokal socjalny nr 4 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 42,14 m <sup>2</sup> |
| ➤ Lokal socjalny nr 5 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 30,11 m <sup>2</sup> |
| ➤ Lokal socjalny nr 6 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 62,09 m <sup>2</sup> |
| ➤ Lokal socjalny nr 7 (pustostan) o powierzchni użytkowej | 31,15 m <sup>2</sup> |

Przyłącza do budynku określono min. na podstawie planu sytuacyjnego. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczne, wod.-kan., ogrzewanie piecowe.

Powierzchnia zabudowy	185,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa mieszkalna	289,28 m <sup>2</sup>

Kubatura

1428,00 m<sup>3</sup>

Liczba kondygnacji

3 + poddasze użytkowe

Liczba mieszkań

7

**4. Dokumentacja zdjęciowa (fotograficzna)**



**Fot. Elewacja północno - zachodnia**



**Fot. Elewacja południowa**

## 5. ANALIZA TECHNICZNA.

### 5.1 Ogólna ocena stanu technicznego i przyczyny wystąpienia uszkodzeń

Dnia 30.09.2016 r. mgr inż. Kazimierz Kasztan wykonał orzeczenie techniczne budynku istniejącego, projekt budowlany kotwienia budynku mieszkalnego przy ul. Krętej 5 obejmujący inwentaryzację dla celów projektowych, stwierdzając konieczność kotwienia budynku. Do dnia dzisiejszego nie wykonano ankrowania. Według przeprowadzonej wizji oraz w oparciu o zapisy w protokole okresowej kontroli rocznej został opisany i oceniony stan techniczny poszczególnych elementów w poniższej tabeli:

Element, urządzenie, instalacja	Opis i ocena stanu technicznego elementów budynku
<b>Budynek mieszkalny</b>	
<b>Dach – pokrycie dachowe, rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie</b>	
Konstrukcja dachu wraz z pokryciem dachowym	Dach budynku jest dwuspadowy o ustroju krokwiowo – płatwiowym kryty dachówką ceramiczną w koronkę Zaprawa wapienna na której ułożone są dachówki jest zmurszała i nie zapewnia właściwej przyczepności. Więźba dachowa drewniana, widoczne ślady przecieków, zawilgocenia elementów więźby. Obróbki konstrukcji dachu oraz rynny i rury spustowe wykazują techniczne zużycie, ślady korozji i nieszczelności, widoczne miejscowe braki obróbek blacharskich. Deski w podłodze na strychu są w 10% zbutwiały i wymagają wymiany. Stan techniczny konstrukcji dachu wraz z pokryciem określa się jako średni. <b>Pokrycie dachowe wyeksploatowane.</b>
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>	
Gzymсы	Gzymсы murowane z cegły, widoczne pęknięcia i zacieki. Stan średni.
<b>Ściany, stropy i nadproża</b>	
Ściany zewnętrzne	Ściany piwniczne murowane z cegły, ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej nie wykazują niebezpiecznych rys i pęknięć. Ze względu na brak właściwej izolacji przeciwwilgociowej i niewłaściwego odprowadzenia wód deszczowych z obrębów ścian zewnętrznych stan techniczny ścian ulega zawilgoceniu i ogólnemu pogorszeniu. Ściany w piwnicy zawilgocone na całej wysokości. W skutek wilgoci odspojeniu uległy tynki na ścianach w piwnicy, część tynków odpadło, pozostałe zmurszałe i odspojone. Ściany nośne kondygnacji nadziemnych wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Na ścianie zewnętrznej elewacji frontowej i szczytowej występują pęknięcia przy nadprożach i gzymсы wieńczącym. Spękania ścian zewnętrznych widoczne na ścianie frontowej (północnej) i na ścianie szczytowej (wschodniej) oraz w pokoju narożnym w mieszkaniu nr 3 i na parterze, mieszkaniu nr 6 na 1 piętrze. Spękania zewnętrzne dochodzą do stropu piwnic. Wg. orzeczenia technicznego mgr inż. Kazimierza Kasztana, konieczne jest kotwienie ściany szczytowej wschodniej i podłużnej północnej budynku. <b>Stan średni.</b>
Ściany wewnętrzne	Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Zawilgocenie ścian piwnic. <b>Stan średni.</b>
Stropy	Strop piwnic wykonany jako sklepienie odcinkowe oparte na dźwigarach stalowych i ścianach nośnych stan techniczny nie stanowi zagrożenia w użytkowaniu. Stropy kondygnacji nadziemnych - parteru ceglany, kleina odcinkowy, strop piętra drewniany. Stopień zużycia stropów jest proporcjonalny do okresu eksploatacji. <b>Stan średni.</b>
Nadproża	Konstrukcja betonowa i ceglana. Wg. orzeczenia technicznego mgr inż. Kazimierza Kasztana, konieczne jest wzmocnienie nadproża i ściany na których występują pęknięcia. <b>Stan średni.</b>
<b>Stolarka budowlana i oszklenie</b>	
Stolarka okienna oraz parapety okienne	Zniszczone powłoki malarskie stolarki drewnianej. <b>Drewniana – stan średni.</b> Parapety z blachy ocynkowanej – stan średni.

	Podokienniki z kształtek klinkierowych - Stan średni. Miejscowe ubytki i spękania podokienników.
Stolarka drzwiowa	Stolarka drzwiowa drewniana z widocznymi ubytkami powłok malarskich. <b>Stan średni.</b> Drzwi wejściowe do budynku – stalowe . <b>Stan dobry</b>
<b>Schody oraz balustrady</b>	
Schody i balustrady	Klatka schodowa prosta dwubiegowa. Konstrukcja schodów w klatce schodowej – drewniana. Widoczne ubytki i częściowe zużycie powłok malarskich. Ponadto zabrudzenia, złuszczenia oraz odpryski farb. Znacznie wyeksploatowane stopnie drewniane. Pozostałe schody betonowe z licznymi spękaniem i ubytkami. <b>Stan średni</b>
<b>Instalacje</b>	
Instalacja elektryczna	Protokół z pomiarów ochronnych wykonany był 27.11.2021 r. Szczegóły raportu z przeglądu dostępne są u zarządcy budynku w Raciborzu przy ul. Kolejowej 21. Ogólnie ze względu na wiek i wyeksploatowanie instalacji elektrycznej w przedmiotowym budynku zaleca się wymianę instalacji na nową
Instalacja wod-kan	Instalacja wod -kan częściowo wymieniona. Z uwagi na okres eksploatacji instalacji wod-kan i jej stan techniczny konieczna jest jej modernizacja.
Przewody kominowe i instalacja grzewcza	W wyniku kontroli przeprowadzonej przez Grzegorza Wichę (Protokół nr 65/06/2021 z dnia 15.06.2021 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych) stwierdza się, że przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają aktualnym przepisom, natomiast odpowiadają przepisom i normom które obowiązywały w czasie oddania budynku do użytkowania. Zaleca się zmianę systemu grzewczego na gazowe etażowe. Zaleca się aby przy jego wymianie przygotować i ewentualnie dokonać zmian w przewodach kominowych oraz wentylacyjnych. Wszelkie rozwiązania należy zlecić i ująć w projekcie budowlanym osobie z odpowiednimi uprawnieniami. Raport z protokołu wyżej wymienionego jest do wglądu w siedzibie zarządcy budynku w Raciborzu przy ul. Kolejowej 21.
<b>Teren wokół budynku</b>	
Opaska, chodnik i zsyp	Brak opaski przy budynku. Brak pokrywy (kraty) zsypu/ doświetlacza piwnicznego. <b>Stan średni</b>

Legenda:

**Ocena stanu technicznego elementów budynku (budowli):**

Ocena stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
Dobry	0%-15%	Stan techniczny nie budzący zastrzeżeń. Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym, atestów, certyfikatów i warunkom technicznym. Mogą być uwagi o charakterze konserwacyjnym.
Zadowolający	16%-30%	Stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku (budowli). Element budynku utrzymany jest należycie. Mogą występować niewielkie uszkodzenia elementów, drobne usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu, a także uwagi co do estetyki i konserwacji elementów obiektu (instalacji). Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach bieżących, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Średni	31%-50%	Występują uszkodzenia konstrukcji (instalacji) i elementów budynku nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Konieczne są roboty naprawcze lub remont kapitalny.
Zły	51% - 100%	W elementach budynku występują poważne uszkodzenia konstrukcyjne lub inne stwarzające zagrożenie dla zdrowia lub życia przebywających w obiekcie ludzi. Uszkodzenia te mogą być przyczyną katastrofy budowlanej.

Na stan techniczny budynku mają wpływ następujące czynniki:

- okres eksploatacji budynku wynoszący obecnie ok. 94 lata
- niewłaściwa eksploatacja obiektu budowlanego związana z nie przeprowadzaniem bieżących remontów,
- zmęczenie i zużycie materiału wyrobów budowlanych z których były wykonane (zwietrzałe cegły, wykruszone spoiny, ubytki tynków, korozja elementów drewnianych i stalowych),
- ogólna słabość konstrukcji budynków np. brak obwodowych wieńców na poziomie stropu,
- uszkodzenia ścian nośnych spowodowane wstrząsami podłoża wynikającymi z ruchu pojazdów samochodowych,  
brak izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych, brak izolacji termicznych przegród zewnętrznych.

## **ROBOTY ZABEZPIEZAJĄCE I BIEŻĄCE GWARANTUJĄCE UŻYTKOWANIE OBIEKTU DO TZW. „ŚMIERCI TECHNICZNEJ” TJ.**

- ankrowanie ścian budynku
- przeprowadzić remont tynków elewacji z uwzględnieniem napraw spękań
- wymianę pokrycia dachowego wraz z elementami konstrukcji i wymianą orynnowania,
- roboty izolacyjne przeciwwilgociowe ścian fundamentowych, przyziemia i posadzek z ewentualnym wykonaniem podcinki lub iniekcji krystalicznej

Zaleca się również:

- Uzbroić lokale w łazienki
- Wykonać malowanie klatki schodowej z uwzględnieniem uzupełnienia ubytków tynków, naprawy zaprawą naprawczą spękań tynków wewnętrznych
- Uzupełnić zaprawą naprawczą i pomalować po uprzednim przygotowaniu podłoża schody
- Przeprowadzić renowację stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej (drewnianej), ewentualnie wymienić na nową wraz z parapetami zewnętrznymi.
- Wykonać remont instalacji wodno -kanalizacyjnej
- Zmienić system grzewczy (zlikwidować źródła ciepła opalanych węglem)
- Wymienić instalację elektryczną

## **6. ANALIZA EKONOMICZNA**

Proponuje się następujące warianty zagospodarowania budynku.

**WARIANT 1** Wykonać niezbędne roboty ze względu na prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa życia i zdrowia wraz pozostałymi robotami gwarantującymi użytkowanie obiektu.

Szacowany koszt niezbędnych robót

Lp.	Rodzaj robót niezbędnych do wykonania ze względu na prawdopodobieństwo wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa życia i zdrowia	Szacunkowy koszt
1	Ankrowanie ścian budynku	60 000,00zł
2	Naprawa tynków, spękań	28 000,00 zł
3	Wymiana pokrycia dachowego wraz z elementami konstrukcji i wymianą orywnowania,	210 000,00 zł
4	Roboty izolacyjne przeciwwilgociowe posadzek, ścian fundamentowych z ewentualnym wykonaniem podcinki lub iniekcji krystalicznej.	140 000,00 zł
	Razem 1-4	438 000,00 zł
Lp.	Pozostałe roboty	Szacunkowy koszt
5	Wyniana instalacji elektrycznej	100 000,00 zł
6	Uzbrojenie lokali w łazienki	110 000,00 zł
7	Malowanie klatki schodowej, schodów z uwzględnieniem uzupełnienia posadzek, ubytków tynków, naprawy zaprawą naprawczą spękań tynków wewnętrznych	78 000,00 zł
8	Termomodernizacja	170 000,00 zł
9	Stolarka okienna i drzwiowa	52 000,00 zł
10	Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	28 000,00 zł
11	Likwidacja lokalnych źródeł ciepła opalanych węglem/zmiana systemu grzewczego oraz podłączenie budynku do sieci gazowej z wykonaniem wewnętrznej instalacji gazowej	220 000,00 zł
	Razem 5-11	758 000,00 zł
	SUMA 1-11	1 196 000,00 zł
12	Remont lokali mieszkalnych w budynku dla potrzeb wprowadzenia najemców po wykonanym remoncie budynku	190 000,00 zł
	SUMA 1-13	1 386 000,00 zł

**WARIANT 2**

Rozbiórka budynku z uwzględnieniem:

- zabezpieczenia terenu rozbiórki,
- odłączenia przyłączy wodnych, kanalizacyjnych, elektrycznych itp.,
- rozbiórki dachu i kondygnacji nadziemnych,
- rozbiórki piwnic,
- wywozu gruzu z utylizacją,

- uzupełnienia terenu po wyburzeniu budynku w postaci ziemi urodzajnej.

Koszt w przypadku wybrania powyższego wariantu wyniesie około 200 000,00 tys.

Odtworzenie budynku oscylowałoby w granicach 1 400 000,00 zł

### **WARIANT 3**

Istnieje możliwość sprzedaży nieruchomości.

### **7. OKRES ZWROTU NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH**

Znając średnioroczne przychody z czynszów i łączne nakłady inwestycyjne wg kosztorysu szacunkowego, zwrot nakładów inwestycyjnych bez uwzględnienia kosztów kapitału obliczono wg wzoru:

$$PBP = \frac{K}{P_i}$$

gdzie:

PBP – okres zwrotu z inwestycji (*ang. payback period*)

K – nakłady inwestycyjne (finansowe) – 1 386 000,00 zł

$P_i$  – średnioroczne przychody z inwestycji /rok (przychody – czynsz za najem lokali mieszkalnych bez odjęcia kosztów operacyjnych)

$P_u$  = Powierzchnia użytkowa lokali (289,28 m<sup>2</sup>)

$S_c$  - Stawka czynszu – 10,26,00 zł/m<sup>2</sup>

$P_i = P_u * S_c * 12 \text{ m-cy} = 289,28 * 10,26 * 12 = 35 616,15 \text{ zł/rok}$

$$PBP = \frac{1 386 000,00 \text{ zł}}{35 616,15 \text{ zł}} = 38,91$$

Na podstawie dokonanych obliczeń zwrot nakładów inwestycyjnych nastąpi **po 39 latach**.

Z uwagi na stawki czynszowe obowiązujące w budownictwie komunalnym kształtujące się poniżej rynkowych w/w wyliczenia nie stanowią podstawy do kwalifikacji co do dalszych losów obiektu.

### **8. Wnioski**

Na podstawie ogólnych oględzin budynku oraz badań uszkodzonych elementów i analizy stanu technicznego ustala się:

1. Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Krętej 5 w Raciborzu jest w **średnim stanie technicznym\***. Budynek w stanie obecnym pomimo niskiego standardu **nadaje się do użytkowania**.
2. Wg. przeprowadzonej analizy wartość niezbędnych robót wraz pozostałymi robotami gwarantującymi użytkowanie obiektu jest wyższy niż wybudowanie nowego budynku wielorodzinnego od podstaw, natomiast zwrot nakładów inwestycyjnych nastąpi dopiero po 39 latach. W związku z powyższym proponuje się sprzedać nieruchomość lub wybudować



nowy budynek wielorodzinny zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz usytuowany w większej odległości od drogi gminnej aniżeli jest obecnie.

3. W związku z podjętą przez Sejmik Województwa Śląskiego uchwałą nr V/36/1/2017 z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw należy dążyć do zmiany systemu grzewczego w budynku na ekologiczne, likwidując paleniska węglowe.

**Ocena stanu technicznego budynku:**

<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>Kryteria oceny</b>
Stan dobry	nie zachodzi potrzeba remontu budynku w ciągu najbliższych 5 lat.
Stan średni/zadawalający	w najbliższym czasie (do 3 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku,
Stan zły	istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji.

**INSPEKTOR  
NADZORU INWESTORSKIEGO**  
mgr inż. Zbigniew Lechowicz  
nr upr. bud. 438/89