

OPINIA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA
ZADASZENIA ZEJŚCIA DO PIWNIC I DRZWI ZEWNĘTRZNYCH OD
STRONY DZIEDZIŃCA WEWNĘTRZNEGO BUDYNKU.
OCENA STANU TECHNICZNEGO,
WSKAZANIE SPOSOBU WYKONANIA NIEZBĘDNYCH NAPRAW

ADRES OBIEKTU
ul. Lipowa 7A
Warszawa

Opracował: mgr inż. KRZYSZTOF ŁOSZEWSKI
Nr ewidencyjny: Wa-130/92

WRZESIEŃ 2025

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Warszawie

Wydział Nadzoru Urbanistycznego
i Budowlanego

Nr ewidencyjny Wa-130/92

Warszawa, 28 lutego 1992 r.

STWIERDZENIE POSIADANIA PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO
do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie

Na podstawie art. 18 ust. 5 i art. 57 ust. 3 ustawy z dnia 24 października 1974 r. — Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229) oraz § 2 ust.1 pkt 1, § 5 ust.1 pkt 1, § 6 ust.2, § 7 i § 13 ust.1 pkt 2

rozp. Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20.II.1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46 z późn. zmianami).

STWIERDZAM

ze Ob. KRZYSZTOF KONRAD ŁOSZEWSKI s. Emilia

magister inżynier budownictwa

urodzony(a) dnia 12 lutego 1953 r. Skorosze

posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej

projektanta oraz kierownika budowy i robót

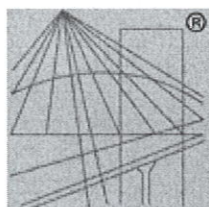
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej

- 1/ do sporządzania projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych budynków i innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych,
- 2/ do 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,
- 3/ do kierowania, nadzorowania i kontrolowania technicznego budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz do kontrolowania stanu technicznego budynków i innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodno-melioracyjnych.



1 pp. Wojewody Warszawskiego

[Signature]
mgr inż. Andrzej Michałowicz
Dyrektor Wydziału Nadzoru
Urbanistycznego i Budowlanego



P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-GS6-3IM-CD4 *

Pan KRZYSZTOF KONRAD ŁOSZEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/3190/02
adres zamieszkania ul. FASOŁOWA 10, 02-482 WARSZAWA
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-31 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* 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.



Spis treści

1. Przedmiot, cel i zakres
2. Podstawy opracowania opinii technicznej
3. Ogólny opis
4. Ocena stanu technicznego
5. Analiza przyczyn uszkodzeń
6. Wnioski i zalecenia

ZAŁĄCZNIKI:

1. Stwierdzenie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej
2. Zaświadczenie o przynależności do Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiadania wymaganego ubezpieczenia OC

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES.

Przedmiotem opinii technicznej jest zadaszenie zejścia do piwnicy i drzwi zewnętrznych od strony dziedzińca wewnętrznego budynku położonego na działce 24/15 z obrębu 50406 przy ul. Lipowa 7A w Warszawie.

Celem opinii jest ocena stanu technicznego zadaszenia obiektu wraz ze wskazaniem koncepcji niezbędnych napraw.

Zakres opinii obejmuje wykonanie kontroli zadaszenia, analizę dokumentów technicznych, ocenę zagrożeń i niezbędnych napraw ze względu na występujące wady i usterki.

Dotyczy zagadnień technicznych i nie obejmuje zagadnień formalno-prawnych.

2. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII TECHNICZNEJ

Podstawą formalną jest zlecenie na sporządzenie opinii technicznej zadaszenia od strony dziedzińca wewnętrznego.

Podstawą merytoryczną opracowania przeglądu są przeprowadzone oględziny poszczególnych elementów zadaszenia i posadowionych na nim urządzeń, dokumentacja techniczna udostępniona przez zamawiającego, analizy i oceny w tym ekspertyza techniczna dotycząca określenia stanu technicznego zadaszenia w związku z montażem jednostek zewnętrznych klimatyzacji w strefie okapowej wykonana 10.08.2016r., analiza odkrywek dokonanych 31 października 2024r., 19 marca 2025r., przedmiotowe normy, wytyczne wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. OGÓLNY OPIS

Zadaszenie wykonane jest ze wspornikowej płyty żelbetowej o szerokości 1,3 m na długości całego budynku. Płyta zadaszenia pokryta jest papą bitumiczną. Na płycie posadowione są jednostki zewnętrzne klimatyzacji, w tym jeden multisplit oraz stalowe kanały wentylacji mechanicznej.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Ocenę stanu technicznego dokonano na podstawie oględzin zadaszenia i wykonanych odkrywek pokrycia bitumicznego dokonanych w dniu 31 października 2024r. Powtórnych oględzin żelbetowej płyty wspornikowej w dniu 19 lutego 2025r.

W wyniku przeprowadzonych prac stwierdzono szereg uszkodzeń i nieprawidłowego stanu przedmiotowego zadaszenia.

Pokrycie bitumiczne jest w złym stanie technicznym. W kilku miejscach stwierdzono brak spadku powierzchni daszku. W dokonanych odkrywkach stwierdzono rozwarstwienie powłok bitumicznych oraz odspojenie od powierzchni betonowego podłoża.

Pod pokryciem bitumicznym stwierdzono zawilgocenia płyty żelbetowej i korozję powierzchni betonu.

Od spodu płyty zadaszenia widać wiele spękań powierzchni w tym spękania z widocznym zawilgoceniem i zagrzybieniem, szczególnie w rejonie zamontowanego urządzenia multisplit, co sugeruje przenikanie wilgoci spod pokrycia poprzez pęknięcia płyty.

Jednostka klimatyzacyjna multisplit jest pośrednio podparta słupkiem stalowym o wymiarach 50/50 mm.

5. ANALIZA PRZYCZYN USZKODZEŃ

Opisane w poprzednim punkcie uszkodzenia powstały wskutek wieloletniej eksploatacji obiektu, posadowienia na zadaszeniu zewnętrznych jednostek klimatyzacji i kanału wentylacyjnego, prawdopodobnie bez odpowiedniego zabezpieczenia systemu odprowadzenia wód opadowych. Miało to wpływ na uszkodzenia powłok bitumicznych, powodowało zawilgocenia płyty betonowej co mogło sprzyjać powstaniu spękań. Dodatkowe dociążenie urządzeniami i niewłaściwe ich posadowienie na płycie również mogło mieć wpływ na powstanie uszkodzeń. Negatywny wpływ na stan techniczny płyty żelbetowej i pokrycia miały również prowadzone prace instalacyjne związane z montażem urządzeń i instalacji.

6. WNIOSKI I ZALECENIA

Na podstawie analizy widocznych uszkodzeń należy stwierdzić, że stan zadaszenia wymaga wymiany pokrycia i naprawy popękanej płyty żelbetowej. Prace powinny być przeprowadzone po usunięciu urządzeń i instalacji. Zakres naprawy płyty należy potwierdzić po usunięciu powłok bitumicznych, skorodowanej powierzchni betonu i usunięciu uszkodzonych elementów betonu. Na podstawie dokonanych odkrywek zaleca się oczyścić z korozji odsłonięte zbrojenie i zabezpieczyć antykorozyjnie, oraz naprawić uszkodzone fragmenty płyty żelbetowej. Następnie należy nałożyć warstwę wyrównawczą powierzchni płyty przy zapewnieniu odpowiedniego spadku minimum 1,5%.

Po odpowiednim wysezonowaniu nałożonych warstw należy przystąpić do nakładania następnych tj. grunt pod papy termozgrzewalne oraz dwie warstwy - podkładowa (zalecana grubość 4,2 mm), nawierzchniowa (zalecana grubość 5,2 mm), obróbki

blacharskie tj. pas nadrynnowy z blachy ocynkowanej. Papy termozgrzewalne należy wyprowadzić na ścianę budynku i docisnąć taśmą stalową. Od dołu płyty należy naprawić istniejące spękania, po wykonaniu robót naprawczych zaleca się pomalowanie powierzchni betonowej farbą elewacyjną.

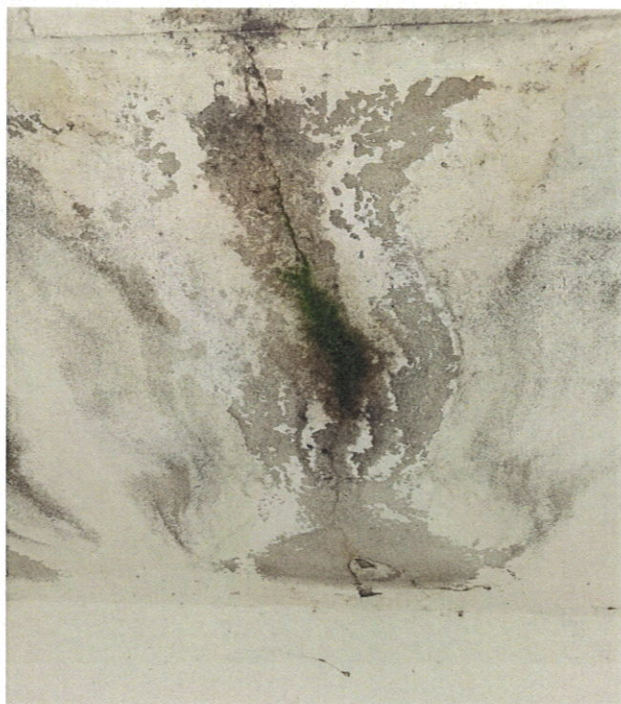
Po zakończeniu prac należy zamontować jednostki zewnętrzne klimatyzacji na ścianie budynku montując je 15 cm powyżej powierzchni dachu, podobnie należy zamontować kanał wentylacyjny.

W przypadku braku możliwości zamontowania jednostki multisplit na ścianie budynku należy posadowić go na półce wykonanej z kątownika stalowego walcowanego na gorąco o przekroju 65x65x6 mm kotwionej w ścianie budynku (lub mocowanej do ściany za pomocą kotew stalowych lub chemicznych), z drugiej strony opartej na 2 słupkach wykonanych z stalowego profilu zamkniętego o przekroju 50x50x4 mm zamontowanych w linii balustrady, analogicznie do istniejącego podparcia.

Dokumentacja fotograficzna z oględzin zadaszenia w dniach 31.10.2024r i 19.02.2025r.,
odkrywek pokrycia z pap bitumicznych.

Zdjęcie spękań spodu płyty żelbetonowej





Zdjęcie odkrywki pokrycia bitumicznego





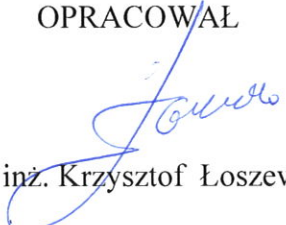
Zdjęcia kanału, podparcia jednostki multisplit



Widok ogólny



OPRACOWAŁ


mgr inż. Krzysztof Łoszewski