

## **OPINIA STANU TECHNICZNEGO**

**budynku komórek prawej oficyny oraz budynków gospodarczych I, II i III lewej oficyny  
(użytkowanych i nieużytkowanych)  
położonych w Łodzi przy ul. Żeromskiego 55 na działce nr 153 w obrębie P-19**

**Powierzchnia zabudowy: budynek komórek „1” – 22m<sup>2</sup>, budynek I lewej oficyny „2” - 28 m<sup>2</sup>, budynek II lewej oficyny „3” - 54 m<sup>2</sup>, budynek III lewej oficyny „4” - 60 m<sup>2</sup>**

**Kubatura: budynek komórek „1” – 44m<sup>3</sup>, budynek I lewej oficyny „2” - 95 m<sup>3</sup>, budynek II lewej oficyny „3” - 184 m<sup>3</sup>, budynek III lewej oficyny „4” - 204 m<sup>3</sup>**

### **Konstrukcja budynków:**

Budynek oznaczony jako „1” jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Dach drewniany jednospadkowy wykonane na pełnym deskowaniu z kilkoma warstwami papy o konstrukcji belkowej. Podłoże budynku pozbawione posadzki. Stolarka drzwiowa drewniana. Brak obróbek blacharskich oraz orynnowania. Brak informacji o doprowadzeniu jakichkolwiek instalacji.

Budynek oznaczony jako „2” jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, wybudowany w konstrukcji drewnianej szkieletowej, konstrukcja nośna ścian wykonana ze słupków drewnianych mocowanych w podłożu, zaś od góry mocowane do dachu, z poszyciem z desek. Od strony z sąsiadem domknięcie w postaci ceglanego muru. Dach jednospadkowy wykonane na pełnym deskowaniu z kilkoma warstwami papy o konstrukcji belkowej. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana. Brak obróbek blacharskich oraz orynnowania. Brak informacji o doprowadzeniu jakichkolwiek instalacji.

Budynek oznaczony jako „3” jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, prawdopodobnie częściowo podpiwniczony, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Dach drewniany jednospadkowy wykonany na pełnym deskowaniu z kilkoma warstwami papy o konstrukcji belkowej. Występuje zejście do podpiwniczenia w postaci drewnianego biegu. Strop nad piwnicami prawdopodobnie ceglany. Występujące obróbki blacharskie i orynnowanie. Brak informacji o doprowadzeniu jakiejkolwiek instalacji (wcześniej elektryczna i gazowa).

Budynek oznaczony jako „4” jednokondygnacyjny, wybudowany w konstrukcji drewnianej szkieletowej, konstrukcja nośna ścian wykonana ze słupków drewnianych mocowanych w podłożu, zaś od góry mocowane do dachu, z poszyciem z desek. Od strony z sąsiadem domknięcie w postaci ceglanego muru. Dach drewniany jednospadkowy wykonany na pełnym deskowaniu z kilkoma warstwami papy o konstrukcji belkowej. Występuje strop pośredni jako drewniany na części budynku. Występuje orynnowanie. Doprowadzona instalacja elektryczna do komórki nr3.

### **Stan techniczny budynków:**

#### **Dach:**

Pokrycie dachów w wielu miejscach nieszczelne, o różnym stopniu zdegradowania, widoczne zarwania deskowania. W najgorszym stanie znajdują się budynki oznaczone jako „1” i „4”, w których stwierdzono widoczne częściowe zarwanie konstrukcji nośnej dachu bądź nadmierne ich ugięcie świadczące o dużym stopniu zużycia. Dochodzi do notorycznego zawilgacania tych elementów wodami opadowymi. Widoczna zaawansowana korozja biologiczna elementów pokrycia dachowego porośniętych mchem. Stan techniczny określony jako nieodpowiedni bądź miejscami jako awaryjny.

#### **Ściany nośne:**

Ściany murowane budynków oznaczonych jako „1” i „3” pozbawione wyprawy tynkarskiej, z licznymi spękaniami w obrębie nadproży wynikającymi z pogorszenia statyki budynku w miejscu zarwania dachu bądź występujących zarysowań. Notoryczne zawilgacanie odsłoniętych elementów nośnych doprowadza do wypłukiwania zaprawy cementowej i odspajania pojedynczych cegieł. Stan techniczny tych elementów określono jako nieodpowiedni bądź miejscami jako awaryjny.

#### Fundamenty:

Wykonane jako ceglane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Brak możliwości ich weryfikacji, wskazana jest ich odkrywka. Jednakże ze względu na znaczne zawilgocenie w warstwach przyziemnych, może świadczyć to o braku odpowiedniej izolacji pionowej i poziomej chroniącej ceglany mur.

#### Stropy:

W wyniku zalań z dachu dochodzi do uszkodzeń elementów drewnianego stropu w postaci porażenia biologicznego. Lokalnie doszło do znacznych uszkodzeń konstrukcji drewnianych belek, które wykazują stan awaryjny. Stan techniczny stropów w pozostałej części pomieszczeń określono jako nieodpowiedni.

#### Stolarka okienna:

Budynki posiadają stolarkę drzwiową drewnianą o dużym stopniu zużycia. W części spodniej drzwi widoczne ślady korozji biologicznej w postaci spróchnienia na skutek zawilgocień. Obecnie nie stanowią one właściwej ochrony przed opadami atmosferycznymi. Stan techniczny określony jako nieodpowiedni bądź miejscami jako awaryjny.

#### Wnioski:

Budynki cechują się wysokim stopniem zużycia technicznego, który określam na 95%.

Z racji aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych ich remont jest ekonomicznie nieopłacalny. Wskazane jest natychmiastowe wyłączenie z użytkowania wszystkich budynków komórek i gospodarczych, gdyż mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia osób postronnych. W przypadku budynków oznaczonych jako „1” i „4” należy tutaj wskazać na zarwane części dachów bądź znaczne ich ugięcia co może doprowadzić do niekontrolowanego zawalenia pozostałej części dachów wraz z powiększeniem już i tak występujących zarysowań ścian murowanych budynku „1” od strony frontowej, bądź zawalenia szkieletowych ścian drewnianych budynku nr „4”. **Należy w trybie pilnym dokonać ich rozbiórki na podstawie art.31a Ustawy o Prawie Budowlanym, gdyż ich stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub bezpieczeństwa dla osób przebywających w ich pobliżu.** W przypadku dwóch pozostałych budynków oznaczonych jako „2” i „3” należy wszcząć procedurę rozbiórkową.

**Załączniki:**

- mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanych budynków
- dokumentacja fotograficzna,

Sporządził:

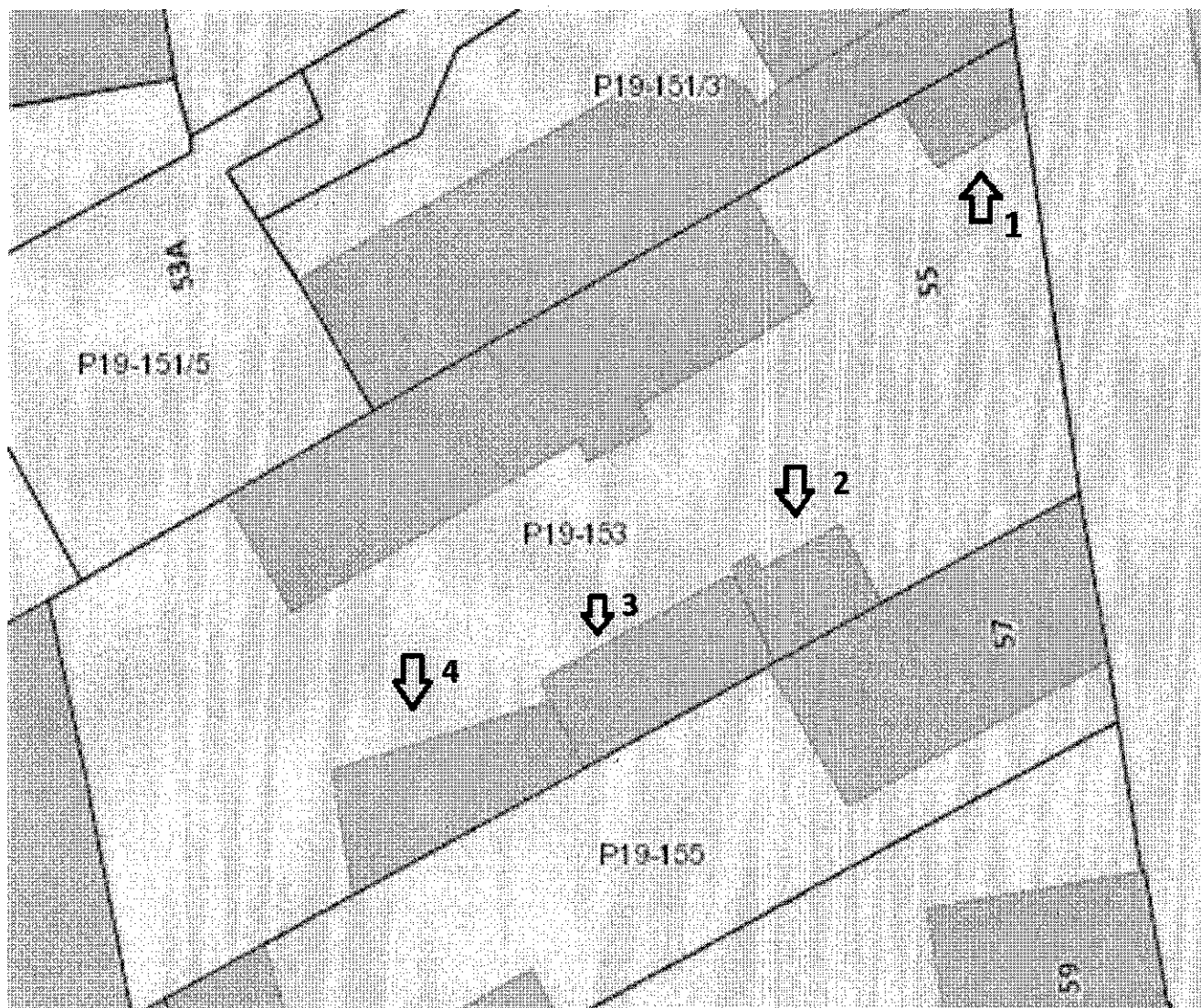
Dariusz Moraczewski

INSPEKTOR NADZORU  
INWESTORSKIEGO

*DM*  
Dariusz Moraczewski  
upr. bud. Nr LOD/2960/PWBKb/16

Załącznik:

**Mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanych budynków**



## Dokumentacja fotograficzna

Budynek komórek oznaczony jako „1”:



Budynek komórek oznaczony jako „2”:



Budynek komórek oznaczony jako „3”:



Budynek komórek oznaczony jako „4”:

