25. 05. 2023 r.

PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN

Dotyczy: Stanu technicznego budynków gospodarczych przy ul. Wólczańskiej 230

1 Budynek gospodarczy lewej oficyny

Budynek pełniący funkcję garaży i komórek. Wykonany w całości z drewna, zarówno konstrukcja jak i ściany i drzwi. Dach jednospadowy drewniany kryty papą. Budynek jest w stanie nieodpowiednim, wykazuje duży stopień zużycia. Wszystkie elementy budynku są w dużym stopniu zniszczone korozją biologiczną. Duże ubytki w dolnej części przy gruncie. Dach w dużym stopniu pozaginany, co świadczy o złym stanie krokwi i deskowania. Pokrycie dachowe wielokrotnie naprawiane punktowo, ogólnie w stanie nieodpowiednim. Brak odpowiednich obróbek blacharskich na styku dachu ze ścianą sąsiedniego budynku. Budynek w obecnym stanie nie nadaje się do użytkowania ani do remontu.

2 Budynek gospodarczy prawej oficyny pełniący rolę komórek

Budynek dwukondygnacyjny niepodpiwniczony. Wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Ściany działowe ażurowe grubości 12 cm z cegły. Strop drewniany. Dach w konstrukcji drewnianej jednospadowy, kryty papą na deskowaniu. Drzwi do komórek drewniane. Budynek posiada zewnętrzny ciąg komunikacyjny w postaci drewnianego podestu opartego na belkach drewnianych. Schody drewniane. Stan budynku można ocenić jako nieodpowiedni. Elewacja południowa w stanie nieodpowiednim. Duże ubytki tynków w wielu miejscach, zwłaszcza na wysokości parteru. Zawilgocenie ściany w strefie przyziemia spowodowane brakiem izolacji przeciwwilgociowej fundamentów. Ubytki cegieł i fug przy gruncie. Brak opaski przy budynku. Pojedyncze pęknięcia konstrukcyjne ściany. Stolarka drzwiowa w stanie dostatecznym i nieodpowiednim. Schody częściowo naprawione w stanie dostatecznym. Podest komunikacyjny częściowo w stanie dostatecznym, częściowo nieodpowiednim. Niektóre belki podtrzymujące w dużym stopniu porażone korozją biologiczną i ze znacznymi ubytkami. Deski podłogowe stanowiące dolną warstwę częściowo wymienione i w stanie dobrym, pozostałe w stanie dostatecznym i nieodpowiednim. Część z nich wymaga wymiany. Deski górnej warstwy podłogi w dużym stopniu przegnite, wymagają wymiany. Dach częściowo w stanie dostatecznym, częściowo nieodpowiednim. Konstrukcja częściowo uszkodzona wskutek długotrwałego zalewania. W części okapowej deskowanie przegnite, kwalifikuje się do wymiany. Papa w tym miejscu również dziurawa, do wymiany. Na pozostałej części dachu wymiany wymagają pojedyncze deski. W jednym miejscu na niewielkiej powierzchni deskowanie wraz z papą zarwało się, powodując zalewanie. Pokrycie z papy było kilkukrotnie naprawiane punktowo, jednak jest w stanie nieodpowiednim i wymaga naprawy. Trzony kominowe w stanie dobrym. Wywiewka bez daszka zabezpieczającego. Fragmenty stropu i sufitów drewnianych z desek przegnite wskutek zalewania i wymagają naprawy lub wymiany. Sufit i podłoga w komórce należącej do lokalu nr 9 w dużym stopniu przegnite, wymagają pilnej naprawy. Sufit grozi zawaleniem.

Wnioski i zalecenia:

Przede wszystkim naprawić dach. Wykonać wzmocnienie uszkodzonych elementów więźby. Wymienić część deskowania, zwłaszcza w części okapowej. Wykonać naprawę pokrycia dachowego na większości powierzchni dachu. Wymienić elementy sufitu i podłogi w komórce należącej do lokalu nr 9. Wzmocnić przez balowanie boczne część belek stropowych. Wymienić część desek dolnej i górnej płaszczyzny podestu komunikacyjnego. Wzmocnić fragmenty belek podtrzymujących podest.

Biorąc pod uwagę zły stan budynku, wysoki stopień zużycia oraz duży zakres i koszt ewentualnego remontu, należy rozważyć celowość i uzasadnienie ekonomiczne przeprowadzenia remontu.

Andrzej Lorentowicz

Inspektor nadzoru