

## **OPINIA STANU TECHNICZNEGO**

**budynku komórek/wc (użytkowanego) położonego w Łodzi przy ul. Obywatelskiej 101 na działce nr 98/5 w obrębie B-36**

**Powierzchnia zabudowy: budynek komórek „1” – 90m<sup>2</sup>**

**Kubatura: budynek komórek „1” – 225m<sup>3</sup>**

### **Konstrukcja budynku:**

Przedmiotowy budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o dachu z prefabrykowanych płyt korytkowych, jednospadkowy, pokryty kilkoma warstwami papy. Wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegieł na zaprawie wapiennej. Ściany posadowione bezpośrednio na ceglanych fundamentach. Występują lokalnie posadzki betonowe w miejscu przeznaczonym na wc. Stolarka drzwiowa drewniana. Brak orynnowania. Doprowadzona do budynku instalacja wod-kan i elektryczna.

### **Stan techniczny budynku:**

Pokrycie dachu w postaci papy w wielu miejscach nieszczelne, stopień zużycia materiału izolacyjnego nieodpowiedni. Brak właściwych obróbek blacharskich na styku z ogniomurami. Doprowadza to do zawilgocenia elementów konstrukcyjnych w tym ścian murowanych, które wykazują zwiększone zużycie. Doszło obecnie do zawalenia płyt korytkowych na dwóch polach dachu nad komórkami. Stwierdzono znaczne uszkodzenie ściany od strony frontowej w obrębie wejścia z prawej strony budynku. Ta ściana ulega znacznemu wyboczeniu, brak jakiegokolwiek przewiązania z poprzecznymi ścianami co stwarza bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji oraz zdrowia i życia ludzi. Występujące nadproże drzwiowe opiera się za pomocą belek prefabrykowanych na murowanych ścianach, które z racji wypłukania zaprawy między spoinowej cegieł i odkształceń ściany, może ulec zawaleniu. Od strony wewnętrznej jak i zewnętrznej występuje poważne pęknięcie na ścianie usytuowanej od strony północnej, co świadczy o pogorszeniu statyki budynku w tym niewystarczającej jego sztywności. Prawdopodobnie zawilgacanie podłoża i ścian przyziemia skutkuje jego osiadaniem. W miejscu wc ściany zostały wykończone zaprawą, która ulega odparzaniu na większym odcinku. Nadproże drzwiowe nad wejściem do sanitariatu z luźnymi ceglami wymagające również zabezpieczenia.

### **Wnioski:**

Budynek cechuje się wysokim stopniem zużycia technicznego, który określam na 90-95%. Obecnie dochodzi do stale pogarszającego się jego stanu technicznego. Zakres prac remontowych odnośnie konstrukcji budynku obejmuje fragmentaryczne rozebranie i ponowne odtworzenie ściany frontowej ze względu na brak przewiązania i znaczne jej wyboczenie, odtworzenie konstrukcji prefabrykowanych płyt korytkowych oraz zszycie spękanej ściany północnej. Na przestrzeni lat widać brak wykonywanych prac konserwacyjnych, zwłaszcza dotyczących pokrycia dachowego. Z racji aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych ich remont jest ekonomicznie nieopłacalny. Ze względu na brak możliwości zabezpieczenia ściany frontowej, tymczasowe podparcie nie zapewni dalszej postępującej już degradacji wskazane jest pilne wyłączenie z użytkowania tego budynku i **w trybie pilnym dokonanie rozbiórki tego budynku na podstawie art.31a Ustawy o Prawie Budowlanym, gdyż jego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub bezpieczeństwa dla osób przebywających w jego pobliżu.** Na terenie nieruchomości został postawiony obecnie TOI TOI w celu zapewnienia możliwości korzystania z toalety ze względu na zły stan techniczny budynku w którym znajduje się Sanitariat.

**Załączniki:**

- mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanego budynku
- dokumentacja fotograficzna,

Sporządził:

Dariusz Moraczewski

INSPEKTOR NADZORU  
INWESTORSKIEGO

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

## OPINIA STANU TECHNICZNEGO

budynku komórek/wc (użytkowanego) położonego w Łodzi przy ul. Obywatelskiej 101 na działce nr 98/5 w obrębie B-36

Powierzchnia zabudowy: budynek komórek „1” – 90m<sup>2</sup>

Kubatura: budynek komórek „1” – 225m<sup>3</sup>

### Konstrukcja budynku:

Przedmiotowy budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o dachu z prefabrykowanych płyt korytkowych, jednospadkowy, pokryty kilkoma warstwami papy. Wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegieł na zaprawie wapiennej. Ściany posadowione bezpośrednio na ceglanych fundamentach. Występują lokalnie posadzki betonowe w miejscu przeznaczonym na wc. Stolarka drzwiowa drewniana. Brak orynnowania. Doprowadzona do budynku instalacja wod-kan i elektryczna.

### Stan techniczny budynku:

Pokrycie dachu w postaci papy w wielu miejscach nieszczelne, stopień zużycia materiału izolacyjnego nieodpowiedni. Brak właściwych obróbek blacharskich na styku z ogniomurami. Doprowadza to do zawilgocenia elementów konstrukcyjnych w tym ścian murowanych, które wykazują zwiększone zużycie. Doszło obecnie do zawalenia płyt korytkowych na dwóch polach dachu nad komórkami. Stwierdzono znaczne uszkodzenie ściany od strony frontowej w obrębie wejścia z prawej strony budynku. Ta ściana ulega znacznemu wyboczeniu, brak jakiegokolwiek przewiązania z poprzecznymi ścianami co stwarza bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji oraz zdrowia i życia ludzi. Występujące nadproże drzwiowe opiera się za pomocą belek prefabrykowanych na murowanych ścianach, które z racji wypłukania zaprawy między spoinowej cegieł i odkształceń ściany, może ulec zawaleniu. Od strony wewnętrznej jak i zewnętrznej występuje poważne pęknięcie na ścianie usytuowanej od strony północnej, co świadczy o pogorszeniu statyki budynku w tym niewystarczającej jego sztywności. Prawdopodobnie zawilgacanie podłoża i ścian przyziemia skutkuje jego osiadaniem. W miejscu wc ściany zostały wykończone zaprawą, która ulega odparzaniu na większym odcinku. Nadproże drzwiowe nad wejściem do sanitariatu z luźnymi cegłami wymagające również zabezpieczenia.

### Wnioski:

Budynek cechuje się wysokim stopniem zużycia technicznego, który określam na 90-95%. Obecnie dochodzi do stale pogarszającego się jego stanu technicznego. Zakres prac remontowych odnośnie konstrukcji budynku obejmuje fragmentaryczne rozebranie i ponowne odtworzenie ściany frontowej ze względu na brak przewiązania i znaczne jej wyboczenie, odtworzenie konstrukcji prefabrykowanych płyt korytkowych oraz zszycie spękanej ściany północnej. Na przestrzeni lat widać brak wykonywanych prac konserwacyjnych, zwłaszcza dotyczących pokrycia dachowego. Z racji aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych ich remont jest ekonomicznie nieopłacalny. Ze względu na brak możliwości zabezpieczenia ściany frontowej, tymczasowe podparcie nie zapewni dalszej postępującej już degradacji wskazane jest pilne wyłączenie z użytkowania tego budynku i w trybie pilnym dokonanie rozbiórki tego budynku na podstawie art.31a Ustawy o Prawie Budowlanym, gdyż jego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub bezpieczeństwa dla osób przebywających w jego pobliżu. Na terenie nieruchomości został postawiony obecnie TOI TOI w celu zapewnienia możliwości korzystania z toalety ze względu na zły stan techniczny budynku w którym znajduje się Sanitariat.

**Załączniki:**

- mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanego budynku
- dokumentacja fotograficzna,

Sporządził:

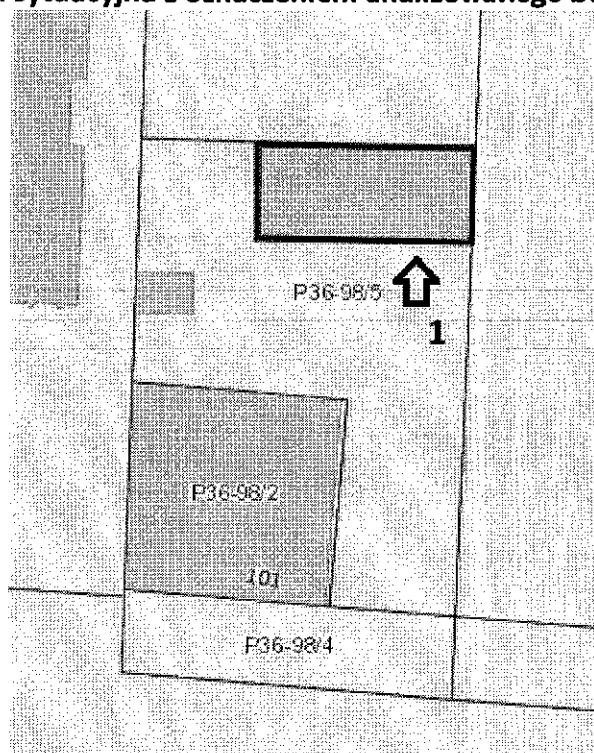
Dariusz Moraczewski

INSPEKTOR NADZORU  
INWESTORSKIEGO

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

Załącznik:

**Mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanego budynku**



**Dokumentacja fotograficzna**

**Budynek komórek „1”:**

