



## OPINIA TECHNICZNA

W dniu 04.03.2024 r. przeprowadzona została wizja lokalna budynku mieszkalnego położonego przy ul. Piasta 4 w Łodzi. W wyniku oględzin, stwierdzono co następuje:

### Istniejące zagospodarowanie działki i terenu:

Przedmiotowy budynek mieszkalny zlokalizowany jest w północno-zachodniej części działki nr G1-59/4. Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny wolnostojący. Pomiedzy ścianą północną przedmiotowego budynku i budynkiem gospodarczym położonym na działce nr G1-61/2 znajduje się przestrzeń szerokości ok. 0,5 m. Ściana zachodnia budynku usytuowana jest bezpośrednio przy drodze gminnej od strony ulicy Piasta.

### Opis stanu istniejącego:

Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny został wzniesiony w 1880 roku, w technologii tradycyjnej. Ściany nośne budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Dach jednospadowy w konstrukcji drewnianej. Zastosowano stolarkę okienną drewnianą. W pomieszczeniach wykonano podłogi drewniane. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzną elektryczną. **Od strony zachodniej znajduje się przyłącze napowietrzne energetyczne do budynku.**

W dniu wykonywania wizji lokalnej budynek jest wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych.

### Ściany konstrukcyjne

Wbudowano ściany nośne i usztywniające z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Grubości ścian nośnych wynoszą od ok. 41 – 27 cm (1,5-1 cegły). Od strony wewnętrznej i zewnętrznej wyposażone w wyprawę tynkarską z tynku cementowo-wapiennego kat. II i III.

Posadowienie budynku bezpośrednie. Ściany działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

### Wieżba i pokrycie dachowe

Pokrycie dachowe z papy asfaltowej ułożonej na deskowaniu z desek gr. 2,5 cm.

Wieżba dachowa płatwiowo-krokwiova. Obciążenia zbierane z powierzchni dachu przekazywane są na ściany nośne murowane za pośrednictwem krokwi drewnianych 14x7 cm w rozstawie co ok. 0,9 m, opartych bezpośrednio na ścianach nośnych oraz za pośrednictwem drewnianych płatwi.

Elementy drewniane wykonane z drewna sosnowego.

### Analiza techniczna:

Przedmiotowy budynek stanowi jednokondygnacyjny budynek mieszkalny wzniesiony w 1880 roku. Do budowy zastosowano materiały o przeciętnej jakości. Od strony zachodniej budynku znajduje się przyłącze napowietrzne energetyczne. W dniu wykonywania wizji lokalnej budynek jest wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. **Stan techniczny budynku należy określić jako awaryjny.**

**Wieżba dachowa znajduje się w stanie awarii budowlanej** – duża powierzchnia dachu zarwana. Pokrycie dachowe, deskowanie i część elementów nośnych więzby dachowej zniszczona, nie pełni obecnie swojej pierwotnej funkcji. Uszkodzenia pokrycia dachowego skutkują zalewaniem wodą opadową elementów nośnych budynku, w efekcie nasilone występowanie korozji elementów konstrukcyjnych.

Zniszczenie części elementów konstrukcyjnych więzby dachowej spowodowało redystrybucję schematu statycznego, powodując lokalne zwiększenie naprężeń w części krokwi, płatwi i ścian.

**Stan techniczny ścian zewnętrznych nośnych określa się jako bardzo zły.** Stwierdzono występowanie licznych śladów korozji i erozji oraz miejscowych ubytków cegły i zaprawy ścian zewnętrznych oraz nadproży ceramicznych, stopień zjawiska bardzo silny. Fragment ściany południowej uległ zniszczeniu. Widoczne liczne spękania ścian zewnętrznych w postaci rys ukośnych. Na dużej powierzchni ścian brak wyprawy tynkarskiej, która chroni mur przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

**Nadproża okienne, wykonane jako sklepienia ceramiczne płaskie, zlokalizowane w ścianie zachodniej znajdują się w stanie awaryjnym** – widoczne niebezpieczne odkształcenie nadproża, zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji. W przypadku wystąpienia zwiększonych obciążeń oddziaływających na w/w nadproże, np. podczas silnych porywów wiatru, może nastąpić utrata nośności i zawalenie się fragmentu ściany zachodniej.

Elementy wykończeniowe zniszczone, ze śladami silnego zużycia.

Z treści będącego w posiadaniu Wydziału Nadzoru Właścicielskiego *“Orzeczenia o stanie technicznym budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. Piasta 4 w Łodzi wraz z analizą ekonomiczną opłacalności remontu”*, sporządzonego w 2006 roku przez mgr inż. Radosława Hennig wynika, iż lokale mieszkalne wydzielone w przedmiotowym budynku nie spełniają obecnie przyjętych standardów funkcjonalno-użytkowych, w tym wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690, z późn. zm.), m.in.:

- wysokość pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi o wysokości mniejszej niż 2,50 m,
- zbyt mała wartość współczynnika izolacyjności termicznej przegród budynku,
- niedostateczne doświetlenie pomieszczeń światłem naturalnym.

W będącej częścią w/w opracowania *analizy ekonomicznej opłacalności wykonania remontu* określono, że remont budynku z ekonomicznego punktu widzenia uznaje się za niecelowy i nieopłacalny.

**W związku z powyższym należy określić, iż budynek w obecnym stanie technicznym stanowi już zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa konstrukcji.** Część konstrukcji budynku znajduje się już w stanie awarii budowlanej. Pogłębianie się korozji i erozji, nie zamierzona redystrybucja obciążeń w wyniku uszkodzeń elementów oraz znaczna redukcja właściwości mechanicznych materiałów, prowadzić będzie do pogłębiania się niepożądanych zjawisk w kolejnych elementach, w szczególności wątpliwość budzi stan techniczny ściany zachodniej budynku. W przypadku wystąpienia stanu zwiększonych obciążeń, np. w przypadku silnych porywów wiatru, może nastąpić utrata nośności i zawalenie się fragmentu ściany zachodniej.

Z uwagi na bardzo wysoki stopień zużycia technicznego (awaria budowlana) oraz zużycie funkcjonalne przedmiotowy budynek należy przeznaczyć do rozbiórki.

Mając na uwadze lokalizację budynku, bezpośrednio przy drodze gminnej od strony ulicy Piasta, oraz jego stan techniczny w celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia roboty rozbiórkowe zaleca się wykonać w trybie art. 31a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późn. zm.).

#### **Zalecenia w ramach bieżących konserwacji:**

- w celu zabezpieczenia nadproży okiennych w ścianie zachodniej, do czasu wykonania rozbiórki, należy wykonać podstemplowanie zagrożonych nadproży okiennych przy pomocy ram z krawędziaków drewnianych 10x10cm – 2 nadproża.



**Zalecenia docelowe:**

- wykonać niezwłocznie rozbiórkę przedmiotowego budynku.  
W celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia roboty rozbiórkowe zaleca się wykonać w trybie art. 31a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późn. zm.).

Opinię sporządził:

*J. Kłopecki*

mgr inż. Jarosław Kłopecki  
podinspektor  
Wydziału Nadzoru Właścicielskiego

INSPEKTOR NADZORU  
INWESTORSKIEGO  
*Andrzej Loteniewicz*

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych dostępna na [www.zlm.lodz.pl](http://www.zlm.lodz.pl)

