

OPINIA O STANIE TECHNICZNYM

Budynku gospodarczego poprzecznej oficyny położonej w Łodzi przy ul. Limanowskiego 135
nr identyfikacyjny działki 106102_9.0029.270

1. Podstawa formalna

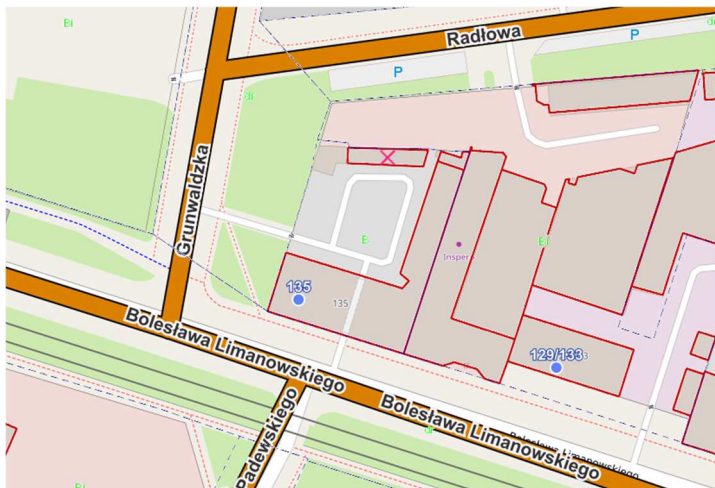
Zgłoszenie o awarii budowlanej polegającej na odspojeniu się ściany szczytowej od głównej bryły budynku.

2. Daty istotne dla opinii technicznej

Data dokonania oględzin: 02.02.2024

Data sporządzenia opinii: 06.02.2024

3. Szkic orientacyjny, widok ogólny obiektu oraz odspojona ściana szczytowa budynku



4. Określenie przedmiotu, zakresu i celu opinii technicznej

4.1. Przedmiot opinii o stanie technicznym

Budynek oficyny poprzecznej użytkowany obecnie jako gospodarczy z istniejącymi komórkami lokatorskimi położony w Łodzi przy ul. Limanowskiego 135. Budynek położony jest w granicy posesji w bezpośrednim sąsiedztwie z budynkiem halowym na działce sąsiedniej.

4.2. Zakres opinii o stanie technicznym

Opinia stanu technicznego budynku obejmuje opis elementów konstrukcyjnych oraz elementów wrażliwych, narażonych na działanie warunków atmosferycznych takich jak kominy, dach i ściany zewnętrzne budynku.

4.3. Cel opinii o stanie technicznym

Opinię sporządzono w celu uzasadnienia podjęcia prac zabezpieczających i rozbiórkowych na w/w obiekcie na podstawie art.31a ust.1 ustawy Prawo Budowlane.

5. Podstawy prawno-merytoryczne opinii o stanie technicznym

5.1. Podstawy prawne

- Ustawą „Prawo Budowlane” z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 89, poz. 414) z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2022r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225).

5.2. Podstawy merytoryczne

- wizja lokalna oraz dokumentacja fotograficzna
- badania makroskopowe substancji ścian budynku
- doświadczenie zawodowe

6. Opis elementów budynku i ich stanu technicznego

Ze względów bezpieczeństwa oględzin budynku dokonano tylko od strony zewnętrznej. Ogólny widok budynku budzi bardzo duże zastrzeżenia w stosunku do wytrzymałości jego elementów konstrukcyjnych. Podczas oględzin stwierdzono następujące usterki budynku:

6.1. Fundamenty – nie wykonano odkrywki fundamentów.

6.2. Ściany – w budynku są wykonane ściany jednowarstwowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Zaprawa murarska nie wykazuje żadnych właściwości wytrzymałościowych. Z powodu ciągłego zalewania budynku wodami opadowymi nastąpiło całkowite zlasowanie zaprawy. Podczas badania materiału zaprawę murarską można było usuwać ręcznie i urabiać w palcach jak nawodniony piasek drobnoziarnisty. Erozja cegły również jest zaawansowana. Materiał ceglany bez większych problemów można odspajać od muru palcami. W budynku zauważono zjawisko osiadania cegieł na spoinach murarskich co doprowadziło do pęknięcia i odspojenia ściany szczytowej. Stan techniczny murów jest awaryjny zagrażający życiu poprzez zawalenie.

6.3. Stropy – ze względów bezpieczeństwa nie zbadano stanu technicznego

6.4. Nadproża – ceglane stan techniczny adekwatny do stanu technicznego ścian budynku

6.5. Schody – zewnętrzne jednobiegowe o konstrukcji schodów policzkowych drewnianych. Konstrukcja drewniana częściowo zabezpieczona poprzez stemplowanie drewnianymi krawędziakami i zastrzałami. Pierwotna konstrukcja schodów jest w całości zdegradowana przez owady i grzyby. Stan techniczny schodów jest awaryjny. Użytkowanie ich grozi utratą życia lub zdrowia.

6.6. Dach – oceny dachu dokonano z okna kamienicy sąsiedniej. Dach budynku jest drewniany krokwiowy, poszycie wykonano z desek pełnego i warstw papy asfaltowej. Podczas oględzin oszacowano brak poszycia z papy na około 10% powierzchni dachu oraz zarwanie desek połaciowych przynajmniej w pięciu miejscach. Stan techniczny dachu określam jako awaryjny, który skutkuje ciągłym zalewaniem budynku wodami opadowymi.

7. Ocena zużycia technicznego

Uwzględniając poważne pęknięcia i zużycie materiału ścian, zużycie dachu oraz schodów zewnętrznych oceniam stan zużycia całego obiektu na około 95%.

8. Ocena ostateczna stanu technicznego budynku

Na podstawie przeprowadzonych oględzin i badań makroskopowych materiału ścian stwierdzam, że budynek gospodarczy poprzecznej oficyny położony w Łodzi przy ul. Limanowskiego 135 na działce o nr 106102_9.0029.270, jest w stanie awaryjnym i grozi katastrofą budowlaną.

9. Wnioski i zalecenia

Wnioski:

W związku z ostateczną oceną techniczną budynku stwierdzam że obiekt nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Wszelkie próby naprawy obiektu mogą zakończyć się jego zawaleniem i narazić pracowników budowlanych na utratę zdrowia i życia oraz uszkodzenie sąsiadujących obiektów.

Dlatego korzystając z art.31a ust.1 ustawy Prawo Budowlane, przedmiotowy budynek powinien zostać rozebrany. Prace rozbiórkowe należy prowadzić ze szczególną ostrożnością z powodu bezpośredniego sąsiedztwa innych obiektów budowlanych.

Zalecenia:

- W dniu przeprowadzonych oględzin zostało wydane polecenie administratorowi o wywieszeniu tablicy informacyjnej o zagrożeniu życia w związku z użytkowaniem przedmiotowego budynku.
- Przed przystąpieniem do rozbiórki należy zabezpieczyć odspojoną ścianę przyporami z krawędziaków drewnianych
- Wykonanie prac rozbiórkowych powinno odbywać się ręcznie z poziomu rusztowań lub innych podestów nie związanych z rozbieranym budynkiem

Uwaga:

Zgodnie z art.31a ust.2 rozpoczęcie rozbiórki obiektu nie zwalnia właściciela budynku z uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na rozbiórkę.

10. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejsza opinia nie jest ekspertyzą techniczną w rozumieniu obowiązującego prawa budowlanego.
- Oględziny zostały przeprowadzone przy udziale administratora nieruchomości.
- Opinia została wydana na podstawie udostępnionych pomieszczeń użytkowych oraz części wspólnych.

Opracował:
Inspektor Nadzoru Inwestorskiego
Robert Gurdziołek
nr upr. LOD/0463/PWOK/07