

**Kasprzaka 64B - opinia dotycząca stanu technicznego budynku****Od :** [REDACTED]

czw., 2024, lut-22 13:39

**Temat :** Kasprzaka 64B - opinia dotycząca stanu technicznego budynku**Do :** [REDACTED]**DW :** [REDACTED]

W odpowiedzi na zgłoszenie potrzeby z dnia 04.12.2023r (nr 2321/2023/RONZachód) w sprawie stanu technicznego lokalu usługowego nr 3U w budynku przy ulicy Kasprzaka 64B w Łodzi informuję, iż w wyniku oględzin w dniu 01.02.2024 oraz 08.02.2024r stwierdzono liczne spękania ścian w obrębie lokalu oraz całego budynku wskazujące na problem z osiadaniem budynku oraz ślady prawdopodobnie po wcześniejszych zalaniach.

**Charakterystyka budynku:**

Budynek usługowy należący do Gminy, położony na działkach nr 129/46, 129/47, 129/48 w obrębie P-7. Posiada on 1 kondygnację nadziemną, a także jest w części podpiwniczony z pomieszczeniem gospodarczym i węzłem cieplnym. Wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły silikatowej na zaprawie cementowo-wapiennej (nieocieplone). Stropodach z płyt żelbetonowych dachowych, jednospadowy. Odwodnienie z dachu za pomocą rynien i rur spustowych. Orynnowanie z blachy ocynkowanej. Schody do piwnicy typowe jak dla tego rodzaju budynków: betonowe. Budynek wyposażony w następujące instalacje: wod-kan, elektryczną oraz gazową. Według ostatniego protokołu nr 156/2023 z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku stopień zużycia wynosi 54,33%

**Charakterystyka i położenie lokalu:**

Lokal nr3U znajduje się na parterze, według DOM5 posiada 7 pomieszczeń o powierzchni całkowitej 173,48m<sup>2</sup>. Usytuowany witrynami w kierunku zachodnim oraz oknami PCV w kierunku wschodnim oraz południowym. Ogrzewanie c.o. Według protokołu z 2023r z okresowej kontroli przewodów kominowych: wentylacje w lokalach użytkowych są drożne od wlotu w lokal do wylotu ponad dachem. Kanały wentylacyjne lokali są nieszczelne – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą. Ponad dachem na kanałach wentylacyjnych należy wymienić nieprawidłowe nasady kominowe.

**Przyczyny zdarzenia:**

W wyniku oględzin budynku oraz w lokalu nr 3U stwierdzono liczne zarysowania występujące na ścianach nośnych zewnętrznych i wewnętrznych oraz na ścianach działowych. W przypadku ścian zewnętrznych są to zarysowania ukośne przebiegające schodkowo w miejscu spoin oraz pionowe cegieł, zaś w przypadku ścian wewnętrznych widoczne pęknięcia dotyczą wyprawy tynkarskiej. Największy zakres uszkodzeń ścian murowanych występuje na zejściu do pomieszczenia piwnic. Ściany piwnic są również wykonane jak murowane, obecnie stwierdzono występowanie poważnych spękań ukośnych, które wskazują na pogorszenie warunków posadowienia fundamentów w podłożu gruntowym. Posadzka w miejscu węzła cieplnego jest częściowo zapadnięta (obniżona) co wpływa na zaleganie w tej części wody, która nie jest odprowadzana do kratki ściekowej znajdującej się w drugiej części. Prawdopodobnie dochodzi do utraty stabilności podłoża, co przyczynia się do niekontrolowanego tąpnięcia ścian w obrębie piwnic i wpływa na pogorszenie stanu technicznego także pozostałych elementów konstrukcyjnych. Budynek stanowi całościową bryłę, jednakże występujące

zarysowania zwłaszcza w części północno-wschodniego narożnika i w miejscu, gdzie nie ma podpiwniczenia, należałoby wskazać ewentualnie na wzmożony ruch kołowy i prace związane z budową tunelu średnicowego. Skontrolowano także pokrycie dachowe, które w połowie 2023 roku było dwukrotnie naprawiane nad lokalem nr 3U(pow. 27m<sup>2</sup>) oraz nad lokalem nr 1U(pow. 26m<sup>2</sup>). Te prace dotyczyły zaplecza w miejscu największych zacieków, obecnie nie zauważono by były to nowe zacieki. W miejscu dwóch pozostałych stwierdzonych zacieków w lokalu również trudno stwierdzić, czy są to obecne zalania, wskazane jest wykonanie punktowej naprawy, dotyczy to obszaru dwóch głowic kominowych, które ewentualnie należałoby uszczelnić. Pozostałe pokrycie w stanie dostatecznym, brak wyraźnych nieszczelności i miejsc wymagających pilnych napraw. Stwierdzono jedynie, iż rynna wymaga oczyszczenia z zalegających liści i wyprofilowania we wschodniej części budynku. W miejscu połączenia rynien z rurami spustowymi stwierdzono nieszczelności, dochodzi do zalewania części gzymsowej wraz z wykonaną obróbką blacharską.

#### Wnioski:

Przeprowadzenie prac naprawczych polegających na zszyciu ścian może okazać się nie wystarczające, konieczne może być dodatkowo podminowanie ścian piwnic w celu zapewnienia stabilności podłoża dla tych ścian. W celu określenia dokładnej przyczyny zaistniałego zdarzenia i określenia sposobu zabezpieczenia uszkodzonych ścian wskazane jest sporządzenie dokumentacji w postaci ekspertyzy technicznej dotyczącej budynku. Obecnie wskazane jest zamontowanie szczelinomierzy co zostało zaopiniowane we wcześniejszej opinii Inspektora UTO z marca 2023 roku wraz z regularną kontrolą pęknięć co kwartał (dotyczy to ściany wschodniej, zachodniej i północnej oraz w miejscu piwnic). Obecnie zauważono jedynie montaż szkiełka na zaprawie na stronie wschodniej elewacji dodatkowo bez wkucia się w te ściany. Takie rozwiązanie mimo wszystko jest nieskuteczne i nie daje informacji o pracy budynku.

#### Zalecenia:

- 1) do zgłoszenia w ramach umowy na bieżącą konserwację – oczyszczenie rynny i jej wyprofilowanie od strony wschodniej budynku, uszczelnienie połączenia rynien z rurami spustowymi, dochodzi do zalewania gzymsów, montaż szczelinomierzy na wskazanych ścianach w opinii, punktowe naprawy dachu w miejscu głowic kominowych w obrębie lokalu
- 2) do zgłoszenia w ramach umowy na zabezpieczenia –
- 3) do zgłoszenia w ramach umowy na dachy -
- 4) zalecenia pozostałe -wykonanie ekspertyzy technicznej budynku z określeniem sposobu zabezpieczenia budynku(zwłaszcza spękanych ścian piwnic)

Dokumentacja fotograficzna zamieszczona na dysku multimedialnym:

M:\Zdjęcia dmoraczewski\Kasprzaka 64B

Z poważaniem

Dariusz Moraczewski

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego

Wydział Utrzymania Technicznego Obiektów

INSPEKTOR NADZORU  
INWESTORSKIEGO

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

tel. 42 628 70 44

e-mail: d.moraczewski@zlm.lodz.pl

Zarząd Lokali Miejskich

90-514 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 47

e-mail: zlm@zlm.lodz.pl