

EKSPERTYZA

**określająca stan techniczny budynku
przy ul. Mielczarskiego 13a i b w Żyrardowie.**

Wykonano na zlecenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. ul. Armii Krajowej 5, 96-300 Żyrardów.

Wykonał: mgr inż. Jan Zambrzycki, upr. bud. nr 78/83 Skierniewice

Żyrardów – wrzesień – 2017 r.

Spis treści :

<u>I. DANE FORMALNO - PRAWNE</u>	<u>3</u>
1.1. ZLECENIODAWCA.	3
1.2. PODSTAWA PRAWNA.	3
1.3. PRZEDMIOT I CEL EKSPERTYZY.	3
1.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI.	3
<u>II. OPIS PRZEDMIOTU EKSPERTYZY.</u>	<u>4</u>
2.1. OPIS OGÓLNY.	4
<u>III. OCENA STANU TECHNICZNEGO.</u>	<u>7</u>
3.1. BADANIA I POMIARY PRZEPROWADZONE PODCZAS POPRZEDNICH OCEN.	7
3.2. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.	7
3.2.1. FUNDAMENTY, ŚCIANY FUNDAMENTOWE.	7
3.2.2. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE.	7
3.2.3. ŚCIANY I ŚCIANKI DZIAŁOWE.	9
3.2.4. KOMINY.	9
3.2.5. STROPY DREWNIANE.	9
3.2.6. STROP ŻELBETOWY.	10
3.2.7. KONSTRUKCJA WIĘŻBY DACHOWEJ.	10
3.2.8. DESKOWANIE I POKRYCIE.	10
3.2.9. KLATKI SCHODOWE I SCHODY DREWNIANE.	10
3.2.10. STOLARKA OKIENNA.	11
3.2.11. STOLARKA DRZWIOWA.	11
3.2.12. PODŁOGI I POSADZKI.	11
3.2.13. TYNKI WEWNĘTRZNE.	11
3.2.14. TYNKI ZEWNĘTRZNE.	12
3.2.15. MAŁOWANIE.	12
3.2.16. ELEWACJE.	12
3.2.17. INSTALACJE.	12
<u>IV. ORZECZENIE.</u>	<u>13</u>
<u>V. ZAŁĄCZNIKI.</u>	<u>14</u>

I. DANE FORMALNO - PRAWNE

1.1. ZLECENIODAWCA.

Ekspertyzę przeprowadzono na zlecenie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. ul. Armii Krajowej 5, 96-300 Żyrardów.

1.2. PODSTAWA PRAWNA.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

1.3. PRZEDMIOT I CEL EKSPERTYZY.

Przedmiotem ekspertyzy jest budynek mieszkalny wielorodzinny w Żyrardowie przy ulicy Mielczarskiego 13a i b.

Celem ekspertyzy jest określenie stanu technicznego budynku.

1.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI.

Przy sporządzaniu oceny wykorzystano:

- Informacje uzyskane podczas wizji lokalnych w sierpniu i wrześniu 2017 r.
- Protokół nr 4 z dnia 15.11.2016r. kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mielczarskiego 13a i b w Żyrardowie przeprowadzonego przez Stanisława Szlagę.

II. OPIS PRZEDMIOTU EKSPERTYZY.

2.1. OPIS OGÓLNY.

Obiekt, który podlega ekspertyzie znajduje się Żyrardowie przy ulicy Mielczarskiego. Budynek w chwili przeprowadzania wizji lokalnej składa się z dwóch części położonych na różnych działkach ewidencyjnych. Część budynku o numerze 13a znajduje się po stronie południowej, na działce ewidencyjnej nr 4733. Część budynku o numerze 13b znajduje się po stronie północnej, na działce ewidencyjnej nr 4734. Część budynku występująca pod nr 13a jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków nieruchomości pod identyfikatorem nr 225. Budynek w części ani w całości nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Budynek posiada książkę obiektu prowadzoną wspólnie dla obu części. Ostatnią pięcioletnią kontrolę okresową wykonał w listopadzie 2016 roku Stanisław Szlaga. Według uzyskanych informacji budynek jest nieużytkowany od kilku lat.

Obie części budynku zostały wybudowane w tym samym czasie, w początkowych latach dwudziestego wieku, jako jeden obiekt. Wskazują na to układ funkcjonalny pomieszczeń w budynku i brak śladów podziału murów konstrukcyjnych w granicy pomiędzy działkami. Pierwotnie budynek posiadał jeszcze jedną część, która została rozebrana przy budowie jedenastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, znajdującego się po zachodniej stronie budynku stanowiącego podmiot niniejszego opracowania. Rozebrany fragment budynku stanowił oficynę budynku głównego. Zawierał lokale mieszkalne, z wejściami z klatki schodowej obsługującej także lokale mieszkalne po południowej stronie budynku podstawowego. Budynek posiada usytuowaną centralnie bramę przejazdową.

Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej jako murowany, nie podpiwniczony, o trzech kondygnacjach nadziemnych i strychu użytkowym. Pierwotnie w pomieszczeniach kuchni w lokalach na parterze budynku znajdowały się murowane piwniczki o głębokości około 120cm. Po zamianie sposobu użytkowania pomieszczeń z mieszkalnych na usługowe, piwniczki w większości zasypano. Pozostała piwniczka w pomieszczeniu po północno-wschodniej stronie przejazdu bramowego. Układ ścian konstrukcyjnych podłużny ze ścianami poprzecznymi, usztywniającymi: klatki schodowej, przejazdu bramowego i międzylokalowymi. Ściana szczytowa po stronie północnej posiada termoizolację z płyt styropianowych. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 329,41m².

W pomieszczeniach budynku w różnych miejscach widoczne są wyraźnie ślady pożarów. Ślady te występują na parterze po stronie północnowschodniej,

na piętrze po stronie północnowschodniej, w klatce schodowej po stronie północnej oraz na strychu po stronie północnej.

We wszystkich pomieszczeniach budynku widoczne są w dużych ilościach pozostałości mebli, ubrania, gruz, butelki i wszelkiego rodzaju śmieci.

Sporządzający niniejsze opracowanie nie miał możliwości wejścia do wszystkich lokali. Lokal na parterze w północnej części posiada zamknięte, obite blachą stalową okna oraz drzwi wewnętrzne i zewnętrzne. Nie wpływa to w jakimkolwiek stopniu na wnioski i zalecenia wynikające z oceny stanu konstrukcji i innych elementów budynku.

Budynek posiada ławy i ściany fundamentowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne kondygnacji nadziemnych wykonano z cegły ceramicznej pełnej. W ścianie szczytowej po stronie południowej widoczne są zakończenia ściągów stalowych, łącznie dziewięć sztuk. Dwa zakończenia ściągów widoczne są w poziomie płatwi. Dwa zakończenia widoczne są w poziomie stolca przy ścianie kolankowej. Dwa zakończenia widoczne są w poziomie stropu nad piętrem, i dwa w poziomie stropu nad parterem. Jeden ściąg przytrzymuje konstrukcję klatki schodowej po stronie południowej. Budynek po stronie północnozachodniej posiada izolację poziomą. W innych fragmentach murów izolacji poziomej brak. Budynek nie posiada termoizolacji ścian zewnętrznych, poza ścianą szczytową po stronie północnej, elewacja frontowa od strony wschodniej, elewacja szczytowa po stronie południowej oraz tylna od strony zachodniej, poza ścianą pozostałą z rozebranej części budynku, są nieotynkowane. Na ścianie pozostałej z rozebranej części budynku widoczne są fragmenty tynków. Kominy w przestrzeni budynku wykonano z cegły ceramicznej pełnej. Kominy ponad dachem zostały wykonane z cegły klinkierowej, z otwartymi przewodami, bez nakryw. Trzony kominowe w przestrzeni strychowej są otynkowane. Kominy znajdują się w kalenicy budynku, przewody spalinowe wyprowadzone są ponad przepisową wysokość 60cm ponad poziom połaci. W murach konstrukcyjnych ścian zewnętrznych zostały osadzone odcinki szyn stalowych, na których mocowana była konstrukcja stalowa balkonów. Ścianki działowe znajdujące się wewnątrz lokali mieszkalnych zostały wykonane z różnych materiałów: z cegły ceramicznej oraz o konstrukcji drewnianej z deskami z otrzciniowaniem powstałe w czasie wznoszenia budynku, a także z płyt gipsowo-kartonowych i wiórowych na konstrukcji drewnianej w czasie późniejszej eksploatacji przez mieszkańców.

Strop nad parterem za wyjątkiem fragmentu stropu w bramie przejazdowej od strony wschodniej oraz strop nad pierwszym piętrem wykonane zostały jako drewniane. Strop drewniany nad parterem został wykonany jako belkowy z podłogą drewnianą przybitą do belek stropu, ślepym pułapem otrzciniowanym i otynkowanym. Strop nad pierwszym piętrem wykonano jako belkowy, ze ślepym pułapem otrzciniowanym i otynkowanym oraz z zasypką termoizolacyjną i akustyczną od strony strychu użytkowego. Schody drewniane. Konstrukcja

więźby dachowej drewniana stolcowa. Pokrycie dachowe z papy na pełnym deskowaniu.

Stolarka okienna w lokalach mieszkalnych drewniana oraz z profilami z pcv. W klatce schodowej po stronie północnej okna stalowe. Stolarka drzwiowa drewniana. Tynki wewnętrzne wapienne i cementowo-wapienne. Malowanie farbami emulsyjnymi, wapiennymi i olejnymi. Podłogi z desek, na parterze na legarach oraz jako element stropów drewnianych na wyższych kondygnacjach. W części lokali mieszkalnych na deskach podłogowych ułożono parkiet. W bramie przejazdowej posadzka betonowa.

Budynek posiadał instalację elektryczną z przyłączem do sieci miejskiej i instalację wodną z przyłączem do sieci miejskiej. W bramie przejazdowej widoczna jest nakrywa studzienki kanalizacji deszczowej.

Ogrzewanie w budynku było realizowane poprzez piece węglowe.

Budynek nie posiada instalacji odgromowej.

III. OCENA STANU TECHNICZNEGO.

3.1. BADANIA I POMIARY PRZEPROWADZONE PODCZAS POPRZEDNICH OCEN.

W protokole z ostatniej kontroli okresowej pięcioletniej nie wpisano żadnych zaleceń.

3.2. OCENA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Do opisu klasyfikacji stanu technicznego elementów użyto kryteriów wg CUTOB-PZITB

3.2.1. Fundamenty, ściany fundamentowe.

Nie wykonano odkrywki łąw fundamentowych uznając to za zbędne. Przeglądu stanu fundamentów i ścian fundamentowych dokonano z poziomu terenu oraz z poziomu pomieszczeń wewnątrz budynku. Konstrukcja murowana budynku jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Nie zaobserwowano rys i pęknięć konstrukcji murowanej budynku, wskazujących na powstanie w ostatnim czasie (około roku – dwóch lat) zjawisk osiadania bądź przemieszczania się fundamentów i ścian fundamentowych. Na konstrukcji murowanej budynku w wielu miejscach widoczne są rysy, pęknięcia, uskoki cegieł wskazujące na osiadanie i przemieszczanie się fundamentów i ścian fundamentowych w okresie wcześniejszym. Fundamenty i ściany fundamentowe są w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.2. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne.

Przeglądu ścian konstrukcyjnych zewnętrznych dokonano z poziomu terenu oraz wewnątrz budynku z poziomu poszczególnych kondygnacji. Przeglądu ścian konstrukcyjnych wewnętrznych dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji budynku. Ściany konstrukcyjne budynku są w bardzo zróżnicowanym stanie technicznym.

Na ścianach konstrukcyjnych zewnętrznych widoczne są ubytki cegieł przy powierzchni terenu. Fragmenty ścian zewnętrznych znajdujące się przy powierzchni terenu są regularnie zawilgacane podczas opadów deszczu. Cykle zamarzania i rozmrażania oraz ciągłe zawilgocenie powodują wietrzenie i rozpad cegieł w murze. Dodatkowo, budynek posiada jedynie fragment izolacji poziomej na styku ścian fundamentowych i ścian nadziemna po stronie

północnozachodniej. Większość ścian nie posiada izolacji poziomej, a wszystkie ściany fundamentowe także izolacji pionowej, co powoduje utrzymywanie się stanu zawilgocenia do wysokości kilku - kilkunastu centymetrów powyżej poziomu terenu. Stan zawilgocenia jest widoczny na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych. Degradacja cegieł w murze nastąpiła także w miejscach, w których na skutek uszkodzeń, nie działał poprawnie system odprowadzania wód deszczowych.

Cegły znajdujące się w murze ścian zewnętrznych nie są jednorodne. Cegły w elewacjach wschodniej i zachodniej są dobrej i bardzo dobrej jakości, większość z nich została poprawnie wypalona. Występują w tych elewacjach, w różnych miejscach, niewielkie ubytki cegieł. Szczyt po stronie północnej ze względu na zasłonięcie murów termoizolacją z płyt styropianowych nie jest możliwy do wizualnej oceny. Ściana zewnętrzna po stronie południowej obejmująca szczyt budynku i fragment ściany wyburzonej oficyny została wykonana z kilku rodzajów cegieł. Widoczne jest to pod względem kolorystycznym, pokazującym stan wypalenia cegieł i kolejność wykonywania murów, a także stopień ich degradacji. Na ścianie widoczne są wyraźnie dwa zarysowania, przebiegające przez całą płaszczyznę ściany, na granicy komina i pozostałego muru. Widoczne jest także zarysowanie przebiegające od poziomu terenu do dachu w miejscu połączenia muru klatki schodowej należącej do rozebranej oficyny i ściany szczytowej.

Prostopadle do ściany szczytowej po stronie północnej przebiega ściana klatki schodowej rozebranej oficyny. Ściana ta w chwili obecnej jest ścianą zewnętrzną budynku. Wcześniej była powiązana z murami podłużnymi rozebranej oficyny. Ściany te usztywniały się wzajemnie. Usztywnienie w poziomie stanowiły stropy oficyny. Przez ścianę od poziomu terenu do poziomu dachu przebiegają dwa wyraźne pęknięcia w miejscu zamurowanych otworów wejściowych do pomieszczeń rozebranej oficyny. Widoczne jest także zarysowanie pomiędzy murem ściany zewnętrznej szczytowej po stronie północnej a murem ściany klatki schodowej. Dodatkowo ściana klatki schodowej ma zaburzoną geometrię i nie jest jedną płaszczyzną. Jest to najbardziej widoczne we fragmencie muru ponad poziomem strychu użytkowego. Ściana klatki schodowej od strony północnej także posiada wyraźne pęknięcie, przebiegające od poziomu terenu do dachu budynku. Pęknięcie obejmuje mur i nadproża w otworze drzwiowym i otworach okiennych. Pęknięcia i zarysowania pomiędzy murami ścian klatki schodowej widoczne są także wewnątrz budynku. Ściana zewnętrzna klatki schodowej od strony północnej i złączona z nią ściana pozostała po rozebraniu oficyny są w złym stanie technicznym.

Na pozostałych ścianach zewnętrznych w kilkunastu przypadkach widoczne są zarysowania w miejscach, w których opuściły się nadproża okienne. Na ścianach wewnętrznych murowanych, także widoczne są miejscowe

zarysowania i pęknięcia obejmujące nadproża nad otworami drzwiowymi oraz zarysowania powstałe podczas wcześniejszego osiadania budynku.

Ściany zewnętrzne budynku nie spełniają wymagań ochrony termicznej. Poza opisanymi wcześniej ścianami klatki schodowej, ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne budynku są w zadawalającym stanie technicznym.

3.2.3. Ściany i ścianki działowe.

Przeglądu ścian i ścianek działowych dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji. Ściany i ścianki działowe są w zróżnicowanym stanie technicznym, zależnym od usytuowania w budynku i warunków użytkowania. W pomieszczeniach, w których wystąpiły pożary lub które są narażone na zalewanie wodami opadowymi, lub w miejscach gdzie ścianki zostały zniszczone przez działanie ludzi, stan ścian i ścianek działowych jest awaryjny lub zły. W pomieszczeniach gdzie nie nastąpiły wymienione powyżej przypadki działań, ściany i ścianki działowe są w stanie zadawalającym.

3.2.4. Kominy.

Przeglądu kominów dokonano z poziomu poszczególnych kondygnacji oraz z poziomu strychu i połaci dachowych. Na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych kominowych i na trzonach kominowych w przestrzeni strychowej występują niewielki widoczne zarysowania na tynkach. Kominy są w dobrym stanie technicznym.

3.2.5. Stropy drewniane.

Przeglądu stropów dokonano z poziomu podłogi poszczególnych kondygnacji. Stropy drewniane są w zróżnicowanym stanie technicznym. W miejscach, w których stropy narażone są na działanie wód opadowych przeciekających z nieszczelnego pokrycia do parteru, stan stropów jest awaryjny lub zły. Długotrwałe zalewanie spowodowało korozję biologiczną i rozkład drewna. W kilku miejscach stropy zostały fragmentarycznie rozebrane. W miejscach, w których nie zachodzą opisane powyżej przypadki stan stropów jest zadawalający. Przeprowadzono w różnych pomieszczeniach próby dynamicznego obciążenia stropu ciężarem podskakującego człowieka. Po obciążeniu było odczuwalne krótkie lecz sprężyste drżenie stropu, miejscowo przechodzące jednak w zauważalne chwilowe ugięcie. Wskazuje to na postępującą miejscową degradację belek stropowych. Nie zaobserwowano wyraźnych zmian w geometrii stropów.

3.2.6. Strop żelbetowy.

Strop żelbetowy na belkach stalowych występuje we wschodniej części bramy przejazdowej. Stan techniczny stropu jest dobry.

3.2.7. Konstrukcja więźby dachowej.

Przeгляdu konstrukcji więźby dachowej dokonano z poziomu poddasza użytkowego oraz z poziomu połaci dachowych. Konstrukcja więźby dachowej jest w zróżnicowanym stanie technicznym. W miejscach, w których konstrukcja więźby jest zalewana wodami opadowymi z nieszczelnego pokrycia, w miejscach w których wystąpiły pożary, konstrukcja więźby jest w awaryjnym i złym stanie technicznym. W miejscach, w których nie wystąpiły opisane powyżej przypadki konstrukcja więźby dachowej jest w zadawalającym stanie technicznym. Zachowana jest geometria konstrukcji.

3.2.8. Deskowanie i pokrycie.

Przeгляdu deskowania dokonano z poziomu strychu. Przeгляdu pokrycia dokonano z poziomu połaci dachowych.

Deskowanie jest w zróżnicowanym stanie technicznym. W miejscach, w których deskowanie jest zalewane wodami opadowymi z nieszczelnego pokrycia, w miejscach w których wystąpiły pożary, a także w miejscach zaatakowanych przez owady deskowanie jest w awaryjnym i w złym stanie technicznym. W miejscach, w których nie wystąpiły opisane powyżej przypadki deskowanie jest w zadawalającym stanie technicznym.

Pokrycie dachowe jest w awaryjnym stanie technicznym. Występują miejsca gdzie pokrycia brak. Na powierzchniach gdzie pokrycie występuje widoczne są w nim otwory i pęknięcia. W rynnach rosną rośliny. Obróbki blacharskie są zardzewiałe. Rura spustowa po stronie wschodniej została urwana na wysokości około 3m. Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe są w złym stanie technicznym.

3.2.9. Klatki schodowe i schody drewniane.

W obydwu klatkach schodowych występują miejscowo na dużych powierzchniach odparzone i odpadające tynki. W wielu miejscach występują braki tynków. Górna część klatki schodowej po stronie północnej była objęta pożarem. Klatki schodowe są w złym stanie technicznym.

Konstrukcja drewniana schodów w obydwu klatkach schodowych jest w zróżnicowanym stanie technicznym. W miejscach, gdzie na schody przeciekają wody opadowe z nieszczelnego pokrycia stan konstrukcji i elementów schodów jest zły. Ogólny stan techniczny konstrukcji i elementów drewnianych schodów

po stronie południowej jest zły. Konstrukcja jest niestabilna, przy obciążaniu dynamicznym schody się chwieją, słychać suche trzaski. Konstrukcja schodów w klatce schodowej po stronie północnej, poza miejscami zamoczonymi, jest w zadawalającym stanie technicznym. Elementy drewniane schodów w obu klatkach schodowych są zużyte i niekompletne. Balustrady są chwiejne. Nastopnice są wytarte, kilka sztuk jest połamanych. Występują braki tralek w balustradach.

3.2.10. Stolarka okienna.

Stolarka okienna jest w zróżnicowanym stanie technicznym. Stolarka drewniana będąca w wieku budynku jest w awaryjnym i złym stanie technicznym. Część okien jest w całości zniszczona, pozostały wypaczone ościeżnice w murach. W stolarce kompletnej skrzydła i ościeżnice są wypaczone i nieszczelne. Oszklenie jest niekompletne, zmatowione i nieprzejrzyste, brak kitu we wrębach. Stolarka z profilami z pcv jest w zadawalającym stanie technicznym. W stolarce stalowej brak szyb.

3.2.11. Stolarka drzwiowa.

W budynku w większości otworów pozostały wyłącznie ościeżnice. Otwory wejściowe na parterze w większości zostały zamurwane. W otworach zawierających skrzydła, są one wypaczone i namoknięte. Stolarka drzwiowa jest w stanie awaryjnym.

3.2.12. Podłogi i posadzki.

Podłogi i posadzki znajdujące się w budynku są w awaryjnym stanie technicznym. Większość parkietów i podłóg z desek została rozebrana. Pozostałe podłogi są zaatakowane przez owady bądź namoknięte.

3.2.13. Tynki wewnętrzne.

Tynki w klatkach schodowych zostały opisane powyżej. Tynki w pozostałych pomieszczeniach posiadają siatkę spękań i odpadają. Ze ścian w większości pomieszczeń wyrwano przewody instalacji elektrycznej. W wielu miejscach tynki są zamoczone. Tynki wewnętrzne znajdujące się w budynku są w awaryjnym i złym stanie technicznym.

3.2.14. Tynki zewnętrzne.

Tynki zewnętrzne występują na ścianie klatki schodowej pozostałej po rozebranej oficynie po stronie południowej. Tynki odpadają, w wielu miejscach brak tynków. Tynki zewnętrzne są w złym stanie technicznym.

3.2.15. Malowanie.

Powłoki malarskie w budynku odpadają, są brudne i okopcone. Powłoki malarskie znajdujące się w budynku są w złym stanie technicznym.

3.2.16. Elewacje.

Elewacje budynku odpowiadają jego stanowi, są niejednorodne z widocznymi uszkodzeniami. Widoczne są zamurowania otworów wejściowych i okiennych elementami nie pasującymi do cegieł użytych w murze elewacyjnym. Miejscowo widoczne są zamalowania graffiti. Elewacje są w złym stanie technicznym.

3.2.17. Instalacje.

W budynku pozostały reszki instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych. Nie stanowią one jakiegokolwiek systemu i są w całości niesprawne. Instalacje w budynku są w stanie awaryjnym.

IV. ORZECZENIE.

Stan techniczny budynku nie pozwala na jego użytkowanie.

Konstrukcja murowana budynku jest miejscowo w złym stanie technicznym.

Budynek jest nieużytkowany od kilku lat. Poprzez nieszczelne pokrycie, które jest w stanie awaryjnym, do wnętrza budynku dostają się wody opadowe. Nastąpiła degradacja miejscowa elementów konstrukcji więźby dachowej, stropów drewnianych, konstrukcji schodów, które w tych miejscach są w stanie awaryjnym lub złym.

W budynku wystąpiły zniszczenia spowodowane przez trzy pożary.

Wszystkie elementy wykończeniowe: podłogi, posadzki, okna, drzwi, powłoki malarskie, instalacje wewnętrzne są w awaryjnym i złym stanie technicznym.

Według oceny sporządzającego niniejsze opracowanie, w awaryjnym i złym stanie technicznym jest więcej niż połowa substancji budynku.

Stan konstrukcji budynku w chwili sporządzania niniejszego opracowania nie zagraża bezpośrednio bezpieczeństwu ludzi. Jednak w przypadku nadzwyczajnych zjawisk atmosferycznych, takich jak duże opady mokrego śniegu, wiatry o dużej prędkości, może dojść do niekontrolowanych awarii i zagrożenia bezpieczeństwa ludzi. Szczególne zagrożenie stanowią, będące w złym stanie technicznym, ściany klatki schodowej po stronie południowej, które stykają się bezpośrednio z ciągiem pieszym.

Zagrożeniem jest także samo istnienie niezamieszkałego budynku w złym stanie technicznym w środku miasta. Mimo zamurowanych otworów okiennych i drzwiowych, do budynku dostają się bezdomni. Kolejny pożar może stanowić zagrożenie dla innych budynków znajdujących się w pobliżu.

Budynek należy rozebrać.

V. ZAŁĄCZNIKI.

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Kserokopie decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.

ŻYRARDÓW wrzesień 2017 r.

Opracował: