

Klonowa 40 m3,4 - opinia dot. stanu technicznego lokalu**Od :** Dariusz Moraczewski <d.moraczewski@zlm.lodz.pl>

czw., 2023, mar-02 14:33

Temat : Klonowa 40 m3,4 - opinia dot. stanu technicznego lokalu**Do :** RON Północ <ronpólnoc@zlm.lodz.pl>, Aleksandra Dudek <a.dudek@zlm.lodz.pl>

W odpowiedzi na zgłoszenie z dnia 21.02.2023r (nr 294/2023/RONPółnoc) w sprawie stanu technicznego lokalu nr 3/4 przy ulicy Klonowej 40 w Łodzi informuję, iż w wyniku oględzin w dniu 01.03.2023r stwierdzono ślady wilgoci w lokalu mieszkalnym.

Charakterystyka budynku:

Budynek w całości należący do Gminy, położony na działce nr 42/1 w obrębie B-45. Posiada on 2 kondygnacje nadziemne oraz nie jest podpiwniczony. Wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Stropy drewniane, na klatce schodowej odcinkowo łukowe z cegły. Dach w konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowy dwuspadowy kryty papą. Orynnowanie z blachy ocynkowanej. Schody typowe jak dla tego rodzaju budynków: betonowe. Budynek wyposażony w następujące instalacje: wod-kan oraz elektryczną. Stopień zużycia technicznego budynku według protokołu nr 264/Północ/2021 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku wynosi 65%.

Charakterystyka lokalu:

Mieszkanie znajduje się na parterze, według DOM5 oraz umowy najmu składa się z kuchni, pokoju i łazienki z wc. W wyniku oględzin stwierdzono wydzielanie dodatkowego pokoju z pomieszczenia kuchni za pomocą ścianki działowej g-k, kuchnia jest w tym momencie ślepa. Lokal jest usytuowany oknami w kierunku północno-zachodnim. Okna PCV z nawiewnikami. Ogrzewanie piecowe na węgiel typu słupki. Piec podłączony w pokoju do komina spalinowego. Kanały wentylacyjne w pomieszczeniu kuchni oraz łazienki z wc. Lokal przylega do ściany szczytowej, do której dostawiony jest budynek jednokondygnacyjny sąsiedniej działki (nieużytkowany).

Przyczyny zdarzenia:

Zawilgocenie występuje w obu pokojach na ścianie z oknami i zostało sprawdzone przy użyciu wilgotnościomierza. Widoczne są zacieki w dwóch narożnikach ścian przy styku stropu ze ścianą frontową z oknami. Objawia się to nalotem pleśni szczególnie w miejscach, które są najbardziej wychłodzone: podokienniki oraz w strefie przypodłogowej oraz w miejscu zacieków. Pani Najemczyni bardzo dba o stan tych ścian i na bieżąco usuwa wszelkie ślady wykwitów. Nalot, który zastałem oceniam jako powierzchniowy na malaturze i nie wnikający we wnętrza ścian. W celu wykluczenia zalania z lokalu z wyższej kondygnacji uzyskano informacje od pani Administrator, że lokal nr7 został w ostatnim czasie zdany przez Najemcę, ale nie stwierdzono w nim śladów zalania na ścianie z oknami. Stwierdzono jedynie samowolę w lokalu poprzez wprowadzenie instalacji c.o. w kuchni węglowej. W przedmiotowym budynku występuje problem z nieuszczelnnością dachu, dotyczy to przede wszystkim obróbki blacharskiej wykonanej przy gzymsie, co doprowadza do zawilgacania ścian. Nieznana jest dodatkowo drożność rynien i rur spustowych. W przedmiotowym lokalu występuje problem z prawidłową cyrkulacją powietrza. Zgodnie z opinią kominiarską nr 710/4/22 w pomieszczeniu kuchni występuje kanał wentylacyjny, ale brakuje w nim ciągu i należy dobudować nowy kanał wentylacyjny. Zaś kratka wentylacyjna, która występuje w pomieszczeniu łazienki, ma według wspomnianej opinii, prawidłowy ciąg i jest drożna. W oknach występują nawiewniki, które w dniu oględzin były tylko częściowo otwarte. Należy dodatkowo zaznaczyć, że Najemczyni twierdzi że ślady zacieków wystąpiły w miesiącu Sierpień 2022r, co zostało zgłoszone ubezpieczycielowi, brak jednak tego zgłoszenia w DOM5.

Zalecenia:

W celu poprawnej cyrkulacji powietrza administrator powinien zlecić kominiarzom prace umożliwiające poprawne wentylowanie kuchni. Na podstawie dostępnej dokumentacji i oględzin stwierdzono, że w tym pomieszczeniu występują w kominie dwa niewykorzystane kanały, w których należy przewidzieć możliwość regulacji i ich ponownego wykorzystania. W przypadku braku takiej możliwości należy przewidzieć dobudowę nowego kanału (zgłoszenie do UTO). Należy zlecić zgodnie z zaleceniami z okresowej kontroli stanu technicznego budynku konserwację pokrycia, likwidację przecieków i nieuszczelnności połączeń obróbek blacharskich oraz wymianę uszkodzonych elementów. Widoczne są zacieki na elewacji tuż nad przedmiotowym lokalem, od strony podwórka oraz od wewnątrz w obrębie okna na klatce schodowej. Administrator powinien dodatkowo przedstawić historię lokalu pod względem wydzielonych pomieszczeń.

Uwagi:

W lokalu nr 7 ma zostać przeprowadzony w najbliższym czasie remont przez ZLM, co powinno przyczynić się do poprawy warunków cieplnowilgotnościowych w budynku. Według wspomnianej wcześniej opinii kominiarskiej w tym lokalu również występował problem braku wentylacji grawitacyjnej w kuchni, co również należy uwzględnić przy ewentualnym wykonaniu prac przy odtworzeniu wentylacji w lokalu nr 3/4.

Dokumentacja fotograficzna sporządzona w dniu oględzin:


M:\Zdjęcia d.moraczewski\Klonowa 40 m3,4

Z poważaniem

Dariusz Moraczewski

Specjalista

Wydział Utrzymania Technicznego Obiektów



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