


**INWENTARYZACJA  
EKSPERTYZA TECHNICZNA  
Opis techniczny**

	<b>Imię i Nazwisko/ Numer uprawnień</b>	<b>Podpis</b>
<b>Projektant</b>	<b>mgr inż. arch. Jarosław Kawiński SW-1/2003</b>	

Data opracowania: lipiec 2019r.

# **Rozdział 1. Inwentaryzacja budynku i opis stanu technicznego**

## **OPIS TECHNICZNY**

### **DANE OGÓLNE:**

#### **1.1 Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja oraz ekspertyza techniczna budynku usługowego w Szydłowie. Dla przedmiotowych budynków sporządzono inwentaryzację w oparciu o:

- wizje lokalne w terenie
- pomiary budynku,
- oględziny całości budynku i poszczególnych jego elementów,
- informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej od użytkowników,

#### **1.2 Inwestor**

Gmina Szydłów

ul. Rynek 2

28-225 Szydłów

#### **1.3 Jednostka projektowa**

Firma Projektowo Budowlana „Zaprojektuj – Wybuduj” Marcin Perlik

Ruda Strawczyńska 85, 26-067 Strawczyn

794 146 591

## **2. Rozwiązania architektoniczno-budowlane**

### **2.1 Charakterystyka obiektów.**

Obiekt: BUDYNEK MIESZKALNY „CZWORAK”. Czas powstania: ok. 1900 r.  
Lokalizacja: Szydłów, ul. Władysława Łokietka 5, nr hipoteczny dz. 1-181. Przynależność administracyjna: województwo świętokrzyskie, gmina Szydłów. Brak danych o autorze i dacie budowy. Wyniki analizy stylowej i budowlanej wskazują, iż budynek powstał ok. 1900 roku, prawdopodobnie na miejscu budynku wcześniejszego o znacznie mniejszych rozmiarach, po których pozostały jedynie piwnice, figurującego na lanie z 1823 roku, a jak wskazuje konstrukcja i materiały budowlane piwnicy powstałego około połowy XVIII wieku. Brak danych o pierwotnych właścicielach i pracach przed 1945 rokiem. Budynek mieszkalny wielorodzinny, tzw. „czworak”, o skromnej dekoracji elewacji z użyciem form neoklasycystycznych. Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, podpiwniczony częściowo, z poddaszem nieużytkowym. U sytuowany w północnej części centrum Szydłowa, n N ok. 100 m od Rynku.

### **2.2 Podstawowe dane techniczne**

- powierzchnia zabudowy:	233,21 m <sup>2</sup>
- Kubatura brutto budynku:	1080 m <sup>3</sup>
- Wysokość budynku:	6,53 m
- Szerokość budynku:	26,20 m
- Długość:	9,44 m

### **2.3 Wyposażenie instalacyjne**

- instalacja elektryczna
- instalacja odgromowa
- instalacja wod.-kan.
- instalacja c.o. (piece kaflowe)
- wentylacja grawitacyjna



### 3. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe

**MATERIAŁ I KONSTRUKCJA:** Fundamenty z kamienia wapiennego łamanego w zaprawie wapiennej. Mury z cegły w zaprawie marglowo wapiennej i cementowo wapiennej (przebudowa po 1945 r.). Stropy - drewniane z bali z podsufitkami, piwnice nakryte sklepieniami kolebkowymi z łamanego kamienia wapiennego w zaprawie kamiennej. Podłogi- z drewna miękkiego z desek. Schody do piwnicy murowane z kamienia wapiennego łamanego. Okna- drewniane krosnowe podwójne. Drzwi- drewniane płycinowe, częściowo oszklone. Dach - dwuspadowy z naczółkami, więźba drewniana krokwiowo-jętkowa, krycie eternitem falistym na łątach.

**BRYŁA I RZUT:** Bryła zwarta, niesymetryczna, prostopadłościenna, nakryta dachem dwuspadowym z naczółkami, o małym nachyleniu połaci. Układ kalenicowy. Rzut zwarty niesymetryczny, złożony z dwóch nierównej wielkości prostokątów, w układzie dwutraktu o pięciu / od strony frontowej / i sześciu / od strony tylnej / osiach wnętrz. Nie na osi sięń pierwotnie przelotowa / obecnie przedzielona wbudowana łazienką /, z niej wejście do czterech mieszkań, mieszkanie piąte / jednoizbowe / dostępne bezpośrednio z zewnątrz. Od tyłu budynku obudowane, zewnętrzne schody do piwnicy znajdującej się pod lewą / od strony południowej / osią wnętrz.

**ELEWACJE:** Otynkowane tynkami gładkimi, całość dekoracji tynku, wszystkie otwory prostokątne. Fasada / elewacja wschodnia / ośmioosiowa niesymetryczna. Okna prostokątne bez opasek. W czwartej osi od strony lewej wejście do budynku osłonięte drewnianą werandą wspartą na czterech słupkach. Wejście i całość elewacji flankują gładkie tokańskie pilastry, dźwigające profilowany gzyms koronujący. W miejscu pierwotnego okna w pierwszej osi od strony lewej wejście dodatkowe do budynku. Elewacja tylna powtarza w lustrzanym odbiciu wystrój fasady, różnicę stanowią- wsparta na dwóch słupkach drewniana weranda wejścia i prawej strony obudowane, zewnętrzne schody do piwnicy nakryte pulpitowym daszkiem. Elewacja boczna południowa z półszczytem dolnym /pod naczółkiem dachu/ niesymetryczna, w przyziemiu jedno okno z prawej strony, pod szczytem jedno okno centralnie. Elewacja boczna północna, również z półszczytem dolnym /pod naczółkiem dachu/ posiada z lewej strony w przyziemiu prostokątną blendę, w poziomie poddasza jedno okno w szczycie. Znaczna część w przyziemiu zasłonięta drewnianą dobudówką- szopą gospodarczą.

**WYPOSAŻENIE:** W budynku brak elementów wyposażenia architektonicznego.

**INSTALACJE:** Elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Ogrzewanie piecami.

11. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja:

1945- Adaptacja budynku haciele biurowe. W latach 1945-1972 w budynku tym mieścił się Urząd Gminy /pierwotnie Gminna Rada Narodowa/. Likwidacja części podziałów wewnętrznych, remont całości.

1972- Ponowna adaptacja budynku na cele mieszkalne. Remont zabezpieczający, wymiana pokrycia dachu.

1988- Podział sieni przelotowej na trzy małe wejściowe sienie i łazienkę ścianami działowymi.



#### 4. Dokumentacja fotograficzna



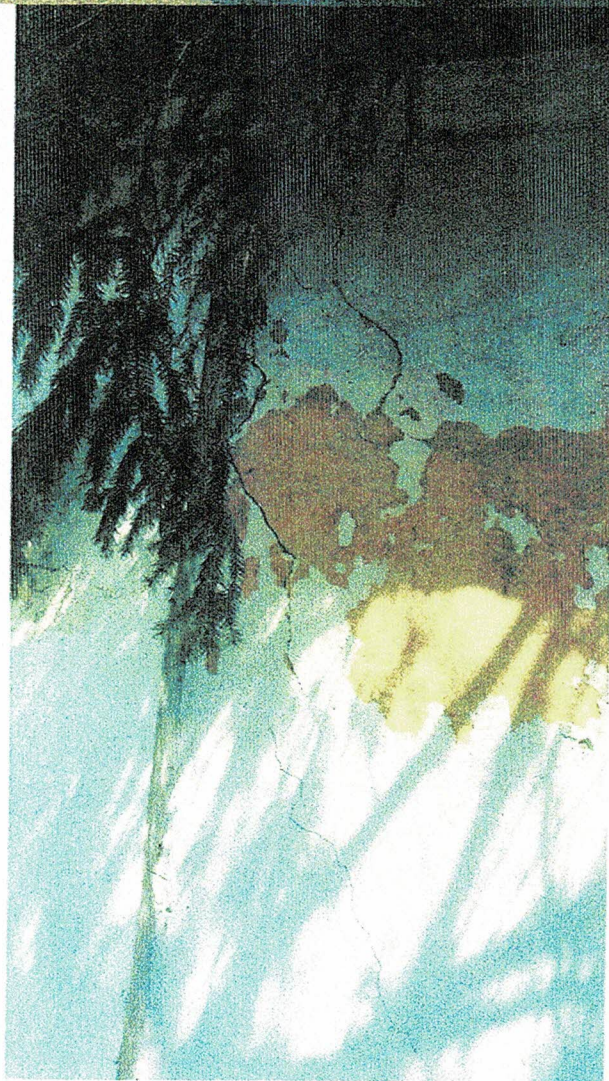




















## **5. Aktualny stan techniczny elementów konstrukcyjnych**

- Fundamenty – w ścianach fundamentowych i przyziemiu budynków stwierdzono uszkodzeń w strefach ścian zewnętrznych. Ściany fundamentowe wykazują liczne ubytki. Stan fundamentów zły. Brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej.
- Ściany – w ścianach zewnętrznych oraz wewnętrznych stwierdzono liczne uszkodzenia, ściany wykazują ubytki tynków zewnętrznych i wewnętrznych oraz ubytki spoin, przyczyną takiego stanu rzeczy jest brak izolacji przeciwwilgociowych. Ściany silnie zagrzybione.
- Stop – stwierdzono miejscowe ugięcia belek stropowych oraz rozwarstwienie podsufitki wynikające z nieszczelności obróbek oraz pokrycia dachowego.
- Dach, stan techniczny pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych – zły.
- Okna i drzwi – stolarka zbutwiała, nie nadaje się do renowacji.
- Podłogi i posadzki – miejscowo zapadnięte w wyniku działania wilgoci, widoczny otwór pomiędzy piwnicą a pomieszczeniami na parterze.
- Tynki – tynki wewnętrzne i zewnętrzne zawilgocone – do zbiccia.



## 7. Ekspertyza techniczna: Wnioski i zalecenia

Na podstawie dokonanych oględzin i pomiarów w związku z zamierzeniem inwestora dotyczącym nadbudowy i przebudowy budynku usługowego stwierdza się iż:

- Są zauważalne efekty mogące powodować przekroczenie stanu granicznego nośności oraz użyteczności konstrukcji.

W obecnym stanie budynek nie spełnia wymagań z zakresu art.5 ust.1 pkt. 1 lit.Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. poz.1186 z 2019r.) tj:

- Obiekt obecnie nie spełnia wymagań z zakresu bezpieczeństwa pożarowego dla kategorii ZL III.
- Przegrody nie spełniają obecnych normatyw dotyczących efektywności energetycznej.
- W zakresie higieny zdrowia i środowiska: obiekt nie dostosowany jest dla potrzeb osób niepełnosprawnych, ściany zewnętrzne oraz sufit pokryte są pleśnią domową.

Zamierzeniem inwestora jest przebudowa oraz nadbudowa przedmiotowego obiektu w celu dostosowania go do nowej funkcji jaką ma pełnić.

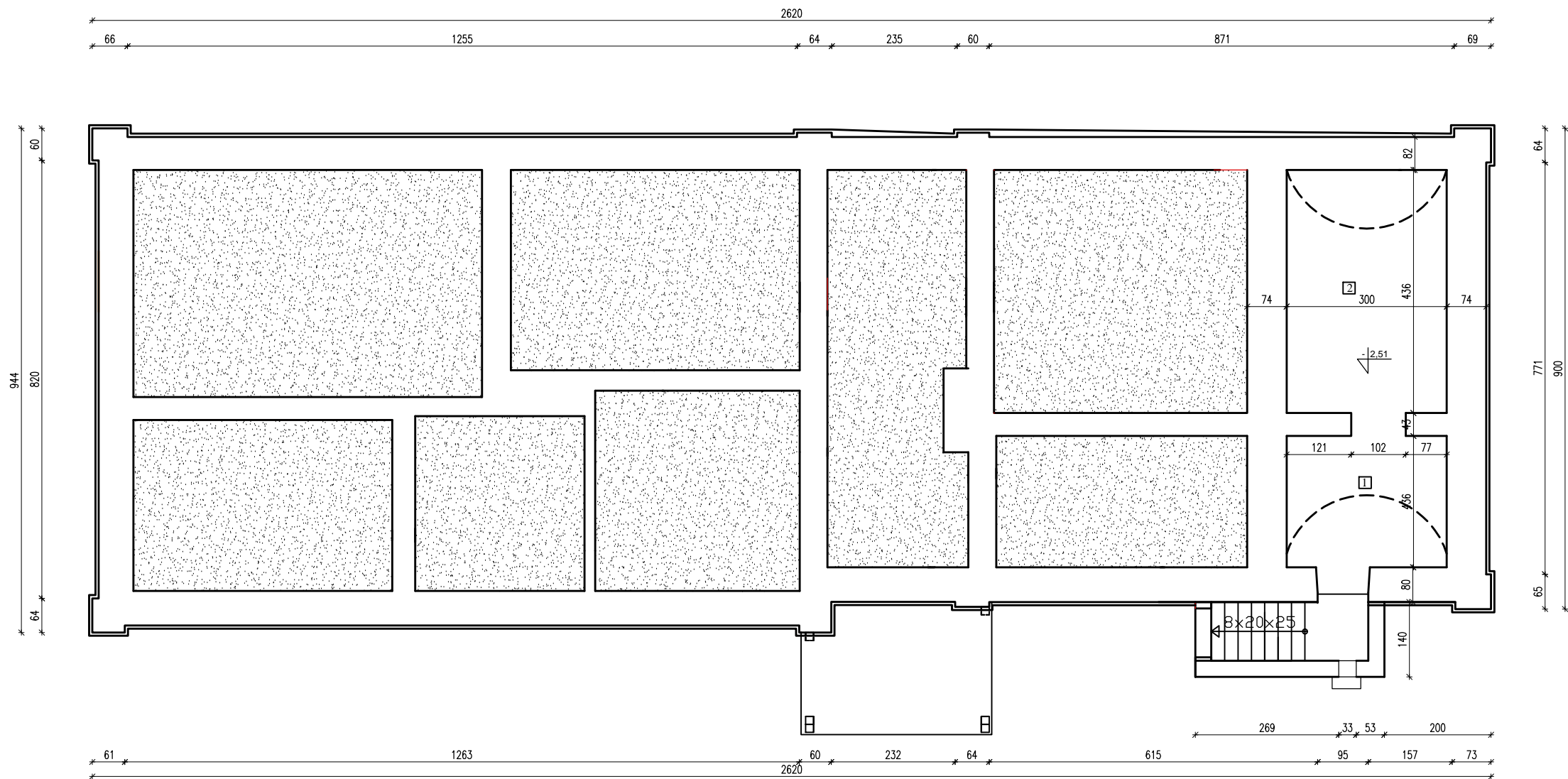
Obiekt w obecnym momencie znajduje się 10 cm poniżej chodnika od strony drogi gminnej. Zamierzeniem inwestora jest podniesienie poziomu „0” o ok. 40 cm, tak aby umożliwić naturalny odpływ wód opadowych od budynku. W takim przypadku nie możemy zachować istniejącego stropu nad parterem, ponieważ wynikowa wysokość pomieszczeń wyniosła by 2,42 cm.

Zamierzeniem inwestora uwzględnionym w koncepcji jest również podniesienie ścianki kolankowej na poddaszu budynku, celem wykorzystania pomieszczeń na użytkowe, dlatego też realizując dokumentację na podstawie koncepcji nie ma możliwości zostawienia układu i wymiaru więźby dachowej w niezmienionym kształcie, ponieważ poddasze w takim wydaniu nie będzie mieć cech użytkowego (zbyt mała wysokość pomieszczeń).

Jedyną przegrodą, która ewentualnie można by było częściowo zachować są ściany zewnętrzne, jednakże biorąc pod uwagę ich obecny stan- podyktowany brakiem izolacji poziomej i pionowej przeciwwilgociowej, tj.; zawilgocenie, zagrzybienie pleśnią domową liczne zarysowania i pęknięcia, częściowy brak spoin w wiązaniach, konieczne będzie ich odtworzenie poprzez odbudowanie z materiałów, z których budynek jest obecnie zbudowany tj cegła i kamień naturalny płaskowiec.

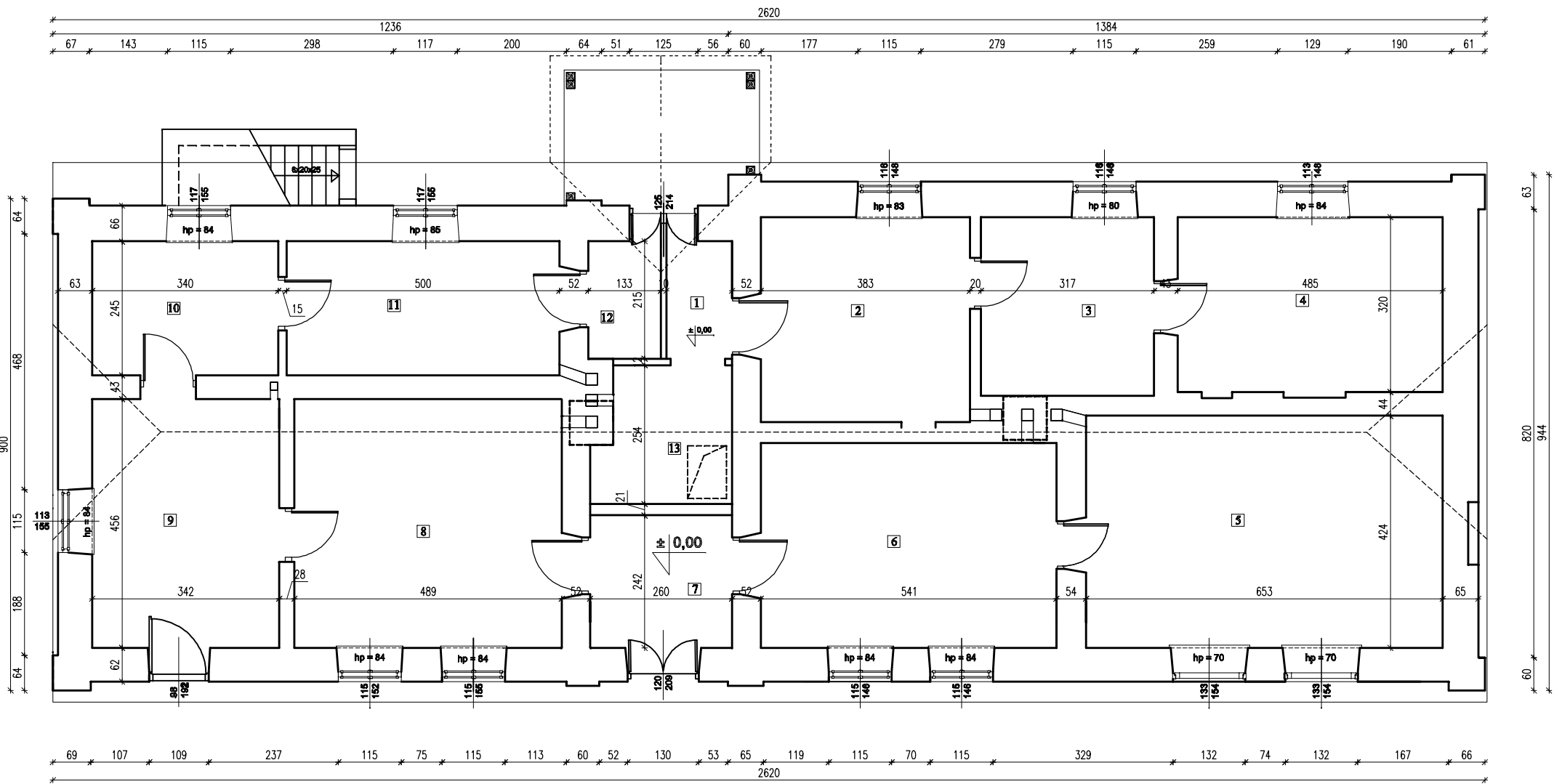
Stan techniczny dachu, ścian na poddaszu, stropu oraz ścian zewnętrznych przyziemia nie pozwala na wykorzystanie powyższych elementów w konstrukcji nowego obiektu. Powyższe elementy są znacznie zawilgocone w wyniku podciągania kapilarnego wody z gruntu oraz w wyniku opadów atmosferycznych. Jest jednak uzasadnione zachowanie najstarszego elementu budynku tj. piwnic, należy jednak wykonać roboty niezbędne do ich zabezpieczenia przed ich dalszą degradacją- wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian.





1	Piwnica
2	Piwnica

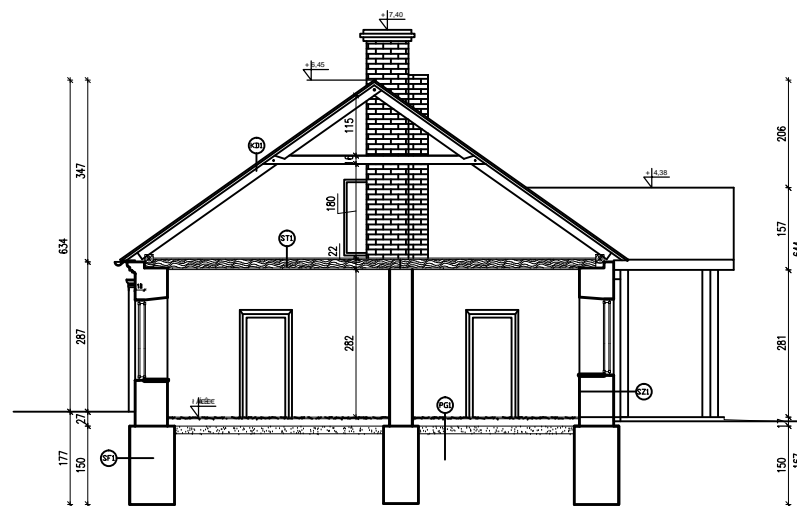
Rysunek	RZUT PIWNIC	Nr rys. 1
Obiekt	BUDYNEK USŁUGOWY "CZWORAK"	Data: 07. 2019
Adres budynku	Szydłów, dz. nr ewid. 181,558 gm Szydłów	Skala/Format 1:100/A3
Branża	Inwentaryzacja	Nr upr. Podpis
Projektant	mgr inż. arch. Jarosław Kawiński	SW-1/2003



Zestawienie pomieszczeń		
1	Sień	
2	Izba	
3	Izba	
4	Izba	
5	Izba	
6	Izba	
7	Sień	
8	Izba	
9	Izba	
10	Izba	
11	Izba	
12	Sień	
13	Sień	

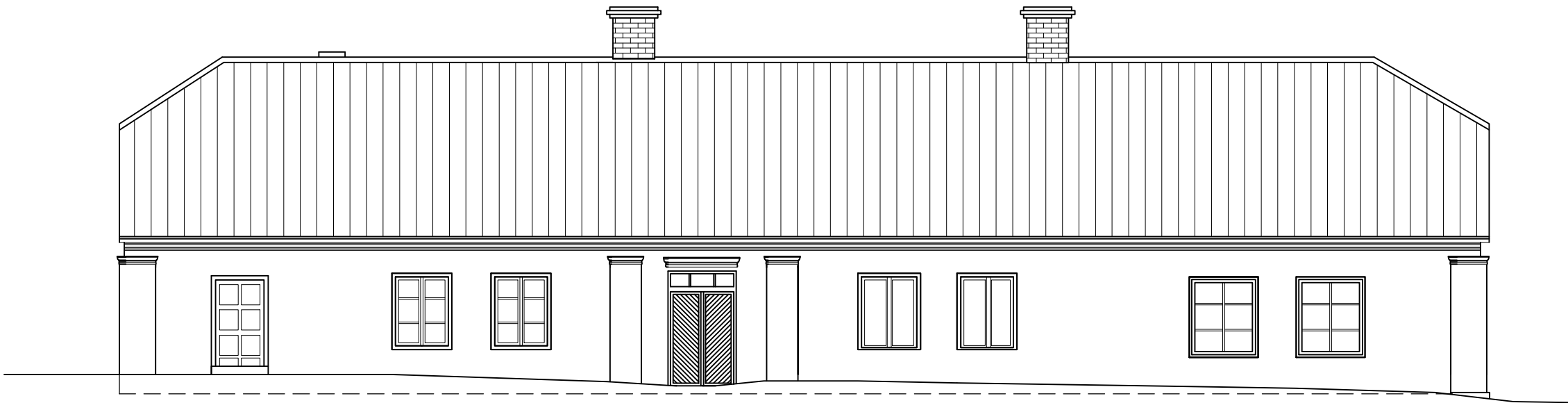
Rysunek	RZUT PARTERU	Nr rys. 3	
Obiekt	BUDYNEK USŁUGOWY "CZWORAK"	Data: 07. 2019	
Adres budynku	Szydłów, dz. nr ewid. 181,558 gm Szydłów	Skala/Format 1:100/A3	
Branża	Inwentaryzacja	Nr upr.	Podpis
Projektant	mgr inż. arch. Jarosław Kawiński	SW-1/2003	



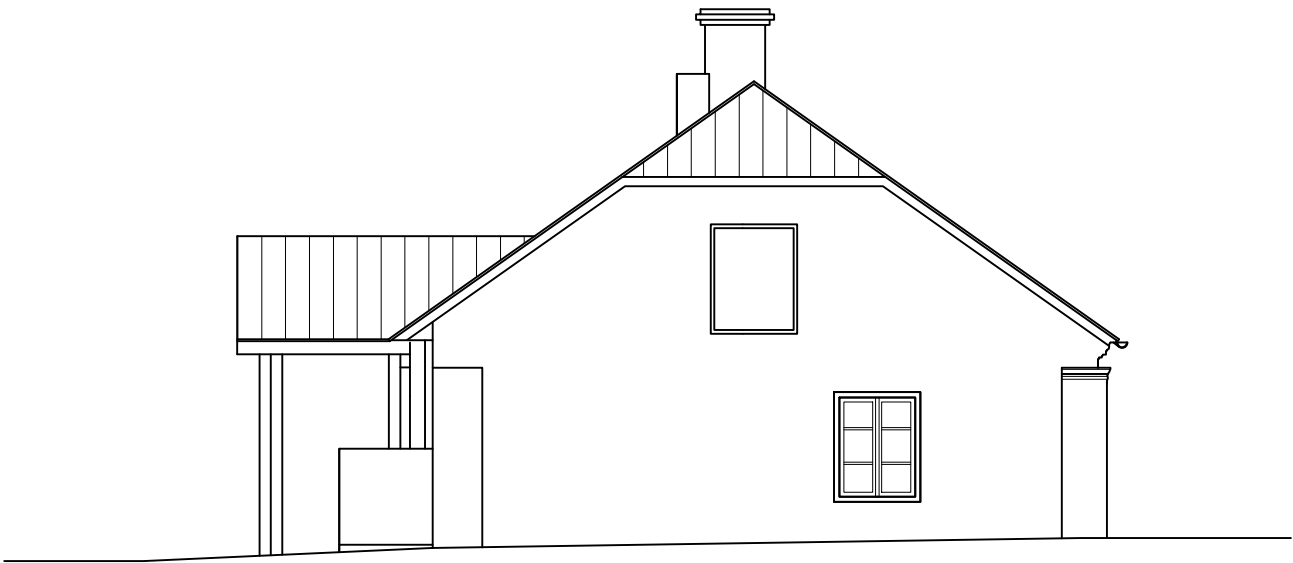


- (57) ŚCIANA FUNDAMENTOWA  
 KAMIEŃ UKŁADANY NA ZAPRAWIEŚCI 4:4 0/10
- (58) STROP NAD PARTEREM  
 DESKI  
 ŁATY STROPOWE  
 TYNK
- (59) KONSTR. DACHOWA  
 DESKI  
 ŁATY  
 DACHOWE
- (60) PODEŁOGA NA GRUNCIE  
 DESKI  
 ŁATY  
 PODŁOGI
- (61) ŚCIANA ZEWNĘTRZNA  
 TYNK WSPERZYSI 1,5cm  
 KAMIEŃ NA ZAPRAWIEŚCI WSPERZYSI  
 TYNK WSPERZYSI

Rysunek	RZĘKRÓJ A-A	Nr rys. 2
Obiekt	BUDYNEK USŁUGOWY "CZWORAK"	Data: 07. 2019
Adres budynku	Szydłów, dz. nr ewid. 181,558 gm Szydłów	Skala/Format 1:100/A4
Branża	Inwentaryzacja	Nr upr. Podpis
Projektant	mgr inż. arch. Jarosław Kawiński	SW-1/2003



ELEWACJA ZACHODNIA

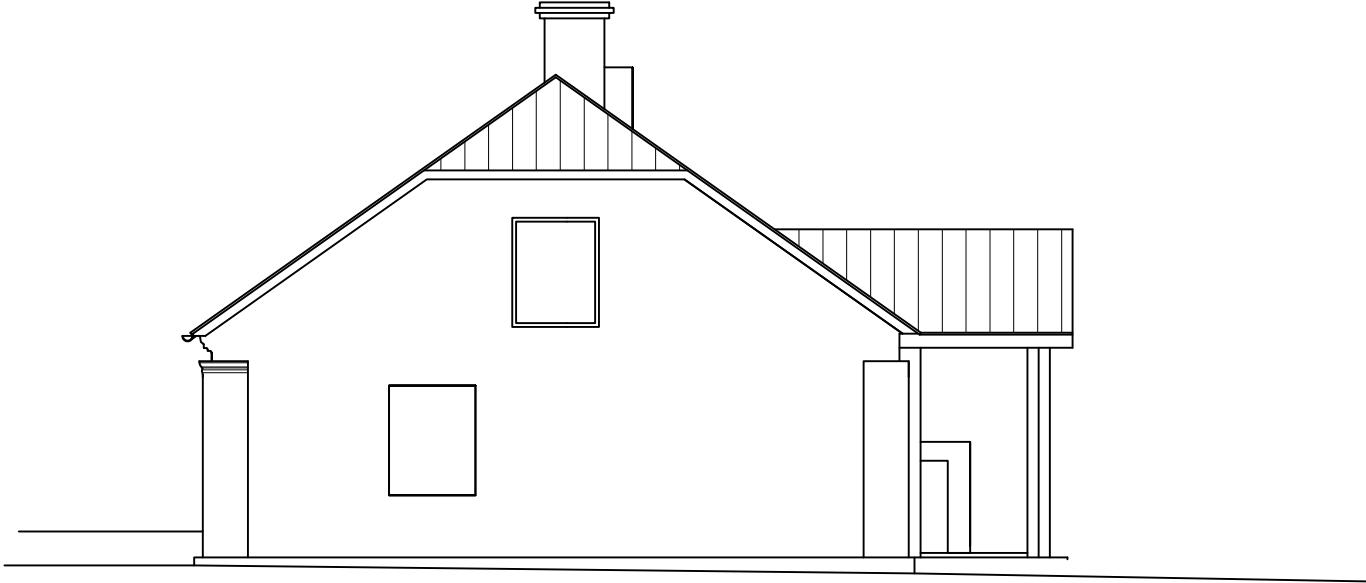


ELEWACJA POŁUDNIOWA

Rysunek	ELEWACJA	Nr rys. 4	
Obiekt	BUDYNEK USŁUGOWY "CZWORAK"	Data: 07. 2019	
Adres budynku	Szydłów, dz. nr ewid. 181,558 gm Szydłów	Skala/Format 1:100/A3	
Branża	Inwentaryzacja	Nr upr.	Podpis
Projektant	mgr inż. arch. Jarosław Kawiński	SW-1/2003	



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOČNA

Rysunek	ELEWACJA	Nr rys. 5	
Obiekt	BUDYNEK USŁUGOWY "CZWORAK"	Data: 07. 2019	
Adres budynku	Szydłów, dz. nr ewid. 181,558 gm Szydłów	Skala/Format 1:100/A3	
Branża	Inwentaryzacja	Nr upr.	Podpis
Projektant	mgr inż. arch. Jarosław Kawiński	SW-1/2003	