

**OPIS DO INWENTARYZACJI BUDOWLANEJ BUDYNKU GMINNEGO**  
**z oceną techniczną jego stanu użytkowego**  
**Budynek nr 40, działka nr 473 obręb 0004 Krzywca j. ew. 181305 2 Krzywca**

**1.0.Inwestor:**

**Gmina Krzywca**  
**37 - 755 Krzywca 36**

**2.0.Podstawa opracowania:**

- zlecenie Inwestora
- inwentaryzacja budowlana budynku

**3.0.Zakres opracowania:**

Zakresem opracowania objęto projekt inwentaryzacji z opinią techniczną gminnego budynku użyteczności publicznej w zakresie realizacji jego Termomodernizacji.

**4.0.Opis istniejącego zagospodarowania terenu działki:**

Budynek jest zrealizowany w zwartej zabudowie pierzei rynkowej miejscowości Krzywca o funkcji użyteczności publicznej, pomieszczenia biurowe Urzędu Gminy Krzywca w wyodrębnionym lokalem mieszkalnym.

Budynek zrealizowano w granicy z zabudowa mieszkalna na działce nr 473 w technologii budownictwa tradycyjnego, konstrukcji murowanej. Budynek dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony.

Strop nad piwnicą odcinkowy na belkach stalowych, nad parterem i Piętrem drewniany, belkowy, dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej płatwiowo- kleszczowej kryty blachą felcowaną, poddasze nieużytkowe.

Klatka schodowa umiejscowiona centralnie, w konstrukcji żelbetowej, łącząca pomieszczenia mieszkalne kondygnacji nadziemnych, piwnic i strychu nieużytkowego.

Parter budynku wzniesiony od ok.70 do 170cm nad poziom przyległego terenu, od strony północnej i południowej.

W budynku wykonano wewnętrzne instalacje wodno- kanalizacyjną, elektryczną, zasilane z sieci gminnych, ogrzewanie lokali centralne z kotłowni na paliwo stałe zlokalizowanej w części piwnic.

**5.0.Opis budowlany budynku:**

**5.1.Posadowienie, konstrukcja ścian nośnych budynku :**

Budynek został posadowiony na murowanych cegły pełnej ceramicznych ścianach:

**zewewnętrznych o grubości:**

- 78cm z jednostronnym tynkiem cementowo- wapiennym w części piwnic,
- 55cm z dwustronnym tynkiem cementowo- wapiennym w części parterowej,
- 46cm z dwustronnym tynkiem cementowo- wapiennym w części piętrowej,

**wewnętrznych o grubości:**

- 51 i 38cm bez tynków w części piwnic,
- 38cm z dwustronnym tynkiem cementowo- wapiennym w części parterowej i piętrowej

W obrębie posadowienia oraz na powierzchni terenu działki nie stwierdzono wysokiego poziomu wód gruntowych.

Nadproża okienne i drzwiowe ceglane i częściowo z profili stalowych.

### **5.2 Konstrukcja ścianek działowych:**

Ścianki działowe murowane z cegły pełnej grubości ok. 17 cm z dwustronnymi tynkami oraz systemowe z płyt gipsowo kartonowych grubości 12cm.

### **5.3.Stropy:**

Nad częścią podpiwniczoną wykonano strop odcinkowy na belkach stalowych nad pozostałymi kondygnacjami stropy w konstrukcji drewnianej- belkowy, belki o przekroju 22 x 24 cm w rozstawie osiowym, co około 100cm osiowo.

### **5.4.Dach:**

Nad budynkiem wykonano dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej płatwiowokleszczowej. Konstrukcja dachowa oparta jest na obwodowych i poprzecznych belkach tramowych, belki oparte na zewnętrznych i wewnętrznych ścianach nośnych budynku. Belki tramowe o wymiarach 22x 22cm. Krokwie o wymiarach 16x 16 cm w rozstawie osiowym około 90 do 100cm, płatwie i słupy 16x 16cm, miecze 12x 16 cm.

W ścianach zewnętrznych pod okapami wykonano otwory okienne z wbudowaną stolarką drewnianą.

Dach kryty blachą ocynkowaną felcowaną, na deskowaniu ażurowym.

### **5.5.Kominacja pionowa:**

Do użytkowych pomieszczeń piwnic i kondygnacji nadziemnych wykonano dwubiegową główną klatkę schodową w konstrukcji żelbetowej.

### **5.6.Kominy:**

Trzony kominowe, wentylacyjne i dymowe wykonano murowane z cegły ceramicznej pełnej, kominowej.

Część przewodów dymowych adaptowano dla potrzeb przewodów spalinowych podczas wykonywania centralnego ogrzewania lokali budynku

### **5.7.Stolarka:**

- okienna PCV, typowa dwuszybowa
- drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku drewniane, dwuskrzydłowe
- drzwi wejściowe do lokali typowa wzmocniona
- drzwiowa wewnętrzna typowa płycinowa

### **5.8.Posadzki:**

W budynku wykonano podłogi drewniane oraz posadzki ceramiczne w pomieszczeniach łazienek i w klatce schodowej.

### **5.9.Dane techniczne budynku:**

- powierzchnia zabudowy	- 157,50m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa	- 205,30m <sup>2</sup>
w tym	
pow. użytkowa gminna	- 156,90m <sup>2</sup>
pow. użytkowa mieszkania	- 48,40m <sup>2</sup>
- ilość mieszkań	- 1
- ilość kondygnacji	- 2 nadziemne + piwnice
- kubatura	- 1800,00m <sup>3</sup>
- długość	- 18,67 m
- szerokość	- 9,94 m i 9,03m
- wys. kondygn. w świetle	- 2,15m piwnice
- wys. kondygn. w świetle	- 3,00m parter
- wys. kondygn. w świetle	- 3,00m piętro
- wysokość do okapu	- 11,20 do 12,20m
- wysokość do kalenicy	- 7,80 do 8,80m

### **6.0.Ocena Techniczna stanu budynku:**

Na podstawie inwentaryzacji budowlanej budynku, szczegółowych oględzin i pomiarów jego elementów konstrukcyjnych stwierdzono:

#### **6.1.Elementy konstrukcyjne podziemia:**

##### **-ściany:**

ściany zewnętrzne i wewnętrzne fundamentowe murowane z cegły pełnej ceramicznej nie wykazują spękań i zarysowań, są nieznacznie wilgotne od strony naroża ulic z uwagi na zły stan rur spustowych i płyty chodnikowej przy budynku, ściany znajdują się w średnim stanie technicznym

##### **-strop:**

w części podpiwniczonej strop ceglany- odcinkowy utrzymany jest w dobrym stanie technicznym

#### **6.2.Elementy konstrukcyjne kondygnacji nadziemnych:**

##### **-ściany:**

ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne nie wykazują spękań i zarysowań, dotyczy to również nadproży okiennych i drzwiowych, z licznymi ubytkami i spękaniami tynków zewnętrznych, brak opasek odbojowych ścian, ściany utrzymane są w średnim stanie technicznym

##### **-stropy:**

stropy w konstrukcji drewnianej- belkowej utrzymane są w dobrym stanie technicznym, sufity nie wykazują zarysowań.

##### **-konstrukcja dachowa:**

dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej płatwiowo- kleszczowej kryty blachą stalową ocynkowaną płaską, elementy konstrukcji dachowej, krokwie, płatwie, belki tramowe i ściana kolankowa, są utrzymane w średnim stanie technicznym

**-pokrycie dachowe:**

pokrycie dachu zostało wymienione na blachę powlekana trapezowaną wraz z rynnami, utrzymane jest w dobrym stanie technicznym

**-klatka schodowa:**

klatka schodowa dwubiegowa, ze stalową balustradą jest utrzymana w dobrym stanie technicznym,

**-elewacje:**

tytunki zewnętrzne są utrzymane w złym stanie technicznym, zawilgocone, z licznymi ubytkami i spękaniem

**Wnioski i Zalecenia:**

**W wyniku przeprowadzonej Inwentaryzacji budowlanej, oraz określenia wartości użytkowej budynku należy stwierdzić, że jest on utrzymany w dobrym stanie technicznym wszystkie prace budowlane podczas realizacji budynku zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami technicznymi obowiązującymi w budownictwie i Polskimi Normami w okresie jego realizacji.**

**Warunkiem realizacji termomodernizacji budynku jest wykonanie niżej wymienionych prac:**

**1 - wykonanie izolacji pionowej ścian podziemia do wysokości posadzki parteru budynku przez:**

- odkopanie ścian, osuszeniu i wyczyszczeniu z ziemi
- wykonaniu wypełnienie ubytków spoin i muru zaprawą cementową
- zagruntowanie ścian i ułożenie warstwy masy dwuskładnikowej np. Mapei PLASTIMUL 2K SUPER
- wykonanie izolacji termicznej, styrodur warstwą zgodną z Audytem Energetycznym, klejąc go na całą powierzchnię ściany
- ułożenie folii kubełkowej

**2 - likwidacji bramy wjazdowej do garażu w piwnicy z zamurowaniem otworu ściana z cegły pełnej ceramicznej****3 - zasypanie podjazdu do garażu z wykonaniem opaski odbojowej**

opracował:

inż. Stanisław Malinowski