

# **Biuro Inżynierskie Anna Gontarz-Bagińska**

Nowy Świat ul. Nad Jeziorem 13, 80-299 Gdańsk

tel. 58 522-94-34

[biuro@biagb.pl](mailto:biuro@biagb.pl)

TEMAT	<b>INWENTARYZACJA BUDOWLANA DO CELÓW PROJEKTOWYCH Z OCENĄ STANU TECHNICZNEGO</b>
OBIEKT	<b>BUDYNEK ADMINISTRACYJNY</b>
LOKALIZACJA	<b>BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2</b>
INWESTOR	<b>GMINA MIEJSKA BARTOSZYCE U. Boh. Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce</b>

BRANŻA	PROJEKTANT	UPRAWNIENIA/PODPIS
KONSTRUKCJA	<b>mgr inż. Tomasz Bagiński</b>	41/2000/Op
ARCHITEKTURA	<b>mgr inż. arch. Anna Gontarz-Bagińska</b>	08/POOKK/IV/2014

Nowy Świat, luty 2016

# OPRACOWANIE ZAWIERA

## I. Opis techniczny do inwentaryzacji

## II. Rysunki inwentaryzacji

Rys nr 01	Rzut piwnic	skala 1:50
Rys nr 02	Rzut parteru	skala 1:50
Rys nr 03	Rzut piętra	skala 1:50
Rys nr 04	Rzut poddasza	skala 1:50
Rys nr 05	Rzut dachu	skala 1:50
Rys nr 06	Przekrój 1-1	skala 1:50
Rys nr 07	Elewacja południowa	skala 1:50
Rys nr 08	Elewacja północna	skala 1:50
Rys nr 09	Elewacja wschodnia	skala 1:50
Rys nr 10	Elewacja zachodnia	skala 1:50

## III. Ocena stanu technicznego

# **I. OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI**

## **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Umowa na prace projektowe z Inwestorem – Gmina Miejską Bartoszyce

Wizja lokalna i pomiary inwentaryzacyjne wykonane przez Autorów opracowania

Oględziny makroskopowe odkrywek wykonanych w ramach wcześniejszych badań architektonicznych obiektu

Badania architektoniczne obiektu udostępnione przez Inwestora

## **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest udokumentowanie aktualnego stanu zachowania zabytkowego budynku oraz ocena jego stanu technicznego z uwagi na planowany remont i termomodernizację obiektu.

Zakres opracowania obejmuje cały obiekt, zlokalizowany w Bartoszycach przy ul. Hubalczyków 2.

## **3. DANE PODSTAWOWE**

Przedmiotem opracowania jest zabytkowa kamienica, obecnie o funkcji biurowej, usytuowana w Bartoszycach przy ul. Hubalczyków 2.

Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych woj. warmińsko-mazurskiego decyzją z dnia 11.04.1985r.



Elewacja południowa frontowa

Przedmiotowy budynek jest obiektem wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, z poddaszem nieużytkowym, nakrytym dwuspadowym symetrycznym dachem.

Układ konstrukcyjny budynku jest poprzeczny, 2-przędowy. Konstrukcja obiektu jest tradycyjna, złożona z ceglanych ścian nośnych posadowionych na ceglano-kamiennych ławach fundamentowych. Na ścianach nośnych oparte są stropy międzykondygnacyjne: ceglane sklepienia odcinkowe na belkach stalowych nad piwnicami oraz drewniane belkowe pełne nad pozostałymi kondygnacjami. Drewniana więźba dachowa jest wykonana w układzie krokwiowo-płatwiowym. Pokrycie dachowe wykonano z blachy stalowej ocynkowanej, układanej „na rąbek stojący”. Na elewacji frontowej (południowej) zachował się ozdobny detal architektoniczny.

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy 323,0m<sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita 1292,0m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa 479,9m<sup>2</sup>
- Kubatura 4005m<sup>3</sup>

#### **4. OPIS AKTUALNEGO STANU ZACHOWANIA BUDYNKU**

##### **4.1 Fundamenty**

Obiekt posadowiony jest na ławach fundamentowych murowanych z cegły oraz nieregularnego kamienia. Szerokość ław jest równa grubości ścian piwnic i wynosi średnio 68cm. Poziom posadowienia przyjęto na rzędnej 3,00m poniżej posadzki parteru, tj. 0,6m poniżej posadzki piwnic.

Stan techniczny ław fundamentowych określa się jako zadowalający. W obiekcie brak oznak nierównomiernego osiadania fundamentów. Zawilgocenie dolnych partii ścian piwnic może wskazywać na równoczesne zawilgocenie ław fundamentowych. Przyczyną zawilgocenia jest brak izolacji: poziomej ław oraz pionowej ścian piwnic.

##### **4.2 Ściany**

Wszystkie ściany konstrukcyjne oraz działowe obiektu są murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej i wapiennej. Grubość ścian jest zróżnicowana na poszczególnych kondygnacjach. Szczegóły na rysunkach inwentaryzacji. Pierwotne otwory okienne i drzwiowe przesklepione płaskimi łukami ceglanyymi o wysokości 1 cegły. Nadproża we wtórnych otworach stalowe i żelbetowe. Stan techniczny ścian określa się jako zadowalający. Brak oznak przekroczenia stanów granicznych nośności. Ściany obwodowe w poziomie piwnic są zawilgocone, wskutek braku izolacji poziomej i pionowej. Pozostałe ściany bez oznak zawilgocenia. Część ceglanych nadproży w elewacji frontowej jest zarysowana w środku rozpiętości. Zarysowania powstały prawdopodobnie wskutek wibracji wywoływanych przez ruch samochodów i autobusów na przyległej ul. Hubalczyków.

Ściany budynku będące przegrodami zewnętrznymi nie spełniają aktualnych wymogów izolacyjności termicznej.

### 4.3 Stropy

Stropy w budynku są zróżnicowane. Strop nad piwnicami wykonano w formie odcinkowych sklepień ceglanych o wysokości  $\frac{1}{2}$  cegły, opartych na stalowych dwuteowych belkach stropowych NP200. W części pomieszczeń piwnic strop bez wyprawy tynkarskiej. Stan techniczny stropu nad piwnicami jest zadowalający. Brak oznak wyczerpania stanu granicznego nośności i nadmiernych ugięć stalowych belek oraz płyt ceglanych. Widoczne stopki belek stropowych są lekko skorodowane i wymagają wykonania zabezpieczenia antykorozyjnego po uprzednim oczyszczeniu produktów korozji.

Stropy nad parterem i piętrem w obiekcie są drewniane belkowe, ze ślepym pułapem oraz wypełnieniem polepą i drewnianą podsufitką wykończoną tynkiem na macie trzcinowej. Belki stropowe wykonane są z drewna litego o przekroju 18x26cm. Rozstaw osiowy belek stropowych wynosi średnio 0,90m.

Stan techniczny drewnianych stropów nad parterem i piętrem określa się jako dobry. Brak oznak wyczerpania stanów granicznych nośności i użytkowania. Nie stwierdzono zawilgocenia stropów ani oznak korozji biologicznej drewnianych elementów.

Strop nad piętrem nie spełnia aktualnych wymogów izolacyjności termicznej dla przegrody zewnętrznej.

### 4.4 Schody

W obiekcie znajduje się jedna klatka schodowa zapewniająca komunikację między piętrową. Są to schody żelbetowe płytowe, oparte na ścianach konstrukcyjnych. Grubość płyty schodowej wynosi 10cm. Stopnice schodów obłożone płytami kamiennymi.

Stan techniczny schodów określa się jako dobry. Brak oznak wyczerpania stanów granicznych nośności i użytkowania.

### 4.5 Dach

Dach budynku jest symetryczny, dwuspadowy. Pokrycie dachowe wykonane jest z blachy stalowej ocynkowanej, układanej „na rąbek stojący” na papie podkładowej i deskowaniu pełnym. Lico pokrycia dachowego pomalowane farbą, prawdopodobnie antykorozyjna i uszczelniającą. Stan techniczny pokrycia dachowego określa się jako zły. Na wewnętrznym licu deskowania połaci dachowej widoczne są zacieki, świadczące o lokalnych nieszczelnościach pokrycia z blachy. Deskowanie połaci w zadowalającym stanie technicznym i użytkowym, bez oznak zawilgocenia ani korozji biologicznej.

Obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe również wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Wszystkie obróbki, poza nowymi rurami spustowymi, pomalowane farbą, prawdopodobnie antykorozyjna i uszczelniającą. Stan techniczny obróbek jest zadowalający. Brak oznak nieszczelności ani korozji.

Więźba dachowa jest drewniana, symetryczna, o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej. Płatwie pośrednie i kalenicowa podparte ściankami stolcowymi, opartymi na stropie poddasza za pośrednictwem drewnianych podwalin.

Stan techniczny więźby dachowej określa się jako dobry. Brak oznak wyczerpania stanów granicznych nośności i użytkowania. Nie stwierdzono zawilgocenia elementów więźby dachowej ani oznak korozji biologicznej.

#### 4.6 Elewacje

Elewacje wschodnia, zachodnia i północna budynku, będące odpowiednio elewacjami szczytowymi i podwórzową, są jednopłaszczyznowe, wykończone gładkim tynkiem elewacyjnym, malowanym farbami elewacyjnymi. W dolnych partiach tych elewacji znajduje się cokół o wysokości średnio 1,00m, wystający z lica około 8cm. Elewacja północna, tylna zwieńczona drewnianym prostym gzymsem, stanowiącym oparcie dla rynny. Okna w elewacji tylnej ustawione równomiernie, z zachowaniem osiowości.

Obie elewacje szczytowe zwieńczone prostą ścianą attykową (ogniomurem) o wysokości 0,60m. Układ okien w elewacjach szczytowych nieregularny. Układ otworów okiennych wskazuje na wtórne ich wykonanie dla potrzeb zmieniającej się funkcji pomieszczeń w których się znajdują.

Elewacja frontowa, południowa jest 9 osiowa, obustronnie flankowana ryzalitami, dwukondygnacyjna, zwieńczona ozdobnym gzymsem w poziomie okapu połaci dachowej. Dolna kondygnacja elewacji opiera się na cokole wykonanym z ciosów kamiennym i tynkowanego muru, zwieńczonym wydatnym profilowanym ceglany gzymsem wykończonym tynkiem. Lico dolnej kondygnacji na całej wysokości bionowane. Otwory okienne prostokątne, obramowane profilowaną opaską, opartą na podokienniku w formie profilowanego gzymsu. Gzyms podokiennika oparty na 2 małych stiukowych profilowanych kroksztynach. Kondygnacja górna zwieńczona ozdobnym profilowanym drewnianym gzymsem. Gzyms wsparty jest na drewnianych, zdobionych snycerką kroksztynach. Pola pomiędzy kroksztynami zdobione sztukaterią w formie girland roślinnych. Prostokątne otwory okienne górnej kondygnacji obramowane są profilowaną opaską, opartą na gzymsie za pośrednictwem gładkiego słupka. Otwory okienne zwieńczone naprzemienne płaskim lub łukowym naczółkiem opartym na opasce okiennej za pośrednictwem profilowanych stiukowych kolumniek. Lico górnej elewacji wykończone tynkiem gładkim i malowane farbami fasadowymi. Pionowe krawędzie ryzalitów w poziomie górnej kondygnacji elewacji wykończone boniowaniem. Kondygnacje elewacji rozdzielone są podwójnym pasem murowanych gzymsów wykończonych tynkiem.

Stan techniczny i estetyczny elewacji określa się jako zły. Wyprawa elewacyjna oraz ozdobny detal architektoniczny są brudne, z lokalnymi ubytkami i spękaniem. Cokół elewacji szczytowych i tylnej lokalnie porośnięty glonami oraz mchem.

#### 4.7 Stolarka otworowa

W obiekcie nie zachowała się historyczna stolarka otworowa.

Obecne okna w budynku są drewniane, skrzynkowe, podwójne, szklone szkłem płaskim. Okna nie spełniają aktualnych wymogów izolacyjności termicznej i akustycznej. Okna piwniczne są jednoramowe, pojedyncze, wykonane z profili PCV i szklone szyba zespoloną.

Drzwi zewnętrzne są drewniane, dwuskrzydłowe, deszczułkowe, z naświetlem górnym. Nie spełniają one aktualnych wymogów izolacyjności termicznej i akustycznej.

Drzwi wewnętrzne są typowe, płytowe, pełne. Drzwi wewnętrzne wyposażone są w zamki patentowe.

Stan techniczny stolarki otworowej określa się jako zły. Większość okien drewnianych i drzwi zewnętrzne są nieszczelne wskutek spaczenia profili drewnianych oraz wykruszenia kitu oszklenia. Powłoki malarskie stolarki, szczególnie okien, są znacznie zniszczone wskutek długotrwałej eksploatacji bez remontów bieżących. Okna piwniczne są natomiast w złym stanie użytkowym, brudne, z zarysowaniami i uszkodzonymi okuciami.

#### 4.8 Elementy wykończenia wewnątrz

Podłogi w pomieszczeniach budynku są zróżnicowane. Szczegółowy opis podłóg przedstawiono na rysunkach inwentaryzacji.

Wewnętrzne lica ścian wykończone gładkimi tynkami, malowanymi farbami oraz okładzinami z glazury i płyt kartonowo-gipsowych.

Sufity wykończone tynkiem na macie trzcinowej i malowane farbami. W części pomieszczeń sufity obłożone płytami kartonowo-gipsowymi.

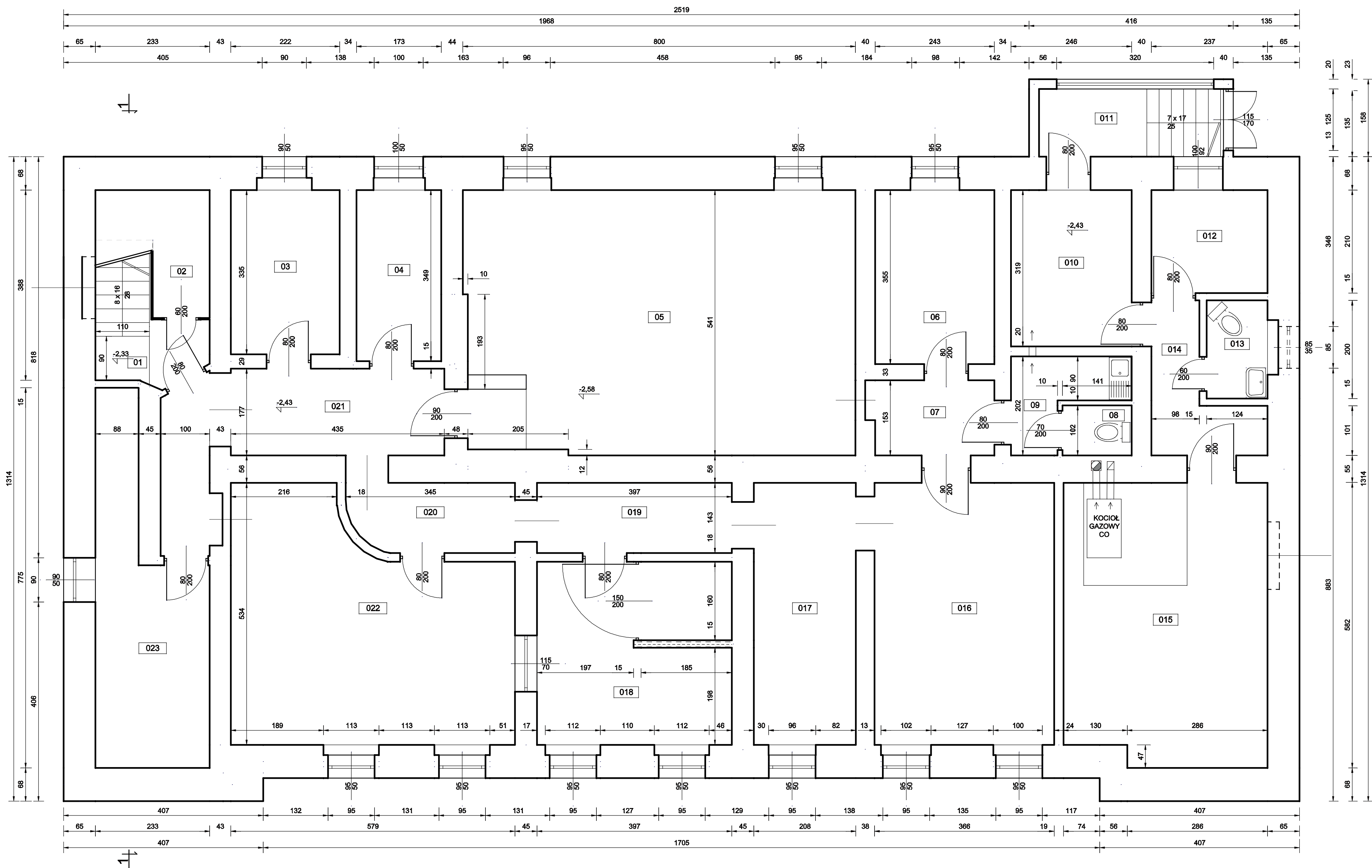
#### 4.9 Wyposażenie instalacyjne

Obecnie budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodno-kanalizacyjną, podłączoną do sieci miejskiej,
- centralnego ogrzewania zasilaną z lokalnej kotłowni opalanej gazem ziemnym,
- wentylacji grawitacyjnej za pomocą istniejących murowanych przewodów kominowych,
- elektryczną, zasilającą oświetlenie i obwody gniazdkowe, podłączona do lokalnej sieci elektroenergetycznej

Nowy Świat, luty 2016

Opracowali:



Wykaz pomieszczeń : Piwnica

Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. rzeczywista	Posadzka
01	Klatka schodowa	4.72 m²	Lastryko
02	Pomieszczenie gospodarcze	4.22 m²	Gres
03	Pomieszczenie magazynowe	7.72 m²	Gres
04	Pomieszczenie magazynowe	6.30 m²	Gres
05	Sala	43.20 m²	Panele podłogowe
06	Pomieszczenie magazynowe	8.88 m²	Gres
07	Korytarz	3.72 m²	Gres
08	WC	1.44 m²	Gres
09	Pomieszczenie socjalne	3.28 m²	Gres
010	Korytarz	7.85 m²	Posadzka betonowa
011	Korytarz	5.19 m²	Posadzka betonowa
012	Pokój gospodarczy	4.98 m²	Posadzka betonowa
013	WC	2.73 m²	Posadzka betonowa
014	Korytarz	4.50 m²	Posadzka betonowa
015	Kotłownia	23.56 m²	Posadzka betonowa
016	Pomieszczenie	19.97 m²	Gres
017	Pomieszczenie	11.31 m²	Gres
018	Pokój nagrań	14.74 m²	Gres
019	Korytarz	5.88 m²	Gres
020	Korytarz	4.68 m²	Gres
021	Korytarz	11.20 m²	Gres
022	Pokój biurowy	25.89 m²	Gres
023	Magazyn	12.81 m²	Posadzka betonowa
Razem		238.57 m²	

Rys. Nr 01/INW02-2016

RZUT PIWNIC

skala1:50

INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU  
BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO  
BARTOSZYCE, UL.HUBALCZYKÓW 2

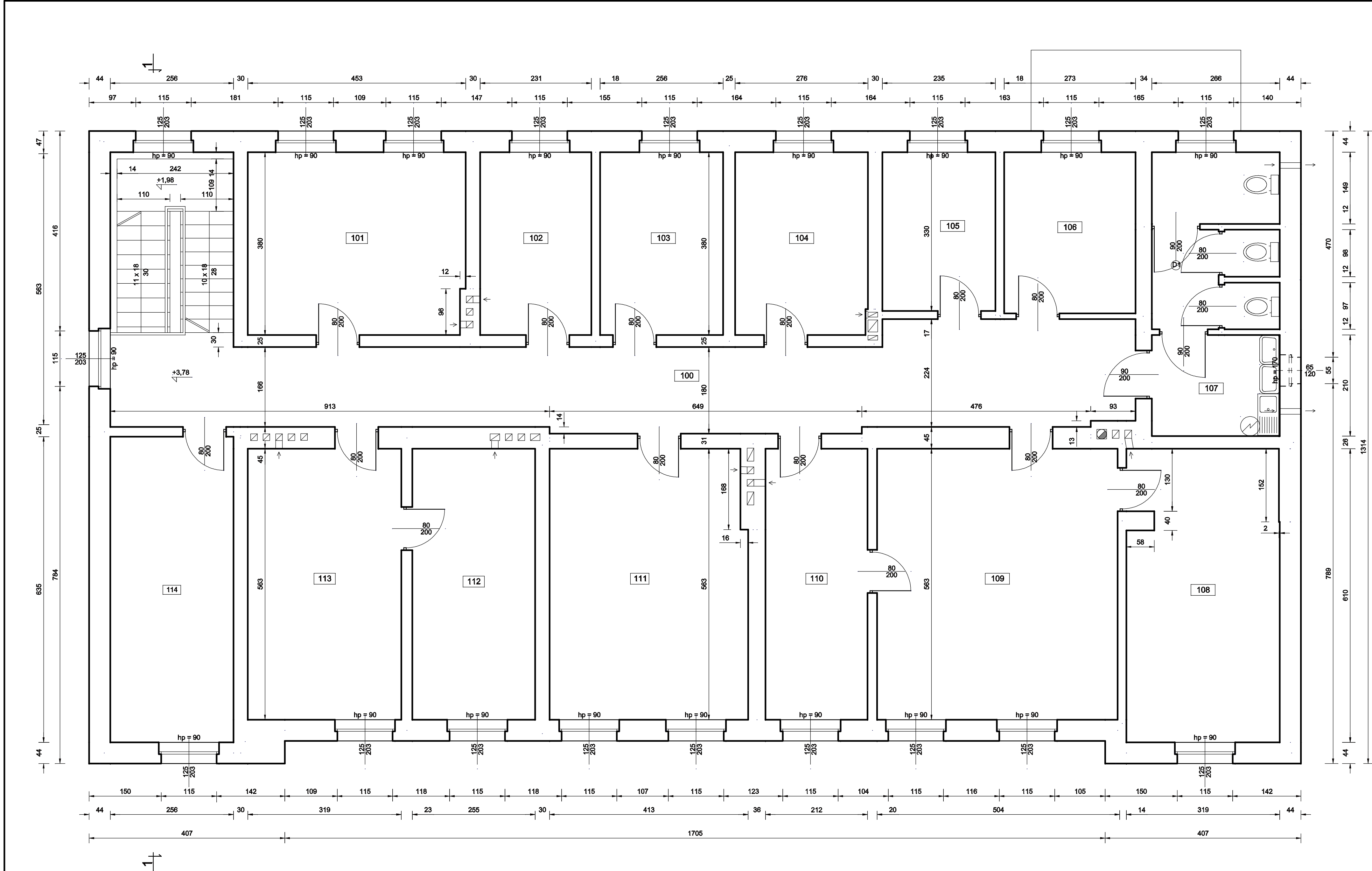
Investor: Gmina Miejska Bartoszyce  
ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce

BIURO INŻYNIERSKIE  
ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA  
80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13

KonstrukcjaArchitektura







Wykaz pomieszczeń : Piętro I

Nr	Nazwa pomieszczenia	Pow. rzeczywista	Posadzka
100	Korytarz/Klatka schodowa	258.08 m²	Gres
101	Pokój biurowy	49.58 m²	Wykładzina dywanowa
102	Pokój biurowy	17.10 m²	Wykładzina dywanowa
103	Pokój biurowy	8.78 m²	Panele podłogowe
104	Pokój biurowy	9.73 m²	Panele podłogowe
105	Pokój biurowy	10.46 m²	Wykładzina dywanowa
106	Pokój biurowy	7.76 m²	Wykładzina dywanowa
107	Pokój biurowy	9.15 m²	Wykładzina z PVC
108	Toaleta	14.67 m²	Gres
109	Pokój biurowy	15.20 m²	Wykładzina dywanowa
110	Pokój biurowy	28.15 m²	Wykładzina dywanowa
111	Pokój biurowy	11.94 m²	Wykładzina dywanowa
112	Pokój biurowy	22.98 m²	Wykładzina z PVC
113	Pokój biurowy	14.36 m²	Wykładzina dywanowa
114	Pokój biurowy	17.96 m²	Wykładzina dywanowa
114	Pokój biurowy	16.26 m²	Wykładzina dywanowa
Razem		258.08 m²	Panele podłogowe

Rys. Nr 03/INW02-2016

RZUT I PIĘTRA

skala1:50

INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU

BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO

BARTOSZYCE, UL.HUBALCZYKÓW 2

Investor: Gmina Miejska Bartoszyce

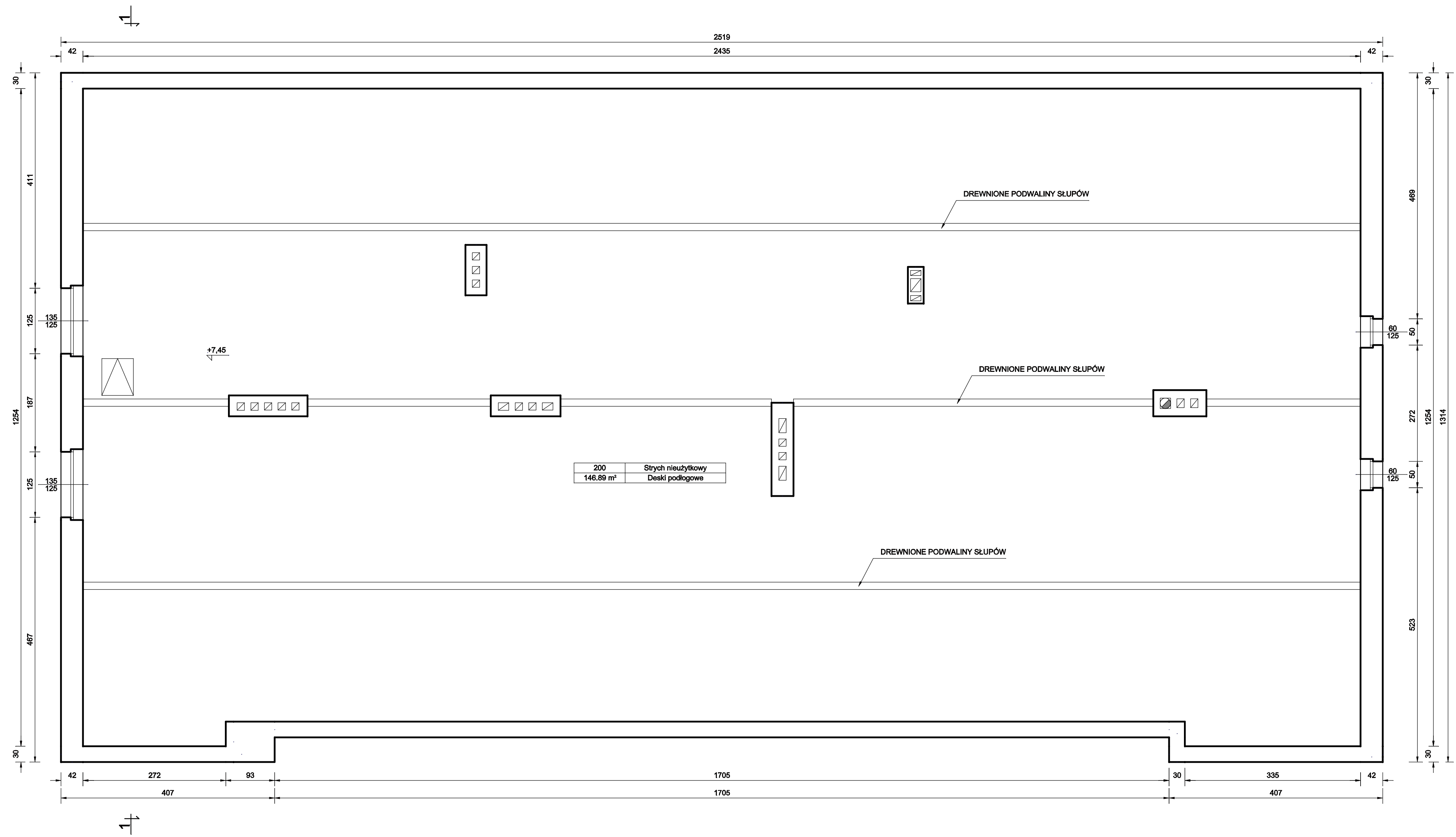
ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce

BIURO INŻYNIERSKIE

ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA

80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13

KonstrukcjaArchitektura



Rys. Nr 04/INW		02-2016	
<b>RZUT PODDASZA</b>			
skala		1:50	
INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH			
PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2			
Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce			
BIURO INŻYNIERSKIE ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA			
80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13		13	
Konstrukcja		Architektura	



**UWAGA**  
OBRÓBKĘ BLACHARSKIE DACHU, GZYMSÓW,  
OGNIOMURÓW ORAZ RYNNY, RURY SPUSTOWE  
WYKONANE Z BLACHY OCYNKOWANEJ

RZUT DACHU

skala	1:50
-------	------

INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU

BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO  
BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2

BARTOSZYCE, UL.HUBALCZYKÓW 2  
Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce

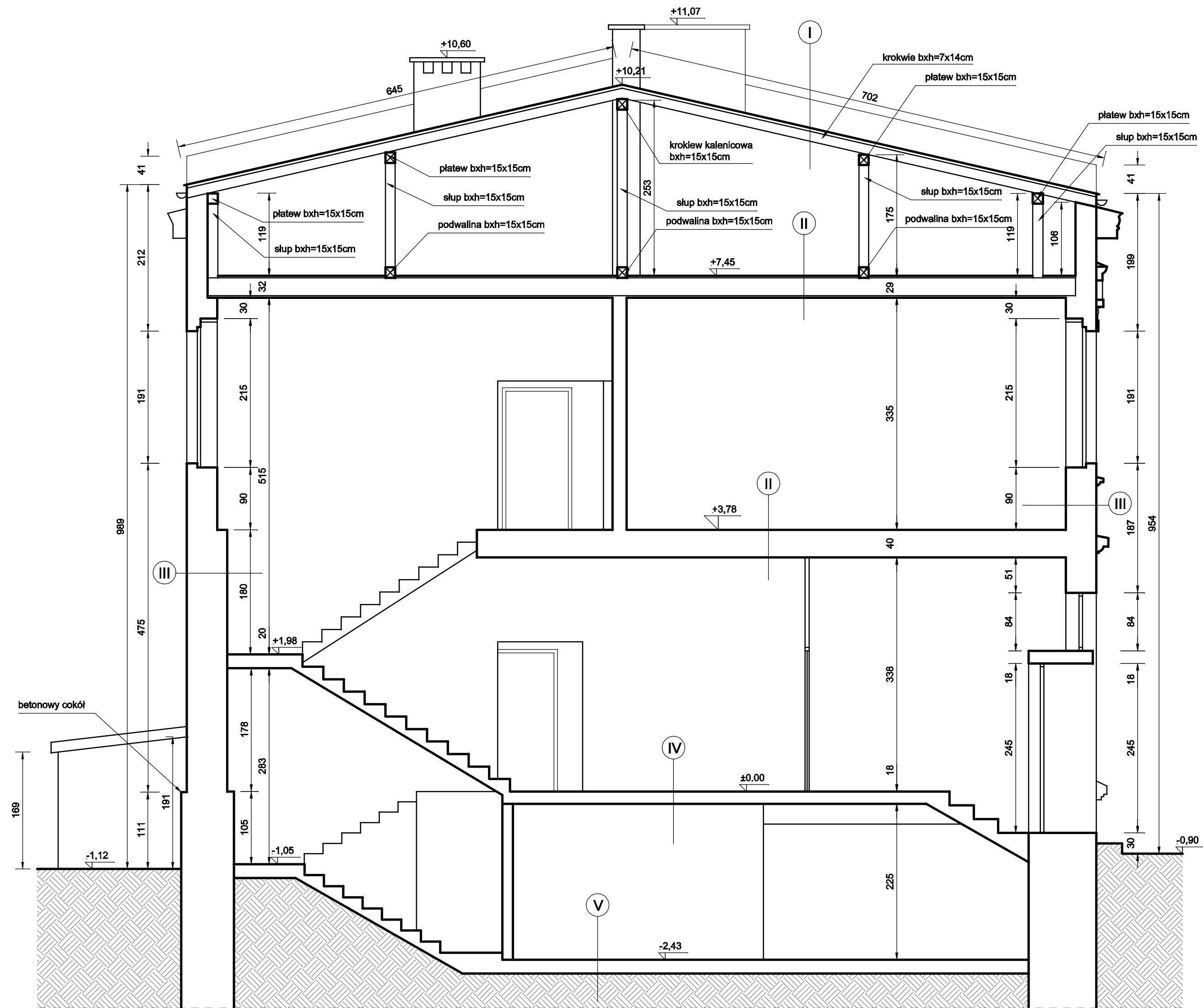
dr: Grzegorz Mlejski Bartoszyce  
materów Monte Cassino 1, 11-200 B

BIURO INŻYNIERSKIE

BIURO INŻYNIERSKIE  
ANNA CONTARZ-PACIŃSKA

ANNA GONTARZ-BAGINSKA  
80-299 Nowy Świat ul. Nad Jeziorem 13

Konstrukcja	Architektura
-------------	--------------



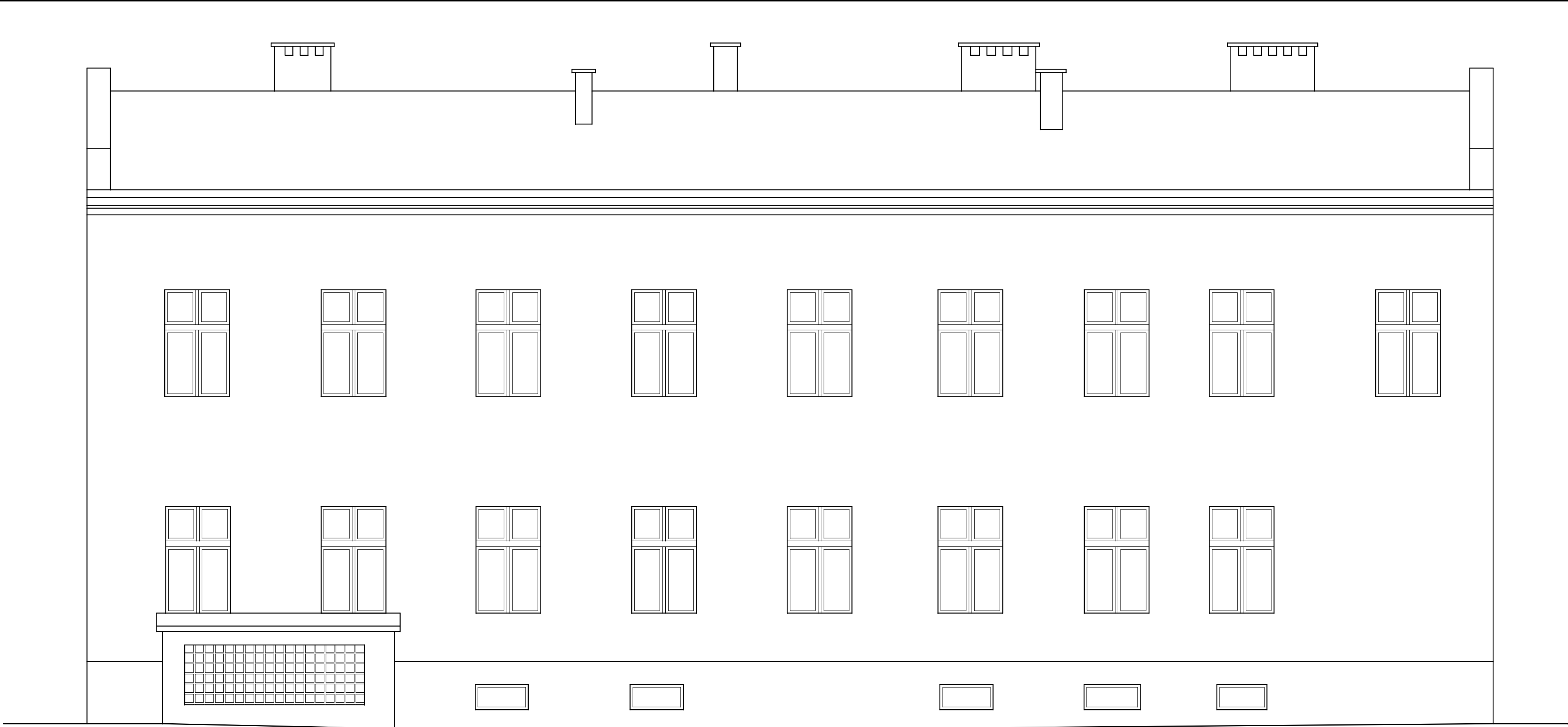
- I POKRYCIE DACHOWE Z BLACHY NA RĄBEK STOJĄCY  
2X PAPA PODKŁADOWA  
DESKOWANIE PEŁNE 22mm  
KROKIEW WIĘZBY DACHOWEJ bxd=7x14cm
- II PODŁOGA DREWNIANA 25mm  
BELKA STROPOWA bxd=18x26cm  
w rozstawie osłowym 90cm  
OCIEPLENIE ZE STYROPIANU 60mm  
ŚLEPY PUŁAP 25mm  
PUSTKA POWIETRZNA 160mm  
PODSUFITKA Z DESEK 22mm
- III TYNK ZEWNĘTRZNY 20mm  
MUR Z CEGŁY CERAMICZNEJ PEŁNEJ 280/400/420/540/610/640/940mm  
TYNK WEWNĘTRZNY 20mm
- IV POSADZKA WEDŁUG OPISU  
GŁADZ CEMENTOWA 50mm  
PŁYTA CEGLANA 120mm  
STAŁOWY DWUTEOWNIK 200mm
- V POSADZKA WEDŁUG OPISU  
PŁYTA BETONOWA 180mm  
GRUNT RODZIMY

Rys. Nr 06/INW	02-2016
PRZEKRÓJ 1-1	
skala	1:50
INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2	
Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce	
BIURO INŻYNIERSKIE ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA	
80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13	
Konstrukcja	Architektura

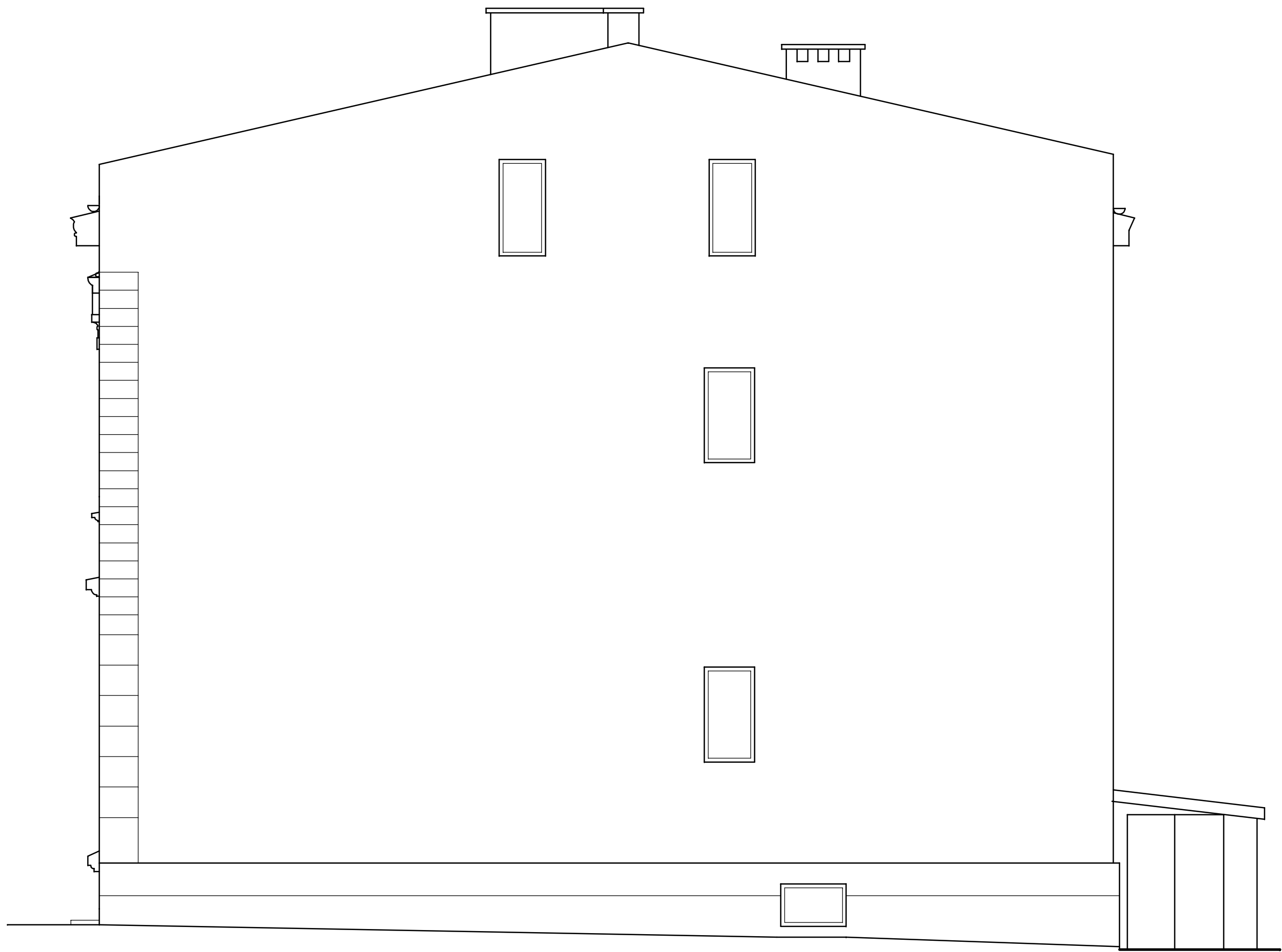


Rys. Nr 07/INW	02-2016
ELEWACJA POŁUDNIOWA skala 1:50	
INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2	
Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce	
BIURO INŻYNIERSKIE ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA 80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13	
Konstrukcja	Architektura





Rys. Nr 08/INW	02-2016
ELEWACJA PÓŁNOCNA	
skala	1:50
INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2	
Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce	
BIURO INŻYNIERSKIE ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA	
80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13	
Konstrukcja	Architektura



Rys. Nr 09/INW	02-2016
----------------	---------

<b>ELEWACJA WSCHODNIA</b>	
<b>skala</b>	<b>1:50</b>

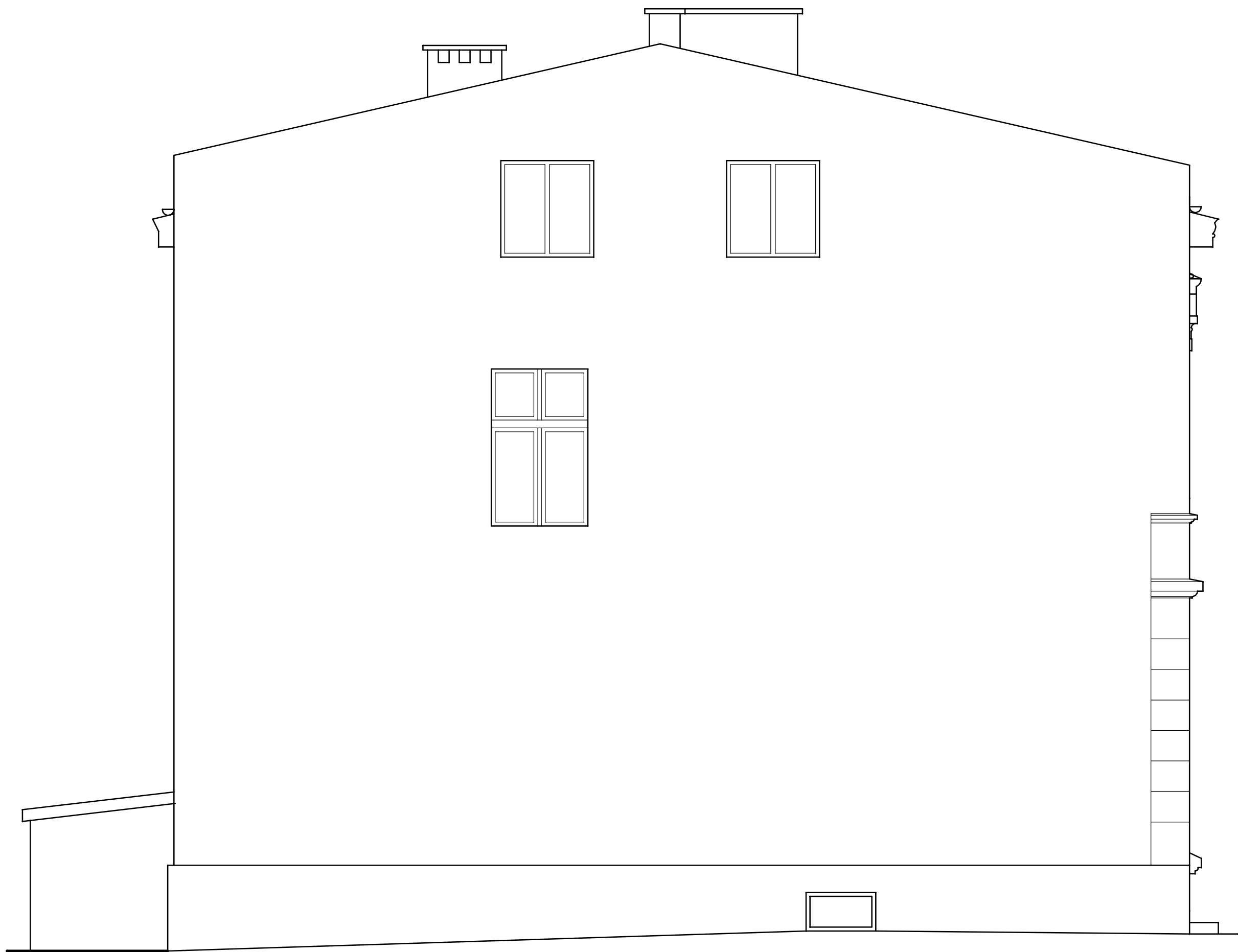
INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
--------------------------------------

PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO BARTOSZYCE, UL. HUBALCZYKÓW 2 Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce
---

<b>BIURO INŻYNIERSKIE</b>	
<b>ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA</b>	
80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13	
Konstrukcja	Architektura

--	--





Rys. Nr 10/INW	02-2016
ELEWACJA ZACHODNIA	
skala	1:50
INWENTARYZACJA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
PROJEKT TERMOMODERNIZACJI I REMONTU BUDYNKU ADMINISTRACYJNEGO BARTOSZYCE, UL.HUBALCZYKÓW 2	
Inwestor: Gmina Miejska Bartoszyce ul. Bohaterów Monte Cassino 1, 11-200 Bartoszyce	
BIURO INŻYNIERSKIE ANNA GONTARZ-BAGIŃSKA 80-299 Nowy Świat, ul. Nad Jeziorem 13	
Konstrukcja	Architektura

### III. OPINIA O STANIE TECHNICZNYM

#### 1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie aktualnego stanu technicznego zabytkowego budynku, o obecnej funkcji administracyjnej, zlokalizowanego w Bartoszycach przy ul. Hubalczyków 2.

Ustalenie bieżącego stanu technicznego jest niezbędne dla planowanych remontu i termomodernizacji obiektu.

Zakres opracowania obejmuje cały przedmiotowy budynek.

#### 2. DANE PODSTAWOWE I OPIS STANU ZACHOWANIA OBIEKTU

Podstawowe dane przedmiotowego budynku oraz jego aktualny stan zachowania opisano szczegółowo w pierwszej części opracowania – inwentaryzacji budowlanej.

#### 3. ANALIZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Na podstawie dokonanych oględzin makroskopowych obiektu i wykonanych odkrywek stwierdza się **ogólny zadowalający stan techniczny obiektu**.

Ustalono podczas wizji dobry lub zadowalający stan techniczny wszystkich podstawowych elementów konstrukcji budynku.

W złym stanie użytkowym są zniszczone wskutek długotrwałej eksploatacji bez bieżących napraw:

- wyprawa elewacyjna,
- ozdobny detal architektoniczny,
- pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi dachu,
- stolarka otworowa

Brak izolacji poziomych i pionowych ścian piwnic oraz fundamentów skutkuje postępującym zawilgoceniem tych elementów konstrukcji. Istniejące zawilgocenie dotychczas nie spowodowało żadnych istotnych uszkodzeń ścian piwnic ani fundamentów.

Ustalono także, że wszystkie przegrody zewnętrzne budynku oraz okna i drzwi zewnętrzne nie spełniają aktualnych wymogów izolacyjności termicznej, a także akustycznej w przypadku stolarki.

#### 4. WNIOSKI Z ANALIZY STANU TECHNICZNEGO

Z powyższej analizy wynika brak występowania zagrożeń dla obiektu i jego konstrukcji, pomimo jego około stuletniego okresu eksploatacji. Występujące usterki i nieprawidłowości dotyczą jedynie względów użytkowych, estetycznych oraz izolacyjności termicznej i akustycznej.

Brak przeciwwskazań dla planowanych remontu i termomodernizacji budynku.

## **5. ZALECENIA**

Na podstawie powyższych wniosków określa się zalecenia:

- I. Należy opracować remont obiektu uwzględniający likwidację występujących usterek i nieprawidłowości opisanych w pkt. 3.
- II. Należy opracować projekt kompleksowej termomodernizacji budynku celem przywrócenia zgodności jego parametrów izolacyjności termicznej do obowiązujących wymogów przepisów techniczno-budowlanych.

Nowy Świat, luty 2016

Opracowali: