

DOMAG Magdalena Tokarek  
44-100 Gliwice, ul. Zielone Wzgórze 20  
tel. 665 455 366, e-mail: domag\_gliwice@wp.pl

---

Nr umowy TR/UM/02/2018 z dnia 13.03.2018 r.

Egzemplarz nr 1

**INWENTARYZACJA BUDOWLANA  
BUDYNKU MIESZKALNEGO  
PRZY UL. GABRIELA NARUTOWICZA 34  
W LESZNIE**



**INWESTOR: Miasto Leszno  
ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno**

**RYSOWAŁ: mgr inż. Patryk Biazik**

**AUTOR OPRACOWANIA: mgr inż. Michał Góral**

**- GLIWICE MARZEC 2018 –**

## SPIS TREŚCI

1.	Opis techniczny obiektu budowlanego .....	3
1.1.	Lokalizacja budynku .....	3
1.2.	Ogólny opis budynku jego rodzaj, charakter, liczba kondygnacji, wysokości i powierzchnie .....	3
1.3.	Walory lokalizacyjne, architektoniczne i funkcjonalne .....	3
1.3.1.	Walory lokalizacyjne.....	3
1.3.2.	Walory architektoniczne .....	3
1.3.3.	Walory funkcjonalne .....	3
1.4.	Zagospodarowanie terenu wokół budynku .....	3
1.5.	Zagospodarowanie działki.....	4
1.6.	Urządzenia trwale związane z budynkiem – przyłącza instalacji .....	4
1.6.1.	Przyłącze wodociągowe .....	4
1.6.2.	Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej .....	4
1.6.3.	Przyłącze elektryczne .....	4
1.6.4.	Przyłącze gazowe .....	4
1.6.5.	Przyłącze ciepłownicze .....	4
2.	Opis elementów konstrukcyjnych i ich stanu technicznego.....	4
2.1.	Fundamenty .....	4
2.2.	Ściany nośne.....	4
2.3.	Ściany działowe.....	5
2.4.	Stropy .....	5
2.5.	Schody .....	5
2.6.	Konstrukcja dachu .....	5
2.7.	Pokrycie dachu .....	5
2.8.	Podłogi i posadzki .....	5
2.9.	Stolarka okienna i drzwiowa .....	5
2.10.	Wykończenie ścian wewnętrznych .....	5
2.11.	Wykończenie ścian zewnętrznych .....	6
2.12.	Obróbki blacharskie .....	6
2.13.	Piony wentylacyjne , spalinowe i dymowe .....	6
3.	Zestawienie powierzchni użytkowej .....	6
4.	Zestawienie powierzchni wspólnej budynku .....	7
5.	Zestawienie powierzchni łącznej w budynku.....	7
6.	Opis instalacji wewnętrznych i ich stan techniczny .....	7
6.1.	Instalacja wodno-kanalizacyjna .....	7
6.2.	Instalacja gazowa .....	8
6.3.	Instalacja centralnego ogrzewania .....	8
6.4.	Instalacja elektryczna .....	9
6.5.	Instalacje słaboprądowe i teletechniczne .....	9
7.	Ocena stanu technicznego zasobów komunalnych, w tym socjalnych i wskazań z punktu widzenia procesu rewitalizacyjnego prac remontowych i modernizacyjnych (wytyczenie kierunków działań na danej nieruchomości, łączenie lub dzielenie lokali, zmianę funkcji itp.) .....	10
8.	Spis rysunków .....	11
9.	Spis załączników .....	11

## **1. Opis techniczny obiektu budowlanego**

### **1.1. Lokalizacja budynku**

Budynek położony przy ul. Gabriela Narutowicza 34 w Lesznie, na działce o nieregularnym kształcie, o numerze 126/1 i powierzchni 1465 m<sup>2</sup>. Arkusz mapy nr 17.

### **1.2. Ogólny opis budynku jego rodzaj, charakter, liczba kondygnacji, wysokości i powierzchnie**

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem mieszkalnym. Został wzniesiony w pierwszej połowie XIX w. przy ul. Gabriela Narutowicza w technologii tradycyjnej. Posiada 3 kondygnacje nadziemne oraz strych. Budynek jest w części podpiwniczony. Jest zwieńczony dachem skośnym o konstrukcji drewnianej. Dach naczółkowy kryty jest dachówką ceramiczną. W budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych. Komunikacja w budynku odbywa się po jednej klatce schodowej.

Powierzchnia zabudowy 317,53 m<sup>2</sup>.

### **1.3. Walory lokalizacyjne, architektoniczne i funkcjonalne**

#### **1.3.1. Walory lokalizacyjne**

Budynek położony jest w dzielnicy Podwale. W sąsiedztwie znajdują się budynki budownictwa miejskiego wielorodzinnego, budynki użyteczności publicznej (Wielkopolski Urząd Wojewódzki, Liceum Ogólnokształcące nr 3) tereny zielone i rekreacyjne (Park przy Placu Tadeusza Kościuszki) oraz przystanki komunikacji miejskiej.

#### **1.3.2. Walory architektoniczne**

Budynek jest obiektem wolnostojącym. Elewacje są proste, otynkowane, podzielone gzymsem między parterem a pierwszym piętrzem, z regularnym układem otworów okiennych. Inne elementy dekoracyjne to opaski wokółokienne i gzymsy wieńczące pod krawędzią dachu.

#### **1.3.3. Walory funkcjonalne**

W budynku mieszczą się lokale mieszkalne. Wejście do budynku ulokowane jest na poziomie terenu od strony północnej. Drewniane zdobione drzwi od frontu budynku prowadzą bezpośrednio do lokalu nr 1 a przeszklone drewniane drzwi od strony wschodniej do lokalu nr 2. Bezpośrednio z placu wokół budynku można się dostać także do pomieszczenia węzła centralnego ogrzewania i pomieszczenia gospodarczego. W budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne 1- 2- i 3-pokojowe doświetlone są z jednej lub z dwóch stron świata. Mieszkania na ostatniej kondygnacji mieszkalnej doświetlone są przez okna połaciowe. W budynku znajduje się jedna klatka schodowa. Komunikacja na drugim piętrze od klatki schodowej na strych, odbywa się po wspólnym korytarzu.

### **1.4. Zagospodarowanie terenu wokół budynku**

Front budynku przylega do ul. Gabriela Narutowicza - droga z kostki brukowej. Ciąg pieszy wzdłuż ulicy wykonany jest z betonowej kostki chodnikowej. Stan drogi i ciągu pieszego jest zadowalający. Wzdłuż ulicy nie ma wyznaczonych miejsc postojowych. Na sąsiedniej działce, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku usytuowana jest rozdzielnia elektryczna.

### **1.5. Zagospodarowanie działki**

Nieruchomość gruntowa na której znajduje się przedmiot opracowania jest działką o nieregularnym kształcie i powierzchni 1465 m<sup>2</sup>. Około 1/5 jej powierzchni jest zajęta przez budynek. Pozostała powierzchnia działki, w większości jest nieutwardzona. Wjazd na działkę możliwy jest po fragmencie jezdni wykonanej z kostki brukowej. Jezdnia ta stanowi również dojazd do sąsiedniej działki nr 1/12. Na działce znajdują się również niewielkie place o nawierzchni betonowej, na których parkują samochody. W północnej części działki znajduje się ogrodzone miejsce na kontenery na odpady bytowe a na wschód od budynku znajduje się stalowy trzepak. Od wschodu działkę ogranicza betonowe ogrodzenie, które nie jest zbudowane w granicy działki a co za tym idzie utrudnia dostęp do pozostałej jej części, na której znajduje się dojście i podjazd dla niepełnosprawnych przy budynku liceum. Na działce nie ma trwale wyгородzonego trawnika. W obrębie działki znajdują się dwa drzewa w stanie dobrym.

### **1.6. Urządzenia trwale związane z budynkiem – przyłącza instalacji**

#### **1.6.1. Przyłącze wodociągowe**

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci wodociągowej przyłączem wykonanym z rur z tworzywa PPR o średnicy 40 mm.

#### **1.6.2. Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej**

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej.

#### **1.6.3. Przyłącze elektryczne**

Budynek przyłączony jest do sieci niskiego napięcia przyłączem kablowym, (znajduje się na elewacji północnej).

#### **1.6.4. Przyłącze gazowe**

Budynek przyłączony jest do sieci gazowej przyłączem z rur stalowych o średnicy 50 mm.

#### **1.6.5. Przyłącze ciepłownicze**

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci ciepłowniczej wysokich parametrów zasilanej z ciepłowni rejonowej.

## **2. Opis elementów konstrukcyjnych i ich stanu technicznego**

### **2.1. Fundamenty**

Fundamenty i ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej. Brak dostępu do fundamentów (brak widocznych spękań na murach).

### **2.2. Ściany nośne**

Ściany nośne w części podpiwniczonej grub. 50-86 cm, murowane z cegły pełnej. Ściany nośne kondygnacji nadziemnych grub. 42-86 cm (z wyprawą). Ściany w piwnicy w stanie średnim i zadowalającym, brak spękań, widoczne niewielkie zawilgocenia. Ściany nośne kondygnacji nadziemnych w stanie zadowalającym.

### **2.3. Ściany działowe**

Ściany działowe na parterze i pierwszy piętrze o grub. 8-18 cm, murowane z cegły pełnej, część wykonana z płyt gipsowo-kartonowych na stelażu. Ściany działowe na drugim piętrze murowane z cegły pełnej, lub drewniane szkieletowe z wypełnieniem. Ściany działowe w stanie zadowalającym.

### **2.4. Stropy**

Strop nad piwnicą w postaci sklepień i łuków z cegły pełnej. Stropy nad kondygnacjami nadziemnymi drewniane grub. 25-48 cm. Stropy w stanie zadowalającym.

### **2.5. Schody**

Pomiędzy kondygnacjami nadziemnymi schody o konstrukcji drewnianej, dwubiegowe, lewoskrętne o różnej liczbie stopni. Schody do piwnicy murowane z cegły pełnej. Schody w stanie zadowalającym.

### **2.6. Konstrukcja dachu**

Dach skośny, naczółkowy z półszczytem dolnym o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-jętkowej z oczepami, usztywniony mieczami oraz zastrzałami w płaszczyźnie ściany szczytowej i ścian bocznych. Stan konstrukcji dachu średni – na strychu wzmocnione krokwie przez obustronnie przymocowane deski, dodatkowe wsparcia oczepów.

### **2.7. Pokrycie dachu**

Pokrycie dachu wykonane z dachówki ceramicznej (dachówka karpiówka). Pokrycie dachu w stanie bardzo dobrym.

### **2.8. Podłogi i posadzki**

W części podpiwniczonej podłoga z cegieł ułożona na gruncie, na podłodze wylewka cementowa. Na parterze na części niepodpiwniczonej podłoga na gruncie. Na podłodze posadzki z desek, terakoty, paneli podłogowych wykładziny PVC. W pom. węzła c.o. i pom. gospodarczym na podłodze wylewka betonowa. Nad kondygnacjami nadziemnymi na stropach drewnianych, posadzki z desek, wykładziny PVC, terakoty, paneli podłogowych. Na klatce schodowej na parterze, przy drzwiach wejściowych płytki ceramiczne, dalej wykładziny PVC, na półpiętrach i biegach wykładziny PVC. Posadzki w piwnicy w stanie średnim, zawilgocone, zabrudzone, widoczne wykwity solne. Posadzki na klatce schodowej w stanie średnim i zadowalającym. Posadzki w lokalach mieszkalnych w stanie średnim, zadowalającym i bardzo dobrym.

### **2.9. Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna zewnętrzna w całości wymieniona, okna drewniane w bardzo dobrym stanie (wg rysunku zestawienia stolarki okiennej). Drzwi wejściowe do budynku (na klatkę schodową i do lokalu nr 1) drewniane odnowione. Stolarka drzwiowa wewnętrzna, drewniana, płycinowa oraz stalowa (wg rysunku zestawienia stolarki drzwiowej).

### **2.10. Wykończenie ścian wewnętrznych**

Ściany piwnic otynkowane. Ściany klatek schodowych otynkowane, wykończone farbą emulsyjną i olejną. Powłoki malarskie na klatkach schodowych w stanie zadowalającym. Ściany lokali mieszkalnych otynkowane – tynk cem. wap. i wykończone malowaniem, tapetą.

Ściany w pomieszczeniach łazienkowych i kuchennych otynkowane – tynk cem. wap. i wykończone przez malowanie, częściowo płytkami ceramicznymi. Warstwa tynku i inne warstwy wykończeniowe w lokalach w stanie średnim, zadowalającym i bardzo dobrym.

### 2.11. Wykończenie ścian zewnętrznych

Elewacje otynkowane, malowane. Stan elewacji po remoncie, bardzo dobry.

### 2.12. Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie i rynny wykonano z blachy ocynkowanej. Parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej. Rury spustowe stalowe oraz PVC (odcinek przygruntowy). Obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe oraz parapety zewnętrzne w stanie bardzo dobrym (po remoncie).

### 2.13. Piony wentylacyjne , spalinowe i dymowe

Przewody wentylacyjne, spalinowe, dymowe murowane z cegły pełnej. Stan kominów ponad poziomem połaci dachowej bardzo dobry. Kominy na strychu w stanie zadowalającym częściowo wzmocnione (skręcone).

## 3. Zestawienie powierzchni użytkowej

L.p.	Nr lokalu	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]									Pow. użytł. lokalu [m <sup>2</sup> ]
			Pokój 1	Pokój 2	Pokój 3	Kuchnia	Łazienka/WC	Łazienka	WC	Wiatrolap	Przedpokój	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1	parter	13,96	12,22	14,80	6,51	6,27			1,84	7,19	62,79
2	2		32,29	9,81	9,37	13,58	6,89					71,94
3	3		15,10			11,73			1,73		1,43	29,99
4	4	I piętro	17,39	9,92	10,69	4,30	4,17				8,16	54,63
5	5		13,06	11,40		5,87	3,04				4,61	37,98
6	6		16,03	13,26		8,76	1,70					39,75
7	7		20,60	14,66	10,43	7,69		2,54	0,97		9,24	66,13
8	8	II piętro	16,54	14,96	7,67	8,56	2,22					49,95
9	9		15,29	16,53	6,18	13,37	3,12				5,12	59,61
Razem												472,77

#### 4. Zestawienie powierzchni wspólnej budynku

L.p	Kondygnacja	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1		korytarz 1	4,78
2		korytarz 2	1,82
3		korytarz 3	2,42
4		pom. piwniczne 1	7,36
5		pom. piwniczne 2	5,66
6		pom. piwniczne 3	2,76
7		pom. piwniczne 4	3,47
8		pom. piwniczne 5	0,28
9	parter	klatka schodowa	17,11
10		węzeł c.o.	14,11
11		pom. gospodarcze	17,60
12	1 piętro	klatka schodowa	10,77
13		korytarz 1	10,13
14		korytarz 2	3,76
15	2 piętro	pom. gospo. do m.6	1,45
16		klatka schodowa	9,55
17		korytarz wspólny 1	22,39
18		korytarz wspólny 2	1,61
19		schody na strych	5,08
20		strych 1	8,27
21		strych 2	2,39
22		strych 3	5,61
23		strych 4	9,26
24		strych	71,63
Razem powierzchnia wspólna budynku:			239,27

#### 5. Zestawienie powierzchni łącznej w budynku

Kubatura	3581	[m <sup>3</sup> ]
Pow. zabudowy	317,53	[m <sup>2</sup> ]
Pow. wspólna	239,27	[m <sup>2</sup> ]
Pow. użytkowa	472,77	[m <sup>2</sup> ]
Pow. całkowita	712,04	[m <sup>2</sup> ]

#### 6. Opis instalacji wewnętrznych i ich stan techniczny

##### 6.1. Instalacja wodno-kanalizacyjna

###### Instalacja zimnej wody

Instalacja zasilana jest z miejskiej sieci wodociągowej przyłączem wykonanym z rur z tworzywa PPR o średnicy 40 mm. Główny wodomierz znajduje się części podpiwniczonej. Instalacja w budynku jest wykonana z tworzywa PPR i w częściach wspólnych prowadzona jest natynkowo. W piwnicy od głównego zaworu przewodami o średnicy 25-40 mm do pionu. Średnica pionu prowadzonego z piwnicy na drugie piętro zmienia się z 40 do 32 mm. Od pionu do każdego lokalu ułożone są rurociągi z rur średnicy 25 mm. Przy podejściach do lokali zamontowane są liczniki wody i zawory odcinające. W lokalach instalacja biegnie

podtynkowo, (w lokalu nr 2 instalacja jest wykonana natynkowo), wykonana jest z rur średnicy 15 mm i prowadzona do poszczególnych urządzeń.

Ciepła woda otrzymywana jest indywidualnie z gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (w lokalach nr 2, 4, 8, 9) i elektrycznych podgrzewaczy wody (pozostałe lokale).

#### Instalacja kanalizacyjna

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci ogólnospławnej. W budynku wykonana jest instalacja kanalizacyjna z rur kanalizacyjnych PVC. Piony o średnicy 110, 75 i 50 mm prowadzone są podtynkowo w bruzdach. W lokalach instalacja rozprowadzona jest rurami PVC o średnicy 110 mm od muszli klozetowej do pionu, oraz rurami o średnicy 50mm od pozostałych urządzeń do pionu. W części podpiwniczonej od pionu do przyłącza kanalizacyjnego instalacja wykonana jest z rur żeliwnych średnicy 150 mm. Orynnowanie dachu stanowi rynna stalowa ocynkowana o średnicy 150 mm. Budynek posiada pięć rur spustowych o średnicy 100 mm, sprowadzających wodę deszczową z dachu do kanalizacji miejskiej. Rury spustowe wykonane są ze stali (odcinki w gruncie z PVC) i posiadają rewizję. Stan instalacji bardzo dobry.

### 6.2. Instalacja gazowa

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci gazowej przyłączem wykonanym z rur stalowych spawanych o średnicy 50 mm i wyposażony jest w instalację gazową z rur stalowych, spawanych oraz w urządzenia do odbioru gazu (kuchenki gazowe, gazowe podgrzewacze wody). Główny zawór gazu zamontowany jest w podtynkowej skrzynce gazowej na elewacji przy wejściu do budynku. Pion gazu od parteru do drugiego piętra wykonany jest z rur o średnicy 50 mm. Liczniki gazu typu G4 i G1,6 zamontowane są na klatce schodowej. Rurociąg od pionu do liczników gazu na poszczególnych piętrach wykonany jest z rur stalowych średnicy 32 mm. Podejścia do liczników wykonane są z rur o średnicy 25 mm. Za licznikami instalacja wykonana jest z rur średnicy 15-25 mm i prowadzona jest do lokali mieszkalnych, do poszczególnych urządzeń. Przed każdym urządzeniem podłączonym do instalacji gazowej znajduje się zawór odcinający. Stan instalacji bardzo dobry.

### 6.3. Instalacja centralnego ogrzewania

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci ciepłowniczej i wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania. Instalacja zasilana jest z węzła c.o. znajdującego się na parterze budynku. Węzeł c.o. połączony jest po stronie zasilania z miejską siecią ciepłowniczą wysokich parametrów, przyłączem wykonanym z rur stalowych o średnicy 25 mm, a po stronie odbiorców energii cieplnej z instalacją centralnego ogrzewania składającą się z rurociągów stalowych spawanych średnicy 15-80 mm oraz z grzejników żeliwnych członowych, grzejników płytowych oraz grzejników gładkich rurowych. W skład węzła wchodzi:

- wymienniki ciepła
- pompy obiegowe
- przeponowe naczynie wzbiorcze
- układ uzupełnienia ubytków wody układu c.o.
- układ automatycznej regulacji temperatury c.o.
- licznik ciepła
- aparatura i instalacje elektryczne
- orurowanie i armatura odcinająca, regulacyjna i zabezpieczająca
- odmulacze oraz filtry siatkowe



Energia ciepła zasilająca instalację c.o. z wymiennika rozprowadzona jest do rozdzielaczy rurami w izolacji z wełny mineralnej w osłonie z folii aluminiowej. Z rozdzielaczy rurociągi prowadzone są kondygnacją parterową do pionów (przewód powrotny prowadzony jest pod posadzką). Gałęzki od pionu do grzejników mają średnicę 15-20 mm. Grzejniki wyposażone są w zawory termostaticzne.

#### **6.4. Instalacja elektryczna**

Lokalizację:

- złącza kablowego,
- tablicy administracyjnej,
- tablic bezpiecznikowych,
- tablic licznikowych,
- zabezpieczenia obwodów

przedstawiono na rysunkach rzutów poszczególnych kondygnacji.

Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczne o danych:

- Obiekt zasilany jest ze złącza kablowego zlokalizowanego w rozdzielnicy elektrycznej umiejscowionej na zewnątrz budynku na elewacji wschodniej.
- Napięcie zasilania – 400/230 V AC.
- Pomiar energii dla odbiorów administracyjnych LEA zlokalizowany na drugim piętrze na klatce schodowej natynkowo.
- Pomiar energii na potrzeby węzła c.o. LE MPEC zlokalizowany jest na 1 piętrze na klatce schodowej natynkowo
- Tablica administracyjna TA usytuowana jest na 2 piętrze na klatce schodowej natynkowo.
- Lokale posiadają zabezpieczenia przelicznikowe TP przy tablicach licznikowych LE i TB.
- Lokale posiadają liczniki LE usytuowane na klatce schodowej natynkowo.
- Zabezpieczenia obwodów TB dla lokali mieszkalnych umiejscowione są w na klatkach schodowych natynkowo..
- Instalacja w lokalach wykonana jako podtynkowa.
- Pomiar energii elektrycznej odbywają się licznikami 1-fazowymi i licznikiem 3-fazowym (dla węzła c.o.).
- Jako system ochrony od porażeń prądem elektrycznym w budynku zastosowano samoczynne wyłączenie zasilania.

Stan instalacji zadowalający i średni.

#### **6.5. Instalacje słaboprądowe i teletechniczne**

- Instalacja telefoniczna, telewizyjna i internetowa

Sygnał telefoniczny razem z telewizyjnym i internetowym doprowadzony jest do skrzynki natynkowej znajdującej się na parterze. Z niej przewodami w rurkach prowadzonych natynkowo instalacja rozprowadzona jest do lokali mieszkalnych. Stan instalacji zadowalający.

- Instalacja domofonowa

Budynek nie posiada instalacji domofonowej.

- Instalacja dzwonekowa

Budynek posiada instalację zasilaną napięciem sieciowym o wartości 230V AC. Instalacja podtynkowa. Stan zadowalający.

Budynek nie posiada instalacji odgromowej.

## **7. Ocena stanu technicznego zasobów komunalnych, w tym socjalnych i wskazań z punktu widzenia procesu rewitalizacyjnego prac remontowych i modernizacyjnych (wytyczenie kierunków działań na danej nieruchomości, łączenie lub dzielenie lokali, zmianę funkcji itp.)**

### **- Konstrukcja budynku**

Brak wskazań.

### **- Wykończenie zewnętrzne budynku**

Elewacje w stanie bardzo dobrym – brak wskazań. Pokrycie dachu w stanie bardzo dobrym – brak wskazań. Kominy ponad połacią dachu w stanie bardzo dobrym – brak wskazań.

### **- Wykończenie wewnętrzne budynku**

Ściany w piwnicy w stanie średnim i zadowalającym – zalecane otynkowanie i pomalowanie. Ściany i sufity klatki schodowej w stanie zadowalającym – brak wskazań. Posadzki w piwnicy w stanie średnim – zalecane wykonanie nowej posadzki betonowej. Posadzki na klatce schodowej w stanie zadowalającym – brak wskazań. Deski na podłodze na strychu w stanie średnim - do renowacji i częściowej wymiany. Barrierki schodowe drewniane w stanie zadowalającym - brak wskazań. Uprzątnięcie rzeczy zalegających na strychach (wymogi przeciwpożarowe).

### **- Stolarka okienna i drzwiowa**

Drzwi wejściowe do budynku w stanie bardzo dobrym - brak wskazań . Stolarka okienna w stanie bardzo dobrym – brak wskazań.

### **- Instalacje**

Instalacja elektryczna w stanie zadowalającym i średnim. Zalecany remont instalacji elektrycznej z dostosowaniem jej do obecnych standardów.

Instalacja gazowa w stanie bardzo dobrym – brak wskazań.

Instalacja wodna w stanie zadowalającym - instalacja w obecnym stanie jest wykonana natynkowo, w przypadku zmiany układu lokali zaleca się uproszczenie instalacji i wykonanie jej podtynkowo.

Instalacja kanalizacyjna w stanie bardzo dobrym – brak wskazań

Instalacja kanalizacji deszczowej w stanie bardzo dobrym – brak wskazań.

Instalacja centralnego ogrzewania – budynek przyłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej - zalecany remont instalacji po stronie odbiorców energii cieplnej (zbyt duże średnice rurociągów – wykorzystana stara instalacja), ujednolicenie grzejników, zainstalowanie dwufunkcyjnego wymiennika c.o. i wykonanie instalacji c.w.u..

### **- Zagospodarowanie działki**

Teren wokół budynku nieutwardzony. Zalecane wykonanie nowej wiaty śmietnikowej, wykonanie pieszych ciągów komunikacyjny z kostki brukowej wokół budynku, wydzielenie i utwardzenie miejsc postojowych dla samochodów, wykonanie nasadzeń uporządkowanej roślinności i wydzielenie miejsca pod część rekreacyjną dla mieszkańców, np. ławki lub huśtawki.

### **- Zalecane prace modernizacyjne (łączenie lub dzielenie lokali, zmianę funkcji)**

Układ konstrukcyjny budynku, usytuowanie klatki schodowej oraz obecny podział na lokale mieszkalne mocno utrudniają możliwości łączenia ich lub dzielenia między sobą (ze względu na zapewnienie dojścia do klatki schodowej). Najkorzystniej byłoby wydzielić po 2 lokale mieszkalne na kondygnacji, jednak wiązałoby się to z koniecznością zmiany lokalizacji pomieszczeń sanitarnych i wykonania od podstaw ścian działowych oraz zmiany przebiegu instalacji. Można zastanowić się nad zmianą funkcji budynku z mieszkalnej na usługową.

## **8. Spis rysunków**

### **Branża architektoniczna**

- ADRT-142-01 – Plan sytuacyjny
- 1) ADRT-142-01-01 – Rzut piwnicy
  - 2) ADRT-142-01-02 – Rzut parteru
  - 3) ADRT-142-01-03 – Rzut 1 piętra
  - 4) ADRT-142-01-04 – Rzut 2 piętra
  - 5) ADRT-142-01-05 – Rzut strychu
  - 6) ADRT-142-01-06 – Rzut dachu
  - 7) ADRT-142-01-07 – Rzut i przekrój przez konstrukcję dachu
  - 8) ADRT-142-01-08 – Przekrój A-A
  - 9) ADRT-142-01-09 – Elewacja północna
  - 10) ADRT-142-01-10 – Elewacja zachodnia
  - 11) ADRT-142-01-11 – Elewacja południowa
  - 12) ADRT-142-01-12 – Elewacja wschodnia
  - 13) ADRT-142-01-13 – Zestawienie stolarki okiennej
  - 14) ADRT-142-01-14 – Zestawienie stolarki drzwiowej

### **Branża sanitarna (instalacja wodna, kanalizacyjna, gazowa, grzewcza)**

- 1) ADRT-142-01-S-01 – Rzut piwnicy
- 2) ADRT-142-01-S-01 – Rzut parteru
- 3) ADRT-142-01-S-03 – Rzut 1 piętra
- 4) ADRT-142-01-S-04 – Rzut 2 piętra
- 5) ADRT-142-01-S-05 – Rzut strychu
- 6) ADRT-142-01-S-06 – Rzut dachu

### **Branża elektryczna**

- 1) ADRT-142-01-E-01 – Rzut piwnicy
- 2) ADRT-142-01-E-01 – Rzut parteru
- 3) ADRT-142-01-E-03 – Rzut 1 piętra
- 4) ADRT-142-01-E-04 – Rzut 2 piętra
- 5) ADRT-142-01-E-05 – Rzut strychu

## **9. Spis załączników**

- 1) Uprawnienia budowlane i wpisy do izby
- 2) Dokumentacja fotograficzna oraz wersja elektroniczna dokumentacji na nośniku CD