

**Biuro Projektów Budownictwa**

mgr inż. Jarosław Kwak

34-300 ŻYWIEC ul. Kościuszki 42/6

tel. 33 861 36 31 tel.kom. +48 606 973 652

Nr rej.1023/21

## **OPINIA O STANIE TECHNICZNYM**



BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWO- MIESZKALNEGO  
34-300 ŻYWIEC, RYNEK 19

STADIUM : *Opinia o stanie technicznym*

BRANŻA : *Budowlano-konstrukcyjna*

OBIEKT : *Budynek handlowo-usługowo-mieszkalny,*

LOKALIZACJA : *34-300 Żywiec, Rynek 19, woj. śląskie*

NR EWID. DZIAŁEK : *Jednostka ewid.: Żywiec, Obręb: Żywiec,,  
działka nr ewid. 1408/6*

Kategoria obiektu: XVII, XIII

Klasa budynków : Budynki handlowo usługowe , budynki mieszkalne  
(zgodnie z PKOB)

INWESTOR : *Miasto Żywiec, 34-300 Żywiec, Rynek 2*

Opracował:

*mgr inż. Jarosław Kwak.....*

ŻYWIEC, sierpień 2021r.

## SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OPISOWA .....	3
	OPIS TECHNICZNY.....	4
1.	DANE OGÓLNE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA.....	4
2.	PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
3.	PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
4.	LOKALIZACJA PRZEDMIOTOWEGO BUDYNKU.....	4
5.	OCHRONA KONSERWATORSKA .....	5
6.	DANE PODSTAWOWE DOTYCZĄCE OBIEKTU .....	5
7.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU.....	5
8.	OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU:.....	7
9.	WNIOSKI KOŃCOWE:.....	8
II.	CZĘŚĆ FOTOGRAFICZNA .....	9

# **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

## OPIS TECHNICZNY

### 1. DANE OGÓLNE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA

- Stadium: *Opinia o stanie technicznym budynku*
- Branża: *Budowlana*
- Obiekt: *Budynek handlowo-usługowo-mieszkalny w Żywcu*
- Lokalizacja: *34-300 Żywiec, Rynek 19*  
*Obręb 0007 Żywiec; nr dz. 1408/6*  
*KW BB1Z/00040696/5*
- Inwestor: *Miasto Żywiec, 34-300 Żywiec Rynek 2*
- Jednostka projektowa: *Biuro Projektów Budownictwa*  
*mgr inż. Jarosław Kwak*  
*34-300 Żywiec, ul. Kościuszki 42/6*

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem,
- Pobyt w terenie – pomiary, konsultacje, dokumentacja fotograficzna,
- Literatura, normy i obowiązujące przepisy,

### 3. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

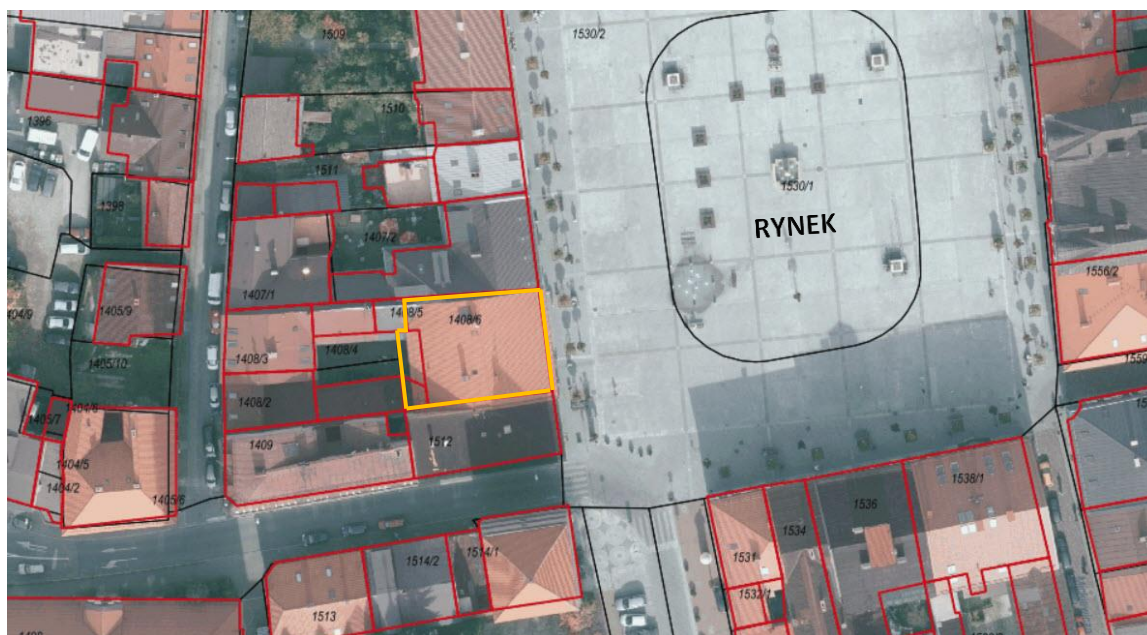
Przedmiotem opracowania jest opinia o stanie technicznym budynku zlokalizowanego pod adresem - Rynek 19 w Żywcu (na działce o nr ewid.: 1408/6).

### 4. LOKALIZACJA PRZEDMIOTOWEGO BUDYNKU

Teren, na którym zlokalizowany jest budynek objęty opracowaniem, położony jest w ścisłej zabudowie ulicznej, na działce o nr ewid. **1408/6**. Od strony wschodniej działka ta przylega do płyty Rynku - działka nr ewid. 1530/2, od strony północnej teren graniczy z działką o nr ewid. 1407/2, od strony południowej z działką o nr ewid. 1512 a od zachodu z działkami o nr ewid. 1408/5, 1408/4, 1408/2.

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest, zgodnie z wypisem z MPZP miasta Żywca, w jednostce urbanistycznej o symbolu ..... – „tereny ..... Teren ten leży również w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej.

Rysunek 1. Orientacja



## 5. OCHRONA KONSERWATORSKA

Istniejący budynek zlokalizowany jest, zgodnie z MPZP miasta Żywca, w strefie A ochrony konserwatorskiej i wpisany jest do gminnego rejestru zabytków pod nr A-559/88 oraz A-573/91.

## 6. DANE PODSTAWOWE DOTYCZĄCE OBIEKTU

Dane budynku istniejącego :

- Powierzchnia netto : ..... 652,69 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia netto piwnic: ..... 155,08 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa : ..... 396,24 m<sup>2</sup>
- Kubatura budynku : ..... ok. 4237,23 m<sup>3</sup>
- Wysokość budynku (mierz. do kalenicy) : ..... ok. 14,30 m

## 7. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU

Część ogólnobudowlana :

Przedmiotowy budynek to obiekt 1-piętrowy, 4-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia ok. 26°. Wybudowany w technologii tradycyjnej.

- o Ściany zewnętrzne: z cegły ceramicznej pełnej, pokryte tynkiem, nieocieplone (w piwnicach kamienne).

- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne i działowe: z cegły ceramicznej pełnej, pokryte tynkiem (w piwnicach kamienne).
- Stropy: nad piwnicami i nad parterem - ceglane łukowe oraz ceglane łukowe odcinkowe na belkach stalowych, nad piętrem – drewniane.
- Wieżba dachowa - drewniana: krokwiowo-płatwiowa wsparta na słupkach częściowo wieszarowa.
- Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna na łatach.
- Kominy - z cegły ceramicznej pełnej, ponad dachem z cegły klinkierowej;
- Stolarka okienna: częściowo nowa drewniana zespolona, częściowo stara drewniana skrzynkowa (w różnej kolorystyce). Parapety zewnętrzne częściowo kamienne częściowo z blachy. Parapety wewnętrzne częściowo z płytek, częściowo drewniane.
- Rynny i rury spustowe: z blachy stalowej ocynkowanej, malowane;
- Stolarka drzwiowa: częściowo stara, częściowo nowa - drewniana i stalowa;
- Wentylacja: – grawitacyjna (mechaniczna na parterze).
- Posadzki: częściowo kamienne, częściowo z płytek ceramicznych glazurowanych i z płytek gresowych, częściowo drewniane z desek, częściowo z paneli.
- Schody wewnętrzne: częściowo obłożone okładziną drewnianą, częściowo kamienną.
- Schody zewnętrzne: betonowe, częściowo obłożone płytkami.

#### Część instalacyjna:

- Wewnętrzne instalacje:
  - Wewnętrzna instalacja C.O. (parter);
  - Wewnętrzna instalacja ciepłej i zimnej wody;
  - Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej;
  - Wewnętrzna instalacja elektryczna;
  - Ogrzewanie I-piętra - piece węglowe;
- Uzbrojenie zewnętrzne:
  - Przyłącze wodociągowe z wodociągu miejskiego;
  - Przyłącze kanalizacji sanitarnej z kolektora sanitarnego;
  - Przyłącze kanalizacji deszczowej z kolektora deszczowego;
  - Przyłącze energii elektrycznej z istn. linii N.N.;
  - Przyłącze z ciepłociągu miejskiego Ekoterm.

#### Stan istniejący budynku:

W chwili obecnej budynek jest ogólnie w średnim stanie technicznym. Parter jest w stanie bardzo dobrym (lokal usługowy) pozostałe pomieszczenia w stanie do remontu. Piętro kwalifikuje się do gruntownego remontu połączonego z poprawą funkcjonalności wewnętrznej. Istniejące poddasze nadaje się do adaptacji. Konstrukcja więźby dachowej do bezwzględneho wzmocnienia.

## 8. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU:

- Ściany zewnętrzne: na elewacji frontowej, przy wejściu głównym do budynku częściowo spękane – wymagają naprawy i wzmocnienia, gzyms górny częściowo do remontu – widoczne ślady przecieku z dachu – do naprawy i wzmocnienia. Stan ogólny - zadawalający.
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne i działowe: na parterze w części lokalu usługowego - stan bardzo dobry. Na I-piętrze częściowo spękane na połączeniu z zewnętrzną ścianą elewacji frontowej – wymagają wzmocnienia i remontu. Pozostałe ściany do remontu. Stan ogólny średni.
- Stropy: nad piwnicami i nad parterem - stan dobry. Nad piętrem - stan średni (w przypadku adaptacji strychu, do wzmocnienia).
- Wieżba dachowa – stan ogólny zadawalający, jednak z kwalifikacją do bezwarunkowego i niezwłocznego wzmocnienia (konieczna ekspertyza konstrukcyjna określająca rodzaj i sposób wzmocnień).
- Pokrycie dachu – stan dobry, lokalnie do uszczelnienia.
- Kominy – stan średni, częściowo do przemurowania.
- Rynny i rury spustowe: – stan średni, klasyfikacja do doraźnego remontu lub wymiany w przyszłości.
- Stolarka okienna: stolarka nowa: (na parterze) - stan bardzo dobry, na piętrze i poddaszu częściowo wymieniona - stan średni (ewentualna wymiana ze względu na parametry cieplne), na I-piętrze okna skrzynkowe stare do wymiany - stan zły.
- Stolarka drzwiowa: częściowo stara - stan zły, do wymiany, częściowo nowa - stan bardzo dobry;
- Wentylacja: – grawitacyjna przewody do uszczelnienia i uzupełnienia - stan średni (mechaniczna na parterze - stan dobry).
- Posadzki: na parterze w lokalu usługowym - stan bardzo dobry, w pozostałych pomieszczeniach np. korytarz czy pom. gospodarczym - stan zły. Na I-piętrze - stan zły, z kwalifikacją do wymiany.
- Schody wewnętrzne: do generalnego remontu lub wymiany okładziny – stan zadawalający.
- Schody zewnętrzne: do lokalu - stan bardzo dobry, przed drzwiami głównymi do budynku - stan zadawalający, okładzina do wymiany.

### Część instalacyjna:

- Wewnętrzne instalacje: instalacja C.O. tylko na parterze - stan dobry, do rozbudowy na I-piętrze i na poddaszu (w przypadku adaptacji). Instalacja ciepłej i zimnej wody na parterze stan dobry, na I-piętrze do wymiany i modernizacji. Instalacja kanalizacji sanitarnej na parterze stan dobry, na I-piętrze do wymiany i modernizacji. Instalacja

elektryczna na parterze stan dobry, na I-piętrze do wymiany i modernizacji.  
Instalacji odgromowej brak.

## **9. WNIOSKI KOŃCOWE:**

### Należy:

- *wymienić wszystkie nie wymienione okna i drzwi zewnętrzne, tak, aby spełniały wymogi normy cieplnej (w szczególności drzwi zewnętrzne z naświetlem, naświetle dachowe korytarzy, stare okna skrzynkowe, stare drzwi wewnętrzne);*
- *wykonać uzupełniający remont elewacji: skuć wszystkie spęgnięte fragmenty tynku, wykonać jego uzupełnienia, zabezpieczyć środkiem p. grzybicznym, a następnie scalić kolorystycznie – (dot. awarii gzymsu górnego na elewacji frontowej);*
- *naprawić spękany fragment elewacji frontowej w okolicach drzwi wejściowych do korytarza oraz w miejscach połączenia ściany wewnętrznej z zewnętrzną ścianą frontową, od środka (przy pomocy kotew chemicznych);*
- *wymienić okładzinę z płytek na schodach zewnętrznych (dopasować do schodów lokalu usługowego);*
- *naprawić odspojoną podbitkę z desek na elewacji od podwórza;*
- *wzmocnić konstrukcję drewnianą więźby dachowej (obecna jest wzmocniona w sposób niewystarczający i miejscami niezgodny ze sztuką budowlaną);*
- *przeprowadzić remont korytarza na parterze oraz pozostałych pomieszczeń gospodarczych;*
- *wyremontować pomieszczenia na I-piętrze, z ewentualną zmianą ich układu funkcjonalnego. Remont ten należy przeprowadzić w zakresie budowlanym i instalacyjnym.*
- *w przyszłości zagospodarować poddasze na lokale użytkowe lub mieszkalne.*

Stan budynku ogólnie ocenia się jako zadawalający.

**Opracował:**



## **II. CZĘŚĆ FOTOGRAFICZNA**

Część zewnętrzna:



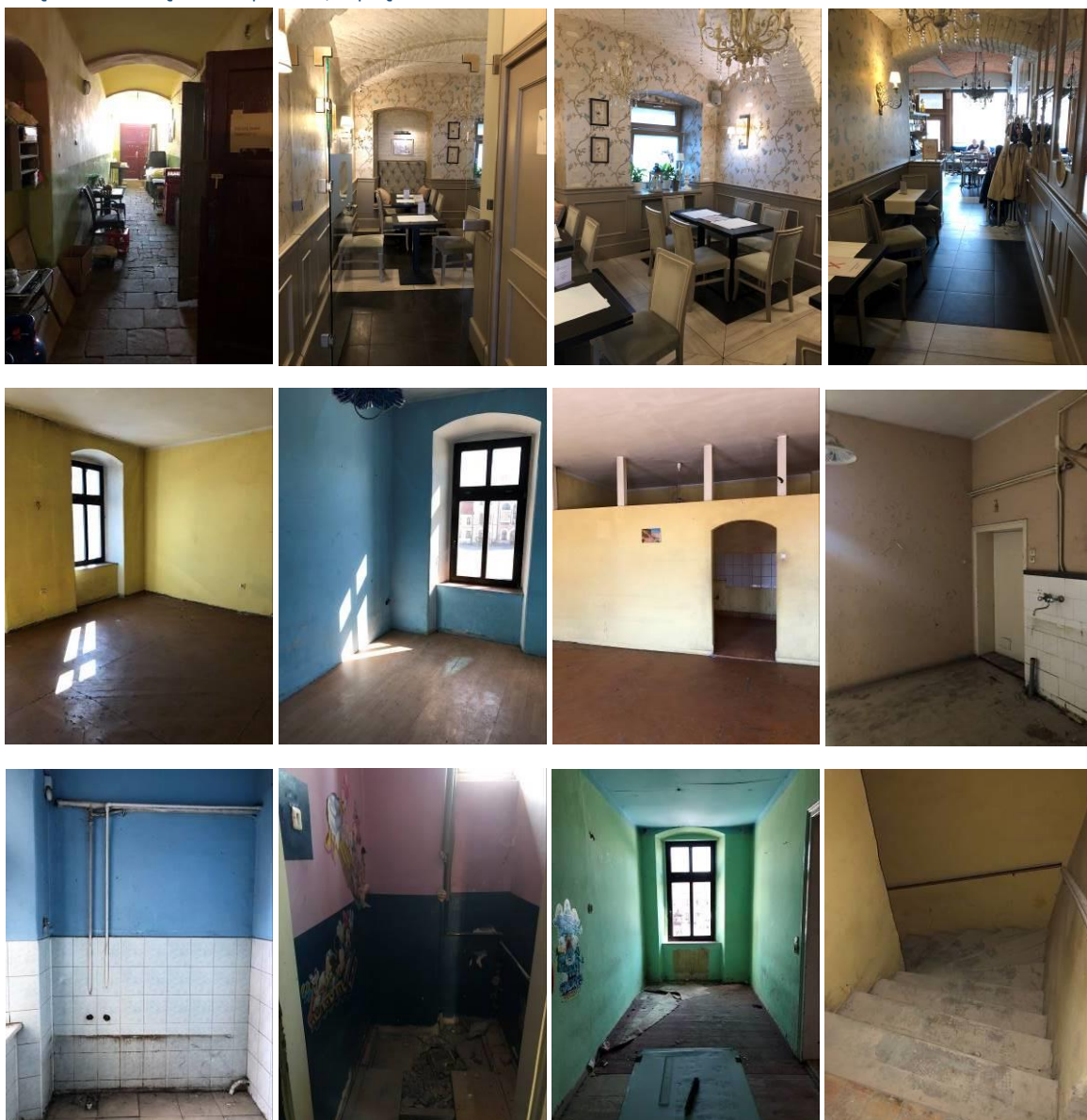
Część wewnętrzna: piwnice







Część wewnętrzna: parter, I-piętro



Część wewnętrzna: poddasze

