

## OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

### 1. Charakterystyka budynku

- Budynek przylega jedną ścianą do innego budynku mieszkalnego i zbudowany został pod koniec XIX wieku.
  - Budynek w mieszkalno-usługowy,
  - Do budynku prowadzi wejście – od podwórza. Do części usługowej od strony ul. Wańkowicza.
  - Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany z cegły ceramicznej pełnej, stropy piwnicy w konstrukcji belkowej – Kleina, pozostałe stropy drewniane, więźba dachu drewniana.
  - Elewacje tynkowane, bardzo zniszczone. W części cokołowej z piaskowca.
  - Występujące na elewacji frontowej i bocznej detale architektoniczne - charakteryzują profile elewacyjne w postaci wyraźnie zarysowanych gzymsów, nadokienników, obramowań i podokienników.
  - Elewacja tylna charakteryzuje się brakiem detalu architektonicznego.
  - Płaszczyzna elewacji tynkowana tynkiem gładkim bez podziałów gzymsami. Brak opasek okiennych.
  - Elewacje podzielone rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym.
  - Stolarstwo okienne na kondygnacjach mieszkalnych niejednorodne:
    - w części drewniana skrzynkowa o krzyżowym podziale pola okiennego, powtarzającym podział oryginalny.
    - w części wykonana jest z profili PCV białych, jako jednoramowe, uchylno-rozwieralne, z szybami zespolonymi
  - Grubość ścian najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 38 cm
  - Gzymsy i parapety kryte blachą stalową - zniszczone
  - Rury spustowe i rynny – blacha ocynk. Stan dobry
  - Drzwi wejściowe – drewniane, płycinowe, w dobrym stanie technicznym.
  - Kamienica posiada historyczną elewację frontową i boczną.
- Budynek usytuowany jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

### 2. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

**a)** Budynek mieszkalno – usługowy jako całość ocenia się, że jest w stanie technicznym dobrym. Remontu wymagają elewacje.

W celu zapobieżenia dalszej degradacji elewacji budynku mieszkalno – usługowego należy:

- skuć skorodowany tynk na wszystkich elewacjach,
- zrekonstruować nieliczne ubytki w nadokiennikach, opaskach okiennych i gzymsach,
- wypełnić całkowicie wypłukane spoiny szprycem cementowo-wapiennym,
- wykonać nowe obróbki blacharskie,
- okna krosnowe na klatce schodowej i poddaszu wymienić na okna z profili PCV w kolorze białym, jednoramowe, dwudzielne, jednoskrzydłowe, pionowy szpros odtwarzający istniejący podział, szyby zespolone. Wsp.  $U = \max 1,9$
- wykonać opaskę betonową szer. 50 cm wzdłuż elewacji bocznej i tylnej ze spadkiem 2% od ścian budynku.

**b)** komórki jako całość ocenia się, że jest w stanie technicznym złym.

Remontu wymagają ściany i dach i w tym celu należy:

- zdemontować stare pokrycie dachowe wraz z konstrukcją,
- osadzić nowe krokwie,
- wykonać nowy podkład z desek gr. 32mm szer. 10cm pod pokrycie dachowe,
- wykonać nowe pokrycie dachowe – podwójnie papa termozgrzewalna wraz z obróbkami blacharskimi,
- przemurować pęknięcie,
- skuć całkowicie tynk zewnętrzny,
- wypełnić wypłukane spoiny szprycem cementowym na całym budynku,
- tylna elewacja komórek wzmocnić na całej powierzchni siatką Rabbita wypełniając oczka siatki szprycem cementowym,
- wykonać nowe tynki cementowo – wapienne oddzielając pas cokołu,
- wykonać cokół z okładziną chroniącą mur przed zawilgoceniem od gruntu.

**c)** z uwagi na połączenie budynku komórek murem na granicy działki z budynkiem mieszkalnym i ze względu na brak zabezpieczenia przed opadami atmosferycznymi i zły stan techniczny tynków należy w ramach robót remontowych wykonać remont muru polegający na:

- wykonaniu przekrycia pasem dachówek zabezpieczając mur przed opadami atmosferycznymi,

- wykonaniu nowych tynków wraz z wydzieleniem pasa cokołu z okładziną chroniącą mur przed zawilgoceniem od gruntu.

### **3. Podstawy kosztorysowania**

Przy opracowywaniu kosztorysu inwestorskiego projektowanych robót budowlanych związanych z remontem budynków wykorzystano następujące materiały:

- PB „Remont elewacji wraz z dociepleniem” – branża architektoniczna.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18.05.2004r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym,

a także dostępne:

- Katalogi Norm Nakładów Rzeczowych, Katalogi Nakładów Rzeczowych, kalkulacje indywidualne, publikowane informacje cenowe od dostawców materiałów i wykonawców robót budowlanych,

Kosztorys na roboty opracowano metoda kalkulacji szczegółowej w oparciu o sporządzony uprzednio przedmiar robót.

Dla określenia cen czynników produkcji wykorzystano dostępne na rynku informacje cenowe pochodzące od dostawców i producentów materiałów oraz informacje zawarte w Secocenbud II kwartał 2012r.

Uwagi dodatkowe :

W kosztorysie nie uwzględniono kosztów związanych z zajęciem pasa drogowego na czas wykonywania robót oraz kosztów składowania materiałów rozbiórkowych na wysypisku komunalnym.

Koszty te należy skalkulować indywidualnie.

Opracowała : arch. Iwona Dziedzic