

egz. 2

**Biuro Doradztwa Budowlanego „BDB”**  
Mieczysław Kańdułski  
Mierzyn 36, 64-400 Międzychód  
NIP 667 000 07 55 REGON 003738918  
tel. 506 195 097  
e-mail: kandulski.mieczyslaw@gmail.com

## Ocena techniczna

stanu technicznego elementu budowlanego

Budynek wielorodzinny

ul. Wioślarska 5, 64-400 Międzychód

Zleceniodawca: MSK „AQUALIFT” sp. z o.o.

Ul.Bolesława Chrobrego 24 A, 64-400 Międzychód

Wykonawca: Biuro Doradztwa Budowlanego „BDB”

Mieczysław Kańdułski

Mierzyn 36

64-400 Międzychód

Międzychód, dnia 08.07.2024 roku.

mgr inż. Mieczysław Kańdułski  
Mierzyn 36, 64-400 Międzychód  
Uprawnienia budowlane: NN-8345/706/83  
Numer ewidencyjny WZPiB: WKP/BO/0396/05  
tel. 506 195 097  
e-mail: kandulski.mieczyslaw@gmail.com

## **1. Ogólna charakterystyka budynku:**

1.1. Opis: Obiekt jest jednokondygnacyjnym niepodpiwniczonym budynkiem wielorodzinnym . Obrys zabudowy nieregularny na planie prostokąta z przybudówką. Dach dwuspadowy z facjatką kopertową pokryty dachówką karpiówką. Aranżacyjnie składa się z trzech lokali mieszkalnych obecnie niezamieszkałych. Okres budowy – lata dwudzieste ubiegłego wieku. Obecnie wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem 779. Posiada odrębną księgę wieczystą KW 22043

1.2. Lokalizacja: Budynek jest zlokalizowany na działce o numerze geodezyjnym 143/4 obręb Międzychód, pod adresem Wioślarska 5. Powierzchnia działki ok.0.0358 ha (358,00 m<sup>2</sup>)

### **1.3. Dane użytkowe:**

1.3.1. Powierzchnia zabudowy – 155,00 m<sup>2</sup>

1.3.2. Powierzchnia użytkowa – około 130 m<sup>2</sup>

w tym: - trzy lokale mieszkalne - około 130 m<sup>2</sup>

1.3.3. Kubatura – 542,5 m<sup>3</sup> (włącznie ze strychem)

1.3.4. Długość budynku – po obrysie 18,90 m

1.3.5. Szerokość budynku – 8,00 m

1.3.6. Wysokość budynku – 5,6 m (w kalenicy)

1.3.7. Liczba kondygnacji nadziemnych – 1 (plus nieużytkowany strych)

1.3.8. Liczba kondygnacji podziemnych – 0

Na działce znajduje się jeszcze budynek gospodarczy o wymiarach 9,20\*2,80, który nie jest przedmiotem oceny.

### **1.3.9. Instalacje:**

1.3.9.1. Elektryczna z indywidualnym opomiarowaniem dla poszczególnych lokali. Obecnie odłączone i nieużytkowane .

1.3.9.2. Wodociągowa (odłączona)- jeden wodomierz + podliczniki- obecnie odłączone.

1.3.9.3. Ogrzewanie- piece kaflowe

## 2. Techniczna charakterystyka budynku

2.1. Fundamenty – ławy fundamentowe kamienne zamulone piaskiem i żwirowe- nie spełniają jakichkolwiek, obecnie obowiązujących wymogów technicznych.

2.2. Ściany wewnętrzne i zewnętrzne kondygnacji nadziemnych – cegła pełna suszona i częściowo palona zaprawie wapiennej lub glinianej. Nie stwierdzono spękań ścian wynikających z osiadania budynku. Narożnik północno zachodni podpłukany z tytułu zerwanej rynny posiada drobne spękania i małe wyłomy w cegle. Ściana szczytowa facjatki drewniana ogólny stan techniczny zły.

2.3. Strop nad parterem – belki drewniane z wypełnieniem polepą (częściowo styropian i wełna i poszyciem górnym z desek lub zaprawa cementowa . Całość częściowo zarwana w obrębie lokalu nr 1. Belki zmurszałe i pozaginane – stan bardzo zły.

2.4. Konstrukcja dachu – tradycyjna więźba dachowa dwuspadowa oparta na stropie parteru w układzie kleszczowo-płatwiowym. Facjatka główna od strony południowej klasyczna. Konstrukcja więźby zmurszała wielokrotnie powypierana dodatkowymi elementami ( także stalowymi) nie straciła jeszcze stateczności, ale bardzo nieszczelne pokrycie dachu powoduje jej szybką degradację- stan ogólny bardzo zły, technicznie całkowicie zużyta.

2.5. Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna zdewastowana nie zapewniająca szczelności dachu. Od strony północnej połowa dachu pokryta blachą. Rynny i obróbki blacharskie zdewastowane – stan techniczny bardzo zły, nie nadaje się do dalszej eksploatacji.

2.6. Elewacje – tynk wapienny wielokrotnie naprawiany i niekompletny (częściowo odmrożony i częściowo zmurszały – stan techniczny bardzo zły.

2.7. Stolarka okienna i drzwiowa- całkowicie zużyta nie nadaje się do dalszej eksploatacji.

2.8. Wykończenie wewnętrzne- Stan techniczny bardzo zły - nie nadaje się do jakiegokolwiek wykorzystania. W lokalach 1 i 2 zdewastowane lub częściowo zdemontowane podłogi ( do piasku)

## 5. Wnioski:

1.Z punktu widzenia technicznego zużycia budynek nadaje się do rozbiórki i nie przedstawia żadnej wartości.

2. Mając na uwadze fakt, że w najbliższym otoczeniu budynku nie został zachowany porządek architektoniczno-urbanistyczny , budynek kwalifikuje się do wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków i wyburzenia.

Opracował:

mgr inż. Mieczysław Kańduński  
Mierzyn 36, 64-400 Międzychód  
Uprawnienia budowlane: NN-8345/706/83  
Numer ewidencyjny: WOIIB- WKP/BO/0396.05  
tel. 506 195 097  
e-mail: kandyulski.mieczyslaw@gmail.com