



# INWENTARYZACJA ORAZ EKSPERTYZA TECHNICZNA KONSTRUKCYJNO- BUDOWLANA DWORKU W CHOCIMOWIE

Branża	<b>BUDOWLANA</b>		
Adres obiektu	Chocimów, gm. Kunów, dz. nr ewid. 369/1		
Nazwa obiektu	Zabytkowy dworek, budynek po byłej Szkole Podstawowej		
Kategoria	VIII – inne budowle		
Ewidencja	WOJEWÓDZTWO ŚWIĘTOKRZYSKIE, POWIAT OSTROWIECKI, GMINA KUNÓW Jedn. ewid. 260705_5, Obręb Chocimów, działka nr ewid.:369/1		
Inwestor	Gmina Kunów ul. Warszawska 45B, 27-415 KUNÓW		
Jedn. projektowa	PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE „SANEKO” mgr inż. Jerzy BANCER Babin 207, 24-200 Bełżyce, tel. 600 327 103, e-mail: saneko@o2.pl NIP 725 117 64 09, REGON 431180681		
Opracowanie:			
branża	imię i nazwisko	upr. bud. do projektowania	podpis
Projektant KONSTRUKCJA	mgr inż. Wojciech DOBRZAŃSKI	452/70	
ASYSTENT PROJEKTANTA	mgr inż. Stefan SATERNUS	-----	

Kwiecień 2021

---

**SANEKO PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG SANITARNYCH I OGÓLNOBUDOWLANYCH „SANEKO”**

mgr inż. Jerzy Bancer

Babin 207  
24-200 Bełżyce

REGON 43 11 80 681  
NIP 725 117 64 09

tel. 600 327 103  
e-mail: saneko@o2.pl

# **OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI ORAZ EKSPERTYZY TECHNICZNEJ KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ**

## **1. Dane ogólne**

**Temat:** PRZEBUDOWA BUDYNKU PO SZKOLE PODSTAWOWEJ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA ŚWIETLICĘ ŚRODOWISKOWĄ

**Adres:** Chocimów, gm. Kunów, dz. nr ewid. 369/1

**Inwestor:** Gmina Kunów, ul. Warszawska 45B, 27-415 Kunów

## **2. Podstawa opracowania**

- Zlecenie inwestora
- Obowiązujące normy i normatywy,
- Oględziny i pomiary istniejącego budynku,
- Dokumentacja fotograficzna.

## **3. Przedmiot, cel i zakres opracowania**

- Przedmiotem opracowania jest dworek zlokalizowany na terenie parku dworskiego w Chocimowie,
- Głównym celem opracowania jest sporządzenie inwentaryzacji do celów projektowych ocena stanu technicznego budynku. Ma ono również określić ogólny zakres prac budowlanych i konserwatorskich polegających na wykonaniu zabezpieczenia konstrukcji budynku oraz jego elementów zabytkowych. Wykonanie zabezpieczenia ma również na celu trwałe, bezpieczne funkcjonowanie i użytkowanie obiektu.
- Zakres inwentaryzacji stanowi cały budynek wraz ze schodami i tarasem zewnętrznym.

## **4. Opis ogólny**

Budynek dworku został wybudowany w 1868 roku. Znajduje się na terenie znacznie starszego parku, w którym na wzniesieniu stoi figurka Matki Boskiej z 1890 roku. Dworek pierwotnie był własnością rodziny Popielów. W 1902 roku został sprzedany przez Antoniego Popiela Mieczysławowi Cichowskiemu, który w 1906 roku oddał go córce Marii Weronice i jej mężowi Gustawowi Antoniemu Władysławowi Ośniałowskiemu. W roku 1942 majątek został przejęty przez Niemców, którzy wysiedlili Ośniałowskich. Do czasu zakończenia wojny w dworku mieścił się posterunek żandarmerii. Do 2008 roku w budynku funkcjonowała Szkoła Podstawowa. Od tego momentu do dnia dzisiejszego parkiem i znajdującym się na jego terenie budynkiem opiekuje się Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Chocimów i gmina Kunów.

## 5. Lokalizacja i sytuacja

Istniejący budynek zlokalizowany jest na terenie parku dworskiego, na działce nr ewid. 369/1. Na planie zagospodarowania terenu obiekt ten oznaczony jest jako nr 1. Usytuowanie budynku wzdłuż osi północ-południe.

## 6. Dane budowlane istniejącego budynku:

Budynek będący przedmiotem opracowania jest obiektem dwukondygnacyjnym (parter, piętro) o konstrukcji tradycyjnej.

– Powierzchnia zabudowy	256,4 m <sup>2</sup>
– Powierzchnia użytkowa	498,15 m <sup>2</sup>
– Kubatura	2772,1 m <sup>3</sup>
– Wysokość budynku	13,87 m
– Spadek połaci dachowej	24-27 °

## 7. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe

- Fundamenty
  - z cegły pełnej, murowane na zaprawie wapienno-piaskowej.
- Ściany konstrukcyjne
  - z cegły pełnej, murowane na zaprawie wapienno-piaskowej, o różnych grubościach, od 30 do 80 cm.
  - Ściany zewnętrzne nieocieplone, tynkowane obustronnie.
  - Ściany wewnętrzne otynkowane obustronnie.
- Kominy
  - z cegły pełnej, murowane na zaprawie wapienno-piaskowej, prowadzone w ścianach.
  - Ponad połacią dachową otynkowane i zwieńczone obróbką blacharską.
- Nadproża
  - z cegły pełnej, murowane na zaprawie wapienno-piaskowej.
- Stropy
  - nad piwnicami - ceglane, murowane na zaprawie wapienno-piaskowej, częściowo łukowe, częściowo na belkach stalowych,
  - nad parterem i nad piętem – na drewnianych balach nośnych 26x26cm, na nich deskowanie z desek 2x4cm, warstwa piasku gr. 8cm, warstwa cegieł i wykończenia. Od spodu deskowanie 2x4cm i tynk na trzcinie.
- Schody
  - ceglane, murowane na zaprawie wapienno-piaskowej, podstopnice drewniane
- Dach

---

**SANEKO PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG SANITARNYCH I OGÓLNOBUDOWLANÝCH „SANEKO”**

mgr inż. Jerzy Bancer

Babin 207  
24-200 Bełżyce

tel. 600 327 103  
e-mail: saneko@o2.pl

REGON 43 11 80 681  
NIP 725 117 64 09

- Wieżba dachowa drewniana krokwiowo-płatwiowa. Krokwie o wym. 10x14 cm oparte na murłatach 18x18cm, płatwiach 14x18cm. Słupy podpierające płatwie 14x20cm wzmocnione zastrzałami 14x20 cm. oparte na belkach podwalinowych. Między słupami kleszcze. Brak ocieplenia dachu. Pokrycie z blachy fałdowej, wymienione podczas remontu, nie pasujące do historycznego wyglądu budynku i parku.

## **8. Instalacje**

Budynek wyposażony jest w instalacje wodociagową, kanalizacyjną, ciepłej wody, elektryczną oraz instalację centralnego ogrzewania z kotłowni na paliwo stałe. Wentylacja grawitacyjna.

## **9. Analiza i ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych**

W czasie badań i wizji lokalnej stwierdzono co następuje:

### **– Fundamenty**

Budynek posadowiony bezpośrednio na ławach fundamentowych ceglanych.

Analizując układ fundament-podłoże gruntowe, skupiono uwagę na obserwacji elementów budynku powyżej fundamentów i szukaniu zjawisk, które świadczyłyby o złej pracy układu fundament-podłoże. Nie zauważono pęknięć czy też wychyleń ścian budynku. Fundamenty w dobrym stanie technicznym co potwierdza brak pęknięć ścian przyziemia oraz oznak nierównomiernego osiadania obiektu.

Podczas oględzin piwnic stwierdzono zawilgocenie strukturalne ścian i posadzek w wyniku oddziaływania wód znajdujących się w gruncie, uszkodzenia strukturalne cegieł oraz zwietrzałe spoiny.

Stan techniczny fundamentów i ścian przyziemia ocenia się jako dobry pozwalający na realizację remontu i przebudowy budynku.

### **– Ściany i elewacje**

Ubytki mechaniczne, wykwyty solne, zagrzybienia i zmurszenie cegły ścian piwnic. Znaczne ubytki tynków kondygnacji podziemnych oraz tynków zewnętrznych ścian nadziemia w miejscach działania wilgoci. Występują liczne uszkodzenia elementów architektonicznych, gzymsów, portali. Od strony wewnętrznej ogniska zagrzybienia ścian w miejscach w których dosunięte były meble do ścian. Na piętrze, w miejscu zejścia z klatki schodowej szerokie pęknięcie, jednak spowodowane najprawdopodobniej działaniem wilgoci – wymagane zszyście.

Stan techniczny ścian podziemia ocenia się jako średni, ścian nadziemia jako dobry, pozwalający na realizację remontu i przebudowy budynku.

– **Stropy**

Stropy nad piwnicami wykonane są jako częściowo stropy ceramiczne łukowe, częściowo jako ceramiczne na belkach stalowych. Nie stwierdzono spękań i innych objawów wskazujących na ich destrukcję lub utratę nośności, zużycie z uwagi na okres użytkowania

Stropy kondygnacji nadziemnych drewniane zbudowane z belek nośnych, deskowania, warstwy piasku, warstwy cegieł i wykończenia. Od spodu deskowanie i tynk na trzcinie.

Stan techniczny stropów, biorąc pod uwagę zużycie związane z okresem użytkowania, ocenia się jako dobry, pozwalający na realizację remontu i przebudowy budynku.

– **Więźba i połać dachowa**

Stan techniczny drewnianej konstrukcji dachu nie wymaga generalnego remontu, a jedynie zabezpieczenia antykorozyjnego i p. poż konstrukcji nośnej oraz wymiany pojedynczych elementów w miejscach lokalnych zagrzybień i zawilgoceń. Konstrukcja drewniana dachu w dobrym stanie technicznym, pozwalającym na realizację przebudowy i remontu budynku.

Stan zużycia poszczególnych elementów zawarto w tabl. poniżej.

Element konstrukcyjny:	Opis uszkodzeń:	Stan techniczny:
Krokwie	Ślady zawilgocenia, miejscowa korozja biologiczna	Dobry
Płatwie	Ślady zawilgocenia, miejscowa korozja biologiczna	Dobry
Słupy, zastrzały	Ślady zawilgocenia, miejscowa korozja biologiczna	Dobry
Murłaty, podwaliny	Ślady zawilgocenia, miejscowa korozja biologiczna	Dobry
Kleszcze	Ślady zawilgocenia, miejscowa korozja biologiczna	Dobry
Deskowanie	Zawilgocenia w miejscach nieszczelności pokrycia, korozja biologiczna, liczne ubytki.	Zły

– **Schody główne**

Schody prowadzące na piętro o konstrukcji ceglanej, jednobiegowe, stopnice drewniane. Schody bez śladów zarysowań.

Stan techniczny konstrukcji schodów dobry.

– **Schody drewniane**

Schody przy bocznym wejściu do budynku drewniane, zabiegowe.

Stan dobry, jednak ze względu na brak możliwości spełnienia warunków technicznych i pożarowych bezpiecznego użytkowania przeznaczone na stałe wyłączenie z użytkowania.

– **Schody zewnętrzne główne**

Schody o konstrukcji kamienno-ceglanej, stopnice kamienne. Występuje silne zawilgocenie oraz liczne ogniska korozji biologicznej, odparzenia tynków i ubytki

materiałowe ścian. Obserwuje się znaczne osiadanie lewej strony schodów, jednak brak jest pęknięć poprzecznych, świadczących o naruszeniu konstrukcji.

Stan techniczny konstrukcji schodów średni, wymagane jest wykonanie podbicia fundamentu z lewej strony, ograniczając go osiadanie.

– **Schody zewnętrzne boczne**

Schody o konstrukcji kamienno-ceglanej. Występuje silne zawilgocenie oraz liczne pęknięcia i ubytki materiału konstrukcji schodów. Przez środek schodów biegnie pęknięcie na całą długości, powodujące różne osiadanie i przechylenie się dwóch połów schodów.

Stan techniczny konstrukcji schodów zły, wymagana jest rozbiórka i ponowne ich wykonanie.

– **Taras zewnętrzny**

Ściany nośne kamienne, na zaprawie wapienno-piaskowej. Występują znaczne ubytki mechaniczne, zmurszenie materiału murowego oraz zaprawy ścian tarasu. Miejscowo materiał murowy sam wypada ze ścian.

Z oględzin zewnętrznych określono strop tarasu jako łukowy ceglany. Liczne szerokie pęknięcia konstrukcji od góry. Brak możliwości wejścia pod taras w celu dokładnego określenia stanu stropu od spodu.

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych tarasu ocenia się jako średni, do dalszego użytkowania niezbędne jest oczyszczenie powierzchni pod schodami oraz zszycie rys konstrukcyjnych.

## **1. Wnioski wynikające z makroskopowej oceny stanu technicznego elementów konstrukcji budynku**

**Na stan techniczny budynku mają wpływ następujące czynniki:**

- niewłaściwa eksploatacja budynku związana z nie przeprowadzaniem bieżących remontów i napraw od momentu zamknięcia szkoły, tj. od 2008 roku,
- zużycie materiału wyrobów budowlanych z których były wykonane (wykruszone spoiny, ubytki tynków, korozja biologiczna),
- niewłaściwe odprowadzenie wód opadowych, skutkujące zatrzymywaniem się wody tuż przy ścianach budynku oraz spływaniem wody po elewacji.

**Wnioski:**

- ogólny stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku średni i w większości dobry,
- budynek nadaje się do wykonania przebudowy,
- do remontu nie nadają się schody boczne, należy je rozebrać i wykonać od nowa.

## 2. Ogólny zakres robót remontowych i zabezpieczających

W celu dalszej bezpiecznej eksploatacji budynku należy wykonać następujące prace remontowe:

- piwnice – wykonać nową podłogę na gruncie. Wykonać izolacje pionowe ścian, łącząc z izolacją podłogi. Osuszyć ściany. Skuć i odtworzyć tynk nie przylegający do podłoża na ścianach i stropach części podziemnej wykorzystując kompletny system tynków renowacyjnych,
- elewacja – osuszyć ściany od wewnątrz budynku. Skuć i odtworzyć tynk nie przylegający do podłoża wykorzystując kompletny system tynków renowacyjnych, odtworzyć detale architektoniczne budynku, w oparciu o zachowane oryginalne fragmenty,
- ściany wewnętrzne – odkuć zdegradowane i zagrzybione tynki, posmarować preparatem biobójczym. Odtworzyć tynki wykorzystując kompletny system tynków renowacyjnych. Pęknięcia w okolicach drzwi na poddasze nieużytkowe zszyć np. za pomocą prętów osadzanych w bruzdach.
- dach - konstrukcje drewniane zabezpieczyć wg. poniższych wytycznych:
  - Każdy pozostawiony element konstrukcji oczyścić mechanicznie,
  - W miejscach występowania owadów, mechanicznych szkodników drewna, należy przeprowadzić dezynfekcję preparatem biobójczym. W przypadku wystąpienia ubytków w przekroju elementu większego niż 10 % element ten należy wzmocnić, natomiast w przypadku stwierdzenia ubytku większego niż 25 % element ten należy wymienić na nowy.
  - Większe ubytki drewna należy uzupełnić wstawkami, drewnem tego samego gatunku. Dopuszcza się wymianę całych elementów pełniących funkcje konstrukcyjne,
  - Mniejsze ubytki drewna należy uzupełnić kitami kolorem zbliżonym do koloru drewna,
  - Całą konstrukcję drewnianą zabezpieczyć do NRO preparatem np. Fobos M-4.

### **3. Analiza możliwości prowadzenia prac adaptacyjnych budynku**

Ocenia się, że podstawowe elementy konstrukcyjne budynku znajdują się w średnim lub dobrym stanie technicznym pozwalającym na realizację przebudowy i remontu budynku. Szczegóły rozwiązań dla wprowadzanych zmian i wzmocnień winny być wydane w projekcie technicznym konstrukcji.

mgr inż. Wojciech DOBRZAŃSKI  
nr. upr. 452/70