

**Załącznik nr 3 do opracowania pt:**

Projekt remontu budynku dworskiego w  
Łodygowicach

Opinia o stanie technicznym  
pokrycia dachowego i podłogi na piętrze  
w budynku Zamku w Łodygowicach

---

<b>NAZWA INWESTYCJI:</b>	Remont budynku dworskiego w Łodygowicach
<b>INWESTOR:</b>	Urząd Gminy w Łodygowicach, ul. Piłsudskiego 75, 34-325 Łodygowice
<b>ADRES INWESTYCJI:</b>	34-325 Łodygowice, ul. Żywiecka 210
<b>STADIUM:</b>	Projekt zamienny / wykonawczy
<b>BRANŻA:</b>	Architektura i konstrukcja
<b>ZAKRES OPRACOWANIA:</b>	<b>Opinia o stanie technicznym – pokrycie dachu, podłogi piętra</b>
<b>AUTORZY OPRACOWANIA:</b>	<b>konstrukcja:</b> mgr inż. Stefan Białkowski upr. UAN-VI-1227/210/87

---

---

**DATA:** 7 luty 2014

---

## Spis treści:

1.Strona tytułowa.

2. Dane wstępne:

2.1. Przedmiot i cel przeglądu.

2.2. Podstawa opracowania.

3. Charakterystyka obiektu

4. Przegląd techniczny – ocena stanu technicznego elementów budynku:

4.1. Pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej.

4.2. Stan techniczny stropu nad parterem

2.1. Przedmiot i cel opracowania:

Przedmiotem opracowania jest budynek Zamku w Łodygowicach

Cel opracowania: ocena stanu technicznego i wytyczne dla projektu remontu obiektu w zakresie pokrycia dachowego i podłóg pierwszego piętra.

### 2.2 Podstawa opracowania :

- inwentaryzacja dostarczona przez Inwestora
- informacje udzielone przez użytkownika obiektu
- oględziny lokalne, ocena stanu technicznego, stanu wykończeniowego, przegląd techniczny budynku wykonany we własnym zakresie w dniu 21.01.2014 r
- wytyczne w sprawie zasad opracowania przeglądów technicznych orzeczeń, ocen stanu technicznego budynków opracowane przez CUTOB - PZiITB z 1988 r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo budowlane ( art.61 i 62.pkt.1ust.2 ).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ) z późniejszymi zmianami

### 3. Charakterystyka obiektu.

Budynek Zamku posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz jedną podziemną (częściowe podpiwniczenie). Zamek był kilkakrotnie rozbudowywany, obecny wygląd wynika z przebudowy przeprowadzonej w drugiej połowie XIX w. oraz z późniejszych bieżących remontów, podczas których prawdopodobnie zlikwidowano część zdobieć, pokryto budynek tynkiem nakrapianym, zmieniono kolorystykę obiektu. Obiekt od 1945 do 1989 użytkowany był jako Technikum Rolnicze a do połowy lat 90 jako Uniwersytet Ludowy.

Budynek w konstrukcji tradycyjnej, murowany z cegły pełnej, strop nad parterem ceglany w formie sklepień kolebkowych i żaglowych, podłoga piętra drewniana, strop nad piętrem drewniany, wieźba dachowa drewniana, dach kryty dachówką karpiówką różnego rodzaju: począwszy od dachówki z XIX w do dachówek współczesnych, wykonywanych prawdopodobnie na zamówienie.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, c.o., wodociagową, kanalizacyjną oraz gazową.

Budynek stanowi obiekt użyteczności publicznej, użytkowany jest przez instytucje administracji samorządowej oraz stowarzyszenia.

### 4. Ocena stanu analizowanych elementów:

#### 4.1. Pokrycie dachowe.

**Opis:** Dach pokryty dachówkami ceramicznymi – karpiówka o podstawowym wymiarze 20 x 48 cm, glazurowana, układana na zaprawie półsuchej i mocowana gwoździami do łat drewnianych. Dachówki w kolorach zielonych i brązowym, układane we wzór rąbów widocznych na połaci frontowej.

Dachówki pozostałe stanowią uzupełnienie brakujących dachówek podstawowych, ułożone są na połaci tylnej i bocznej dachu.

**Stan techniczny:** stan techniczny pokrycia dachowego określa się jako ogólnie zły. Dachówki posiadają spękania glazury, umożliwiające penetrację wody i postępującą korozję materiału. Gwoździe mocujące dachówkę są w znacznym stopniu skorodowane – można zaobserwować całkowitą korozję niektórych fragmentów, powodującą odpadanie dachówek, co stanowi bezpośrednie zagrożenie w bezpieczeństwie użytkowania obiektu. Dachówki nie posiadają zamków zabezpieczających przed odpadaniem. Zaprawa użyta do montażu ma na celu uszczelnienie pokrycia, nie może być traktowana jako zabezpieczenie dachówek przed odpadaniem.

**Wnioski:** Dachówki należy uznać za zagrażające bezpieczeństwu użytkowania, zaleca się więc wymianę całego pokrycia dachu.

#### **4.2. Podłoga pierwszego piętra.**

**Opis:** Podłoga będąca przedmiotem opinii wykończona jest parkietem drewnianym, prawdopodobnie wtórnym.

**Stan techniczny:** Ze względu na fakt, iż budynek jest użytkowany, ocenie został poddany wygląd podłogi, bez wykonywania odkrywek. Można zaobserwować ugięcia parkietu podczas obciążeń oraz widoczne jest sprężynowanie poszczególnych fragmentów podłogi podczas jego użytkowania. Widoczne ubytki w klepkach drewnianych, znaczna część luźna, nie przymocowana do podłoża. Jest to najprawdopodobniej wynikiem złego stanu technicznego konstrukcji podłogi – co należy ocenić podczas remontu obiektu, dokonując odkrywek w każdym pomieszczeniu.

**Wnioski:** Zaleca się podczas prac remontowych wykonanie oceny stanu technicznego konstrukcji podłogi. Odkrywki jednocześnie zostaną wykorzystane do oceny stanu technicznego stropu ceglanego nad parterem – co ze względu na wiek i sposób użytkowania obiektu jest niezbędne do poprawnego przeprowadzenia prac remontowych oraz dla spełnienia bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.