

**ORI Tomasz Jaroszewicz**  
Kopczany 6, 16-315 Lipsk NIP: 846 158 97 91

## **INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA** **wraz z INSTALACJAMI**

**budynku przy al. Niepodległości 33, LESZNO**



**ZAMAWIAJĄCY:**

MIASTO LESZNO  
UL. KAZIMIERZA KARASIA 15  
64-100 LESZNO

**ODBIORCA:**

MIEJSKI ZAKŁAD BUDYNKÓW  
KOMUNALNYCH W LESZNIE  
UL. J. DEKANA 10 64-100 LESZNO

**WYKONAWCA:**

ORI TOMASZ JAROSZEWICZ  
KOCZANY 6, 16-315 LIPSK

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

1. INŻ. TOMASZ JAROSZEWICZ
2. MGR INŻ. ARCH. DOMINIK WIĘCEK

NUMER UPRAWNIEŃ: MA/091/11

mgr inż. arch.  
**DOMINIK RADOŚLAW WIĘCEK**  
upr. bud. do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
nr upr. MA/091/11

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

- 1. Uprawnienia i wpis do izby sprawdzającego**
- 2. Oświadczenie o kompletności dokumentacji**
- 3. Podstawa opracowania**
- 4. Zakres opracowania**
- 5. Opis techniczny**
  - 5.1. Rys historyczny**
  - 5.2. Ogólny opis budynku**
  - 5.3. Opis stanu technicznego konstrukcji i elementów budynku**
  - 5.4. Opis materiałów budowlanych**
  - 5.5. Instalacje wewnętrzne w budynku**
  - 5.6. Zasady obliczania powierzchni**
  - 5.7. Dane charakterystyczne budynku**
- 6. Zestawienie powierzchni**
- 7. Detale architektoniczne**
- 8. Część rysunkowa**

### **BR. BUDOWLANA**

Rys. 1 – Plan Sytuacyjny	skala 1: 500
Rys. 2 – Rzut Piwnic	skala 1: 100
Rys. 3 – Rzut Parteru	skala 1: 100
Rys. 4 – Rzut Piętro I	skala 1: 100
Rys. 5 – Rzut Piętro II	skala 1: 100
Rys. 6 – Rzut Dachy	skala 1: 100
Rys. 7 – Przekrój A-A	skala 1: 100
Rys. 8 – Elewacja Południowa	skala 1: 100
Rys. 9 – Elewacja Północna	skala 1: 100
Rys. 10 – Elewacja Wschodnia	skala 1: 100
Rys. 11 – Elewacja Zachodnia	skala 1: 100
Rys. 12 – Detal architektoniczny	skala 1:20

### **BR. INSTALACYJNA**

Rys. I-1 – Plan Sytuacyjny - Instalacje	skala 1: 500
Rys. I-2 – Rzut Piwnic - Instalacje	skala 1: 100
Rys. I-3 – Rzut Parteru - Instalacje	skala 1: 100
Rys. I-4 – Rzut Piętro I - Instalacje	skala 1: 100
Rys. I-5 – Rzut Piętro II – Instalacje	skala 1: 100

## 1. UPRAWNIENIA I WPIS DO IZBY SPRAWDZAJĄCEGO



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

### ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Dominik Radosław WIĘCEK**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/091/11**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-2374**.

Członek czynny od: 07-02-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 04-01-2018 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-03-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**MA-2374-6B92-9B6D-A6FA-AE92**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Warszawa, dnia 19 grudnia 2011r.

Znak sprawy: KK/292/2011

Nr upr. MA/091/11

**DECYZJA nr 138/MaOKK/2011**

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt  
(tytuł zawodowy)

**Dominik Radosław Więcek**

(imię lub imiona i nazwisko)

urodzony w dniu 08.08.1983r. w Warszawie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MaOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MaOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MaOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MaOIA RP arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MaOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MaOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MaOIA RP arch. Jolanta Ukleja

Członek OKK MaOIA RP arch. Anna Wojterska – Talarczyk



*[Handwritten signatures of the members of the Commission]*

Otrzymują:

1) Strona (wnioskodawca): Więcek Dominik Radosław

Adres: ul. Wyspiańskiego 4 m. 63 05-120 Legionowo

2. Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.

3. a.a.

## **2. OŚWIADCZENIE O KOMPLETNOŚCI DOKUMENTACJI**

**Oświadczam, że:**

**1) dokumentacja inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wraz z instalacjami dla budynku przy Al. Niepodległości 33 w Lesznie została opracowana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, normami, zasadami wiedzy technicznej**

**2) zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć**

**mgr inż. arch. Dominik Więcek  
upr. Nr MA/091/11**

mgr inż. arch.  
DOMINIK RADOSŁAW WIĘCEK  
upr. bud. do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej  
nr upr. MA/091/11

### **3. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawą opracowania są:

- Umowa nr TR/UM/03/2018 z dnia 30.05.2018 r. pomiędzy: Miastem Leszno, z siedzibą przy ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno NIP: 697-22-59-898 reprezentowanym przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie ul. J. Dekana 10 64-100 Leszno a ORI Tomasz Jaroszewicz Kopczany 6; 16 315 Lipsk; NIP: 8461589791
- obowiązujące w Polsce regulacje prawne, standardy, normy, normatywy.

Dokumentację wykonano na podstawie wizji lokalnej i pomiarów z natury ścian w lokalach, których dotyczyło zlecenie.

### **4. ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja w zakresie pełnej inwentaryzacji budowlanej budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Lesznie przy Al. Niepodległości 33

Opracowanie obejmuje:

- część opisową
- część rysunkową

## **5. OPIS TECHNICZNY**

### **5.1. RYS HISTORYCZNY**

Historia miasta zaczęła się w 1547 roku, kiedy to król Zygmunt Stary wydał zgodę na założenia i zbudowanie miasta Leszna na terenach wsi o tej samej nazwie. Przywilej ten wydany na rzecz Rafała IV Leszczyńskiego ustalał, że miasto będące jego prywatną własnością ma się rządzić prawem magdeburskim. Właściciel natychmiast rozpoczął wznoszenie domów dla przyszłych osadników i wydzielił plac rynkowy o wymiarach 81×91×65×90 metrów. Miasto rozwijało się szybko i było jednym z bardziej udanych działań urbanistycznych tych czasów w Polsce. Miasto w tych trudnych czasach nigdy nie poddawało się nękającym je kataklizmom. Pożary z lat 1656, 1707, 1767, 1790 oraz zarazy i wojenne zniszczenia nigdy nie zniechęciły mieszkańców do kolejnej odbudowy i dalszego rozwoju urbanistycznego.

Liczba ludności rosła w szybkim tempie. Szacuje się, że do 1656 roku liczba mieszkańców wzrosła do około 14–15 tysięcy. Ta eksplozja demograficzna budowana na migracji zmusiła właścicieli w 1641 roku do powiększenia obszaru miasta. Stworzone w tym czasie przepisy miejskie zakazywały krycia dachów budynków miejskich strzechami, sugerując stosowanie materiałów niepalnych, a także podzieliły miasto na cztery okręgi wojskowe, przygotowując miasto do obrony przez wojskiem, ale także do walki z pożarami.

W latach 1636–1639 zbudowano fortyfikacje miejskie z czterema bramami. W tym samym czasie wzniesiono ratusz miejski. Władze miasta wraz z właścicielem dbały o ład urbanistyczny poprzez brukowanie ulic, a następnie utrzymywanie ich w dobrym stanie.

Rozwój miasta w XIX wieku nie był zbyt duży, dopiero na początku XX wieku nastąpił szybszy rozwój budownictwa. Powoli następowało też rozszerzanie granic; by w 1904 roku obszar miasta powiększył się do 1456 hektarów. Systematycznie zwiększała się także liczba mieszkańców osiągając w 2010 roku prawie 65 tysięcy osób.

Miasto Leszno swoją pierwszą strategię rozwoju przyjęło w roku 1997 jako jedno z pierwszych miast tej wielkości w Polsce. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Leszna, dla miasta przyjęto następującą wizję: Leszno miastem średniej

wielkości oferującym mieszkańcom doskonałe warunki do życia i dobre miejsca pracy, szczególnie w gospodarce opartej na wiedzy, a jednocześnie dla regionu będące centrum usługowym, mające szeroką ofertę w dziedzinie handlu, finansów, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty, kultury, medycyny, informacji, rekreacji i sportu.

W aktualnej strategii rozwoju Leszna, przyjętej uchwałą XXV/291/2008 Rady Miejskiej Leszna z dnia 23 października 2008 r., opis misji brzmi następująco: „Leszno jest miastem, którego władze, podmioty gospodarcze, organizacje społeczne i mieszkańcy, kontynuują tradycje wielkopolskie w warunkach rosnącej konkurencji, współpracują ze sobą oraz zewnętrznymi jednostkami, dążąc do lepszego wykorzystania lokalnych zasobów, możliwości wynikających z wielkości i położenia miasta w celu podniesienia jego atrakcyjności, poziomu życia mieszkańców i rozwoju gospodarczego”.

## **5.2. OGÓLNY OPIS BUDYNKU**

Inwentaryzowany budynek zlokalizowany jest w Lesznie przy Al. Niepodległości 33 na działce nr 13/1 obręb 0002. Leszno. Budynek pełni funkcję mieszkalno-usługową. Budynek składa się z frontu i oficyny. Do budynku przynależną również komórki lokatorskie znajdujące się w podwórzu. Wejście do budynku frontowego zlokalizowane jest od Al. Niepodległości, zaś do oficyny od podwórza. Komunikację wewnątrz budynków zapewnia klatka schodowa, jedna w budynku frontowym i jedna w oficynie. Budynek frontowy składa się z trzech kondygnacji naziemnych oraz jednej podziemnej. Na parterze usytuowany jest lokal usługowy, w pozostałej części lokale mieszkalne oraz na ostatniej kondygnacji naziemnej częściowo strych. Na kondygnacji podziemnej w całości znajdują się komórki lokatorskie. W Oficynie brak kondygnacji podziemnej, budynek posiada 3 kondygnacji naziemne, ostatnia kondygnacja w całości zajmuje strych. Brak lokalu użytkowych w oficynie.

Podwórze w większości zajmuje powierzchnia biologicznie czynna, odcinek łączący część frontową z oficyną wyłożony płytami chodnikowymi betonowymi (stan techniczny dostateczny). Podwórko pełni funkcję komunikacyjną oraz parkingową. Na tyłach budynku frontowego wydzielone zostało miejsce na odpady komunalne. Oświetlenie podwórza z kinkietu umieszczonego nad wejściem do



oficyny. Od strony frontowej wejście do budynku realizowane bezpośrednio z ciągu pieszego biegnącego wzdłuż Al. Niepodległości.

### **5.3. OPIS STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKU**

FUNDAMENTY	Brak odkrywek, ławy fundamentowe betonowe/ceglane*
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	Murowane z cegły ceramicznej pełnej, brak ocieplenia – stan techniczny dobry
ŚCIANY WEWNĘTRZNE	Murowane z cegły ceramicznej pełnej, tynkowane – stan techniczny dobry
DACH	Dwuspadowy w budynku frontowym, Jednospadowy w oficynie z odprowadzeniem wody na zewnątrz, kryty papą – stan techniczny dobry
SCHODY	Drewniane – stan techniczny niezadowalający – schody z widocznymi uszkodzeniami, wytarciami stopni, ugięciami

#### 5.4. OPIS MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

TYNKI WEWNĘTRZNE	Tynki cementowo – wapienne, stan techniczny dostateczny z licznymi spękaniami i przebarwieniami
POKRYCIE DACHU, OBRÓBKİ	Dach kryty papą, obróbki blacharskie ze stali ocynkowanej – stan dobry
OKNA	Okna drewniane i PCW do sukcesywnej wymiany
DRZWI	Drzwi wejściowe do budynku drewniane, drzwi w pomieszczeniach – płycinowe lub drewniane. Drzwi wejściowe do oficyny PCW, stan dobry
BALUSTARDY	Drewniane – stan techniczny dostateczny z licznymi przetarciami

#### 5.5. INSTALACJE WEWNĘTRZNE W BUDYNKU

INSTALACJA ELEKTRYCZNA	TAK
INSTALACJA TELETECHNICZNA	Instalacja telefoniczna, TV kablowej, domofonowa w części frontowej
INSTALACJA WODOCIĄGOWA	Podłączona do sieci miejskiej, przewody stalowe, ocynkowane skręcane
INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ	Podłączona do sieci miejskiej. Instalacja wykonana z rur PCW lub żeliwnych
INSTALACJA WENTYLACYJNA	Instalacja grawitacyjna
INSTALACJA CIEPŁEJ WODY	Ciepła woda użytkowa z podgrzewaczy elektrycznych gazowych
INSTALACJA GAZOWA	Spawana, stalowa, skręcana od gazomierzy

## 5.6. ZASADY OBLICZANIA POWIERZCHNI

**Powierzchnie lokali mieszkalnych podano zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz 266 z późn. zm.)**

**Pozostałe zasady obliczania przyjęto zgodnie z Normą PN-70/B-02365.**

Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Podstawowe informacje o sposobie wykonania pomiaru:

- pomiar metr nad podłogą;
- wymiary pomieszczeń rzeczywiste (bez powiększania ich o grubość tynku, glazury lub okładzin innego typu);
- wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,10 m<sup>2</sup> doliczone do powierzchni mieszkania;
- wnęki w ścianach o powierzchni do 0,10 m<sup>2</sup> nie doliczone do powierzchni pomieszczenia;
- przejścia w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych) nie doliczone do powierzchni pomieszczenia;
- pilastry i inne występy ścienne o powierzchni do 0,10 m<sup>2</sup> nie potrącone z powierzchni pomieszczenia;
- pilastry i inne występy ścienne o powierzchni powyżej 0,10 m<sup>2</sup> potrącone z powierzchni pomieszczenia;
- powierzchnie zewnętrzne, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) nie wliczone do powierzchni pomieszczenia ani mieszkania lub lokalu użytkowego;
- dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m<sup>2</sup>;
- powierzchnie pomieszczenia ze skośnym sufitem:
  - o wysokości powyżej 2,20 m wliczone w 100 proc.
  - o wysokości od 1,40 m do 2,20 m wliczone w 50 proc.

**5.7. DANE CHARAKTERYSTYCZNE BUDYNKU**

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	621,98 m <sup>2</sup>
KUBATURA BUDYNKU	3031,45 m <sup>3</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	428,63 m <sup>2</sup>

**6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI**

PARTER KLATKA FRONT		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Część wspólna</b>		
-1.01	korytarz	4,52
-1.02	kom. lok.	1,3
-1.03	kom. lok.	0,82
-1.04	kom. lok.	0,79
-1.05	kom. lok.	1,05
-1.06	kom. lok.	0,89
-1.07	kom. lok.	0,88
-1.08	kom. lok.	0,88
-1.09	kom. lok.	0,89
<b>SUMA:</b>		<b>12,02</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>12,02</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>12,02</b>

PARTER KLATKA FRONT		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 1</b>		
1.1	pokój	8,94
1.2	pokój	10,66
1.3	pokój	4,41
1.4	łazienka	3,02
suma		<b>27,03</b>
<b>Lokal użytkowy 1</b>		
U1.1	pomieszczenie 1	53,28
U1.2	wc	2,97
suma		<b>56,25</b>
<b>Część wspólna</b>		6,86
0.01	kl.schodowa	18,35
0.02	pom. 1	0,6
0.03	pom. 2	1,6
0.04	pom. 3	0,83
<b>SUMA:</b>		<b>21,38</b>

PARTER KLATKA OFICYNĄ		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 5</b>		
5.1	p.pokój	2,61
5.2	pokój	11,41
5.3	łazienka	3,03
5.4	pokój	18,15
5.5	garderoba	5,59
5.6	pokój	13,04
suma		<b>53,83</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 6</b>		
6.1	p.pokój	2,62
6.2	kuchnia	10,25
6.3	łazienka	2,93
6.4	pokój	20,93
suma		<b>36,73</b>
<b>Część wspólna</b>		
0.05	kl.schodowa	5,7
0.06	pralnia	20,18

<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>	<b>21,38</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>	<b>27,03</b>
<b>POW.LOKALI UŻYTKOWYCH</b>	<b>56,25</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>	<b>104,66</b>

K.01	kom. lok. nr 3	5,58
K.02	kom. lok. nr 4	5,61
K.03	kom. lok. nr 5	5,61
K.04	kom. lok.	5,8
K.05	kom. lok.	3,76
K.06	kom. lok. nr 2	7,23
K.07	kom. lok. nr 3	5,59
K.08	kom. lok. nr 7	5,67
K.09	kom. lok. nr 8	5,67
K.10	kom. lok. nr 6	6,07
K.11	kom. lok.	17,48
K.12	kom. lok. nr 5	16,57
<b>SUMA:</b>		<b>116,52</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>116,52</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>90,56</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>207,08</b>

<b>PIĘTRO I KLATKA FRONT</b>		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 2</b>		
2.1	pokój	31,07
2.2	kuchnia	7,1
2.3	łazienka	6,12
2.4	pokój	11,66
2.5	pokój	6,98
2.6	pokój	9,28
suma		<b>72,21</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 3</b>		
3.1	pokój	9,1
3.2	pokój	19,78
3.3	łazienka	4,95
suma		<b>33,83</b>
<b>Część wspólna</b>		
1.01	kl.schodowa	13,56
1.02	łazienka	3,22
suma		<b>16,78</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>16,78</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>106,04</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>122,82</b>

<b>PIĘTRO I KLATKA OFICYNĄ</b>		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 7</b>		
7.1	p.pokój	3,43
7.2	kuchnia	6,98
7.3	łazienka	2,93
7.4	pokój	15,91
7.5	garderoba	13,41
suma		<b>42,66</b>
<b>Lokal mieszkalny nr 8</b>		
8.1	p.pokój	3,71
8.2	kuchnia	5,12
8.3	łazienka	2,56
8.4	pokój	13,42
8.5	pokój	8,84
suma		<b>33,65</b>
<b>Część wspólna</b>		
1.03	kl.schodowa	8,71
suma		<b>8,71</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>8,71</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>76,31</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>85,02</b>

PODDASZE KLATKA FRONT		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
<b>Lokal mieszkalny nr 4</b>		
4.1	p.pokój	4,75
4.2	pokój	8,89
4.3	kuchnia	8,12
4.4	pokój	15,03
suma		<b>36,79</b>
Część wspólna		
2.01	kl.schodowa	8,57
2.02	łazienka	1,6
2.03	strych	20,46
suma		<b>30,63</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>30,63</b>
<b>POW.LOKALI MIESZKALNYCH</b>		<b>36,79</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>67,42</b>

PODDASZE KLATKA OFICYNA		
NR	NAZWA	POW.[M2] z wyprawami
Część wspólna		
2.04	strych	22,96
suma		<b>22,96</b>
<b>POWIERZCHNIA WSPÓLNA</b>		<b>22,96</b>
<b>ŁĄCZNA POWIERZCHNIA</b>		<b>22,96</b>

## **7. DETALE ARCHITEKTONICZNE**

Schody drewniane – część frontowa



Drzwi wejściowe – część frontowa



**Z a ł ą c z n i k   n r   1**

**OCENA BUDYNKU Z PUNKTU WIDZENIA PROCESU  
REWITALIZACYJNEGO**

**NIEPODLEGŁOŚCI 33**

**WYKONAWCA:**

ORI TOMASZ JAROSZEWICZ  
KOCZANY 6,16-315 LIPSK

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

- INŻ. TOMASZ JAROSZEWICZ
- MGR INŻ. ARCH. DOMINIK WIĘCEK

NUMER UPRAWNIEŃ: MA/091/11



## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

- **Wstęp**
- **Cel Opracowania**
- **Ocena stanu technicznego zasobów komunalnych / zalecenia**
- **Propozycja działań**

### **1. WSTĘP**

Rewitalizacją określamy działania zmierzające do osiągnięcia jakości komunalnych zasobów mieszkaniowych. Jest to wieloletni i wielokierunkowy proces zmian o charakterze przestrzennym, technicznym, społecznym i gospodarczym. Istota rewitalizacji, a w tym modernizacji zasobów komunalnych ma duże znaczenie dla mieszkańców i może przyczynić się do poprawy jakości życia w środowisku miejskim jak i do tworzenia lepszego klimatu społecznego w środowisku zamieszkania.

### **2. CEL OPRACOWANIA**

Celem Opracowania jest ocena stanu technicznego zasobów komunalnych, w tym socjalnych i wskazań z punktu widzenia procesu rewitalizacyjnego kierunek działania na danej nieruchomości poprzez określenie prac remontowych i modernizacyjnych.

### 3. OCENA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW KOMUNALNYCH / ZALECENIA

<b>Stan techniczny</b>	Zgodnie z Pkt. 5 Opisu Technicznego
<b>Samodzielność lokali – lokale mieszkalne</b>	Lokale spełniają podstawowe wymagania dla pomieszczeń na lokal mieszkalny, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednocześnie lokal jest wydzielony trwałymi ścianami. Wobec powyższego lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w myśl Art. 2 Ust 2 o Własności Lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903z 2000 r. z późniejszymi zmianami)
<b>Samodzielność lokali – lokale użytkowe</b>	Lokale spełniają podstawowe wymagania dla pomieszczeń na lokal użytkowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednocześnie lokal jest wydzielony trwałymi ścianami. Wobec powyższego lokal jest samodzielnym lokalem użytkowym w myśl Art. 2 Ust 2 o Własności Lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903z 2000 r. z późniejszymi zmianami)
<b>Samodzielność lokali – zalecenia / uwagi</b>	- Wydzielić pomieszczenie łazienki w lokalu nr 4 - wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego
<b>Ogólne zalecenia / uwagi do budynku</b>	- Odnowienie wewnętrznej klatki schodowej wraz z wymianą stolarki drzwiowej oraz zabudową urządzeń instalacyjnych – wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego - Naprawa tynku zewnętrznego wraz z wymianą okien drewnianych – wskazane opracowanie odrębnego

	<p>Opracowania Projektowego</p> <p>- Oficyna Budynku w złym stanie technicznym – wymagany plan naprawczy /w szczególności jej drewnianej nadbudówki/ - wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego</p>
<b>Ogólne zalecenia / uwagi do terenu zewnętrznego</b>	<p>- wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego dotyczącego Terenu Zewnętrznego uwzględniającego kierunki rozwoju wymienione w pkt. 4 niniejszego opracowania</p> <p>- poprawa estetyki istniejącej powierzchni biologicznie czynnej</p>

#### **4. PROZYCJA DZIAŁAŃ – KIERUNKI ROZWOJU /na obszarze rewitalizacji/**

- Prowadzenie bieżących prac remontowych i adaptacyjnych
- ze względu na bardzo małą wartość użytkową pomieszczeń gospodarczych i w związku z ich złym stanem technicznym proponuje się wyburzenie budynków gospodarczych a na ich miejsce wprowadzenie terenów zielonych, rekreacji oraz dróg wewnętrznych
- poprawa proporcji i estetyki zabudowy
  - przebudowa układu okien
  - ujednolicenie kolorystyki elewacji
- Podniesienie atrakcyjności użytkowej i estetycznej przestrzeni publicznych
  - wyznaczenie przestrzeni sąsiedzkich, które są użytkowane przez określone grupy mieszkańców – wspólne ogródki, place zabaw
  - Wprowadzenie koloru do wnętrza /dziedzińców, podwórek/ - zróżnicowanie zabudowy, ożywienie wnętrz
- Zwiększenie standardu mieszkań, większe ich zróżnicowanie
- Dokonanie nowego podziału pomieszczeń z uwzględnieniem panujących obecnie standardów
  - Problem WC na klatce schodowej
  - Uwzględnienie potrzeb rodziny

- Poprawa stanu technicznego budynków
  - Obniżenie kosztów związanych z eksploatacją mediów
  - Stosowanie technologii i rozwiązań technicznych preferujących działania energooszczędne i ekologiczne
- Położenie geograficzne miasta Leszna jest korzystne pod względem pozyskiwania energii OZE z promieni słonecznych, co daje możliwość zastosowania rozwiązań takich jak: kolektory słoneczne; panele fotowoltaiczne