

MAGBUD

Bogdan Krawczyk

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA

99-300 Kutno, ul. Łęczycka 28

tel.(024) 253-39-12, 501-192-212

e-mail: magbud@pro.onet.pl

www.magbud.biz.pl

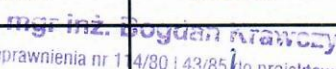
DOKUMENTACJA TECHNICZNA

NAZWA OPRACOWANIA: Audyt remontowy

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny zabytkowy

LOKALIZACJA: Łęczyca, ul. Poznańska 25 dz. nr ewid.767/4,
obręb Łęczyca, 99-100 Łęczyca

ZLECENIODAWCA: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i
Mieszkaniowej Spółka z o.o. ul. Tumska 2
99-100 Łęczyca

STANOWISKO	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	DATA	PODPIS
Projektant	mgr inż. Bogdan Krawczyk	PI 114/80,43/85 30/14/R/C	Grudzień 2020	 mgr inż. Bogdan Krawczyk uprawnienia nr 114/80 i 43/85 do projektowania robotami w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, LOB/BO/3666/03
Asystent Projektanta	Krzysztof Krawczyk		Grudzień 2020	

1988 – 2020

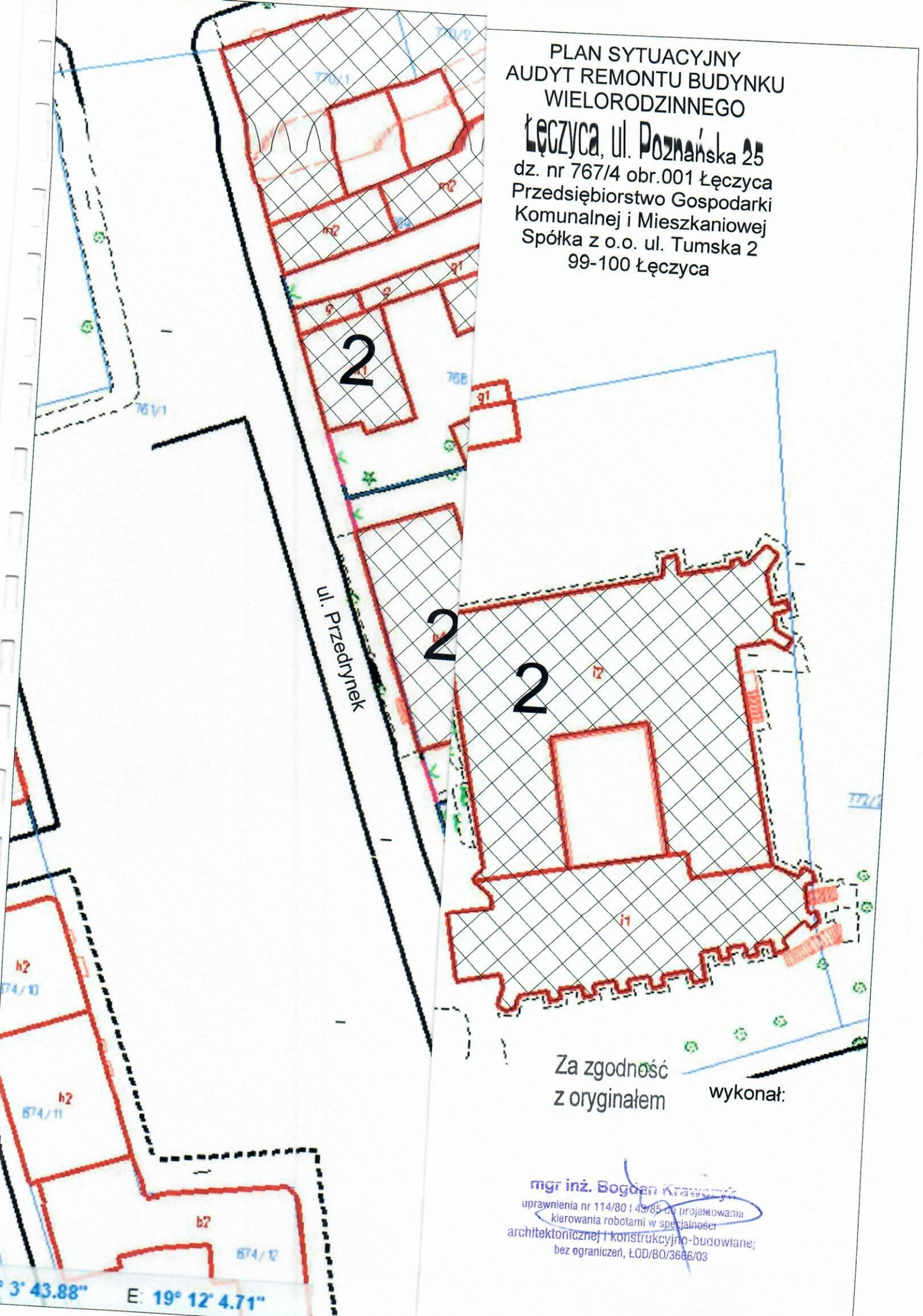
32 LATA ISTNIENIA - TRADYCJA I NOWOCZESNOŚĆ

- Spis zawartości -

1. Plan sytuacyjny
2. Uzgodnienia, Oświadczenie, Izba, Uprawnienia,
3. Karta ewidencji zabytków
4. Protokół ustaleń z czynności kontrolno – rozpoznawczych
KPPSP w Łęczycy
5. Opis
6. Zdjęcia fotograficzne

PLAN SYTUACYJNY
AUDYT REMONTU BUDYNKU
WIELORODZINNEGO

Łęczyca, ul. Poznańska 25
dz. nr 767/4 obr.001 Łęczyca
Przedsiębiorstwo Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej
Spółka z o.o. ul. Tumska 2
99-100 Łęczyca



Za zgodność
z oryginałem wykonał:

mgr inż. Bogdan Krawczyk
uprawnienia nr 114/80 i 43/85 do projektowania
kierowania robotami w specjalności
architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń, ŁOD/BO/3666/03

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany Bogdan Krawczyk zamieszkały 99-300 Kutno, Wysoka Wielka 22 oświadczam, że sporządziłem:

Audyt remontowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zabytkowego

w:

99-100 Łęczyca, ul. Poznańska 25

inwestor:

Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy sp. z o.o, 99-100 Łęczyca, ul. Tumska 2

- zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej i polskimi normami.

mgr inż. Bogdan Krawczyk
doposażenia nr 114/80 i 4/86 do uprawnień
kierowania robotami w specjalności
architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń, EOD/BO/3666/08

Kutno, GRUDZIEŃ 2020r.



**POLSKIE STOWARZYSZENIE
MYKOLOGÓW BUDOWNICTWA
WE WROCŁAWIU**

Nr 12/Sp/03/10

ŚWIADECTWO

Pan / Pani *mgr inż. Bogdan Krawczyk*

Urodzony (a) dnia *8 stycznia* 19 *52* roku
we *Wrocławiu*

uczęszczał (a) od dnia *1 lutego* 2010 roku
do dnia *19 marca* 2010 roku

na kurs **MYKOLOGICZNO-BUDOWLANY**
„**OCHRONA BUDYNKÓW PRZED KOROZJĄ BIOLOGICZNĄ**”
obejmujący *90* godzin wykładów i *110* godzin ćwiczeń.

Pan / Pani *mgr inż. Bogdan Krawczyk*

poddał (a) się dnia *19 marca* 20..*10*.. roku egzaminowi,
który zdał (a) z wynikiem *bardzo dobrym*

Wrocław, dnia *19. 03. 2010 r.*

KIEROWNIK KURSU
dr inż. Jerzy Karyś

PRZEWODNICZĄCY PSMB
dr inż. Jerzy Karyś

KOMISJA EGZAMINACYJNA:

prof. dr hab. inż. Jerzy Ważny - przewodniczący

dr inż. Jerzy Karyś

dr inż. Krzysztof Matkowski



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ŁOD-7B8-PKC-PDB *

Pan Bogdan KRAWCZYK o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/3666/03
adres zamieszkania m. Wysoka Wielka 22, 99-300 Kutno
jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2020-02-01 do 2021-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2020-02-03 roku przez:

Barbara Malec, Przewodniczący Rady Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci
elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.



**GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

DSW/ORZ/601/2778/14
MPI

Warszawa, 2014-05-27

DECYZJA

Na podstawie art. 15 ust. 4 i art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późn. zm.),

BOGDAN JÓZEF KRAWCZYK

magister inżynier budownictwa

ustanowiony na mocy decyzji

wydanej przez Krajową Komisję Kwalifikacyjną Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa

w dniu 27.03.2014 r. znak: KK-0056-0007/14

Nr RZE/X/0011/14

Rzecznawcą Budowlanym

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

obejmującej projektowanie i kierowanie robotami budowlanymi

w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli,

z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych

i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnomelioracyjnych

został wpisany

DO CENTRALNEGO REJESTRU RZECZOZNAWCÓW BUDOWLANYCH

pod pozycją 30/14/R/C

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony, zgodnie z art. 107 § 4 Kpa, nie wymaga uzasadnienia.

Strona może wystąpić na podstawie art. 127 § 3 Kpa z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Ostateczna decyzja o wpisie do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. b Prawa budowlanego, stanowi podstawę do podjęcia czynności rzeczoznawcy budowlanego. Ponadto z uwagi, iż niniejsza decyzja uwzględnia w całości żądanie strony, na podstawie art. 130 § 4 Kpa, podlega wykonaniu przed upływem terminu do wystąpienia strony z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.



z upoważnienia
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
DYREKTOR DEPARTAMENTU SKARG I WNIOSKÓW

Anna Januszewska
Anna Januszewska

Otrzymują:

1. Pan Bogdan Krawczyk
ul. Kazimierza Wielkiego 46
99-300 Kutno
2. Krajowa Komisja
Kwalifikacyjna PIIB
3. aa

PAŃSTWOWA SŁUŻBA OCHRONY ZABYTKÓW
Oddział Wojewódzki w Płocku
09-400 Płock, ul. Żelazna 15A
tel. 62-75-58

Płock, 1994-06-21.....

l.dz.PSOZ-5349/I/- 27/94

Z A Ś W I A D C Z E N I E nr 27/94

Na podstawie art 21 pkt.2 ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach z dnia 15 lutego 1962r./Dz.U. nr 10 poz.48 z późniejszymi zmianami/ oraz rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r. § 20 o zasadach i trybie udzielania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach oraz prac archeologicznych i wykopaliskowych, warunkach ich prowadzenia i kwalifikacjach osób, które mają prawo prowadzenia tej działalności /Dz.nr 16 poz.55/

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Płocku

zaświadcza, że

Pan/ż/ inż. Bogdan Krawczyk

zam. w Kutnie ul. Kazimierza Wielkiego 46

posiada kwalifikacje określone w § 17 i 18 cyt. rozporządzenia i może wykonywać prace w zakresie:

projektowania wykonawstwa i nadzoru w specjalności architektonicznej i innych specjalnościach techniczno-budowlanych przy zabytkach nieruchomych

Niniejsze zaświadczenie może być cofnięte w razie ujawnienia, po jego wydaniu, okoliczności, które mają wpływ na zakres prowadzonych prac lub nieprzestrzeganie postanowień ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach oraz przepisów wydanych na podstawie tej ustawy.

Wojewódzki Konserwator
Zabytków

Opłatę skarbową pobrano zgodnie z obowiązującymi przepisami.

mgr Krzysztof Gowin

9 Wyposażenie budynku w instalacje użytkowe

Kominowa/ wentylacyjna, Wod-kan, elektryczna.

10 Sprawność techniczna i funkcjonalna instalacji użytkowych

1. Protokół nr 331/Ł/2019 z dnia 02.10.2020 rok z okresowej kontroli przewodów kominowych (sprawdzenie technicznej sprawności przewodów kominowych i połączeń wentylacyjnych), wykonał Mistrz kominarski Stefan Kowalczyk uprawnienia Bydgoszcz nr 3332- Spółdzielnia Pracy Usług Kominarskich w Płocku- Rejonowy Zakład, ul. Panieńska 3, 99-100 Łęczyca- bez uwag. zał. nr 2 do protokołu.
2. Protokół pomiaru rezystancji izolacji z dnia 28.09.2017 r. (miernik rezystancji izolacji MIC-1000, Nr.220450/02), podpisał: Waldemar Adamczyk- prace kontrolno- pomiarowe, upr. SEP Nr E/3646/186/17- bez uwag. zał. nr 3 do protokołu.

Dodatkowo przedstawiono następującą dokumentację:

- Książkę obiektu budowlanego (tom I) dla budynku mieszkalno- usługowego, ul. Poznańska 25, 99-100 Łęczycza, zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy Sp. z o.o., ul. Tumska 2, 99-100 Łęczycza (osoba upoważniona do dokonywania wpisu od sierpnia 2018 r.: Sebastian Zabłocki- specjalista ds. technicznych i administracji nieruchomościami PGKiM Sp. z o.o. w Łęczycy).
- Dwanaście protokołów z dnia 02.10.2019 r. z kontroli instalacji na gaz płynny propan- butan z butli (lokale mieszkalne nr: 1, 3, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 12, 14, 18, 19), podpisał Wiesław Kowalczyk- upr. Nr E/2277/186/15, D/2267/186/15- Spółdzielnia Pracy Usług Kominiarskich w Płocku- Rejonowy Zakład, ul. Panieńska 3, 99-100 Łęczycza- bez uwag. zał. nr 4 do protokołu.
- Przegląd okresowy budynku- jednoroczny nr 29/1/2020 z dnia 06.05.2020 r., sporządzili: mgr inż. Mariusz Pawłowski, upr. bud. nr 10/98 oraz Michał Bilicki, upr. bud. U.W. w Płocku nr ewid. 28/94. zał. nr 5 do protokołu.
- Karta informacyjna- załącznik nr 1 do protokołu (nr 31/5/2017 z dnia 12.05.2017 r.) z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu sprawności technicznej obiektu, przeglądu dokonała komisja w składzie: mgr inż. Mariusz Pawłowski, upr. bud. nr 10/98- w zakresie elementów budowlanych oraz Michał Bilicki, upr. bud. U.W. w Płocku nr ewid. 28/94- w zakresie instalacji wod.-kan. i c.o. Protokół sporządził: mgr inż. Mariusz Pawłowski, upr. bud. nr 10/98 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno- budowlanej. zał. nr 6 do protokołu.
- Protokół z badania hydrantów zewnętrznych DN80 (podziemnych) z dnia 07.09.2020 r. wystawili: Jacek Olejniczak- kierownik zakładu wodociągów i kanalizacji PGKiM w Łęczycy Sp. z o.o., Janusz Ławniczak- zakład wodociągów i kanalizacji PGKiM w Łęczycy Sp. z o.o., Waldemar Adamczyk- zakład wodociągów i kanalizacji PGKiM w Łęczycy Sp. z o.o. - bez uwag. zał. nr 7 do protokołu.

Na tym protokół zakończono.

Kontrolowany został poinformowany o przysługującym mu prawie wniesienia umotywowanych zastrzeżeń do protokołu. Protokół spisano na 5 stronach w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach i po zapoznaniu się z jego treścią podpisano **bez zastrzeżeń** - z zastrzeżeniami.

Jeden egzemplarz protokołu pozostawiono kontrolowanemu.

Specjalista ds. technicznych
i administracji nieruchomościami
PGKiM Sp. z o.o. w Łęczycy

Sebastian Zabłocki

(podpis z podaniem imienia, nazwiska
i stanowiska służbowego kontrolowanego)

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI
KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ
w Łęczycy Spółka z o.o.
ul. Tumska 2, 99-100 Łęczycza
tel. 024-721-22-85
fax 024-721-35-11

STARSZY INSPEKTOR SZTABOWY
ds. kontrolno-rozpoznawczych
Włodzisław
asp. mgr *Grzegorz Sobirski*

(podpis z podaniem imienia, nazwiska
stanowiska służbowego kontrolującego)

Zastępca Dowódcy
Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej

st. kpt. mgr inż. Przemysław Andrysiak

AUDYT REMONTOWY

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny zabytkowy

LOKALIZACJA: Łęczyca, ul. Poznańska 25 dz. nr ewid.767/4,
obwód Łęczyca,
99-100 Łęczyca

INWESTOR: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej Spółka z o.o. ul. Tumska 2
99-100 Łęczyca

1. Podstawa opracowania:

- a. Umowa z inwestorem nr 01/09/PB/ZZN/2020 z dnia 24 września 2020r.,
- b. Karta adresowa Gminnej Ewidencji Zabytków z 28.11.2011r. wykonana przez projektanta A. Boruckiego,
- c. Materiały archiwalne uzyskane od zamawiającego:
 - projekt budowlany na termomodernizację z 2007r. wykonany przez mgr inż. arch. Mariusza Wiaderek,
 - protokoły przeglądów budynku,
 - książka obiektu,
- d. Protokół ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych z dnia 08 września 2020r. nr PZ.5582.9.2020.GS - Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Łęczycy.
- e. Ekspertyza techniczna – opracowanie własne.

2. Cel i zakres opracowania.

Zakresem objęto cały budynek po pożarze, celem jest ustalenie szacunkowe wartości remontu obiektu i jego przeprowadzenie.

3. Przybliżone wskaźniki techniczne:

a. część piętrowa (bez poddasza):

- powierzchnia użytkowa: 457,17 m²
- powierzchnia zabudowy: 310,61 m²
- kubatura : 2158,74 m³

b. część parterowa:

- powierzchnia użytkowa: 14,16 m²
- powierzchnia zabudowy: 17,24 m²
- kubatura : 51,70m³

c. łącznie z poddaszem:

- powierzchnia użytkowa – parter i piętro: 471,33 m²
 - poddasze: 155 m²
 - razem: 626 m²
- powierzchnia zabudowy: 327,30 m²
- kubatura: 3251,70 m³

d. Na poddaszu były lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 155 m² - o wysokości w strefie powyżej 190 m.

e. Powierzchnia użytkowa całego budynku wynosi ~ 626 m².

4. Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Założona Karta Adresowa z 2011r. (w załączeniu). Czas powstania budynku XIX i XX w.

Budynek najprawdopodobniej powstawał w dwóch etapach - różne części północna i południowa.

W elewacji frontowej wschodniej (w mniejszym stopniu, widoczna różnica gzymsu okapowego) i w tylnej zachodniej (wyraźnie widoczna różnica gzyms okapowy i otwory okienne.

5. Budynek wolnostojący, jednopiętrowy z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczony, z dobudową parterową po stronie północnej.

6. Budynek w dniu 01 września 2020r. uległ pożarowi. Całe poddasze wraz z konstrukcją dachu uległo zniszczeniu. W trakcie pożaru budynek został bardzo zalany wodą, akcja gaśnicza straży pożarnej trwała ok. 6 godzin. Główne zniszczenia powstały w części północnej.

Obecnie budynek nie jest użytkowany, wszyscy lokatorzy i mieszkańcy

zostali usunięci. W listopadzie 2020r. dach budynku został zabezpieczony plandeką z folii.

7. Budynek murowany, konstrukcja dachu drewniana.

Biegi schodowe drewniane, jedynie pierwszy bieg i podest- strop odcinkowy z cegły ceramicznej.

Stropy w części północnej, płyta żelbetowa na belkach stalowych. W części południowej środkowej drewniane i na belkach drewnianych ze ślepym pułapem, nad piętrem i częścią parteru, nad częścią parteru odcinkowy z cegły. Fundamenty murowane z cegły i kamienia.

8. Stan przed pożarem :

Na parterze 3 lokale użytkowe i 2 mieszkalne, na piętrze-7 lokali mieszkalnych, na poddaszu było 7 lokali mieszkalnych. Łącznie 16 lokali mieszkalnych, zamieszkałych przez 32 osoby.

9. Projektowany remont przyjęto:

remont i odbudowa poddasza budynku wraz z adaptacją na cele mieszkaniowe.

Planowane jest wykonanie remontu parteru i piętra z przebudową klatki schodowej. Założono że cały budynek zostanie przeznaczony na cele mieszkalne.

Zalecane wykonanie ponownej termomodernizacji.

10. Obliczenia szacunkowych kosztów remontu i obliczenie jego opłacalności.

10.1. Przyjęto powierzchnię użytkową budynku z poddaszem ~626 m² w tym poddasze o wysokości pomieszczeń powyżej 190 m – wynosi 155 m².

10.2. Wartość odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej dla budynku mieszkalnego przyjęto w wysokości 3716 z³/m², zgodnie z obwieszczeniem nr 27/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 września 2020r.(Dz.Urząd. woj. łódzkiego poz.5266). Wartość ta jest podana na okres IV kwartału 2020r. i I kwartał 2021r.

10.3. Należy przypuszczać, że wartość remontu może wzrosnąć ze względu na zmiany cen. Przypuszczam, że remont może być prowadzony w latach 2022/23 (można przyjąć ok. 5% wartość zmiany cen). Przy remontach powinno się uwzględniać również ewentualną rezerwę ok. 10%.

10.4. Wyliczenie wartości robót :

Lp.	Elementy budynku	Wartość poszczególnych elementów budynku (%)	Zakres robót do wykonania	%	
1	Roboty ziemne	0,9	30	0,27	
2	Fundamenty	1	15	0,15	
3	Izolacja	przeciwwilgociowa	0,8	100	0,8
		termiczna	4,1	60	2,46
4	Ściany konstrukcyjne	21,4	15	3,21	
5	Ściany działowe	3,5	60	2,1	
6	Stropy	10,3	70	7,21	
7	Schody	2,2	80	1,76	
8	Balustrady	0,3	100	0,3	
9	Więźba	3,4	100	3,4	
10	Pokrycie dachu	2,2	100	2,2	
11	Obróbka blacharska	0,8	100	0,8	
12	Tynki wewnętrzne	4,3	60	2,58	
13	Tynki zewnętrzne	1,7	70	1,19	
14	Stolarka okienna, oszklenie	7,1	80	4,03	
15	Stolarka drzwiowa	4,3	60	2,58	
16	Podłogi z posadzką	5,6	100	5,6	
17	Malow. ścian i sufitów	0,6	100	0,6	
18	Centr. ogrzew./ruraż,	6,2	100	6,2	
	Centr. ogrzew./kotły, przyłącza				
19	Instalacja wod.kan./ruraż, armat.	9,5	100	9,5	
20	Instalacja elektr./ruraż, armat.	2,3	100	2,3	
21	Inne/ różne	7,5	100	7,5	
Razem		100	-	67,17	

Przewidywana wartość remontu:

zł/m2	m2	%	Wynik
3.716	626	67,17	1.562.519,29

10.5. Wartość szacunkowa robót:

$$1.562.520\text{zł} + (3 \times 5\%) + 10\% = 1.953.150\text{zł}$$

przyjęto około 1.953.150 zł netto + VAT 23%

$$1.953.150\text{zł} + 23\% \text{ VAT} = 2.402.374,50\text{zł brutto.}$$

W wycenie należy również uwzględnić wartość opracowania dokumentacji technicznej – przyjęto ok.5% oraz nadzór inwestycyjny ok. 2% co daje dodatkowo min.7%.

Łącznie wartość brutto: $2.402.374,50\text{zł} \times 107\% = 2.570.541,70\text{zł}$

10.6. Wyliczenie opłacalności remontu metodą uwzględniającą czynniki użytkowe:

$$R \leq (J+U) \cdot w \cdot g - J/Etr + Str/$$

J= 3.716zł/m² pu – koszt budowy,

U – 250zł/ m² pu – przyjęty koszty ewentualnej rozbiórki,

W – 90% - wskaźnik wartości użytkowej starego budynku po remoncie,

tr – min.40 lat – pozostały okres użytkowania budynku,

Str – 0,361 – wartość różnicy kosztów utrzymania budynku,

Etr – 0,097- czynnik dyskontujący nakłady,

g – 1,1 – współczynnik dla robót remontowo budowlanych,

$R = 3.716\text{zł} \times 67,17\% = 2.496,04\text{zł}$ – dopuszczalna wartość nakładów na roboty remontowe.

$$(3716+250) \times 0,9 \times 1,1 -$$

$$3.716(0,361+0,097) = 3.926,34 - 1701,93 = 2224,41\text{zł} < R=2.496,04\text{zł}$$

Wartość ta stanowi 60% wartości nowego

$$2224\text{zł} : 3716 \times 100\% = 60\%$$

Wartość robót mieści się w granicach dopuszczalnych, bez uwzględnienia wartości dokumentacji i nadzorów.

Wartość z nadzorami i dokumentacją wynosi:

$$2.570.542\text{zł} : 1,23 = 2.089.872\text{zł netto}$$

$$2.089.872\text{zł} : 626\text{m}^2 = 3338,45\text{zł/m}^2\text{ pu,}$$

przyjmując dopuszczalna wartość dla remontu 70%

otrzymamy 2.336,91 zł/m²

$$R_1 = 3338,45 \times 70\% = 2.336,91\text{zł/m}^2$$

Jest to wartość większa od wyliczonej wcześniej:
 $2224,41\text{zł/m}^2 < R_1 = 2.336,91\text{zł/m}^2$

Zatem uwzględniając wartość przygotowania inwestycji i jej prowadzenia z ewentualną rezerwą, remont będzie opłacalny. Należy uwzględnić, że jest to obiekt zabytkowy i podlega innym dodatkowym wartościom, nie tylko ekonomicznym.

11. Niniejsze opracowanie stanowi założenia do projektu budowlanego remontu.

12. Remont dotyczy obiektu zabytkowego w budynku komunalnym.

13. Planowany zakres remontu:

- rozbiórka i odbudowa z przebudową całego poddasza wraz z dachem
- przebudowa całej klatki schodowej
- przebudowa lokali na parterze i piętrze (ścianki działowe, tynki, posadzki, stolarka)
- wymiana części stropów po stronie południowej budynku
- wymiana wszystkich instalacji
- termomodernizacja obiektu
- zagospodarowanie terenu

14. Szczegółowy zakres robót remontowych i ich wartości może być ustalony dopiero po wykonaniu projektów budowlanych i kosztorysów z przedpomiarami.

15. W załączeniu:

- plan sytuacyjny
 - karta adresowa gminnej ewidencji zabytków z 2011 r.
 - protokół ustaleń z czynności kontrolno – rozpoznawczych z 08.09.2020 r. Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Łęczycy
 - zdjęcia fotograficzne – 18 szt. obrazujące stan obiektu – obecny
- Wykonane przez autorów w listopadzie 2020 r.

Kutno, grudzień 2020r.

mgr inż. Bogdan Krawczyk
wykonał: 114/80 i 43/85 do projektowania
kierowania robotami w specjalności
architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej
bez oszczędzeń, ŁGD/BO/3666/03
Bogdan Krawczyk



fot. 1



fot.2



fot. 3



fot. 4



fot. 5



fot. 6



fot. 9



fot. 10



fot. 11



fot. 12



fot. 13



fot. 14



fot.15



fot. 16



fot. 17



fot. 18