

---

# EKSPERTYZA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA AKTUALNEGO STANU BUDYNKU ZLOKALIZOWANEGO  
W MIEJSCOWOŚCI GORZEWO-KOLONIA, NA DZIAŁCE NR EWID. 28/2

**Adres obiektu budowlanego:** Gorzewo-Kolonia, gmina Szczawin Kościelny  
dz. nr ewid. 28/2, obręb 0007  
jedn. ewid. 140405\_2

**Nazwa i adres zamawiającego:** Gmina Szczawin Kościelny  
ul. Jana Pawła II 10  
09-550 Szczawin Kościelny

**Opracował:** mgr inż. arch. Tomasz Reszkowski  
upr. arch. MA/070/14  
upr. kontr.-bud. MAZ/0159/PWOK/03

Gostynin 15.03.2022r.

## Spis treści

1	OPIS TECHNICZNY .....	3
1.1	Przedmiot ekspertyzy .....	3
1.2	Cel i zakres opracowania .....	3
1.3	Materiały wykorzystane przy opracowaniu .....	3
1.4	Ogólny opis budynku .....	4
1.5	Opis i ocena aktualnego stanu technicznego .....	6
1.5.1	Elementy konstrukcyjne .....	6
1.5.2	Tynki i okładziny ścian wewnętrznych.....	6
1.5.3	Posadzki .....	6
1.5.4	Stolarka drzwiowa wewnętrzna .....	6
1.5.5	Stolarka okienna i drzwi zewnętrzne.....	7
1.5.6	Pokrycie dachu .....	7
1.5.7	Tynki zewnętrzne.....	7
1.5.8	Izolacje termiczne.....	7
1.5.9	Izolacje przeciwwilgociowe .....	7
1.5.10	Instalacje wewnętrzne.....	7
1.5.11	Przyłącza .....	8
1.6	Ocena możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne.....	8
1.7	Wnioski i zalecenia .....	8
1.7.1	Wnioski z oceny budowlanej .....	8
1.7.2	Wnioski z zakresu wymagań higieniczno-sanitarnych.....	9
1.7.3	Wnioski z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy.....	10
1.7.4	Wnioski z zakresu ochrony przeciwpożarowej.....	10
1.8	Ocena końcowa .....	11
2	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	12

# **1 OPIS TECHNICZNY**

## **1.1 Przedmiot ekspertyzy**

Przedmiotem ekspertyzy jest istniejący budynek zlokalizowany na działce nr ewid. 28/2 w miejscowości Gorzewo-Kolonia, gmina Szczawin Kościelny, obręb 0007.

## **1.2 Cel i zakres opracowania**

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego istniejącego budynku oraz możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne. W związku z powyższym zakres opracowania obejmuje:

- Przeprowadzenie wizji lokalnej
- Sporządzenie dokumentacji fotograficznej
- Opis i ocenę aktualnego stanu technicznego budynku
- Ocenę możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne
- Wnioski i zalecenia
- Ocenę końcową

## **1.3 Materiały wykorzystane przy opracowaniu**

- Wizja lokalna
- Ustalenia dokonane z przedstawicielem Zleceniodawcy
- Inwentaryzacja budynku (wrzesień 2020)
- Dokumentacja fotograficzna (wrzesień 2020)
- Archiwalna dokumentacja budynku szkoły otrzymana od Inwestora
- Wywiad z użytkownikiem
- Polskie normy
  - PN-82/B-02000 – Obciążenia budowli. Zasady ustalania wartości.
  - PN-82/B-02001 – Obciążenia budowli. Obciążenia stałe.
  - PN-82/B-02003 – Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne. Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe.
  - PN-77/B-02011 Az1:2009 – Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia wiatrem.
  - PN-80/B-02010/Az1:2006 – Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenia śniegiem.
  - PN-B-03002:2007 – Konstrukcje murowe. Projektowanie i obliczanie.
  - PN-B-03264: 2002 - Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. Obliczenia statyczne i projektowanie.
  - PN-81/B-03020 - Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli.

#### **1.4 Ogólny opis budynku**

Omawiany budynek w przeszłości pełnił funkcję szkoły, obecnie na poziomie poddasza znajdują się dwa lokale mieszkalne.

Budynek jest wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym. W rzucie ma kształt prostokąta o wymiarach 28,38m x 13,56m. Budynek przekryty jest dachem półszczytowym, wysokość do attyki około 11,5m.

Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję nośną budynku stanowią murowane ściany wielowarstwowe. Komunikację w budynku zapewnia klatka schodowa usytuowana przy północnej ścianie budynku. Schody żelbetowe trzybiegowe monolityczne z okładziną lastrykową. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły pełnej.

Strop nad parterem wykonano w formie stropu żelbetowego odcinkowego. Przekrycie piętra stanowi dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej płatwiowo kleszczowej pokryty płytami z eternitu falistego. Nad pomieszczeniami użytkowymi piętra zlokalizowany jest sufit podwieszony na konstrukcji drewnianej w formie deskowania pełnego.

Budynek posadowiony jest na ławach fundamentowych betonowych.

Sztywność przestrzenną budynku zapewniają podłużne i poprzeczne, wewnętrzne ściany murowane współpracujące ze stropami.

Obecnie budynek jest zdewastowany i zaniedbany. Nie był przed długi czas poddawany bieżącym pracom konserwacyjnym. Budynek nie posiada żadnego wyposażenia.





## **1.5 Opis i ocena aktualnego stanu technicznego**

Na podstawie oględzin oraz stosownych odkrywek stwierdzono:

### **1.5.1 Elementy konstrukcyjne**

Konstrukcję nośną budynku stanowią murowane ściany wielowarstwowe o gr. ok. 45cm posadowione na ławach żelbetowych.

Konstrukcja ścian:

- Ściany zewnętrzne, nośne parteru - murowane z ceramicznych elementów drobnowymiarowych typu – cegła pełna, na zaprawie cementowo-wapiennej,
- Ściany fundamentowe – żwirobetonowe,
- Ściany wewnętrzne nośne – murowane z cegły pełnej, na zaprawie cementowo-wapiennej,
- Ściany wewnętrzne działowe – murowane z cegły dziurawki, na zaprawie cementowo-wapiennej.

Przegrody poziome – strop nad parterem wykonano w formie stropu żelbetowego odcinkowego. Przekrycie piętra stanowi dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej płatwiowo kleszczowej pokryty płytami z eternitu falistego. Nad pomieszczeniami użytkowymi piętra zlokalizowany jest sufit podwieszony na konstrukcji drewnianej w formie deskowania pełnego.

Schody zewnętrzne i wewnętrzne wykonano, jako żelbetowe. Parametry użytkowe schodów wewnętrznych nie spełniają wymagań dotyczących zapewnienia odpowiedniej szerokości biegów i spoczników.

Budynek posiada kominy dymowe i wentylacyjne. Kominy wykonano z cegły ceramicznej pełnej.

W trakcie oględzin nie stwierdzono uszkodzeń poszczególnych elementów świadczących o ich przeciążeniu. Stan poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku z uwagi na bezpieczeństwo konstrukcji, określono jako dobry. Z uwagi na niezachowanie odpowiednich parametrów użytkowych, określono jako zły.

### **1.5.2 Tynki i okładziny ścian wewnętrznych**

Na ścianach wewnętrznych pomieszczeń wykonano tynki cementowo-wapienne malowane farbami emulsyjnymi, olejnymi lub wyprawiono różnego rodzaju okładzinami tj.: płytki ceramiczne.

Z uwagi na bardzo niskie walory estetyczne oraz bardzo małą trwałość, stan powyższych elementów określono jako zły. Okładziny wykonane z palnych elementów kwalifikują się do wymiany bądź demontażu.

### **1.5.3 Posadzki**

Budynek posiada posadzki w postaci podłóg z desek drewnianych na legarach. Dodatkowo w pomieszczeniach piętra wykonano wykładziny PCV i dywanowe.

Z uwagi na liczne uszkodzenia oraz bardzo niskie walory estetyczne, stan powyższych elementów określono jako zły.

### **1.5.4 Stolarka drzwiowa wewnętrzna**

Poszczególne pomieszczenia budynku wyposażone są w drzwi płycinowe drewniane lub drewno podobne.

Drzwi są w złym stanie technicznym i użytkowym – stan tych elementów określono jako zły.

#### **1.5.5 Stolarka okienna i drzwi zewnętrzne**

W budynku zamontowano okna i drzwi drewniane. Od strony wewnętrznej otwory okienne posiadają wewnętrzne podokienniki drewniane i parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej.

Istniejąca stolarka zewnętrzna wykazuje liczne uszkodzenia i charakteryzuje się bardzo niskimi walorami estetycznymi oraz nie spełnia wymagań ochrony cieplnej budynków. Biorąc powyższe pod uwagę stan stolarki zewnętrznej określono jako zły. Stan podokienników wewnętrznych oraz parapetów zewnętrznych określono jako zły.

#### **1.5.6 Pokrycie dachu**

Budynek posiada dach w konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej pokryty płytami azbestowymi falistymi wielokrotnie remontowany i naprawiany. Odprowadzenie wód opadowych odbywa się poprzez system rynien i rur spustowych stalowych pokrytych powłokami malarskimi. Rury spustowe wprowadzono na przylegające tereny zielony.

Z uwagi na niski stan techniczny tych elementów tj. korozja, ubytki w powłokach malarskich, mocno wyeksploatowane pokrycie oraz brak odpowiedniej izolacji termicznej i bardzo małą trwałość stan powyższych elementów określa się jako zły.

#### **1.5.7 Tynki zewnętrzne**

Na ścianach zewnętrznych wykonano tynki cementowo-wapienne malowane farbami elewacyjnymi. Estetyka zewnętrzna obiektu jest bardzo niska – stan powłok malarskich bardzo niski z widocznymi licznymi naprawami.

Z uwagi na zły stan techniczny oraz bardzo niskie walory estetyczne, stan powyższych elementów określono jako zły.

#### **1.5.8 Izolacje termiczne**

Ściany zewnętrzne oraz dach budynku nie posiadają warstwy izolacyjnej zapewniającej prawidłową ochronę cieplną obiektu.

Z uwagi na powyższe stan elementów określono jako zły.

#### **1.5.9 Izolacje przeciwwilgociowe**

Ściany fundamentowe budynku posiadają miejscowe zawilgocenia i zagrzybienia, brak jest izolacji powłokowej.

Z uwagi na powyższe stan elementów określono jako zły.

#### **1.5.10 Instalacje wewnętrzne**

Obiekt posiada instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Wymienione instalacje są mocno wyeksploatowane. Ogrzewanie budynku odbywa się poprzez piece kaflowe usytuowane w poszczególnych pomieszczeniach.

Stan powyższych instalacji z uwagi na ich wyeksploatowanie oraz niską sprawność określono jako bardzo zły.

### **1.5.11 Przyłącza**

Budynek posiada przyłącze wodociągowe i energetyczne do sieci publicznej oraz indywidualne zbiorniki na ścieki bytowe. Powyższe instalacje wykazują duży stopień zużycia. Z uwagi na powyższe ich stan określono jako zły.

## **1.6 Ocena możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne**

Celem niniejszego opracowania jest m. in. ocena możliwości rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne z jednoczesnym spełnieniem wszelkich wymogów prawnych dotyczących tego typu obiektów.

Na podstawie oceny aktualnego stanu technicznego budynku można stwierdzić, iż obiekt nadaje się do przedmiotowej inwestycji. Nośność ścian, stropów oraz fundamentów, schodów, kominów oraz konstrukcji dachu jest wystarczająca do przeniesienia przewidywanych obciążeń użytkowych.

Stan techniczny obiektu umożliwia zaprojektowanie przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących; bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, a także zachowanie interesów osób trzecich.

Istniejący układ funkcjonalny oraz istniejące pomieszczenia nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów w tym: BHP, higieniczno-sanitarnych, p.poż, ewakuacji oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w tym niewłaściwa szerokość przejść ewakuacyjnych i drzwi oraz klatek schodowych, zły kierunek otwierania drzwi, brak wydzielenia pożarowego pomieszczeń technicznych. Pozostałe niezgodności opisano w zastosowanych rozwiązaniach materiałowych.

Ponadto obiekt nie jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych – brak zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym, brak WC dla niepełnosprawnych, brak odpowiednich szerokości przejść, w budynku występują uskoki poziomów posadzki.

Należy przewidzieć nowy układ funkcjonalno użytkowy dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **1.7 Wnioski i zalecenia**

W ramach planowanej inwestycji należy przewidzieć wymianę lub remont wszystkich elementów których stan określony został jako zły lub bardzo zły.

### **1.7.1 Wnioski z oceny budowlanej**

W ramach planowanego zakresu prac należy wykonać następujące roboty:

- osuszenie ścian fundamentowych poprzez wykonanie izolacji przeciwwilgociowej powierzchni pionowych ścian oraz wykonanie ich docieplenia od zewnątrz,
- wykonanie poziomej przepony iniekcyjnej na poziomie wierzchu ścian fundamentowych,
- docieplenie ścian zewnętrznych wraz z wykończeniem całej elewacji,

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej wraz z wymianą parapetów wewnętrznych i podokienników zewnętrznych,
- przebudowa konstrukcji dachu,
- wymiana pokrycia dachowego wraz montażem wiatroizolacji i izolacji termicznej,
- rozbiórka kominów ponad dachem,
- montaż rynien i rur spustowych,
- wymiana warstw posadzkowych i izolacyjnych tarasu zewnętrznego,
- rozbiórka części ścian wewnętrznych i stropu oraz wykucie nowych otworów okiennych i drzwiowych,
- rozbiórka i budowa nowych schodów wewnętrznych,
- skucie i wykonanie nowych tynków wewnętrznych wraz z gładziami, malowaniem i okładzinami szlachetnymi na ścianach budynku,
- rozbiórka i wykonanie nowych posadzek wraz z warstwami izolacyjnymi,
- rozbiórka i wykonanie nowych sufitów podwieszonych wraz z dociepleniem,
- demontaż i montaż nowej stolarki wewnętrznej,
- rozbiórka i budowa nowych schodów zewnętrznych oraz pochylni dla osób niepełnosprawnych,
- wymiana instalacji wewnętrznych:
  - wody, wraz z osprzętem (należy wykonać instalację wody: ciepłej, zimnej i cyrkulacji ciepłej wody).
  - kanalizacji sanitarnej, wraz z osprzętem,
  - elektrycznej, wraz z osprzętem i przeniesieniem układu pomiarowego na zewnątrz budynku.
  - ogrzewania zasilanego z ekologicznych źródeł energii

### **1.7.2 Wnioski z zakresu wymagań higieniczno-sanitarnych**

W ramach planowanej modernizacji budynku należy przewidzieć dostosowanie wszystkich elementów obiektu do obecnie obowiązujących przepisów, najważniejsze z nich to:

- usytuowanie w budynku pełnego węzła sanitarnego składającego się z zespołu damskiego i męskiego, wyposażonego w odrębne przedsionki oraz przystosowanie przynajmniej jednego z nich dla osób niepełnosprawnych.
- zapewnienie dostępu na każdą kondygnację budynku dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich za pomocą windy,
- ujednoczenie poziomów posadzek w częściach ogólnodostępnych, w szczególności w pomieszczeniach parteru,
- usytuowanie na każdej kondygnacji budynku pomieszczenia porządkowego przeznaczonego na środki czystości,
- usytuowanie w budynku pomieszczenia socjalnego przeznaczonego do przechowywania lub przygotowywania posiłków ( II śniadania) dla pracowników,
- zapewnienie wentylacji do wszystkich pomieszczeń – wykonanie wentylacji mechanicznej z możliwością schładzania powietrza.

W przypadku wystąpienia niezgodności z obowiązującymi przepisami, których spełnienie jest niemożliwe, należy odpowiednio uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego inspektora sanitarnego lub odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych u właściwego ministra.

### **1.7.3 Wnioski z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy**

W ramach planowanej przebudowy budynku należy przewidzieć dostosowanie wszystkich elementów obiektu do obecnie obowiązujących przepisów, najważniejsze z nich to:

- wymianę drzwi do pomieszczeń ogólnodostępnych na drzwi o szerokości w świetle przejścia min. 90x200cm,
- umeblowanie pomieszczeń w sposób spełniający wymaganie minimalnej powierzchni nie umeblowanej podłogi równej min. 2m<sup>2</sup> na jednego pracownika.
- okna, w których wysokość parapetu jest na poziomie niższym niż 85cm, należy przewidzieć odpowiednią konstrukcję lub zabezpieczenie (balustrady), zapobiegające przed wypadnięciem,
- zapewnienie wentylacji do wszystkich pomieszczeń – założono wykonanie wentylacji mechanicznej z klimatyzacją.
- zapewnienie oświetlenia sztucznego o natężeniu zgodnym z PN, odpowiednim do przeznaczenia pomieszczenia

W przypadku wystąpienia niezgodności z obowiązującymi przepisami, których spełnienie jest niemożliwe, należy odpowiednio uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego inspektora sanitarnego lub odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych u właściwego ministra.

### **1.7.4 Wnioski z zakresu ochrony przeciwpożarowej**

W ramach planowanej przebudowy budynku należy przewidzieć dostosowanie wszystkich elementów obiektu do obecnie obowiązujących przepisów.

Przedmiotowy budynek po rozbudowie, nadbudowie i przebudowie kwalifikuje się jako niski (N), zaliczony do klasy zagrożenia ludzi „ZL II” i klasy odporności pożarowej „C” z możliwością obniżenia do klasy „D”. Budynek stanowi jedną strefę przeciwpożarową.

W związku z powyższym należy wykonać:

- wymianę drzwi do pomieszczeń ogólnodostępnych na drzwi o szerokości w świetle przejścia min. 90x200cm,
- wydzielenie pożarowe pomieszczeń technicznych do odpowiedniej klasy odporności pożarowej lub wydzielenie ich jako odrębną strefę pożarową,
- wyposażać budynek w oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne,
- na każdej kondygnacji budynku usytuować hydranty przeciwpożarowe w ilości zapewniającej zasięg dla całej strefy,
- zlikwidować palne elementy wykończenia pomieszczeń,
- na zewnątrz budynku należy przewidzieć dwa hydranty przeciwpożarowe pierwszy w odległości maksimum 75m od budynku drugi w odległości maksimum 150m od budynku o minimalnej wydajności 10l/s każdy,

- zapewnić drogę pożarową do budynku o parametrach określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

W przypadku wystąpienia niezgodności z obowiązującymi przepisami, których spełnienie jest niemożliwe, należy odpowiednio uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego komendanta państwowej straży pożarnej lub odstępstwo od przepisów budowlanych u właściwego ministra.

### **1.8 Ocena końcowa**

Na podstawie oceny aktualnego stanu technicznego budynku można stwierdzić, iż obiekt nadaje się do przedmiotowej inwestycji.

Opracował:     mgr inż. arch. Tomasz Reszkowski  
                       upr. arch. MA/070/14  
                       upr. kontr.-bud. MAZ/0159/PWOK/03

## 2 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA















