

## **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

---

Treść : Ekspertyza techniczna budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego w Rajczy pod kątem remontu konstrukcji dachu i wymiany pokrycia dachowego

Lokalizacja : 34-370 Rajcza, ul. Ujsolska 35

Zlecniodawca: Samodzielny Zakład Opiekuńczo – Leczniczy w Rajczy



Ekspertyzę wykonał:

---

mgr inż. Jan Łagosz  
nr upr. B-B 8/76

Bielsko Biała, listopad 2023 r

## **1. SPIS TREŚCI**

<b>1. OŚWIADCZENIE AUTORA</b>	<b>3</b>
<b>2. DANE WSTĘPNE</b>	<b>4</b>
2.1 Przedmiot i cel opracowania	4
2.2 Podstawa opracowania	4
<b>3. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU</b>	<b>4</b>
3.1 Opis ogólny budynku	4
3.2. Dane techniczne budynku	5
3.3. Warunki lokalizacyjne	6
<b>4. OPIS OGÓLNEGO STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU</b>	<b>6</b>
4.1. Opis i ocena istniejących elementów konstrukcji	7
<b>5. OBLICZENIA SPRAWDZAJĄCE</b>	<b>9</b>
<b>6. ZALECENIA</b>	<b>9</b>
Fundamenty	9
Izolacje	10
Ściany zewnętrzne i wewnętrzne	10
Kominy	10
Stropy	10
Schody	10
Konstrukcja dachu i pokrycie	10
Orynnowanie i obróbki blacharskie	10
<b>6. WNIOSKI KOŃCOWE</b>	<b>11</b>
<b>7. DOKUMENTACJA FOTGRAFICZNA</b>	<b>12</b>

## **1. OŚWIADCZENIE AUTORA**

### **OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA**

**Ekspertyza techniczna budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego pod kątem remontu konstrukcji dachu i wymiany pokrycia dachowego zlokalizowanego w Rajczy przy ul. Ujsolskiej 35 została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.**

---

mgr inż. MACIEJ ŁAGOSZ  
Upr. Nr SLK/1585/POOK/07

Bielsko Biała, listopad 2023 r

## 2. DANE WSTĘPNE

### 2.1 Przedmiot i cel opracowania

---

Ekspertyza stanu technicznego stanowić będzie podstawę do opracowania dokumentacji projektowej na remoncie konstrukcji dachu i wymianę pokrycia dachowego w budynku przy ul. Ujsolskiej 35 w Rajczy.

Wykonanie niniejszej ekspertyzy pozwoli określić stan drewnianej konstrukcji więźby dachowej oraz pokrycia łącznie z wnioskami i zaleceniami dotyczącymi naprawy lub wymiany uszkodzonych elementów.

### 2.2 Podstawa opracowania

---

- informacje udzielone przez zleceniodawcę i zarządcę budynku.
- wizja lokalna
- inwentaryzacja budynku
- wytyczne w sprawie zasad opracowania ekspertyz, przeglądów technicznych orzeczeń,
  - ocen stanu technicznego budynków opracowane przez CUTOB – PZiTb z 1988 r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo budowlane
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Normy Budowlane

## 3. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

### 3.1 Opis ogólny budynku

---

Budynek Samodzielnego Publicznego Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego w Rajczy przy ul. Ujsolskiej 35, zwany dalej SPZOL. Jest to obiekt zabytkowy, który powstał ok. 1800 r., wpisany do rejestru zabytków pod numerem 577/88 ( woj. bielskie ) Budynek zalicza się do XI kategorii obiektu budowlanego.

Zbudowany na rzucie nieregularnym, rozczłonkowanym skrzydłami prostopadłymi tworzącymi trójkątne dziedzińce. Budynek zbudowany przez przedłużenie dwoma oficynami dobudowanymi w formie prostopadłego skrzydła od strony północnej oraz współczesnego skrzydła od strony zachodniej. Bryła w całości rozczłonkowana z licznymi ryzalitami, portykami, wysokimi szczytami. Przykryty dachami wielospadowymi.

Wyciąg z historii dotyczących zmian w strukturze obiektu:

- 1833 r. rozbudowa pałacu przez Anastazego Siemiońskiego
- 1896 r. od strony wschodniej dobudowa oficyny łączącej pałac z oficyną północną
- 1895-96 r. Władysław Lubomirski wznosi drugą kondygnację, przekomponuje architekturę.

- 1966 r. remont adaptacyjny (pozbawiający pałac w znacznym stopniu wystroju), dobudowa skrzydła zachodniego
- 1992 r. wymiana pokrycia dachu z dachówki ceramicznej na gont bitumiczny.
- 1997 r. dobudowa od strony wschodniej klatki schodowej i modernizacja wnętrza pałacu
- 1999-2000 remont kompleksowy wnętrza i częściowa konserwacja wystroju

### **3.2. Dane techniczne budynku**

---

#### **KONSTRUKCJA**

##### **fundamenty:**

- brak danych

##### **ściany:**

- ściany zewnętrzne – cegła ceramiczna pełna
- ściany wewnętrzne – cegła ceramiczna pełna

##### **kominy**

- cegła ceramiczna pełna
- cegła klinkierowa

##### **stropy:**

- drewniane belkowe

##### **schody:**

- drewniane
- żelbetowe

##### **dach:**

- konstrukcja drewniana płatwiowo kleszczowa, deskowanie pełne, pokrycie gontem papowym

#### **ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE**

##### **stolarka:**

- okienna drewniana
- drzwiowa drewniana

**tynki:**

- zewnętrzne: cementowo - wapienne
- wewnętrzne: cementowo – wapienne

**obróbki blacharskie dachu:**

- blacha stalowa ocynkowana

**rynny i rury spustowe**

- rury PVC

**INSTALACJE**

- elektryczna i teletechniczna
- odgromowa
- wodociągowa
- centralnego ogrzewania
- kanalizacyjna

**3.3. Warunki lokalizacyjne**

---

Budynek zlokalizowany w obrębie założenia parkowego stanowiąc z nim zespół. Zespół usytuowany jest w centrum Rajczy około 500 m od rynku w kierunku południowym przy ul. Ujsolskiej 35.

**4. OPIS OGÓLNEGO STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU**

Kryteria oceny stanu technicznego i klasyfikację techniczną elementów budynku określono dalej wg skali 5-stopniowej (dobry, zadowalający, średni, lichi, zły) zgodnie z wytycznymi podanymi w informatorze dla rzeczoznawców – wydanie CUTOB- PziTB Wrocław 1988 r.

A) Dobry – zużycie 0-15%. Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.

B) Zadowalający - zużycie 16-30%. Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.

C) Średni - zużycie 31-50%. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

D) Lichy - zużycie 51-70%. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżone klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana.

E) Zły - 71-100%. W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu.

Nr	Element	Opis stanu elementu	Stan techn.
Opis i ocena istniejących elementów konstrukcji.			
1)	Fundamenty	W ścianach nośnych budynku nie zaobserwowano pęknięć lub większych zarysowań.	zadowalający
2)	Izolacje	Widoczne zawilgocenia na ścianach zewnętrznych, stan do weryfikacji po odbiciu tynków	zadowalający
3)	ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane	Ściany z cegły ceramicznej są w dobrym stanie technicznym zaobserwowano nieliczne rysy na tynkach, miejscowo ściany i gzymsy pod połacią dachu uległy zawilgoceniu i zalaniu w okolicach nieszczelności pokrycia dachu, nieszczelności obróbek blacharskich oraz uszkodzonych rurach spustowych i rynnach,	zadowalający
4)	kominy i przewody kominowe	Przewody kominowe brak widocznych zarysowań, spękań i uszkodzeń, widoczne niewielkie odspojenia tynków ( na kominach tynkowanych ), kominy ponad dachem w części oficyny odnowione z cegły klinkierowej. Z uwagi na działanie opadów atmosferycznych, zaleca się wykonanie nakrywy na istniejące kominy tynkowane, wykorzystywane w całości jako przewody wentylacyjne	zadowalający
5)	stropy	Brak widocznych ugięć, deformacji, pęknięć uszkodzeń. Stwierdzono niewielkie zarysowania tynku.	zadowalający
6)	schody	Naturalny stopień zużycia, w drewnianych schodach głównej klatki schodowej delikatne ubytki stopnicy	zadowalający
7)	konstrukcja dachu i pokrycie	W pokryciu dachowym jest wiele nieszczelności. Więźba dachowa posiada ślady napraw pochodzące z różnych okresów. Widoczne liczne ślady przecieków przez pokrycie, niekorzystnie wpłynęły na stan konstrukcji drewnianej dachu. Zmurszałe fragmenty, deskowania pełnego, murłat, kleszczy, płatwi, krokwi, ubytki materiału. Duże ugięcia niektórych płatwi i krokwi ( głównie na łączeniach pomiędzy oryginalnym elementem i nową wstawką ). Obecność szkodników drewna	Lichy
8)	orynnowanie oraz obróbki blacharskie	Orynnowanie PVC. Uszkodzone rury spustowe, uszkodzone rynny i ich połączenia	Lichy



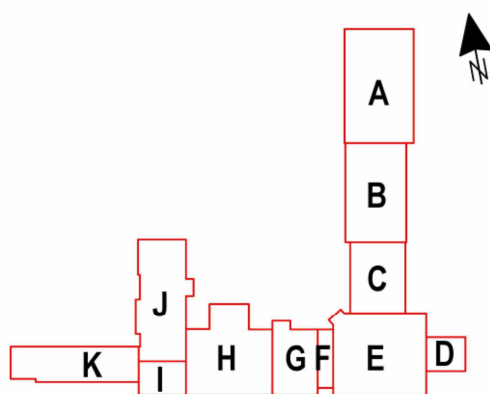
### Ocena stanu technicznego pokrycia, obróbek blacharskich orynnowania

Pokrycie dachowe z gontu bitumicznego w złym stanie technicznym. Zaobserwowano liczne przecieki przez pokrycie i nieszczelności, oraz zmurszałe deskowanie w obrębie nieszczelności. Występują liczne przecieki przez obróbki blacharskie wokół kominów oraz przy ścianach szczytowych, attykach oraz w kalenicy. Stwierdzono korozję obróbek blacharskich gzymsów ( znajdujących się bezpośrednio pod rynną ).

Uszkodzeniu uległy rynny i rury spustowe z PVC, pojawiły się liczne nieszczelności na połączeniach. Na połaci znajdują się również nieliczne uszkodzone płotki przeciwniegiowe, uszkodzone ławy kominiarskie, uszkodzone wyłazy dachowe i okna dachowe.

Na kominach brak widocznych zarysowań, spękań i uszkodzeń, widoczne niewielkie odspojenia tynków ( na kominach tynkowanych ) ponad połacią, kominy w części oficyny ponad dachem odnowione z cegły klinkierowej. Z uwagi na działanie opadów atmosferycznych, zaleca się wykonanie nakrywy na istniejące kominy tynkowane, wykorzystywane w całości jako przewody wentylacyjne

### Ocenę stanu technicznego elementów więźby wykonano w podziale na segmenty zgodnie z załączonym schematem



*Lokalizację i szczegółowy opis uszkodzeń przedstawiono na rysunkach inwentaryzacyjnych osobno dla każdego segmentu.*

W elementach więźby stwierdzono liczne przypadki korozji biologicznej – zalane, zawilgocone i zbutwiałe fragmenty konstrukcji. Stwierdzono również występowanie

szkodników drewna w niektórych elementach ( lokalizację wskazano na rysunkach ). Uszkodzenia spowodowane korozją biologiczną i żerowaniem szkodników drewna powodują ubytki materiału w elementach konstrukcyjnych, obniżenie cech, właściwości technicznych i wytrzymałościowych.

Szczególną uwagę zwrócono na wykonane wcześniej naprawy elementów. Wymiana fragmentu konstrukcji ( np. krokwi, murlaty, płatwi ) w wielu wypadkach spowodowała zmianę schematu statycznego – w miejscu połączenia pojawia się przegub i belka ciągła stała się wieloprzęślową. Wiele połączeń powstałych w wyniku połączenia oryginalnej konstrukcji z nowym fragmentem wykonanych jest niedokładnie, docinane powierzchnie nie stykają się, połączone są za pomocą 1 gwoźdź. Wstawiony fragment nie jest oparty na istniejącej konstrukcji (wisi w powietrzu) . Na połączeniach oryginalnych elementów z wymienionymi fragmentami widać wyraźnie przekroczone dopuszczalne ugięcia. Połączenia nie są wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Szczegółową ocenę stanu technicznego wszystkich elementów więźby, będzie można przeprowadzić dopiero po dokonaniu rozbiórki deskowania.

Brak swobodnego dostępu do wyłazłów dachowych z uwagi na brak drabinek Ceglany gzyms budynku sąsiadujący z konstrukcją dachu uległ miejscami uszkodzeniu w wyniku napływu wód opadowych przez nieszczelne pokrycie. Skutkiem jest zmurszały odpadający tynk oraz zmurszała zaprawa. W wyniku oparcia okapu dachu na gzymsie w segmencie B od strony zachodniej nastąpiło uszkodzenie fragmentu gzymsu.

## **5. OBLICZENIA SPRAWDZAJĄCE**

W ekspertyzie nie przedstawiono obliczeń sprawdzających stan istniejący, mając na uwadze fakt, że jest ona opracowana na potrzeby projektu, który będzie zawierał obliczenia sprawdzające uwzględniające dodatkowe obciążenia od nowo projektowanego pokrycie dachu.

## **6. ZALECENIA**

### **Fundamenty.**

Brak

### **Izolacje**

Zaleca się przegląd i miejscowe odnowienie izolacji przy wykonywaniu remontu ścian i elewacji budynku.

### **Ściany zewnętrzne i wewnętrzne**

Zaleca się zabezpieczenia ścian przed wodami opadowymi, poprzez wymianę rynien i rur spustowych, naprawę nieszczelnych obróbek blacharskich, remont odspojonych tynków

### **Kominy**

Zaleca się uzupełnienie odspojonych tynków, wykonanie nowych obróbek blacharskich oraz zabezpieczenie kanałów przed wodami opadowymi

### **Stropy**

Brak

### **Schody**

Brak

### **Konstrukcja dachu i pokrycie**

Uszkodzone i nieszczelne pokrycie gontem bitumicznym należy wymienić na nowe szczelne. W projekcie (uwzględniając nowe pokrycie) należy wykonać obliczenia sprawdzające nośność elementów więźby. W razie potrzeby wzmocnić istniejące elementy więźby i połączenia między nimi. Istniejące połączenia elementów oryginalnych z wymienionymi należy wzmocnić lub wykonać ponownie. Elementy objęte korozją biologiczną w tym żerowaniem szkodników drewna wymienić w przypadku znacznych ubytków w przekrojach i obniżonych cechy wytrzymałościowych, lub poddać procesowi zatrzymania dalszego żerowania na elementach odpowiednimi preparatami lub metodami. Należy wykonać remont kapitalny konstrukcji więźby dachowej. Zaleca się również naprawę tynków na gzymsie pod okapem, odbicie luźnych tynków i uzupełnienie tynków ciągnionych na gzymsie przed wykonaniem nowego pokrycia.

### **Orynnowanie i obróbki blacharskie**

Uszkodzone orynnowanie i obróbki blacharskie należy wymienić lub uzupełnić.

## 6. WNIOSKI KOŃCOWE.

Po wykonaniu oględzin elementów konstrukcji dachu, pokrycia, kominów można stwierdzić, że stan pokrycia oraz wybranych elementów konstrukcyjnych więźby jest w złym stanie technicznym. Uszkodzone elementy należy jak najszybciej wymienić z uwagi na znaczne ubytki w przekrojach i obniżone cechy wytrzymałościowe spowodowane korozją biologiczną w tym żerowaniem szkodników drewna. Należy wykonać remont konstrukcji więźby dachowej. Pokrycie dachu, obróbki blacharskie i orynnowanie należy wymienić na nowe.

Należy sporządzić osobne opracowania projektowe obejmujące rozwiązania wytrzymałościowe i materiałowe spełniające wymogi zawarte w obowiązujących Normach. Opracowania projektowe należy przedłożyć w odpowiednich organach administracyjnych, a po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń przystąpić do realizacji robót budowlanych. Całość prac związanych z zamierzeniem budowlanym powinna być prowadzona pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i zgodnie z zatwierdzonym projektem, w którym powinny zostać uwzględnione powyższe zalecenia. Nie wyklucza się innych uszkodzeń nie wykazanych w niniejszym opracowaniu, które pojawią się po dokonaniu rozbiórek.

Ekspertyzę wykonał:

\_\_\_\_\_

mgr inż. MACIEJ ŁAGOSZ  
Upr. Nr SLK/1585/POOK/07

## 7. DOKUMENTACJA FOTGRAFICZNA





### Segment A

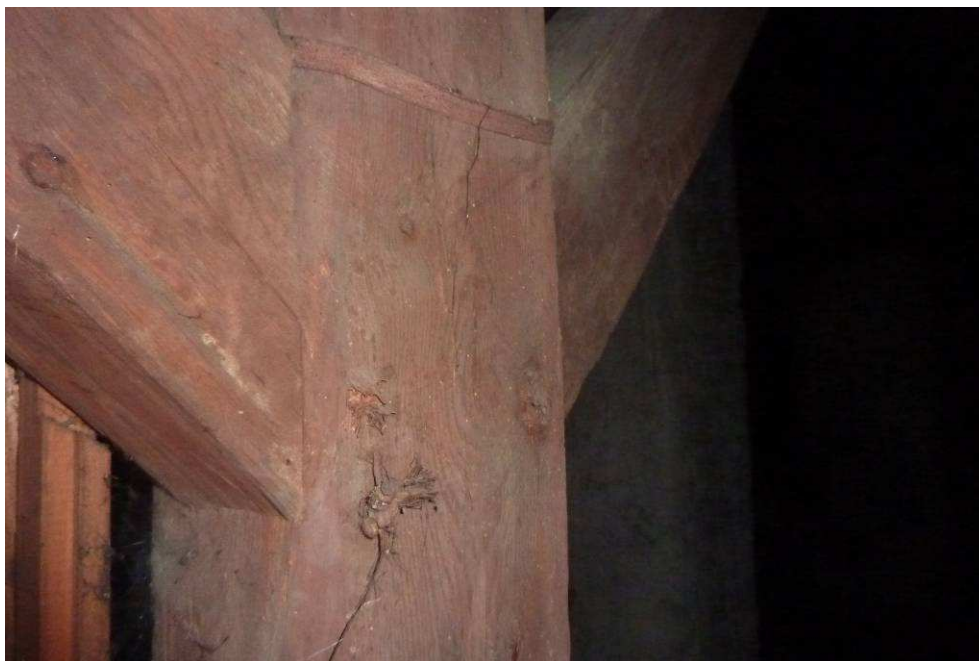






## Segment B







## Segment C





## Segment D





## Segment E





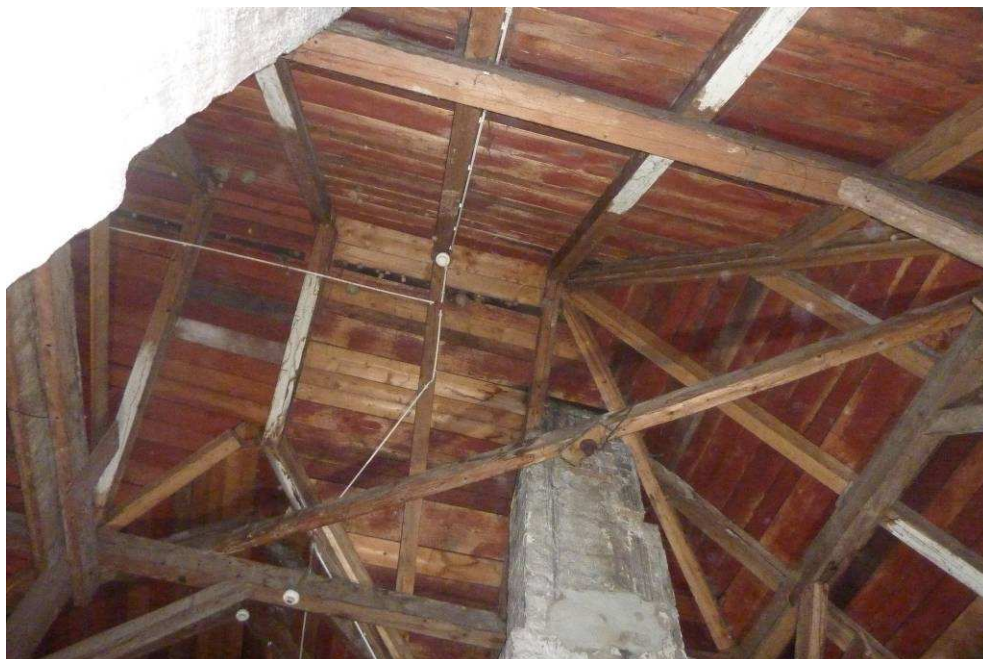




## Segment F



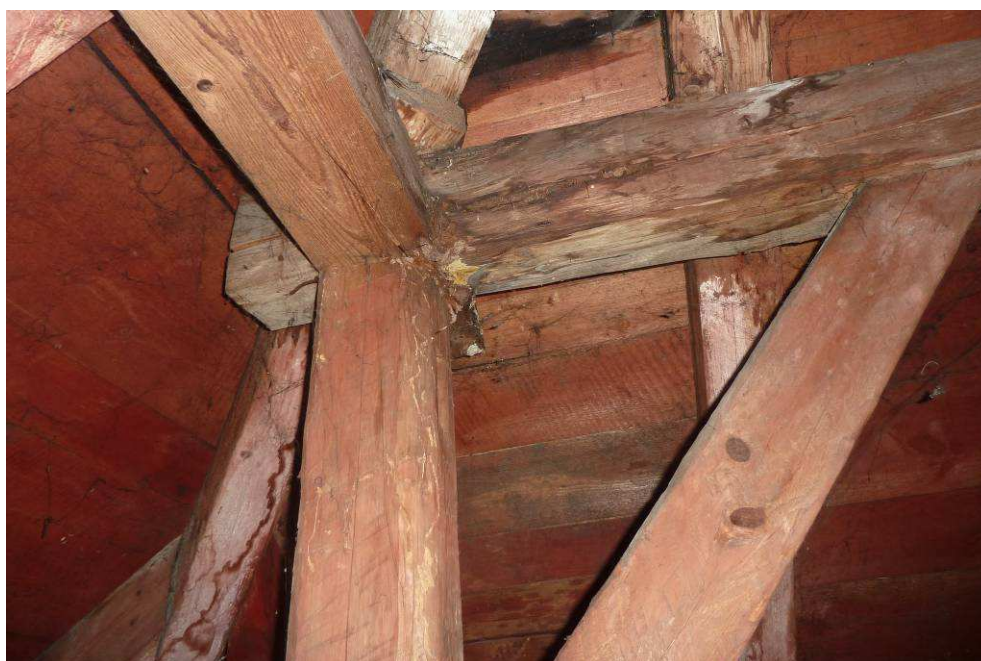
## Segment G







## Segment H







## Segment I





## Segment J









## Segment K





