

EKSPERTYZA TECHNICZNA

*budynku Szkoły Podstawowej
w miejscowości Kańkowo, gmina Małkinia Górna*

EGZ. NR. 1



**INWESTOR: GMINA MAŁKINIA GÓRNA
UL. PRZEDSZKOLNA 1
07-320 MAŁKINIA GÓRNA**

Opracował:

inż. Daniel Choinka
upr.bud. MAZ/0690/PWBKb/21
specj. konstrukcyjno - budowlana

inż. Antoni Krzysztof Wardaszko
upr.bud. AN.III-0073/273/82/7
specj. konstrukcyjno - budowlana

sierpień 2025r.

SPIS ZAWARTOŚCI

I. Opis techniczny.....	str. 3
1. Określenie przedmiotu, zakresu i celu ekspertyzy technicznej.....	str. 3
1.1 Przedmiot ekspertyzy technicznej.....	str. 3
1.2 Cel ekspertyzy technicznej.....	str. 3
1.3 Zakres ekspertyzy technicznej.....	str. 3
2. Podstawy prawno-merytoryczne ekspertyzy technicznej.....	str. 3
2.1 Podstawy prawne.....	str. 3
2.2 Publikacje i normy.....	str. 3
2.3 Źródła danych merytorycznych.....	str. 4
2.4 Określenie dat istotnych dla ekspertyzy technicznej.....	str. 4
3. Charakterystyka obiektu.....	str. 4
3.1 Lokalizacja.....	str. 5
3.2 Dane informacyjne.....	str. 5
3.3 Charakterystyka ogólna.....	str. 5
3.4 Wyposażenie w instalacje.....	str. 5
3.5 Warunki gruntowo – wodne i posadowienie.....	str. 5
4. Opis stanu technicznego.....	str. 5
4.1 Dane konstrukcyjno – materiałowe.....	str. 5
5. Zakres projektowanej przebudowy	str. 6
6. Analiza techniczna w aspekcie Zmian funkcjonalnych.....	str. 7
7. Wnioski i zalecenia.....	str. 7-8
Dokumentacja fotograficzna	str. 9-14
Kserokopia uprawnień budowlanych do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych.....	str. 15-16
Kserokopia zaświadczenia z Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.....	str. 17-18
Rzut fundamentów w skali 1:100.....	str. 19
Rzut przyziemia w skali 1:100	str. 20
Rzut więźby dachowej w skali 1:100	str. 21
Rzut dachu w skali 1:100	str. 22
Przekrój A-A , B-B w skali 1:100	str. 23
Elewacje w skali 1:100.....	str. 24-25

I. OPIS TECHNICZNY

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I CELU EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

1.1. PRZEDMIOT EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zlecenie Pracowni Projektowej „db” ul. Bursztynowa 21, 07-300 Ostrów Mazowiecka, na wykonanie ekspertyzy technicznej budynku po byłej Szkole Podstawowej, zlokalizowanego na działce nr 1298/1 w miejscowości Kańkowo, gmina Małkinia Górna. Według Inwestora budynek został wybudowany w latach 2000-2001r.

1.2. CEL EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

Celem ekspertyzy jest ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku oraz stwierdzenie jego przydatności do użytkowania zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane *z późniejszymi zmianami*

1.3. ZAKRES EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

Ekspertyza techniczna budynku obejmuje swoim zakresem:

- wizję lokalną w terenie przeprowadzoną w sierpniu 2025 roku;
- sporządzenie inwentaryzacji budynku;
- ustalenie aktualnego stanu technicznego budynku ;
- wykonanie dokumentacji fotograficznej;
- wnioski i zalecenia.

2. PODSTAWY PRAWNO-MERYTORYCZNE EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

2.1. PODSTAWY PRAWNE.

Ekspertyzę wykonano w oparciu o aktualne przepisy prawne i warunki techniczne:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88)

2.2. PUBLIKACJE I NORMY

- „Wzmacnianie konstrukcji budowlanych” E. Masłowski, D. Spiżewska,
- „Vademecum Budowlane” wyd. „ARKADY” 2001, Łempicki J.,
- Ekspertyzy konstrukcji budowlanych. Zasady i metodyka opracowania W-wa Arkady 1969,
- Poradnik inżyniera i technika budowlanego” t. 1 – 5 , Wyd. ARKADY.
- „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano montażowych” Wyd. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Instytut Techniki Budowlanej

2.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

- własne badania elementów budynku,
- własna dokumentacja fotograficzna ilustrującą stan elementów budynku,
- analizy własne związane z oceną stanu technicznego konstrukcji budynku,
- informacje uzyskane podczas opracowania opinii od Inwestora,
- własne doświadczenia w zakresie oceny stanu technicznego obiektów budowlanych,
- inwentaryzacja geodezyjna,
- wizja lokalna.

2.4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA EKSPERTYZY TECHNICZNEJ.

- data sporządzenia ekspertyzy: sierpień 2025r.;
- data dokonania oględzin przedmiotu : lipiec 2025r.

3. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Szerokość budynku – 24,00m

Długość budynku – 34,70m

Wysokość budynku

- budynek szkoły - 6,20m
- sala gimnastyczna – 7,55m

Liczba kondygnacji - 1 nadziemna

Powierzchnia użytkowa – 508,37m²

Kubatura – ok. 3 210,33 m³

Powierzchnia zabudowy – 578,96m²

WYKAZ POMIESZCZEŃ		POWIERZCHNIA
1	SALA GIMNASTYCZNA	218,59m ²
2	HALL/KOMUNIKACJA	82,45m ²
3	SALA LEKCYJNA	36,92m ²
4	SALA LEKCYJNA	38,30m ²
5	SALA LEKCYJNA	33,92m ²
6	POMIESZCZENIE ADMINISTRACYJNE	13,60m ²
7	KOTŁOWNIA	12,17m ²
8	MAGAZYN OLEJU	6,02m ²
9	POMIESZCZENIE MAGAZYNOWE	3,84m ²
10	POM. SOCJALNE DLA KUCHNI	5,84m ²
11	KUCHNIA	26,75m ²
12	WC DLA CHŁOPCÓW	10,01m ²
13	WC DLA DZIEWCZĄT	10,80m ²
14	POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE	2,43m ²
15	ŁAPACZ WIATRU	6,67m ²
RAZEM		508,37m ²

3.1. LOKALIZACJA

Budynek zlokalizowany jest na działce nr ew. 1298/1 w miejscowości Kańkowo, gmina Małkinia Górna.

3.2. DANE INFORMACYJNE

Budynek objęty ekspertyzą nie znajduje się na terenach podlegających eksploatacji górniczej i ochronie konserwatorskiej. Budynek przeznaczony do celów publicznych, budynek kultury, nauki i oświaty (Szkoła Podstawowa). Obiekt kategorii -IX.

3.3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Budynek wolnostojący o prostej konstrukcji, jednokondygnacyjny z dachem wielospadowym. Dach pokryty blachą trapezową. Forma budynku stanowi bryłę geometryczną zróżnicowaną w kształcie litery „L”.

Wykonany metodą:

- budynek szkoły - tradycyjną jako murowany z bloczków gazobetonowych
- sala gimnastyczna – szkielet konstrukcyjny Sali stanowi siatka słupów żelbetowych wylewanych na budowie

3.4. WYPOSAŻENIE W INSTALACJE

- elektryczna
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- wentylacyjna grawitacyjna
- instalacja c.o.(*kotłownia własna na olej*)

3.5. WARUNKI GRUNTOWO – WODNE I POSADOWIENIE

Na powyższe zamierzenie budowlane nie wykonano badań geologicznych gruntu. Rodzaj gruntu należy stwierdzić poprzez wykonanie otworu badawczego kontrolnego.

Przyjmuje się następujące dane odnośnie posadowienia budynku:

- warunki geotechniczne są proste, a obiekt zalicza się do kategorii pierwszej zgodnie z § 5.3.2. oraz § 7 p. 1.a. Rozporządzenia MSWiA z dnia 24 września 1998 roku w/s ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. nr 126 poz. 839);
- w trakcie prowadzenia robót nie dopuszczać do naruszenia naturalnej struktury gruntu w poziomie posadowienia i zasypywania przekopanych miejsc gruntem rozluźnionym

4. OPIS STANU TECHNICZNEGO

4.1. DANE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE

Fundamenty budynku

Na podstawie dokonanych oględzin budynku stwierdza się, iż stan fundamentów jest dobry. Jednak z uwagi na brak możliwości dostępu do fundamentów, dokładny stan fundamentów należy dokładnie ocenić w momencie rozpoczęcia prac projektowych i budowlanych. W przypadku wątpliwości co do stanu fundamentów należy powiadomić biuro projektowe.

Ściany fundamentowe – na podstawie oględzin stwierdza się, iż stan ścian murowanych jest- **dobry**

Ściany zewnętrzne:

- budynek szkoły – murowane z bloczków gazobetonowych grubości 25cm + 12cm ocieplenia (7cm wełna , 5cm styropian), wewnętrzne działowe grubości 12cm + tynk - **stan techniczny dobry**
- sali gimnastycznej – murowane z bloczków gazobetonowych grubości 25cm + 12cm ocieplenia (7cm wełna , 5cm styropian), wzmocnione słupami żelbetowymi oraz wieńcem pośrednim - **stan techniczny dobry**

Stropy:

- budynek szkoły – strop żelbetowy płytowo – żebrowy wylewany na mokro – **stan techniczny dobry**

Wieżba dachowa:

- budynek szkoły – konstrukcja dachu drewniana krokwiowa, krokwie 8x16cm, dach wielospadowy - **stan techniczny dobry**
- sali gimnastycznej – dach konstrukcji stalowej na dźwigarach stalowych dwuspadowych typ. EK-7313- **stan techniczny dobry**

Posadzki z płytek PCV i terrakoty - stan techniczny dobry

Tynki – tynki wewnętrzne cementowo – wapienne (III kat.) w pomieszczeniach sanitarnych ściany wyłożone glazurą, na hallu i korytarzach tynk szlachetny mineralny- **stan techniczny dobry**

Stolarka drzewiowa i okienna z PCV - stan dostateczny

Dach:

- budynek szkoły – blacha trapezowa - **stan techniczny dobry**
- sala gimnastyczna - blacha trapezowa - **stan techniczny dobry**

Elewacje - tynk akrylowy na styropianie i siatce - **stan techniczny dobry**

Cokół budynku - płytki klinkierowe - **stan techniczny dobry**

5. ZAKRES PROJEKTOWANEJ PRZEBUDOWY

Roboty budowlane, uwzględniające zmiany funkcjonalne polegają na:

- docieplenie strychu za pomocą wełny mineralnej
- wymianie stolarki okiennej
- wymianie stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej
- zmianie sposobu użytkowania budynku

Projektowana przebudowa i zmiana sposobu użytkowania polega na wyburzeniu części ścian i remoncie pomieszczeń na poziomie przyziemia budynku, w wyniku czego powstaną 2 sale na pobyt dzieci wraz z przyległymi pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi, szatnią dla dzieci i wózkownią oraz magazynem leżaków. W części przeznaczonej dla personelu powstaną 3 pomieszczenia biurowe, pomieszczenie pielęgniarki / położnej, pomieszczenia sanitarne, pomieszczenie socjalne oraz szatnie dla pracowników i pomieszczenia porządkowe. Łazienki ogólnodostępne podzielone zostaną odpowiednio dla mężczyzn i kobiet oraz jedna dostosowana dla potrzeb osób niepełnosprawnych. W budynku powstanie kuchnia spełniająca wszystkie wymogi sanitarne i wentylacyjne, zmywalnia, pomieszczenie obróbki wstępnej oraz dwa magazyny (produktów spożywczych oraz warzyw). W budynku powstanie również korytarz zapewniający bezpieczeństwo poruszania się i ewentualnej ewakuacji.

6. ANALIZA TECHNICZNA W ASPEKCIE ZMIAN FUNKCJONALNYCH

Założenia do analizy technicznej uwzględniającej wpływ zmian funkcjonalnych na konstrukcje istniejącego budynku:

- projektowane zmiany nie oddziałują negatywnie na budynek

7. WNIOSKI I ZALECENIA

Ekspertyzę techniczną przedmiotu przedstawiono uwzględniając wyniki własnych badań, analiz, odkrywek i inwentaryzacji fotograficznej dokonanej w miesiącu sierpień 2025 r.

Na podstawie oględzin dokonanych w budynku można stwierdzić, że:

- do budowy budynku użyto materiałów posiadających odpowiednie świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie;
- na podstawie stanu technicznego budynku stwierdza się, iż projektowana przebudowa z rozbudową (po dokonaniu koniecznych napraw), nie powoduje zagrożeń dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania istniejącego budynku, ani też nie obniża przydatności do użytkowania. W związku z powyższym dopuszcza się do przebudowy budynku po wykonaniu niezbędnych napraw;
- zmierzono wielkość przekrojów krokwi dachowych (8x16cm) oraz ich rozstaw (max. 0,9m), płatwi (14x16cm), murlat (12x12cm) i słupów (12x12cm). Dopuszcza się dodatkowe obciążenia na krokwie (fotowoltaikę), jednak zaleca się sprawdzenie większości krokwi (co do ich stanu oraz wymiaru przekroju i rozstawu) podczas ewentualnych prac związanych ze zmianą poszycia dachowego.
- prace przy przebudowie budynku wymagają opracowania odpowiedniego projektu budowlanego i technicznego (projekty branżowe);
- w czasie późniejszej eksploatacji budynku (po wykonaniu przebudowy), należy zwrócić uwagę na pojawienie się jakiegokolwiek zarysowania elementów konstrukcyjnych. W przypadku wystąpienia zarysowań, konieczna jest rejestracja miejsc z uwzględnieniem czasu, w którym nastąpiły zauważone zjawiska;
- przed przystąpieniem do przebudowy, Wykonawca powinien wraz z przedstawicielem Inwestora budynku dokonać oględzin stanu pomieszczeń w budynku. Należy opisać ewentualne uszkodzenia, zarysowania itp. degradacje, aby nie zostały przypisane

proszonym robotom budowlanym. Pozwoli to na uniknięcie potencjalnych roszczeń pomiędzy Wykonawcą, a Inwestorem.

Na podstawie odkrywek ustalono, że w ścianach budynku nie występują pęknięcia . Po zapoznaniu się z konstrukcją nie stwierdzono przemieszczeń i odkształceń mających wpływ na konstrukcję oraz jej przydatność użytkową. W związku z powyższym stwierdzam, że stan techniczny budynku jest dobry.

Budynek spełnia warunki bezpieczeństwa konstrukcji oraz odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji.

Opracował:

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:











