

Paweł Telus Usługi Projektowe i Nadzór Budowlany, Sielec 36A, 26-300 Opoczno
tel: 609 248 849 , telpawel@wp.pl

EKSPERTYZA DACHU
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO
**ROBOTY BUDOWLANE OBEJMUJĄCE WYMIANĘ POKRYCIA DACHOWEGO
NA BUDYNKU SZKOŁY PODSTAWOWEJ ORAZ SALI GIMNASTYCZNEJ W
ROZWADACH**

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:

jednostka ewidencyjna 142302_5 Rozwady

obr. Rozwady, gm. Gielniów

dz. nr ew. 377

INWESTOR

GMINA GIELNIÓW

Plac Wolności 75, 26-434 Gielniów,

mgr inż. Paweł Telus
spec. konstrukcyjno – budowlana bez
ograniczeń
nr upr. LOD/4783/PBKb/22

Opoczno, Kwiecień 2026 r.

CZEŚĆ OPISOWA

1. FUNDAMENTY

Opinia geotechniczna zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.04.2012r. Dz.U.2012 nr 463 w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Na przedmiotowym terenie występują proste warunki gruntowe pochodzenia mineralnego – grunt jednorodny genetycznie i litologicznie, ułożony równolegle do powierzchni terenu. Jest to grunt nośny wytrzymujący naprężenia w granicach 0,15 MPa (1,5kg/cm²) – odpowiadający omawianemu projektowi architektoniczno- budowlanemu.

Budynek zaliczany do pierwszej kategorii geotechnicznej. Zwierciadło wód gruntowych poniżej posadowienia ław fundamentowych. Brak występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych. Nasypy i wykopy nie występują. Stan fundamentów w ocenianym budynku dobry brak znaczących śladów spękań mogących sugerować osiadanie budynku.

2. ŚCIANY

- ściany fundamentowe z bloczka betonowego i cegły na zaprawie cementowej.
- ściany murowane z cegły pełnej, pustaków ceramicznych oraz pustaków z betonu komórkowego na zaprawie cementowo-wapiennej od zewnątrz ściany ocieplone w technologii ETICS od wewnątrz wykończone tynkiem cem-wap stan dobry z lokalnymi uszkodzeniami mechanicznymi i spękaniem.

3. DACH – KONSTRUKCJA I POKRYCIE

Konstrukcja i pokrycie zróżnicowana:

Sala gimnastyczna wykonana w konstrukcji stalowej z pokryciem z płyty warstwowej – stan zły liczne przecieki szczególnie w rejonie przejść dachowych/kominów.

Szkoła podstawowa więźba dachowa tradycyjna stolcowa wielospadowa pokryta blachą trapezową ocynkowaną. Stan pokryci zły widoczne ogniska rdzy, brak membrany paroprzepuszczalnej powoduje wykraplanie w warstwy izolacji

dodatkowo zdegradowane uszczelki kalenicowe powodują przedostawanie się opadów przez pokrycie, widoczne zawilgocenie w rejonie kominów, brak krutek kominowych. W kilku miejscach widoczna degradacja więźby z koniecznym wzmocnieniem lub wymianą zainfekowanego elementu. Więźba dachowa połączona w sposób niewystarczający, w ramach zadania należy dokonać wzmocnień połączeń wkrętami ciesielskimi oraz blachami montażowymi z łącznikami śrubowymi. Całą więźbę należy zabezpieczyć impregnatem biobójczym oraz ogniochronnym do poziomu NRO.

4. ELEWACJE

Elewacje ocieplone w systemie ETICS w stanie dobrym, warstwa izolacji nie spełnia aktualnych wymogów izolacyjności przegród. Stolarka okienna PCV w stanie dobrym dwuszybowa nie spełniająca aktualnych wymogów izolacyjnych.

5. WNIOSKI

- Stan rozpatrywanego budynku należy określić jako dobry, ale część elementów konstrukcji jako zły; w złym stanie technicznym jest dach budynku wraz z pokryciem
- O złym stanie pokrycia dachowego świadczą ogniska korozji oraz przecieki do wewnątrz budynku.
- Nośność ścian i fundamentów można uznać za zadowalającą; nie stwierdzono uszkodzeń budynku mogących być następstwem przeciążenia fundamentów;

6. Zalecenia

Przy wymianie pokrycia należy:

w zakresie konstrukcji:

- wymienić pokrycie dachowe wraz z obróbkami blacharskimi na budynku szkoły oraz sali
- zaimpregnować biobójczo oraz ogniochronnie więźbę dachową szkoły

- uzupełnić malowanie konstrukcji stalowej sali gimnastycznej
- wzmocnić lub wymienić uszkodzone elementy więźby dachowej
- wymienić stolarkę okienną w facjatach
- wymienić rynny i rury spustowe;

Roboty budowlane należy prowadzić na podstawie opracowanego wcześniej projektu pod nadzorem osoby z niezbędnymi uprawnieniami.

PROJEKTANT:

mgr inż. Paweł Telus

spec. konstrukcyjno – budowlana bez
ograniczeń

nr upr. LOD/4783/PBKb/22

Opoczno, kwiecień 2026 r.