
EKSPERTYZA TECHNICZNA

BRANŻA KONSTRUKCYJNA

POMIESZCZENIE KOTŁOWNI W BUDYNKU SSM „BIESZCZADNIK”

Nazwa zamierzenia budowlanego

*PRZEBUDOWA POMIESZCZEŃ KOTŁOWNI W BUDYNKU SSM „BIESZCZADNIK”
CELEM ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA POMIESZCZENIE MAGAZYNOWE DO
CELÓW OBRONNYCH ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO*

Kategoria obiektu budowlanego

XII

Adres obiektu budowlanego

*JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 182103_4 LESKO
OBRĘB 0001 LESKO
DZIAŁKA NR 1368/49 W MIEJSCOWOŚCI LESKO*

PROJEKTANT / BRANŻA	IMIĘ I NAZWISKO, NUMER POSIADANYCH UPRAWNIĘĆ	DATA	PODPIS
PROJEKTANT KONSTRUKCJA	mgr inż. Mateusz Roś Spec. Konstrukcyjno-budowlana do projektowania bez ograniczeń Nr. Upr. PDK/0002/P00K/24	GRUDZIEŃ 2025	

OPIS TECHNICZNY

EKSPERTYZA TECHNICZNA

BRANŻA KONSTRUKCYJNA

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

I. CZĘŚĆ OPISOWA

Spis treści

1. Ekspertyza techniczna – część opisowa	3
1.1. Podstawa opracowania projektu.....	3
1.2. Przedmiot opracowania	3
1.3. Cel i zakres opracowania.....	3
1.4. Opis i charakterystyka obiektu.....	4
1.5. Charakterystyczne parametry techniczne.....	4
1.6. Rozwiązania materiałowe	5
1.6.1. Połączenia dachowe	5
1.6.2. Konstrukcja dachu	5
1.6.3. Stropy	5
1.6.4. Ściany kondygnacji nadziemnej.....	5
1.6.5. Schody.....	5
1.6.6. Nadproża	5
1.6.7. Kominy	5
1.6.8. Ściany kondygnacji podziemnej.....	5
1.6.9. Fundamenty	5
1.7. Aktualny stan techniczny obiektu	6
1.8. Usterki, uszkodzenia i nieprawidłowości	7
2. Ekspertyza techniczna – część obliczeniowa.....	10
3. Wnioski i zalecenia	11

1. EKSPERTYZA TECHNICZNA – CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Podstawa opracowania projektu

- [1] Zlecenie na wykonanie Ekspertyzy Technicznej z 2025 r.
- [2] Pomiary inwentaryzacyjne
- [3] Wizja lokalna obiektów
- [4] Projekt budowlany dot. Przebudowy pomieszczeń kotłowni SSM „Bieszczadnik” [wyk. Leicht Architekci] z 2025r.
- [5] Informacje uzyskane od zleceniodawcy
- [6] Obowiązujące przepisy techniczno-budowlane

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek kotłowni Szkolnego Schroniska Młodzieżowego „Bieszczadnik” zlokalizowany w Lesko ul. Jana Pawła II, 18A, 38-600 Lesko. Lokalizację obiektu pokazano poniżej.



Rysunek 1 – Lokalizacja rozpatrywanego budynku [google.com]

1.3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania niniejszej Ekspertyzy jest ocena stanu technicznego konstrukcji części budynku (pomieszczenia kotłowni) wraz z określeniem zakresu prac naprawczych na potrzeby przewidywanej przebudowy.

Zgodnie z celem opracowania zakresem Ekspertyzy Technicznej objęto:

- sprawozdanie z przeprowadzonych wizji lokalnych [2,3],
- charakterystykę budynku,
- ustalenie i ocena aktualnego stanu technicznego konstrukcji wraz z opisem,
- występujących nieprawidłowości,
- wnioski i zalecenia końcowe.

1.4. Opis i charakterystyka obiektu

Autorowi Ekspertyzy nie udostępniono dokumentacji technicznej budynku. Z wykonanego rozpoznania inwestora wynika, że takowa dokumentacja dot. konstrukcji do dnia dzisiejszego nie zachowała się.

Przedmiotowy obiekt jest obecnie użytkowany.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Kondygnacja sutereny, również konstrukcji tradycyjnej murowanej. 2 kondygnacja nadziemna, jedna nieużytkowa, o układzie konstrukcyjnym podłużnym. Usztywnienie przestrzenne budynku stanowią ściany poprzeczne oraz tarcze stropowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykończone obustronnie. Stropy, w zależności od pola konstrukcyjnego, wykonane w technologii stropu żelbetowego monolitycznego. Ściany murowane jednowarstwowe z elementów drobnowymiarowych tj. cegła tradycyjna wykończone obustronnie tynkiem. Posadowienie bezpośrednie na fundamentach betonowych.

Dla ścian fundamentowych, piwnicznych oraz zewnętrznych zaprojektowano docieplenie w ramach termomodernizacji budynku.

Zaprojektowano rampę zjazdową dla samochodów ciężarowych, wykonanie bramy wjazdowej w istniejącej ścianie szczytowej, poszerzenie wejścia w jednym w wewnętrznych pomieszczeń, oraz wydzielenie stropem żelbetowym jednego z pomieszczeń. Istniejące wejście zostanie zamurowane.

1.5. Charakterystyczne parametry techniczne

- Powierzchnia zabudowy – ok. 270 m²

Gabaryty:

- Długość – ok. 21,71 m
- Szerokość – ok. 12,45 m
- Wysokość – ok. 7 m. n.p.t.
- Ilość kondygnacji – 2

1.6. Rozwiązania materiałowe

1.6.1. Połacie dachowe

Dach w budynku o nachyleniu połaci ~30°. Pokrycie blachą trapezową. Wszelkie obróbki, okapów, kominów itp. oraz rynny i rury spustowe wykonane są z blachy stalowej, ocynkowanej, malowanej. Na dachach wykonana instalacja odgromowa z drutu stalowego. Na dachu rozstawione są różnego rodzaju wentylatory, kominki i wywiewki instalacji wentylacyjnej i kanalizacyjnej.

1.6.2. Konstrukcja dachu

Więźba wykonana z drewna litego, ustrój płatwiowo-kleszczowy z dodatkową płatwią kalenicową. Drewno w stanie wizualnie dobrym. Część krokwi składane na płatwiach. Rozstaw krokwi ~90cm. Słupy oparte są na bezpośrednio na płycie stropowej żelbetowej.

Ściany szczytowe wykonane jako jednowarstwowe warstwowe, z pustaka z autoklawizowanego betonu komórkowego.

1.6.3. Stropy

Stropy żelbetowe, monolityczne. Wykończone obustronnie.

1.6.4. Ściany kondygnacji nadziemnej

W wyniku odwiertów próbnych i uzyskanego urobku, wizji lokalnej oraz skaningu laserowego 3D stwierdzono, że istniejące ściany nośne murowane jednowarstwowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, wykończone tynkiem cem-wap 38cm (1,5c+tynk) oraz wewnętrzne konstrukcyjne 28cm (1c+tynk).

1.6.5. Schody

Istniejące płytowe żelbetowe monolityczne poza zakresem opracowania.

1.6.6. Nadproża

Istniejące nadproża żelbetowe w postaci podciągów.

1.6.7. Kominy

Istniejące kominy murowane z cegły pełnej, otynkowane.

1.6.8. Ściany kondygnacji podziemnej

W wyniku odwiertów próbnych i uzyskanego urobku, wizji lokalnej oraz skaningu laserowego 3D stwierdzono, że istniejące ściany nośne murowane jednowarstwowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, wykończone tynkiem cem-wap 38cm (1,5c+tynk) oraz wewnętrzne konstrukcyjne 28cm (1c+tynk).

1.6.9. Fundamenty

Na podstawie odkrywek, wizji lokalnej oraz informacji uzyskanych ze skaningu laserowego 3D stwierdzono, że posadowienie zrealizowane jest poprzez fundamenty bezpośrednie betonowe na różnych wysokościach z uwagi na ukształtowanie przyległego terenu. Do potwierdzenia na etapie realizacji prac renowacyjnych.

1.7. Aktualny stan techniczny obiektu

Przeprowadzono oględziny obiektu na wizji lokalnej, a stan techniczny konstrukcji podczas wykonywania wizji lokalnej udokumentowano m.in. za pomocą dokumentacji fotograficznej. Nie wystąpi zmiana sposobu użytkowania obiektu, która powodowałaby zmianę obciążeń technologicznych w stosunku do istniejącego i przeszłego.

Lp.	Klasyfikacje stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	Bardzo dobry	0 – 10	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	Dobry	11 – 25	Element nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia, wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3	Zadowalający	26 – 50	Element utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
4	Średni	51 – 60	W elemencie występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	Zły	61 – 70	W elemencie występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont generalny.
6	Awaryjny	Powyżej 71	Element nadaje się do likwidacji

Fundamenty:

- Stan fundamentów budynków określa się jako zadowalający.
- Stan określono na podstawie stanu zachowania ścian piwnic
- Nie stwierdzono uszkodzeń ścian piwnic. Nie przeprowadzono szczegółowej odkrywki i analizy.
- Przypuszcza się, że fundamenty mogą posiadać niewielki stopień uszkodzeń w wyniku długotrwałego zawilgocenia.
- W sytuacji planowanych prac naprawczych ścian piwnic, a także zmiany poziomu posadzki w piwnicy, zaleca się zrobienie odkrywek fundamentów i po konsultacji z konstruktorem uzgodnienie ewentualnych prac naprawczych fundamentów.

Konstrukcja ścian podziemnych budynków:

- Ogólny stan ścian podziemia określa się jako zadowalający.
- Zaobserwowano drobne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych w postaci zawilgoceń oraz drobnych uszkodzeń w postaci zarysowań,
- W sytuacji planowanych prac naprawczych ścian piwnic, po konsultacji z konstruktorem uzgodnienie ewentualnych prac naprawczych.

Konstrukcja kominów budynków:

- Ogólny stan kominów określa się jako zadawalający.
- Zaobserwowano drobne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych w postaci zawilgoceń oraz zarysowań.

Konstrukcja nadproży budynków:

- Ogólny stan nadproży określa się jako zadawalający.
- Zaobserwowano drobne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych w postaci drobnych zarysowań
- W przypadku odkrycia uszkodzeń po zdemontowaniu istniejących wykończeń wewnętrznych ścian, nieuwidoczniionych podczas wizji lokalnej, dokonać ich wzmocnień zgodnie ze sztuką budowlaną i w pełnej konsultacji z konstruktorem

Konstrukcja schodów budynków poza zakresem poniższego opracowania:

Konstrukcja ścian nadziemnych budynków:

- Ogólny stan ścian kondygnacji nadziemnych określa się jako zadawalający.
- Zaobserwowano drobne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych w postaci odparzonego tynku, zawilgoceń, wykruszeń oraz odprysków o drobne uszkodzenia w postaci zarysowań,

Konstrukcja stropów budynków:

- Ogólny stan konstrukcji stropów określa się jako zadawalający.
- Zaobserwowano mało znaczne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych w postaci zawilgoceń i zarysowań głównie na warstwie wierzchniej spodu stropów tj. tynków spowodowane niewielkimi ugięciami stropu.

Konstrukcja dachu oraz pokrycia dachowego.

- Ogólny stan konstrukcji dachu określa się jako dobry.
- Nie zaobserwowano nadmiernych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych.
- Pokrycie dachu z blachy w dobrym stanie technicznym

W obecnym stanie obiekt generalnie znajduje się w zadawalającym stanie technicznym.

1.8. Usterki, uszkodzenia i nieprawidłowości.

W trakcie wizji lokalnej zinwentaryzowano poniższe usterki, uszkodzenia i nieprawidłowości:

- Zdegradowana elewacja oraz drewniana stolarka okienna w postaci rys, pęknięć, odprysków farby oraz odbarwień spowodowana warunkami atmosferycznymi w postaci promieniowania UV, deszczu, mrozów, zawilgocenia – rys.1



Rysunek 1

- Brak izolacji przeciwwilgociowej w ścianie oraz słupie w poziomie piwnicy oraz wykruszenia i pęknięcia elem. nośnych, a także destrukcja tynku z powodu nadmiernej wilgoci oraz osiadania budynku – rys. 3



Rysunek 3

- Pozostały otwór przechodzący do komina na zewnątrz – rys. 4



Rysunek 4

- Nadmierne zarysowanie, odpryski tynku oraz przebarwienia w stropie żelbetowym pod dachem spowodowane różnicą w nierównomiernym osiadaniu budynku, nadmiernym zginaniem płyty oraz nadmierną wilgocia – rys. 5



Rysunek 5

- Pęknięcia w tynku, ubytki w murze ściany zewnętrznej– rys. 6



Rysunek 6

2. EKSPERTYZA TECHNICZNA – CZĘŚĆ OBLICZENIOWA

Dla potrzeb niniejszego opracowania nie dokonywano sprawdzenia obliczeniowego elementów nośnych. Wszelkie istotne zmiany konstrukcyjne, powodujące zmianę schematów statycznych i wartości obciążenia (a przez to wywołujące efekt w postaci zmiany sił wewnętrznych) zostaną sprawdzone obliczeniowo w projekcie techniczno-wykonawczym.

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz archiwalnego sposobu użytkowania stwierdza się, że nie dojdzie do znacznego zwiększenia oddziaływań statycznych w budynku. Dzięki temu nie wzrosną znacznie siły wewnętrzne w elementach wywoływane obciążeniami zewnętrznymi. Mając powyższe na uwadze, nie ma konieczności przeprowadzania obliczeń sprawdzających niezmiennych elementów konstrukcyjnych, ponieważ ich dotychczasowa praca nie wykazuje osiągnięcia stanu granicznego nośności oraz stanu granicznego użytkowalności.

Przebudowa nie zwiększy znacznie obciążeń na istniejące fundamenty. Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz proces konsolidacji gruntów nawet niewielki wzrost obciążenia nie będzie istotny zakładając brak negatywnych zjawisk w poziomie posadowienia takich jak np. obniżenie nośności niektórych rodzajów gruntów spowodowane obecnością wody gruntowej, opadowej itp.

Budynek wzniesiono ~40 lat temu, w związku z czym pod fundamentami nastąpiła konsolidacja gruntu.

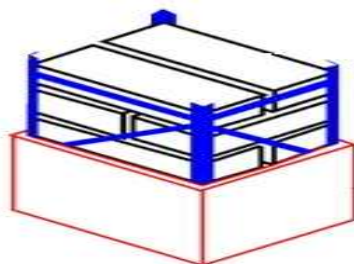
W trakcie przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono nadmiernych zarysowań ani odkształceń, które świadczyłyby, że nastąpiła znaczna zmiana stateczności konstrukcji budynku (np. na skutek nierównomiernego osiadania, wychylenia się ścian, uszkodzeń konstrukcji itp.).

Stan techniczny budynku jest zadowalający i nie ma przeciwwskazań do wykonania planowanej przebudowy.

Reasumując powyższe ustalenia oraz odnosząc się do §206 warunków technicznych stwierdzam, iż planowana inwestycja w projektowanym zakresie nie wywiera wpływu na istniejącą zabudowę sąsiednią oraz zapewnia bezpieczeństwo konstrukcji budynku istniejącego i zabudowy sąsiedniej. Realizacja inwestycji winna być prowadzona z zachowaniem obowiązujących przepisów BHP.

3. WNIOSKI I ZALECENIA

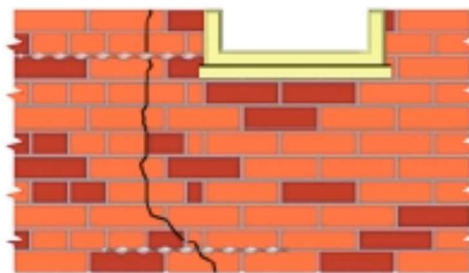
- 1) Dokonać napraw w zawilgoconych miejscach ścian piwnic, polegających na odstonieciu do surowego muru, osuszeniu go i skutecznemu zaizolowaniu przez wodą i wilgocią
- 2) Odprowadzenie wód opadowych od ścian i fundamentów budynku
- 3) W trakcie prac renowacyjnych odkopać, sprawdzić stan fundamentów budynku i poinformować o stanie konstrukcji projektanta
- 4) Zlikwidować wszystkie wewnętrzne wykończenia ścian do surowego materiału konstrukcyjnego w których następują znaczne zarysowania, pęknięcia, permanentna wilgoć czy zielone naloty z powodu zmian mykologicznych. Dokonać przy tym osuszenia całości konstrukcji
- 5) Zaleca się zaprojektować warstwy wykończeniowe stropu lekkie, tj. nowoprojektowane wylewki i posadzki o możliwie najmniejszym ciężarze
- 6) Wykonać izolację przeciwwilgociową podłóg oraz ścian w piwnicy w pomieszczeniach w których występują zawilgocenia
- 7) Wszystkie skorodowane elementy stalowe (rynny, bednarki etc.) , odczyścić z tlenków, zabezpieczyć antykorozyjnie oraz zabezpieczyć przed doływem skondensowanej pary wodnej warstwami wykończenia
- 8) W miejscach gdzie występują zarysowania ścian nadmiernym naciskiem punktowym z nadproży/podciągów, węgarki/filarki/słupy spiąć koszem stalowym wg. ilustracji stosując Kątownik równoramienny L40x4



- 9) Wszelkie zarysowania elementów murowych spiąć systemami naprawczymi, np. firmy Helibar lub rozwiązaniem równoważnym

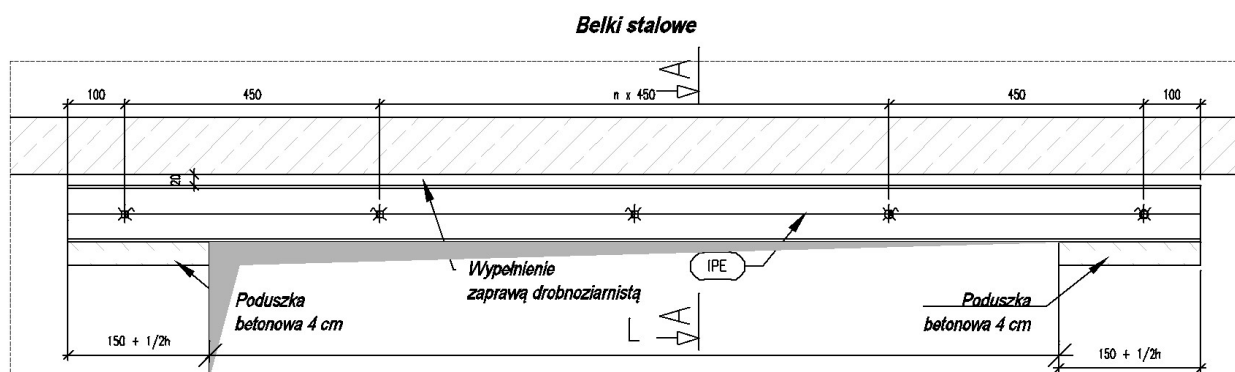


Profil kotwiący



Schemat naprawy

- 10) Wykonać prace termoizolacyjne budynku (wymiana drewnianej zniszczonej stolarki okiennej, ścian zewnętrznych, ścian piwnic oraz ścian fundamentowych), w celu zminimalizowania wpływu mostków termicznych i przemarzania na warunki wilgotnościowe elementów nośnych
- 11) Nowoprojektowane przebiecia w ścianach nośnych zabezpieczać nadprożami stalowymi lub innymi prefabrykowanymi wg ilustracji na końcu opisu oraz zgodnie z proj. konstrukcyjnym
- 12) Nowoprojektowane ściany działowe wykonywać w systemie lekkim tj. gipsowo-kartonowe
- 13) Nowoprojektowane schody wykonywać w systemie lekkim tj. drewniane bądź stalowe
- 14) Wszelkie elementy więźby które są spróchniałe należy wymienić na równoważny element pod względem nośności lub mocniejszy.
- 15) Wszelkie niejasności oraz rozbieżności konsultować z autorem ekspertyzy



12-2025r

mgr inż. Mateusz Roś

Spec. Konstrukcyjno-budowlana do projektowania
i do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
Nr. Upr. PDK/0002/P00K/24

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany

Po zapoznaniu się z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),

Oświadczam, że ekspertyza techniczna dotycząca zamierzenia budowlanego:

PRZEBUDOWA POMIESZCZEŃ KOTŁOWNI W BUDYNKU SSM „BIESZCZADNIK” CELEM ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA POMIESZCZENIE MAGAZYNOWE DO CELÓW OBRONNYCH ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO

Inwestor:

POWIAT LESKO

LESKO UL. RYNEK 1, 38-600 LESKO

Została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Zawartość ekspertyzy jest kompletna i spełnia wszystkie warunki z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.

PROJEKTANT / BRANŻA	IMIĘ I NAZWISKO, NUMER POSIADANYCH UPRAWNIENÍ	DATA	PODPIS
KONSTRUKCJA	mgr inż. Mateusz Roś Spec. Konstrukcyjno-budowlana do projektowania bez ograniczeń Nr. Upr. PDK/0002/P00K/24	GRUDZIEŃ 2025	