

# **EKSPERTYZA TECHNICZNA NA TEMAT STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU WIELOFUNKCYJNEGO W ASPEKcie PLANOWANEJ PRZEBUDOWY OBIEKTU WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA JEGO CZĘŚCI NA ODDZIAŁ SZKOŁY PODSTAWOWEJ, ŻŁOBEK ORAZ DOM DZIENNEGO POBYTU SENIORA**

---

## **KATEGORIA OBIEKTU:**

KATEGORIA IX – BUDYNKI KULTURY, NAUKI I OŚWIATY  
KATEGORIA XI – BUDYNKI SŁUŻBY ZDROWIA, OPIEKI SPOŁECZNEJ I SOCJALNEJ

## **ADRES INWESTYCJI:**

UL. TECHNIKÓW 18  
41-403 CHEŁM ŚLĄSKI

## **INWESTOR:**

URZĄD GMINY CHEŁM ŚLĄSKI  
UL. KONARSKIEGO 2  
41-403 CHEŁM ŚLĄSKI

## **AUTOR OPRACOWANIA:**

MGR INŻ. PAWEŁ OLCZAK  
nr upr.:SLK/5708/PWOK/14

## **JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**



POKO PRACOWNIA PROJEKTOWO USŁUGOWA  
PAWEŁ OLCZAK  
43-100 TYCHY, UL. GRABOWA 36  
NIP: 646 251 94 26  
[poko@pracowniapoko.pl](mailto:poko@pracowniapoko.pl)  
tel.: +48 508 179 015; biuro: +48 603 834 910

## SPIS ZAWARTOŚCI DOKUMENTACJI:

L.p.	Wyszczególnienie	NR STR.
1	2	3
<b>I.</b>	<b>EKSPERTYZA TECHNICZNA</b>	<b>3-8</b>
1.	Przedmiot i cel opracowania	3
2.	Inwestor	3
3.	Podstawa formalno-prawna opracowania	3
4.	Zakres opinii	3
5.	Materiały wykorzystane w opinii	3
6.	Ogólna charakterystyka budynku	4
7.	Ocena stanu technicznego budynku	5
8.	Wnioski i zalecenia	6
<b>II.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>7-8</b>
1.	Odpis uprawnień budowlanych	7
2.	Zaświadczenie o przynależności do PIIB projektantów	8

## **I. EKSPERTYZA TECHNICZNA**

### **1. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna na temat stanu istniejącego budynku wielofunkcyjnego w aspekcie planowanej przebudowy obiektu ze zmianą sposobu użytkowania jego części na oddział Szkoły Podstawowej, Żłobek oraz Dom Dziennego Pobytu Seniora.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje budynek wielofunkcyjny zlokalizowany w Chełmie Śląskim przy ul. Techników 18.

### **2. Inwestor**

**URZĄD GMINY CHEŁM ŚLĄSKI**  
41-403 Chełm Śląski, ul. Konarskiego 2  
powiat bieruńsko – lędziński woj. śląskie,

### **3. Podstawa formalno-prawna opracowania**

Podstawą formalno-prawną wykonania opracowania jest umowa zawarta pomiędzy Projektantem prowadzącym branży architektonicznej, a autorem niniejszego opracowania.

### **4. Zakres opracowania.**

Opracowanie obejmuje ocenę i analizę aktualnego stanu technicznego budynku oraz określa wpływ planowanej inwestycji na dalsze bezpieczne użytkowanie i nośność budynku.

### **5. Materiały wykorzystane w opracowaniu.**

[A] – Projekt Architektoniczno-Budowlany przebudowy obiektu ze zmianą sposobu użytkowania jego części na oddział Szkoły Podstawowej, Żłobek oraz Dom Dziennego Pobytu Seniora ze zmianą zagospodarowania terenu i wykonaniem miejsc postojowych. Budynek zlokalizowany w Chełmie Śląskim przy ul. Techników 18. Autor opracowania: mgr inż. arch. Damian Kulisz, Architektoniczna Pracownia Projektowa ARCUS S.C., maj 2022 r.

[B] – Wizja lokalna z dnia 11.05.2022 r.

#### **Ustawy i Rozporządzenia**

[1] - Prawo budowlane (Dz.U. 2020 poz. 471 z 19 września 2020 r.).

[2] -Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (D.U. Nr 228 poz. 1513 z 2008 r.).

[3] - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Dz.U.2019.0.1065).

[4] - Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, poz. 463).

[5] - Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn.25 kwietnia 2012r. w sprawie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

#### **Polskie i Europejskie Normy w przedmiotowym zakresie**

[6] - PN-82-B-02000 - Obciążenia budowli. Zasady ustalania wartości,

[7] - PN-82-B-02001 - Obciążenia stałe,

[8] - PN-82-B-02003 - Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe.

[9] - PN-82-B-02004 - Obciążenia pojazdami.

- [10] - PN-80/B-02010/Az1 - Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenie śniegiem.
- [11] - PN-77/B-02011 - Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenie wiatrem.
- [12] - PN-77/B-02011/Az1: lipiec 2009 - Obciążenia w obliczeniach statycznych. Obciążenie wiatrem.
- [13] - PN-86-B-02480 – Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów.
- [14] - PN-81-B-03020 – Posadowienia bezpośrednie budowli.
- [15] - PN/B-03200 - Konstrukcje stalowe.
- [16] - PN/B-03264:2002 - Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone.
- [17] - PN-B-03215:1998 - Konstrukcje stalowe. Połączenia z fundamentami.
- [18] - PN-B-06200 - Konstrukcje stalowe budowlane. Warunki wykonania i odbioru.
- [19] - PN-87-M-69008 - Spawalnictwo. Klasyfikacja konstrukcji spawanych.

### **Instrukcje ITB**

- [20] - ITB. Instrukcje, Wytyczne, Poradniki nr 416/2006 – „Projektowanie budynków na terenach górniczych”. Wydawnictwo ITB. Warszawa, 2006r.
- [21] - ITB. Instrukcje, Wytyczne, Poradniki nr 364/2007 – „Wymagania techniczne dla obiektów budowlanych wznoszonych na terenach górniczych”. Wydawnictwo ITB. Warszawa, 2007r.
- [22] - ITB. Instrukcje, Wytyczne, Poradniki nr 391/2003 – „Projektowanie budynków podlegających wpływom wstrząsów górniczych”. Wydawnictwo ITB. Warszawa, 2003r.

## **6. Ogólna charakterystyka budynku.**

Przedmiotowy budynek wielofunkcyjny wzniesiono na rzucie prostokąta o wymiarach gabarytowych rzutu w poziomie przyziemia 52,25x63,95m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnej mierzonej od poziomu otaczającego terenu 7,80m. Budynek jednokondygnacyjny, atrialny o układzie nośnym mieszanym ze ścian konstrukcyjnych murowanych oraz ram belkowo-słupowych żelbetowych. Ściany nośne zewnętrzne wzniesione jako dwuwarstwowe z pustaków żużlobetonowych o gr. 50cm. Wewnętrzne ściany nośne o gr. 30cm razem z grubością obustronnej wyprawy tynkarskiej. Rozstaw osiowy elementów nośnych to 3,30 i 6,60m. Kondygnacja przyziemia wyniesiona względem otaczającego terenu – różnica wysokości pomiędzy posadzką przyziemia, a otaczającym terenem wynosi 45cm. Konstrukcja budynku dylatowana, składa się z 6 niezależnych segmentów. W części środkowej budynku znajduje się wewnętrzne atrium o wymiarach rzutu 16,35x33,05m<sup>2</sup>. Budynek jest przekryty, w obrębie każdego skrzydła, nieprzelazowym stropodachem płaskim o konstrukcji żelbetowej z prefabrykowanych płyt korytkowych. Spadek dachu wynosi 2°. Wysokość kondygnacji jest zmienna i mieści się w zakresie 3,20 – 6,00m. W budynku znajduje się stolarka okienna, która nie spełnia aktualnych wymagań izolacyjności termicznej i akustycznej. Elewacja budynku w systemie ETICS odświeżona, nie wymaga renowacji.

## **7. Ocena stanu technicznego budynku.**

Podczas wizji lokalnej [B] przeprowadzonej w maju 2022 roku dokonano przeglądu wszystkich dostępnych elementów konstrukcji i wykończenia budynku oraz oceniono stan techniczny elementów konstrukcji i wykończenia budynku.

**Podczas oględzin nie stwierdzono uszkodzeń zagrażających bezpiecznemu użytkowaniu budynku.**

Na podstawie zebranych danych stwierdza się, pokrycie dachu jest szczelne, nie występują zawilgocenia i zacieki wody opadowej. Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej podlega stałej konserwacji i jest szczelne. Na konstrukcji stropodachu nie stwierdzono uszkodzeń w postaci zarysowań i spękań. Płyty prefabrykowane korytkowe nie wykazują nadmiernych ugięć mogących świadczyć o przekroczeniu dopuszczalnych naprężeń.

Ściany budynku w dużej części zarysowane i spękanne. Z uwagi na fakt, że uszkodzenia ścian zintensyfikowane są głównie w częściach przydylatacyjnych budynku podczas przyszłych planowanych prac należy dokonać odkrywek i zweryfikować poprawność wykonania dylatacji w części fundamentowej budynku. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości należy odtworzyć założony przebieg dylatacji.

Po usunięciu wypraw tynkarskich wszystkie zarysowania w murach o rozwarłości powyżej 2 mm, należy „zszyć” prętami stalowymi. Zszywanie muru należy wykonywać za pomocą prętów spiralnych ze stali nierdzewnej lub austenitycznej. Długość prętów powinna wynosić nie mniej niż 50cm w każdą ze stron od osi rysy. Zszywanie należy wykonywać co drugą spoinę wsporną. Z uwagi na fakt, że uszkodzenia muru powstawały z przyczyn dynamicznych oddziaływań eksploatacji górniczej zaleca się stosowanie wypełnienia z zapraw cementowo-wapiennych lub za pomocą żywicy epoksydowej.

Posadzki wewnątrz budynku częściowo drewniane noszące znamiona długotrwałej eksploatacji. Posadzka drewniana nie spełnia wymagań stawianych budynkom, które są projektowane w ramach modernizacji stąd też wymagają rozebrania i wykonania od nowa zgodnie z opisem warstw opisanych w [A].

Pozostałe elementy budowlane nie wykazują uszkodzeń, a jedynie noszą ślady standardowej długotrwałej eksploatacji i wymagają korekty i odświeżenia.

## 8. Wnioski i zalecenia.

Na podstawie wizji lokalnej [B] stwierdzono, że istniejący budynek znajduje się w stanie technicznym dobrym, pozwalającym na wykonanie projektowanej inwestycji. Pomimo iż obiekt podlega bieżącej konserwacji, z uwagi na moralne zużycie składowych wyposażenia, wymaga gruntownego remontu i odświeżenia elementów wykończeniowych.

Reasumując:

- z uwagi na występujące znaczne trwałe uszkodzenia konstrukcji murowych w rejonie dylatacji budynku zaleca się wykonanie wzmocnień i napraw poprzez zszywanie konstrukcji murowych lub przemurowania,
- z uwagi na znaczne uszkodzenia wypraw tynkarskich w rejonie uszkodzeń murów zaleca się skucie i odtworzenie wypraw tynkarskich po uprzednim wykonaniu wzmocnień i napraw konstrukcji murowych,
- stolarka okienna znajdująca się w budynku powinna zostać wymieniona z uwagi na niewystarczające parametry termiczne i akustyczne,
- podczas prowadzenia prac odkrywkowych należy zweryfikować stan izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych budynku. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń warstw izolacyjnych należy je odtworzyć lub wykonać od nowa w przypadku znaczących uszkodzeń,
- uszkodzone wyprawy tynkarskie i stare powłoki malarskie oraz posadzki wymagają napraw i odświeżenia,
- występujące posadzki przemysłowe drewniane należy usunąć i wykonać nowe warstwy posadzek wraz z podbudową zgodnie z [A],
- z uwagi na występujące uszkodzenia budynku od wpływu eksploatacji górniczej należy wykonać odpowiednie wzmocnienia. Wzmocnienie budynku z uwagi na szkody górnicze jest poza zakresem niniejszego opracowania oraz poza zakresem opracowania [A].

Na trwałość konstrukcji i elementów wykończenia wpływają następujące czynniki: właściwe rozwiązania konstrukcyjne, sumienne – poprawne, zgodne ze sztuką budowlaną wykonanie, dbałość użytkowników oraz należyta ich eksploatacja i konserwacja.

Wyposażenie budynków zużywa się wcześniej, a ponadto w miarę postępu technicznego powinno być wymieniane. Literatura podaje następujące okresy trwałości elementów wykończenia i wyposażenia budynku:

- posadzki drewniane 50 - 80 lat
- tynki elewacyjne cementowo-wapienne 30 - 40 lat
- tynki wewnętrzne 50 - 60 lat
- okna do 50 lat
- drzwi wewnętrzne 60 - 80 lat
- przewody wod.-kan. do 50 lat
- urządzenia sanitarne 15 - 30 lat
- malowanie 4 – 5 lat
- osprzęt instalacji sanitarnych i elektrycznych do 30 lat

**Nie ma przeciwwskazań, do przeprowadzenia planowanej inwestycji, a wykonanie powyższych zaleceń oraz planowana wymiana stolarki okiennej znacząco poprawią walory użytkowe i estetyczne obiektu, a naprawy i wzmocnienia konstrukcji murowych budynku zwiększy jego bezpieczeństwo użytkowania.**

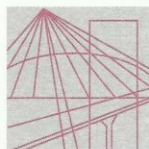
Opracował:  
mgr inż. Paweł Olczak  
upr. nr SLK/5708/PWOK/14



## II. ZAŁĄCZNIKI

## ZAŁ.1

## Odpis uprawnień budowlanych



Ś L Ą S K A  
O K R Ę G O W A  
I Z B A  
I N Ż Y N I E R Ó W  
B U D O W N I C T W A

SLK/OKK/7131.7132/5708/14

Katowice, dnia 22 grudnia 2014 r.

## D E C Y Z J A

Na podstawie art. 12 ust. 2, 3, 4, art. 13, art. 14 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.), § 10 i § 12 ust. 1 pkt. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2014 r., poz. 1278) oraz na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2013 r., poz. 932 z późn. zm.), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

**Pan Paweł Olczak**  
mgr inż. budownictwa  
ur. dnia 28 grudnia 1981 w Tychach

otrzymuje

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
**numer ewidencyjny SLK/5708/PWOK/14**  
**do projektowania i kierowania robotami budowlanymi**  
**w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń**

Zakres uprawnień:

- sporządzanie projektu architektoniczno – budowlanego w odniesieniu do konstrukcji obiektu,
- sporządzanie projektu zagospodarowania działki lub terenu wyłącznie w zakresie uzyskanej specjalności,
- sprawdzanie projektów budowlanych w zakresie specjalności konstrukcyjno – budowlanej i sprawowanie nadzoru autorskiego,
- kierowanie robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji obiektu oraz architektury obiektu,
- kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrola techniczna wytwarzania tych elementów,
- wykonywanie nadzoru inwestorskiego,
- sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

## U Z A S A D N I E N I E

W wyniku pozytywnego postępowania kwalifikacyjnego i pozytywnego wyniku egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz praktycznego zastosowania wiedzy technicznej wydanie niniejszych uprawnień budowlanych jest uzasadnione.

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej ŚOIIB w Katowicach w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Pan Paweł Olczak  
Gen. Charlesa de Gaulle'a 35/24  
43-100 Tychy
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor  
Nadzoru Budowlanego
4. a/a.



Skład orzekający OKK

1.   
mgr inż. Piotr Szatkowski
2.   
inż. Hieronim Spizewski
3.   
mgr inż. Zbigniew Dzierżewicz

## ZAŁ.2

### Zaświadczenie o przynależności do PIIB Projektantów



#### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:  
SLK-2RP-7TL-7GK \*

Pan Paweł Olczak o numerze ewidencyjnym SLK/BO/9043/15  
adres zamieszkania ul. Grabowa 36, 43-100 Tychy  
jest członkiem Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2023-03-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-03-23 roku przez:

Roman Karwowski, Przewodniczący Rady Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci  
elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są  
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.



Tychy, maj 2022 r.