

**EKSPERTYZA BUDOWLANA**  
**STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW**  
**KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU**

**Zgodnie z § 206 warunków technicznych, jakim powinny  
odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

**BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ**

ADRES INWESTYCJI:  
**jedn. ew. 100701\_5 Białaczów**  
**obr. 0004 Parczów**  
**dz. nr ew. 516**  
INWESTOR:  
**GMINA BIAŁACZÓW**  
**ul. Piotrkowska 12**  
**26-307 Białaczów**

OPRACOWAŁ:

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

Pruszków, grudzień 2025r.

## **1. CEL EKSPERTYZY**

Przedmiotem opracowania jest ocena stanu technicznego dotycząca prawidłowości wykonywanych robót budowlanych przy budynku użyteczności publicznej usytuowanym na działce nr ewid. 516 obręb 0004 Parczów, gmina Białaczów, oraz czy zamierzona inwestycja nie spowoduje niedopuszczalne:

- zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- pogorszenie stanu środowiska,
- pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
- wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Ekspertyza stanu technicznego elementów budynku ma na celu określenie czy wykonane roboty budowlane prowadzone były zgodnie z przepisami i normami ze wskazaniem, czy doszło do naruszenia obowiązujących przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422 z późn. zmianami) oraz czy jakość wykonywanych robót budowlanych zapewnia podstawowe wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane tj.: bezpieczeństwa higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami. Celem ekspertyzy jest również wskazanie czy koniecznym jest wykonanie czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem wraz ze wskazaniem takich czynności lub robót.

Opracowanie wykonano na podstawie przeprowadzonych oględzin budynku i pomiarów, przy wykorzystaniu obowiązujących Polskich Norm, przepisów prawnych i literatury technicznej.

Celem niniejszej ekspertyzy budowlanej – zgodnie z treścią zlecenia jest:

- ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych oraz ogólnego stanu,
- opis ewentualnych uszkodzeń powstałych w badanych elementach (rysy, pęknięcia, zawilgocenia i zagrzybienia) oraz ocenę przyczyn powstawania uszkodzeń,
- wydanie zaleceń – w zakresie konstrukcyjno – budowanym dotyczących koniecznych napraw, wzmocnień oraz zalecenia co do sposobu wykonywania

tych napraw i wykonania robót poprawiających estetykę oraz podniesienie standardu budynku.

## **2. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO**

Istniejący obiekt objęty opracowaniem częściowo podpiwniczony, posiada jedną kondygnację nadziemną. Budynek w konstrukcji murowej ścian, kryty dachem dwuspadowym, nad garażem dach jednospadowym, pokryty blachą trapezową. Zewnętrzne gabaryty budynku po największym obrysie: 14,62 x 26,87m.

Budynek wyposażony jest w niezbędne media: instalacje wewnętrzną wod. – kan., wewnętrzną instalację elektryczną, wentylację grawitacyjną. Część mieszkalna ogrzewana jest z węzownicy zamontowanej w kuchni węglowej. Metoda wykonawstwa: tradycyjna.

## **3. Dane konstrukcyjno – materiałowe**

### **3.1. FUNDAMENTY**

4. Ściany fundamentowe z kamienia.

### **4.1. ŚCIANY**

Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej, od wewnątrz z bloczka betonu komórkowego -PGS gr. 24cm. Całkowita grubość ścian zewnętrznych to 40cm. Ściany wewnętrzne murowane z kamienia i cegły pełnej. Budynek garażu murowany z pustaków żużlobetonowych.

### **4.2. DACH - KONSTRUKCJA I POKRYCIE**

Dach dwuspadowy kryty blachą trapezową oraz jednospadowy kryty blachą trapezową.

### **4.3. STROP I STROPODACH**

Strop i stropodach z płyt kanałowych.

### **4.4. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA**

Stolarka okienna zewnętrzna drewniana. Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, brama stalowa, stolarka wewnętrzna pływająca.

## 4. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO

### 4.1 Ocena stanu technicznego konstrukcji i elementów budynku.

Po wykonanych oględzinach elementów konstrukcyjnych budynku stan techniczny **ocenia się jako dostateczny**. Nie stwierdzono rażących błędów w ich wykonawstwie, jak również nie stwierdzono występowania nadmiernych ugięć elementów konstrukcyjnych. Występują miejscowe odspojenia tynków.

### 4.2 Ocena stanu technicznego podłoża gruntowego

Nie przewiduje się żadnej zmiany obciążeń stałych i zmiennych oraz ingerencji w istniejącą konstrukcję budynku wpływającą znacząco na podłoże gruntowe, a co za tym idzie nie przewiduje się zmian istniejących obciążeń przekazywanych poprzez fundamenty na grunt.

Z oględzin przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnych nie stwierdzono uszkodzeń budynku i jego elementów, które mogłyby być spowodowane przeciążeniem lub nierównomiernym osiadaniem fundamentów budynku w obecnym stanie.

### 4.3 Ekspertyza stanu technicznego konstrukcji elementów budynku.

#### 4.3.1 Fundamenty

Nie wykonano odkrywki ław fundamentowych uznając to za zbędne. Przeglądu stanu fundamentów i ścian fundamentowych dokonano z poziomu terenu oraz z poziomu pomieszczeń parteru wewnątrz budynku. Brak znaczących oznak zewnętrznych, które mogłyby w jakikolwiek sposób wskazywać na zły stan ław fundamentowych. Fundamenty są w dobrym stanie technicznym.

#### 4.3.2 Ściany zewnętrzne budynku

Konstrukcja ścian została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Nie stwierdzono defektów ścian w postaci odkształceń i zawilgoceń a także uszkodzeń związanych z podłożem gruntowym i sposobem posadowienia oraz uszkodzeń spowodowanych przekroczeniem I lub II stanu granicznego konstrukcji.

Ściany nie mają dostatecznej izolacyjności cieplnej i nie spełniają obecnie obowiązujących warunków technicznych dotyczących wymagań izolacyjności cieplnej. Występują miejscowe odspojenia tynków.

Stan techniczny ścian ocenia się na dostateczny.

#### 4.3.6 Konstrukcja dachu

Konstrukcja dachu wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

### **5. WNIOSKI**

Po wykonanych oględzinach oraz przeanalizowaniu stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku należy wysnuć następujące wnioski:

- Stan techniczny analizowanych elementów konstrukcyjnych budynku **ocenia się jako dostateczny**. Nie stwierdzono rażących błędów w ich wykonawstwie, jak również nie stwierdzono występowania nadmiernych ugięć czy też pęknięć i zarysowań elementów konstrukcyjnych.
- Elementy konstrukcyjne jak: fundamenty, ściany zewnętrzne, będą mogły być zaadaptowane w całości.
- Reasumując powyższe wnioski zamierzona inwestycja nie spowoduje niedopuszczalnego:
  - zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
  - pogorszenia stanu środowiska,
  - pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych,
  - wprowadzenia, utrwalenia bądź zwiększenia ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz jakość wykonanych robót budowlanych zapewnia podstawowe wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane tj.: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami.

### **6. ZALECENIA**

- Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy opracować projekt przebudowy, budynku użyteczności publicznej z uwzględnieniem przedstawionych wniosków.
- Uzyskać od właściwego organu decyzję o pozwoleniu na budowę.

- Roboty budowlane mogą być prowadzone jedynie w budynku wykwaterowanym.
- Wykopy wokół budynku wykonywać odcinkowo na dł. max 2,0m. Nie dopuścić do nawodnienia wykopów. Zakazuje się podkopywania istniejących fundamentów.