

KOWAGO-INŻYIERIA NEJMAN BARABARA
05-462 WIAZOWNA OS. PARKOWE 6B



EKSPERTYZA TECHNICZNA NA POTRZEBY REMONTU DACHU CKS „ZACISZE”

PRZEDMIOT OPINII:

PROJEKT REMONTU DACHU BUDYNKU CKS „ZACISZE”
UL. PIŁSUDSKIEGO 20 SPAŁA

ZAMAWIAJĄCY:

CS Natura Tour sp. z o.o.
Thomasa Edisona 2,
04-510 Warszawa

	Nazwisko	Numer uprawnień	Podpis
Autor opracowania	mgr inż. Wojciech Małecki	MAZ/0883PWBKb/18 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno- budowlanej	

Warszawa 12.03.2026 r.

OCENA STANU TECHNICZNEGO

PROJEKT BUDOWLANY: PROJEKT REMONTU DACHU BUDYNKU CKS „ZACISZE”

UL. PIŁSUDSKIEGO 20 SPAŁA

ADRES: UL. PIŁSUDSKIEGO 20 SPAŁA

1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Zamawiającym,
- dokumentacja fotograficzna,
- literatura fachowa,
- wizja lokalna
- Ocenę stanu technicznego zrealizowano zgodnie z warunkami obowiązującego aktualnie jednolitego tekstu Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, uwzględniającego wszystkie późniejsze zmiany legislacyjne.
- Podstawowym aktem prawnym w zakresie zasad normalizacji wykorzystywanym przez autorów jest zmiana przepisów z dnia 12 września 2002r. sankcjonująca fakt, iż stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne, a ich wykorzystywanie określono stosownie do przedmiotu i celu pracy. Od dnia 15 grudnia 2002r. wszystkie normy w budownictwie mają status norm do dobrowolnego stosowania.
- Oznaczenie PN-EN należy interpretować tak, iż Polska Norma może być wprowadzeniem normy europejskiej, a symbol PN-EN-ISO lub PN-ISO oznacza wprowadzenie do normy międzynarodowej.
- Z przepisów prawnych usunięto pojęcie „obowiązujące Polskie Normy” i przyjęto, że norma stanowi element wiedzy technicznej w zakresie spełnienia wymagań podstawowych zdefiniowanych w tekście Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Aspekt wiedzy technicznej rozszerzono na normy archiwalne i normy branżowe BN wycofane lub wcześniej zdezaktualizowane.
- W realizacji procesu inwestycyjnego obowiązują natomiast wszystkie normy „do stosowania” i przepisy dotyczące wyrobów budowlanych, z których projekt jest projektowany, realizowany lub badany obiekt. Są to ogólnie sformułowane postanowienia w zakresie procesu certyfikacji w budownictwie.
- Wykorzystane i wymienione w ocenie normy oraz stowarzyszone warunki techniczne realizacji robót uznano za bezpieczne i odzwierciedlające adekwatny stan wiedzy technicznej. Ze względu na fakt wyeliminowania przepisów prawnych pod nazwą „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano- montażowych” realizację planowanej inwestycji należy prowadzić w aspekcie spełnienia przepisów Ustawy Prawo Budowlane, którymi są warunki techniczne jakim

powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie z uwzględnieniem przewidywanej przez Zlecającego technologii użytkowania przedmiotu opracowania.

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem ekspertyzy jest budynek znajdujący się w m. Spała przy ul. Piłsudskiego 20



Fot. 1 Przedmiot ekspertyzy – Widok od wejścia



Fot. 2 Przedmiot ekspertyzy – Widok od strony południowej

Celem i zakresem opracowania jest ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem możliwości wykonania remontu pokrycia dachowego.

1.3. KRYTERIA OKREŚLAJĄCE STOPIEŃ ZNISZCZENIA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW OBIEKTU

stan techniczny doskonały	- zniszczenie elementu konstrukcyjnego 0 do 10 %
stan techniczny zadowalający	- zniszczenie elementu konstrukcyjnego 11 do 20 %
stan techniczny średni	- zniszczenie elementu konstrukcyjnego 21 do 40 %
stan techniczny zły	- zniszczenie elementu konstrukcyjnego 41 do 60 %
stan techniczny awaryjny	- zniszczenie elementu konstrukcyjnego ponad 61 %

2. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU

2.1. OPIS TECHNICZNY OCENIANEJ CZĘŚCI BUDYNKU

Istniejący budynek posiada 2 kondygnacje naziemne i nie jest częściowo podpiwniczony. Poszczególne elementy konstrukcyjne budynku:

- Posadowienie budynku na ścianach fundamentowych
- Ściany kondygnacji nadziemnych z cegły typu Max
- Słupy i belki żelbetowe, wylewane i prefabrykowane.
- Strop typu Klaina na drugiej kondygnacji od strony strychu nieużytkowanego pokryty izolacją cieplną grubości około 10 cm z supremy.
- Konstrukcja dachu dźwigary stalowe na których opierają się pokrycie dachowe

2.2. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

2.2.1. FUNDAMENTY BUDYNKU

Na podstawie wizji lokalnej nie stwierdzono nadmiernych ani nierównomiernych osiadań . Stan fundamentów określa się jako zadowalający. Nie wykonano odkrywek fundamentów.

2.2.2. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE I DZIAŁOWE

Na podstawie dokumentacji fotograficznej stwierdza się , iż stan ścian jest zadowalający, w większości ścian nie stwierdzono nadmiernych zarysowań .

2.2.3. STROP TYPU KLAINA

Nie stwierdzono nadmiernych ugięć. Zauważono jednak drobne zarysowania wzdłuż kierunku ułożenia płyt kanałowych, prawdopodobnie spowodowane „klawiszowaniem” się stropu. Stwierdza się iż ogólny stan techniczny stropu jest zadowalający.

2.2.4. DACH

Konstrukcja nośna stalowa dachu jest w stanie dobrym, nie wykazuje ona zniszczeń korozyjnych a elementy nie wykazują lokalnych zniszczeń przeciążeniem. Zaleca się jednak wymianę poszycia dachu ze względu na jego nieuszczelność – widoczne przecieki.

3. ANALIZA W ZAKRESIE ZMIAN SPOSOBU UŻYTKOWANIA I WYKONANIA PRAC REMONTOWYCH

Przeprowadzone prace związane z remontem pokrycia dachowego nie spowodują zmiany w sposobie użytkowania obiektu. Istniejące elementy konstrukcyjne nie zostaną dodatkowo mocniej obciążone, dlatego zezwala się na wykonanie prac remontowych – wymiana pokrycia dachowego na nowe, wymiana deskowania, docieplenie stropu drugiej kondygnacji na poziomie strychu wełną mineralną.

4. WNIOSKI I ZALECENIA

Na podstawie powyższych punktów ekspertyzy można stwierdzić, że:

- 1. Na podstawie stanu technicznego budynku opisanego w pozycji 2 stwierdza się, iż projektowany remont dachu nie powoduje zagrożeń dla bezpieczeństwa obiektu.**
- Ekspertyza techniczna została wykonana w marcu 2026r i zawarte w niej opisy, wnioski i zalecenia mają ważność przez najbliższy rok, po którym wymagają aktualizacji,
- Zakres ekspertyzy obejmuje budynek, który jest użytkowany przez Inwestora,
- Prace remontowe wymagają opracowania odpowiedniego projektu budowlanego,
- W czasie późniejszej eksploatacji budynku (po wykonaniu wymiany pokrycia i docieplenia stropu drugiej kondygnacji na poziomie strychu), 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,
6. Przed przystąpieniem do prac budowlanych, Wykonawca powinien wraz z przedstawicielem Zamawiającego dokonać oględzin stanu pomieszczeń w budynku w bezpośrednim kontakcie z przebudowywanymi elementami. Należy opisać ewentualne uszkodzenia, zarysowania itp.

degradacje , aby nie zostały przypisane prowadzonym robotom budowlanym. Pozwoli to na uniknięcie potencjalnych roszczeń pomiędzy Wykonawcą , a Zamawiającym.