

# OCENA STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ

## I WATROŚCI UŻYTKOWEJ

### BUDYNKU

### SZKOŁY PODSTAWOWEJ

### W BRZEZÓWCE

**Adres obiektu:** budynek Szkoły Podstawowej w Brzezówce,  
Brzezówka 111, 36-024 Hyżne, gmina Hyżne.

**Opracował:** inż. Bartosz Lonc,

**Wykonał:** mgr inż. Tadeusz Chuchła upr. bud. Nr K-69/00.

mgr inż. Tadeusz Chuchła  
opr. bud. Nr K-69/00  
do kierowania robotami budowl.  
w specjalności konstr. budowl.  
bez ograniczeń

**Data opracowania:** grudzień 2018 r.

## **SPIS TREŚCI:**

**1. Zleceniodawca.**

**2. Wykonawca opracowania.**

**3. Podstawa prawna.**

**4. Przedmiot opracowania.**

**5. Cel opracowania.**

**6. Opis wraz z oceną techniczną.**

**7. Wnioski.**

### **1. Zleceniodawca:**

Zleceniodawcą niniejszego opracowania jest zarządca obiektu będącego przedmiotem kontroli tj Dyrektor Szkoły Podstawowej w miejscowości Brzezówka, gmina Hyżne, województwo podkarpackie.

### **2. Wykonawca:**

Wykonawcą oceny technicznej jest mgr inż. Tadeusz Chuchła posiadający uprawnienia budowlane nr upr. bud. K-69/00, materiały opracował mgr inż. Bartosz Lonc.

### **3. Podstawa opracowania:**

- zlecenie zarządcy obiektu;
- wizja lokalna;
- podstawa prawna:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018, poz. 1202);

Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r, poz. 1422 z póź. zm.).

### **4. Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest dokonanie oceny sprawności technicznej, jak również wartości użytkowej przedmiotowego budynku. Oprócz powyższej oceny opracowanie niniejsze ma za zadanie wskazanie rodzaju oraz zakresu niezbędnych robót budowlanych, których przeprowadzenie jest konieczne w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego, powstrzymania degradacji obiektu jak i w celu zmniejszenia kosztów jego eksploatacji.

### **5. Cel opracowania:**

Zamawiający niniejsze opracowanie zarządca obiektu tj. Dyrektor Szkoły Podstawowej w miejscowości Brzezówka, gmina Hyżne zlecił opracowanie oceny stanu technicznego zarządzanego budynku w celu wypełnienia obowiązku nałożonego na zarządcę obiektu budowlanego, który to obowiązek określony został w art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1202). Powyższy przepis nakłada na właściciela, zarządcę obiektu obowiązek dokonywania okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu, jego estetyki i otoczenia. Kontrola instalacji elektrycznej i piorunochronnej, do przeprowadzenia, której zarządca zobowiązany jest przez cytowany powyżej artykuł Prawa budowlanego jest przedmiotem oddzielnego opracowania przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie. Niniejsze opracowanie nie zawiera również oceny stanu technicznego urządzeń grzewczych oraz przewodów kominowych tj. przewody dymowe spalinowych i wentylacyjnych, która to ocena zawiera się w ekspertyzie kominiarskiej zlecanej przez zarządcę budynku osobom uprawnionym.

## **6. Opis wraz z oceną techniczną:**

### **Opis obiektu:**

Obiekt objęty niniejszą oceną techniczną jest budynkiem Szkoły Podstawowej usytuowanym w miejscowości Brzezówka, gmina Hyżne. Jest to budynek o zróżnicowanej wysokości: jedno i dwu - kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Budynek powstał w technologii tradycyjnej, ściany murowane z elementów ceramicznych drobnowymiarowych (cegła, pustaki). Konstrukcja dachu drewniana, kryta blachą. Stolarka okienna z PCV. Obiekt składa się z dwóch części: jednokondygnacyjnej „starej” gdzie znajdują się m.in. pomieszczenia użytkowane na parterze jako kuchnia, jadalnia i biblioteka oraz części nowej (piętrowej) użytkowanej jako segment dydaktyczny z salami do nauki.

W pomieszczeniach piwnic usytuowana jest kotłownia gazowa oraz pomieszczenia składowo-gospodarcze.

Budynek posiada instalację elektryczną, gazową oraz wodno-kanalizacyjną. Obiekt ogrzewany jest za pomocą wewnętrznej instalacji c.o., znajdującej się w pomieszczeniach.

### **Ocena techniczna budynku:**

Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej, dokonano ogólnej oceny stanu technicznego obiektu oraz jego wartości użytkowej.

Podczas oględzin ocenie technicznej poddano:

- elementy konstrukcji nośnej obiektu: ściany i stropy;
- konstrukcję dachu wraz z pokryciem, rynnami i rurami spustowymi;
- stolarkę drzwiową i okienną;
- stan tynków, posadzek, schodów;
- stan instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- estetykę elewacji zewnętrznej oraz dojścia do budynku;

- walory użytkowe budynku;

W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdza się, że ściany nośne oraz stropy nie wykazują obecnie niebezpiecznych zarysowań i odkształceń.

Analizując stan techniczny konstrukcji dachowej stwierdzono, iż jest on dobry – brak ugięć czy też uszkodzeń drewnianej konstrukcji dachowej, stan techniczny pokrycia dachowego wykonanego z blachy jest dobry – nie stwierdzono śladów nieszczelności w/w pokrycia.

Stan techniczny rynien oraz rur spustowych – dobry.

Stolarka okienna oraz drzwi wejściowe z PCV spełniają swą funkcję w budynku – jest to stolarka nowa i nie budzi zastrzeżeń. Stolarka drzwiowa wewnętrzna w obiekcie jest w zadawalającym stanie technicznym i pozwala na dalsze jej użytkowanie.

Podczas wizji lokalnej ocenie technicznej poddano istniejące w budynku tynki i posadzki. W wyniku powyższego stwierdzono, iż w znacznej większości są one w odpowiednim stanie technicznym – sukcesywnej naprawy wymagają jedynie tynki znajdujące się w starej części szkoły – głuchy odgłos podczas ich opukiwania świadczy o braku prawidłowej przyczepności w/w tynków do podłoża, co w konsekwencji – przy braku remontu doprowadzić może do ich odspojenia co może wiązać się z powstaniem zagrożenia dla użytkowników obiektu

Poważne zastrzeżenia budzą tynki znajdujące się na poziomie kondygnacji piwnic m.in. w pomieszczeniach: kotłowni oraz pomieszczeniu składowym od strony południowej – są one w znacznej części zniszczone przez wilgoć przedostającą się z zewnątrz. Konieczne jest przeprowadzenie remontu tych tynków – po wcześniejszym wykonaniu prawidłowej izolacji przeciwwilgociowej (pionowej) ścian piwnic, gdyż. podczas oględzin stwierdzono napływ wody z zewnątrz do wewnętrznych pomieszczeń kondygnacji piwnicy.

Ogólny stan posadzek wewnątrz obiektu – dobry, remontu wymaga posadzka znajdująca się na poziomie piwnic, należy przeprowadzić remont posadzki w pomieszczeniach na parterze (pomieszczenia: „II” i III”).

Stan instalacji wodno-kanalizacyjnej pozwala na dalsze jej użytkowanie.

Stan elewacji zewnętrznych budynku jest dobry.

W wyniku oględzin elementów zewnętrznych stwierdzono konieczność dokonania zabezpieczeń ostrych krawędzi parapetów zewnętrznych, należy zabezpieczyć pokrywy włazów studni oraz studzienek drenarskich, usunąć stare studzienki kanalizacyjne na boisku, poprawić zapadniętą powierzchnię kostki przy odbojowce oraz przy wejściu do szkoły, poprawić zapadnięty chodnik z płytek betonowych.

#### **Uwaga:**

Podczas oględzin stwierdzono też, iż schody zewnętrznych – po ich obłożeniu płytkami gressowymi nie spełniającymi przepisów § 305 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w zakresie wykonania nawierzchni schodów z materiałów nie powodujących poślizgu. Biorąc powyższe pod uwagę należy dochować szczególnych starań co do utrzymania odpowiedniego stanu technicznego okładzin antypoślizgowych w/w schodów zewnętrznych istniejących na tych schodach, które zabezpieczają ich powierzchnię przed poślizgiem.

Stwierdzono również brak wysokości balustrad wewnętrznej klatki schodowej w obiekcie wynosi około 91 cm do 93 cm, co narusza § 298 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r, poz. 690 z póź. zm.). W związku z powyższym konieczne jest bezzwłoczne doprowadzenie

istniejących warunków do stanu zgodnego z w/w przepisami, poprzez np. podwyższenie wysokości przedmiotowych balustrad.

## 7. Wnioski.

Oceniając wartość użytkową przedmiotowego obiektu należy stwierdzić, iż przy obecnym sposobie jego eksploatacji występują pewne niedogodności związane z wieloletnim użytkowaniem budynku, jednak nie powodują one braku możliwości spełniania przez budynek swojej funkcji użytkowej. Należy uznać, iż obecny stan techniczny budynku – po dokonaniu robót remontowych wyszczególnionych powyżej - pozwala na zachowanie jego wartości użytkowej, którą oczywiście można zwiększyć dokonując pełnego remontu w zakresie opisanym powyżej. Budynek nie powoduje swym wyglądem oszpeccenia otoczenia.

Obecny stan techniczny budynku Szkoły Podstawowej w Brzezówce, pozwala na stwierdzenie, iż obiekt nadaje się do eksploatacji, jednak aby uniknąć możliwości powstania zagrożenia dla jego użytkowników jak również degradacji technicznej obiektu - koniecznym jest jak najszybsze wykonanie następujących robót:

- zabezpieczenie pomieszczeń kotłowni i magazynu w piwnicy przed napływem wody oraz zawilgoceniem - wykonanie izolacji ścian przeciwwilgociowej piwnic;

- remont posadzek w/w pomieszczeń;

- stały monitoring prawidłowości stanu technicznego zabezpieczenia schodów zewnętrznych przed poślizgiem;

- zapewnienie stałego monitoringu stanu technicznego tynków, wykładzin i posadzek oraz w razie konieczności niezwłoczna ich naprawa;

- remont tynków wewnętrznych w pomieszczeniach piwnic i kotłowni oraz w pomieszczeniu wiatrołapu (w części gospodarczej);



- zapewnienie prawidłowej wysokości balustrad schodów wewnętrznych;
- bezwzględnie zabezpieczyć pokrywy włazów studni oraz studzienek drenarskich;
- wykonać naprawy zapadniętych odbojówek oraz chodnika;
- zabezpieczyć ostre krawędzie parapetów zewnętrznych.

Data: grudzień 2018r.

**mgr inż. Tadeusz Chuchła**  
upr. bud. nr 4-69/00  
do kierowania robotami budowl.  
w specjalności /konstr. budowl.  
bez ograniczeń  
Podpis:



WOJEWODA PODKARPACKI

AB.III-7132/70/00

Rzeszów, 2000 - 06 - 19

**DECYZJA**  
**O NADANIU UPRAWNIENÍ BUDOWLANYCH**

Na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami/ oraz § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz. U. Nr 8 poz. 38 z 1995 r./ i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po ustaleniu, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan **TADEUSZ CHUCHŁA**  
magister inżynier  
(kierunek studiów - budownictwo)  
ur. 23 stycznia 1965 r. w Tyczynie

otrzymuje .

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
Nr ewid. K - 69/00

do kierowania robotami budowlanymi,  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
bez ograniczeń

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. Tadeusz Chuchła  
ul. Zagrody 85  
36-020 Tyczyn
2. a/a

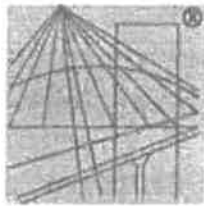


Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO  
mgr inż. Władysław Wąziak  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
ARCHITECTURY, BUDOWNICTWA I URBANISTYKI  
ARCHITEKT WOJEWODZKI

MIEJSKI ZARZĄD  
DRÓG I ZIELENI  
ul. Targowa 1  
35-064 RZESZÓW

5. WZGLĘDZANIE ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM:

Rzeszów, dnia 28.05.2005  
JANUSZ BANAS  
Dział Organizacyjno-Gospodarczy



P O L S K 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

## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

PDK-G3U-Q1R-A1X \*

Pan Tadeusz Chuchła o numerze ewidencyjnym PDK/BD/1644/01

adres zamieszkania Zagrody 85, 36-020 Tyczyn

jest członkiem Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2018-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2017-12-15 roku przez:

Grzegorz Dubik, Zastępca Przewodniczącego Rady Podkarpackiej 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.