

**USŁUGI PROJEKTOWE I NADZÓR
W BUDOWNICTWIE GRZEGORZ RUDZKI**

97-330 Sulejów

ul. Góra Strzelecka 18

kom. 509-481-679

e-mail: grzegorz.rudzki@gmail.com

NIP: 771-155-53-16

EKSPERTYZA TECHNICZNA

**dachu na Leśnym Ośrodku Szkoleniowym
wraz z oceną stanu technicznego warstw dachowych**

ZDJĘCIE BUDYNKU		 Leśny Ośrodek Szkoleniowy "NAGÓRZYCE"			
ZLECENIODAWCA		 SKARB PAŃSTWA - PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO SMARDZEWICE ul. GŁÓWNA 1A 97-213 SMARDZEWICE			
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO		Adres: Swolszewice Małe, ul. Leśna 1, 97-213 Smardzewice			
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE		Nazwa jednostki ewidencyjnej: 101609_2 – GMINA TOMASZÓW MAZ.. Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: SWOLSZEWICE MAŁE OBRĘB 0015 Numer działek ewidencyjnych: 1089/1 Identyfikator nieruchomości: 101609_2.0015.1089/1			
ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
Autor opracowania	mgr inż. Grzegorz Rudzki	do projektowania w specjalności konstrukcyjno - budowlanej nr uprawnień NB.IV.7342/22/98 rzeczoznawca budowlany PZITB nr 2707	Konstrukcja	WRZESIEŃ 2025 r.	



SPIS ZAWARTOŚCI

1. PODSTAWA OPRACOWANIA I LITERATURA	3
2. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA	4
3. ISTNIEJĄCY STANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU	5
4. OGÓLNY OPIS BUDYNKÓW	7
5. ANALIZA I OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW DACHU WRAZ Z WARSTWAMI POŁACI DACHOWYCH ORAZ OKREŚLENIE RODZAJU I STOPNIA ZUŻYCIA, A TAKŻE KOROZJI BIOLOGICZNEJ I MECHANICZNEJ BUDYNKU W ZAKRESIE STANU BEZPIECZEŃSTWA I PRZYDATNOŚCI BUDYNKU DO UŻYTKOWANIA	8
5.1. <i>Elementy konstrukcji dachu</i>	9
5.2. <i>Elementy pozostałe, tj. obudowy ścian skosów i okien dachowych, instalacji wewnętrznych i zewnętrznych</i>	10
6. ANALIZA I OCENA PRZYCZYN USZKODZENIA KONSTRUKCJI DACHU	11
7. SPOSÓB I KOSZT ZABEZPIECZENIA KONSTRUKCJI DACHU BUDYNKU PRZED JEGO DEGRADACJĄ	12
8. WYKAZ ROBÓT KONIECZNYCH DO ODTWORZENIA ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU WRAZ Z PODANIEM KOSZTÓW;	12
9. UWAGI KOŃCOWE	13
10. ZAŁĄCZNIKI	15



1. PODSTAWA OPRACOWANIA I LITERATURA.

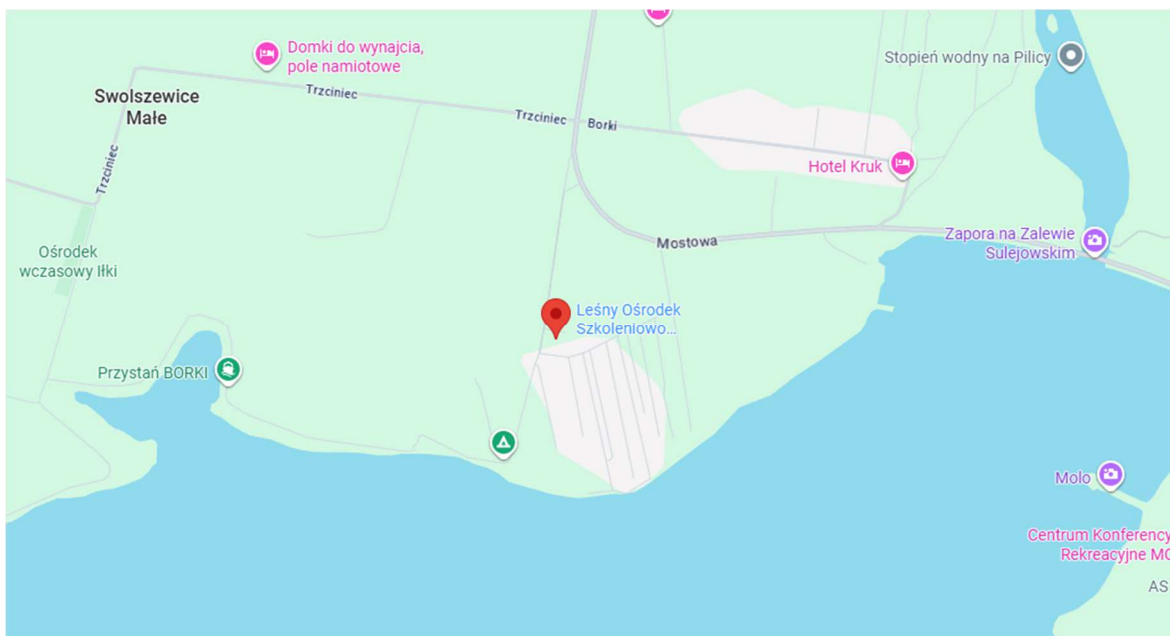
- Doświadczenie zawodowe w zakresie wykonywania, nadzorowania robót budowlanych oraz w zakresie sporządzania ocen, orzeczeń i ekspertyz technicznych;
- Umowa nr SA.271.2.39.2025 z Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Smardzewice z siedzibą w Smardzewicach przy ul. Głównej 1a, 97-213 Smardzewice z dnia 18 września 2025 roku;
- Archiwalna dokumentacja projektowa na rozbudowę i nadbudowę budynku Leśnego Ośrodka Szkoleniowego;
- Materiały otrzymane od Zleceniodawcy;
- Wizja lokalna oraz pomiary własne przeprowadzona w wrześniu 2025 roku;
- Wywiad środowiskowy,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- Polskie Normy Budowlane i inne dokumenty, posiadające moc prawną w okresie wykonywania opracowania,
- Ustalenia szczegółowe z przedstawicielem Zleceniodawcy,
- Literatura fachowa:
 - A. Zybura, M. Jaśniok, T. Jaśniok – *Diagnostyka konstrukcji żelbetowych tom 2*, Warszawa 2011;
 - *Praca zbiorowa: Zużycie obiektów budowlanych. Poradnik. WACETOB 2003*;
 - J. Łempicki: *Ekspertyzy konstrukcji budowlanych*. Arkady 1972;
 - Żenczykowski W.: *Budownictwo ogólne tom 1÷3*. Arkady 1976 i 1987;
 - *Praca zbiorowa: Budownictwo ogólne tom 1 i 2*. Arkady 2005;
 - Sieczkowski J., Nejman T.: *Ustroje budowlane*. PW 1991;
 - *Praca zbiorowa: Zużycie obiektów budowlanych. Poradnik. WACETOB 2003*;
 - *Praca zbiorowa: Zasady zużycia obiektów budowlanych. Poradnik. WACETOB 1998*;
 - *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*;
 - *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;



- *Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych tom 1, 2, 3, 4 – Wydawnictwo ARKADY, W-wa 1989 r.;*
- *Budownictwo ogólne, t. 2, „Fizyka budowli”, pod red. P. Klemma, Wydawnictwo ARKADY, Warszawa 2007;*
- *Materiały Konf. „Problemy rzeczoznawstwa budowlanego”, wyd. ITB, 1989–2008;*
- *„Błędy i uszkodzenia budowlane oraz ich usuwanie” Praca zbiorowa pod red. Prof. dr hab. inż. L. Runkiewicza wydane przez WEKA Sp. z o.o.;*
- *„Wady i usterki w budynkach. Rozpoznawanie. Zapobieganie. Usuwanie” – Rainer Oswald, Ruth Abel – wyd. Instalator Polski. 6;*
- *Francuz W.M., Sokołowski R.: Bezpieczeństwo i higiena pracy na budowie. KWP BudErgon OW PZiTB, Warszawa 1998;*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 6.02.2003 r. w sprawie bhp podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. Nr 47 poz. 401);*

2. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA.

a) **Przedmiotem opracowania** jest budynek Leśnego Ośrodka Szkoleniowego „Nagórzyce” zlokalizowanego przy ul. Leśnej 1 w Swolszewicach Małych.



(lokalizacja Leśnego Ośrodka Szkoleniowego „Nagórzyce” na tle okolicy)



b) Celem opracowania jest ekspertyza stanu technicznego oraz nośności konstrukcji dachu przedmiotowego budynku w związku ze zgłoszeniem przez Zarządcę budynku uszkodzeń w pomieszczeniach na poddaszu.

c) Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje wykonanie:

- 1) analizę i opis stanu technicznego poszczególnych elementów dachu wraz z warstwami połaci dachowych oraz określenie rodzaju i stopnia zużycia, a także korozji biologicznej i mechanicznej budynku w zakresie stanu bezpieczeństwa i przydatności budynku do użytkowania, w tym m.in.:
 - a) elementów konstrukcji dachowych;
 - b) elementów pozostałych, tj. obudowy ścian skosów i okien dachowych, instalacji wewnętrznych i zewnętrznych;
- 2) analizę i ocenę przyczyn uszkodzenia konstrukcji dachu;
- 3) sposób i koszt zabezpieczenia konstrukcji dachu budynku przed jego degradacją;
- 4) wykaz robót koniecznych do odtworzenia elementów konstrukcyjnych budynku wraz z podaniem kosztów;
- 5) dokumentację fotograficzną.

3. ISTNIEJĄCY STANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU

Na działce nr ewid. 1089/1 obręb 0015 Swolszewice Małe w jednostce ewidencyjnej 101609_2 – gmina Tomaszów Maz. znajdują się:

- budynek usługowy z pokojami noclegowymi – którego dach jest przedmiotem ekspertyzy;
- budynek stołówki i kuchni;
- budynek z salą edukacyjną;
- wiaty oraz pozostałe niewielkie budynki gospodarcze;
- utwardzone parkingi, place manewrowe i dojścia do obiektu;
- uporządkowana zieleń w postaci zakrzewień dekoracyjno – izolacyjnych;
- zieleń niska.

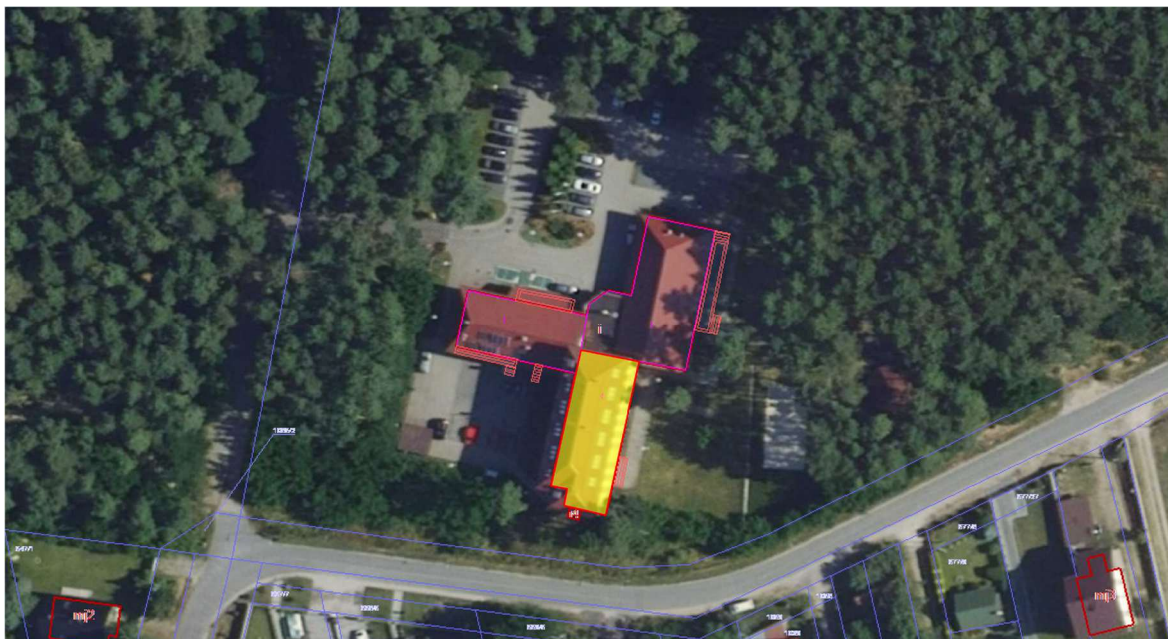


Działka na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek w większość powierzchni jest zalesiona – wydzielono ok. 5.900 m² terenu, który przeznaczony jest pod funkcjonowanie ośrodka. Teren ośrodka jest ogrodzony.

W bezpośrednim sąsiedztwie budynku, którego dach jest przedmiotem opracowania przebiegają:

- sieć wodociągowa;
- studnia wiercona;
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączem do sieci kanalizacyjnej;
- instalacja gruntowej pompy ciepła;
- instalacja teletechniczna;
- kablowa linia energetyczna.

Poniżej szkic lokalizacyjny nieruchomości zlokalizowanej pod adresem ul. Leśna 1 w Swolszewicach Małych:



(szkic lokalizacyjny przedmiotowego budynku – budynek oznaczony kolorem żółtym)

Nieruchomość, na której znajduje się budynek graniczy bezpośrednio z drogami publicznymi i dojazdowymi oraz działkami leśnymi.

Nieruchomość na której zlokalizowane są opisane wyżej obiekty jest własnością Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.



W odległości niespełna 400 metrów od przedmiotowego budynku znajdują się zbiornik wodny – Zalew Sulejowski.

Załącznikiem do opracowania jest dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin obiektu w miesiącu wrześniu 2025 roku.

Teren, na którym zlokalizowany jest obiekt nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4. OGÓLNY OPIS BUDYNKÓW

Zespół budynków wchodzących w skład Leśnego Ośrodka Szkoleniowego „Nagórzyce” został rozbudowany w 2014 roku. W wyniku przeprowadzonej inwestycji powstał budynek z salą edukacyjną a budynek stołówki z kuchnią oraz budynek usługowy z pokojami hotelowymi, którego dach jest przedmiotem niniejszej ekspertyzy zostały rozbudowane oraz nadbudowane.

Obiekty wybudowane są w technologii tradycyjnej – murowane z konstrukcyjnymi elementami żelbetowymi, dachy o konstrukcji drewnianej pokryte dachówką ceramiczną.

Budynek z salą konferencyjną (oznaczony na poniższym schemacie numerem 1) i budynek kuchni ze stołówką (oznaczony na poniższym schemacie numerem 3) to obiekty jednokondygnacyjne – podpiwniczone. Budynek usługowy z pokojami hotelowymi (oznaczony na poniższym schemacie numerem 2) to obiektu trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym – które zostało wygospodarowane w wyniku wspomnianej wyżej nadbudowy budynku.



(układ zespołu budynków LOS „Nagórzyce”)



5. ANALIZA I OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW DACHU WRAZ Z WARSTWAMI POŁACI DACHOWYCH ORAZ OKREŚLENIE RODZAJU I STOPNIA ZUŻYCIA, A TAKŻE KOROZJI BIOLOGICZNEJ I MECHANICZNEJ BUDYNKU W ZAKRESIE STANU BEZPIECZEŃSTWA I PRZYDATNOŚCI BUDYNKU DO UŻYTKOWANIA

Przyjęte w opracowaniu kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku przedstawia poniższa tabela. Wyniki opisane w tabeli opracowane zostały na podstawie analizy otrzymanych informacji i dokumentów oraz wnikliwej wizji lokalnej odbytej na obiekcie będącym przedmiotem opracowania.

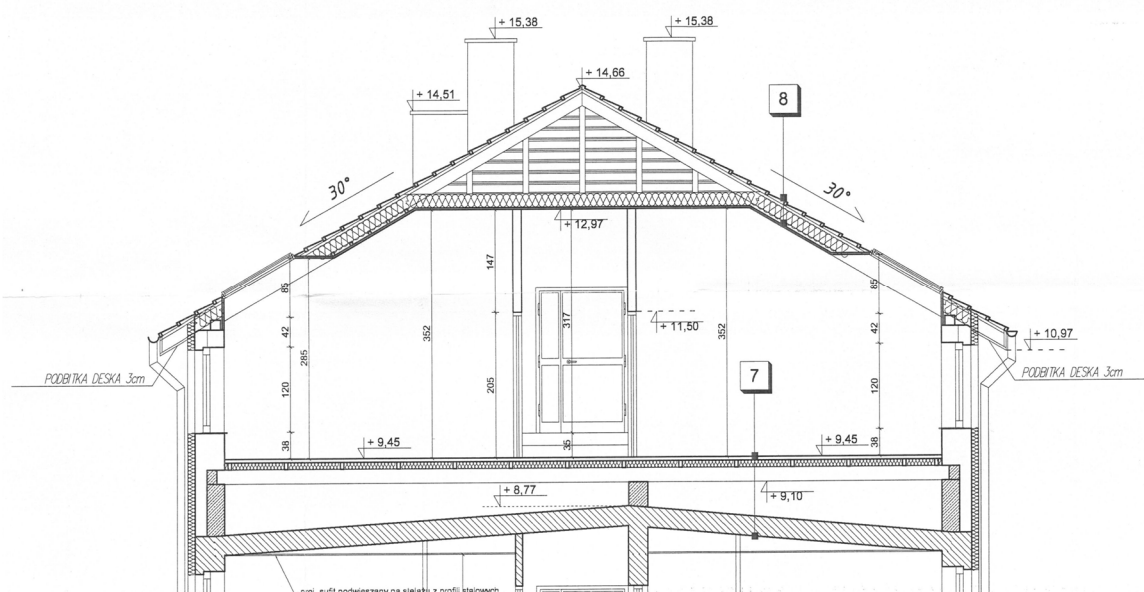
Procentowe zużycie techniczne określone na podstawie Skryptu "Zasady ustalania zużycia technicznego budynków" Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno - Organizacyjnego Budownictwa. Materiały znajdujące się w wyżej wymienionym opracowaniu zebrał i opracował mgr Wacław Baranowski. Kryterium ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku:

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	2	3	4
1	Dobry	0 – 15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	Zadowalający	16 – 30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3.	Średni	31 – 50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4.	Zły	51 - 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana lub rozbiórka.



W trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej dokonano szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych dachu określając ich aktualny stan techniczny. Przyjęto następującą skalę ocen: **dobry, zadowalający, średni, zły**. Ocenie poddano jedynie elementy opisane w umowie, będące przedmiotem opracowania. Niniejsza ekspertyza nie odnosi się do całości obiektu.

5.1. ELEMENTY KONSTRUKCJI DACHU



(wycinek dokumentacji projektowej na podstawie której została zrealizowana inwestycja)

Nad poddaszem powstałym w wyniku nadbudowy w 2014 roku wykonano drewnianą więźbę krokwiowo – jętkową. Więźba oparta na ścianie kłonowanej wymurowanej z bloczków wapienno – piaskowych o grubości 24 cm, ocieplonej styropianem grubości 15 cm. Ściana kolankowa zwieńczona wieńcem żelbetowym o wymiarach 24 x 24 cm. Bezpośrednio na wieńcu na warstwie izolacji przeciwwilgociowej ułożona jest murlata o wymiarach 14 x 14 cm. Kąt nachylenia połaci dachowej wynosi 30°. Kalenica dachu znajdują się na wysokości ok. 14,7 m nad poziomem terenu nieruchomości. Elementami konstrukcyjnymi dla dachu są krokwie oraz jętki o wymiarach w przekroju poprzecznym elementów 10 x 20 cm. Rozstaw elementów wynosi ok. 90 cm. Elementy konstrukcyjne według dokumentacji projektowej zostały wykonane z drewna konstrukcyjnego klasy C24. Na krokwiach jest ułożona membrana dachowa, mocowana za pomocą nabitych na krokwie kontrłat o wymiarach w przekroju poprzecznym 5 x 4 cm. Pokrycie dachu wykonane z ceramicznej dachówki holenderskiej układanej na łątach drewnianych o wymiarach 4 x 5 cm. W przestrzeni pomiędzy elementami konstrukcyjnymi oraz



podwieszona pod nimi jest izolacja z wełny mineralnej. Obróbki blacharskie wykonane z blachy powlekanej. Dach wykończony systemowymi gąsiorami mocowanymi na łacie kalenicowej. Obróbki i elementy wykończeniowe zabezpieczone taśmami mocowanymi na klej. W połaciach dachowych zamontowane okna dachowe o wymiarach 66 x 118 cm. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych nie budzi zastrzeżeń w miejscu wykonanej na prośbę opracowania niniejszej ekspertyzy odkrywki jak i na fotografiach odkrywki zewnętrznej udostępnionych przez Zarządcę obiektu nie widać uszkodzeń i zawilgocenia elementów konstrukcyjnych. Od strony zewnętrznej po usunięciu dachówki można zaobserwować uszkodzenia i porażenie szkodnikami biologicznymi elementów drewnianych – łaty i kontrłaty. Obróbki dachowe w postaci taśm wklejanych na klej są rozszczelnione. Nie stwierdzono zawilgocenia izolacji z wełny mineralnej w miejscu wykonanej odkrywki.

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych oceniono jako dobry, jednak stan techniczny obróbek budzi zastrzeżenia i ich stan techniczny określa się jako średni.

5.2. Elementy pozostałe, tj. obudowy ścian skosów i okien dachowych, instalacji wewnętrznych i zewnętrznych.

Ściana kolankowa wykończona tynkiem gipsowym z powłoką malarską z farb emulsyjnych. Obudowy skosów dachowych z płyt gipsowo kartonowych GKF na stelażu metalowym montowanym na systemie wieszakowym do konstrukcji dachu. Pomiędzy warstwą izolacji termicznej z wełny mineralnej a zabudową poddasza ułożona folia paroszczelna. Okna dachowe obudowane płytami gipsowo – kartonowymi. W pokojach brak jest wentylacji, w pomieszczeniach sanitarnych wentylacja grawitacyjna – wspomagana. Ogrzewanie w pomieszczeniach za pomocą grzejników podłączonych do instalacji centralnego ogrzewania w budynku. Na suficie montowane lampy oświetleniowe. W ścinkach kolankowych okna uchylne oraz uchylno–rozwieralne. Okna dachowe zamontowane z systemowymi obróbkami producenta. Styki kominów z połacią dachową uszczelnione taśmami wklejnymi.

Podczas wizji lokalnej w większości pomieszczeń na poddaszu zaobserwowane zostały uszkodzenia - na styku ściany kolankowej i skosów dachowych pojawiły się zacieki. Odpływy z obróbek okien dachowych niedrożne. Membrana dachowa w obrębie okien



dachowych nie tworzy ciągłości z membraną dachową połaci dachowej. Obróbki okien dachowych i kominów z taśm klejanych utraciły szczelność.

Stan techniczny elementów wymienionych powyżej oceniono jako średni.

6. ANALIZA I OCENA PRZYCZYN USZKODZENIA KONSTRUKCJI DACHU

Celem opracowania jest sporządzenie ekspertyzy technicznej dachu budynku usługowego z pokojami hotelowymi. Podczas wizji lokalnej zaobserwowane zostały uszkodzenia, które przedstawione zostały w dokumentacji fotograficznej. Uszkodzenia występują w większości pomieszczeń na poddaszu. Z informacji uzyskanych od Zarządcy obiektu wynika, że uszkodzenia występują cyklicznie po intensywnych opadach deszczu. Określając aktualny stan techniczny elementów należy stwierdzić, że po szczegółowych oględzinach, uzyskanych informacjach oraz pozyskanych materiałach uszkodzenie nie wystąpiło w sposób gwałtownie postępujący i nie występuje każdorazowo przy opadach deszczu. Najczęściej kiedy opadom deszczu towarzyszy silny wiatr powodujący, że woda opadowa przedostaje się przez szczeliny spowodowane brakiem właściwego uszczelnienia.

Przeprowadzona wizja lokalna i analiza otrzymanych materiałów pozwoliła na określenie przyczyny wystąpienia uszkodzeń. Budynek pokryty jest dachówką ceramiczną, w przypadku tego rodzaju pokrycia jako elementy uszczelniające najczęściej stosowane są taśmy aluminiowe bądź ołowiane, które mocowane na klej butylowy uszczelniają połączenia. Klej na który mocowane są taśmy narażony jest na działanie warunków atmosferycznych. Przez przeszło 10 lat ekspozycji na dachu obróbki z taśm w wielu miejscach straciły szczelność. Powoduje to występowanie przecieków. Dachówka ceramiczna jest pokryciem w którym często mogą wystąpić niewielkie przecieki z uwagi na tolerancje wymiarową elementów oraz błędy montażowe. Dlatego bardzo istotne jest prawidłowe ułożenie foli wstępnego krycia (membrany dachowej) zabezpieczającej dach przed wilgocią, śniegiem oraz kondensacją pary wodnej. Zespół budynków wchodzących w skład Leśnego Ośrodka Szkoleniowego „Nagórzyce” zlokalizowany jest na terenach leśnych. W związku ze swoją lokalizacją w terenach leśnych budynki wymagają bieżącej konserwacji polegającej na udrażnianiu odpływów z naniesień roślinnych typu liście, igliwie i części gałęzi z obróbek blacharskich oraz systemu odwodnienia połaci dachowej. Na fotografiach od zewnątrz widać brak ciągłości foli wstępnego krycia przy oknach dachowych. Przy pracach związanych z naprawą obróbek oraz udrażnianiem systemu odwodnienia należy również poprawić montaż foli wstępnego. Uszczelnienia wymagają również obróbki przy kominach



Rozszczelnienie się obróbek z taśm oraz niedrożne odwodnienie przy oknach dachowych powoduje przedostawanie się przez pokrycie dachu wody opadowej, która po foli paroszczelnej spływa do ścianki kolankowej powodując zacieki na miejscu styku ścianki z zabudową skosu dachowego. Jeżeli usterki zostaną wyeliminowane w najbliższym czasie, to nie ma zagrożenia dla konstrukcji dachu, dlatego że ilość wody przedostającej się przez połąć dachu nie jest na tyle duża aby znacząco narazić elementy konstrukcyjne. Jednak elementy wykończeniowe wymagają naprawy lub wymiany.

7. SPOSÓB I KOSZT ZABEZPIECZENIA KONSTRUKCJI DACHU BUDYNKU PRZED JEGO DEGRADACJĄ

Nieekonomicznym jest wykonywanie doraźnych napraw pojedynczych uszkodzeń. Jak wspomniano powyżej na ten moment uszkodzenia występują jedynie w elementach wykończeniowych. W przypadku kiedy usterki zostaną bezzwłocznie usunięte nie wystąpi zagrożenie dla konstrukcji budynku, jednak powściągliwość w przeprowadzeniu prac naprawczych będzie powodowała przedostawanie się coraz większej ilości wody do izolacji dachu oraz zawilgocenie jego konstrukcji co będzie sprzyjało pojawieniu się na elementach korozji biologicznej.

Przy okazji prowadzenia prac naprawczych od zewnątrz po zdemontowaniu dachówki w obrębie okien dachowych należy wymienić wszystkie zaobserwowane uszkodzone elementy drewniane takie jak łąty i kontrłąty. Korzystając z odkrycia tych elementów, istniejące elementy drewniane należy zaimpregnować preparatami ochronnymi pod kątem zagrożenia szkodnikami biologicznymi i wymaganiami przeciwpożarowymi.

Koszty szacunkowe opisane zostaną wraz z wykazem koniecznych do usunięcia zaobserwowanych usterek prac i czynników powodujących powstałe uszkodzenia.

8. WYKAZ ROBÓT KONIECZNYCH DO ODTWORZENIA ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU WRAZ Z PODANIEM KOSZTÓW;

W celu usunięcia powstałych uszkodzeń należy przeprowadzić następujące prace remontowo – naprawcze:

- zabezpieczenie terenu na którym mają być prowadzone prace i prawidłowe oznakowanie, że będą one prowadzone na wysokości;
- ostrożny demontaż istniejących elementów pokrycia dachowego w rejonie okien dachowych, kalenicy oraz kalenic narożnych dachu wielospadowego (dachówka ceramiczna oraz gąsior);



- usunięcie nieszczelnych obróbek z taśm wklejanych w rejonie okien dachowych, kominów, koszy oraz kalenicy;
- prawidłowy montaż nowych obróbek z taśm wraz z przygotowaniem powierzchni do ich wklejenia zgodnie z zaleceniami producenta;
- wymiana uszkodzonych elementów drewnianych (łaty i kontrłaty);
- wykonanie prawidłowego montażu foli wstępnego krycia w obrębie okien dachowych;
- uszczelnienie okien dachowych – wymiana systemowych fartuchów, które powodują zastoiska wody na nieprawidłowo zamontowanej foli wstępnego krycia;
- uszczelnienie obróbek przy kominach – szczególnie w miejscu styku komina z połacią dachową tworzącym newralgiczne miejsce;
- uszczelnienie obróbek przy włączach dachowym;
- ponowne ułożenie elementów pokrycia dachowego;

9. UWAGI KOŃCOWE

W oparciu o szczegółową wizję lokalną będącego przedmiotem opracowania budynku Leśnego Ośrodka Szkoleniowego „Nagórzyce” zlokalizowanego przy ul. Leśnej 1 w Swolszewicach Małych, przedstawiam następujące wnioski:

- Podejmowanie jakichkolwiek doraźnych - punktowych prac remontowych jest technicznie i ekonomicznie nieuzasadnione;
- Należy bezzwłocznie zacząć prace remontowo – naprawcze po uprzednim oznakowaniu terenu wokół budynku, że prowadzone będą prace na wysokości;
- Prowadzenie prac przy obiekcie nie może ograniczyć dostępu do istniejących budynków oraz drogi publicznej użytkowników budynku oraz działek sąsiednich. Dojścia do budynku należy zabezpieczyć zabudowanym przejściami umożliwiającymi bezpieczne wejście do obiektu;
- Prace należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia;
- Wszyscy pracownicy znajdujący się na placu muszą posiadać aktualne badania lekarskie i mieć przeszkolenie pod kątem zasad BHP;
- W przypadku uszkodzenia podczas demontażu elementów pokrycia – należy zakupić nowe elementy w tym samym systemie i kolorystyce;
- Oględziny, które zostały wykonane miały charakter miejscowy, ponieważ na etapie opracowania ekspertyzy oględziny całego dachu wiązałyby się z rozbiórką pokrycia



oraz warstw wykończeniowych poddasza, co przy zaobserwowanych uszkodzeniach nie byłoby właściwe i generowałby znaczne koszty. Dlatego nie można wykluczyć miejsc w których uszkodzenia będą miały inny charakter niż opisany w niniejszej ekspertyzie. W takim przypadku na etapie likwidacji uszkodzeń, jeżeli zostaną zaobserwowane usterki inne niż opisane – należy powiadomić o tym autora ekspertyzy i przeprowadzić uzupełniającą wizję lokalną na podstawie której autor zostaną zaktualizowane zalecenia;

- Niniejsza ekspertyza nie może być wykorzystana do żadnego innego celu aniżeli określony w punkcie 2;
- Ekspertyzę sporządziłem według stanu technicznego obiektu, jaki stwierdziłem w miesiącu wrześniu 2025 roku;
- Ekspertyza ważna jest na dzień opracowania – 26.09.2025 rok;
- **Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne dalsze skutki opisanej awarii, ponieważ zaleca podjęcie natychmiastowych działań przy uszkodzonym dachu.**

Opracował:

ZESPÓŁ AUTORSKI	IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIENI BUDOWLANYCH	ZAKRES OPRACOWANIA	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
Autor opracowania	mgr inż. Grzegorz Rudzki	do projektowania w specjalności konstrukcyjno - - budowlanej nr uprawnień NB.IV.7342/22/98 rzeczoznawca budowlany PZITB nr 2707	Konstrukcja	wrzesień 2025 r.	



10. ZAŁĄCZNIKI

- Uprawnienia i zaświadczenie o przynależności samorządu zawodowego autora opracowania;
- Kopia legitymacji rzeczoznawcy budowlanego autora opracowania;
- Dokumentacja fotograficzna;



Kopia decyzji o nadaniu autorowi uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności

Piotrków Tryb. 1998.07.08

NB.IV.7342/22/98

Decyzja nr 22/98

Na podstawie art.13 ust.1 pkt 1, ust.2, 4 i art.14 ust.1 pkt 2, ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. nr 89, poz.414 z późniejszymi zmianami), oraz par.9 ust.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. nr 8 z 1995r., poz.38), po ustaleniu, na podstawie złożonych przez Pana Grzegorza Tadeusza Rudzkiego dokumentów, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego niezbędnego do uzyskania uprawnień budowlanych oraz po otrzymaniu przez wnioskodawcę pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane

n a d a j ę

Panu Grzegorzowi Tadeuszowi Rudzkiemu - mgr inż.budownictwa
ur. dnia 25 maja 1967r. w Piotrkowie Trybunalskim

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
DO PROJEKTOWANIA W SPECJALNOŚCI
KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ
BEZ OGRANICZEŃ**

U z a s a d n i e n i e

W związku ze stwierdzeniem przez Komisję Egzaminacyjną do spraw postępowania kwalifikacyjnego i przeprowadzania egzaminów na uprawnienia budowlane, powołaną Zarządzeniem Wojewody Piotrkowskiego nr 47/95 z dnia 14 lipca 1995r., na podstawie złożonych dokumentów, że wnioskodawca Pan Grzegorz Rudzki spełnił warunki w zakresie przygotowania zawodowego niezbędnego do ubiegania się o uprawnienia budowlane w w/w specjalności i uzyskał pozytywną ocenę z egzaminu na uprawnienia budowlane, złożonego w dniu 20 czerwca 1998r., orzeczono jak w sentencji.

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

Otrzymują:

1. Pan Grzegorz Tadeusz Rudzki,
ul.Góra Strzelecka 18
97-330 Sulejów
2. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
3. a/a

Za zgodność z oryginałem:
mgr inż. Grzegorz Rudzki
NB.IV.7342/22/98



Kopia zaświadczenia o przynależności autora do właściwej izby samorządu zawodowego



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

ŁOD-YJZ-1W3-36J *

Pan Grzegorz Tadeusz RUDZKI o numerze ewidencyjnym ŁOD/BO/3369/03
adres zamieszkania ul. Góra Strzelecka 18, 97-330 Sulejów
jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-19 roku przez:

Jacek Szer, Przewodniczący Rady Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

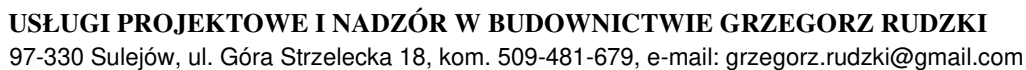
Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

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





PRAWA RZECZOWNICY

Rzeczoznawca budowlany PZITB ma
prawo:

- posługiwać się tytułem rzeczoznawcy budowlanego PZITB,
- korzystać z rekomendacji, działalności promocyjnej i pomocy władz Związku,
- korzystać z ochrony prawnej tytułu rzeczoznawcy budowlanego PZITB, zapewnianej przez władze Związku.



LEGITYMACJA

Nr 2707

mgr. inż.

Grzegorz Rudzki

jest rzeczoznawcą budowlanym
PZITB



Warszawa, 10 czerwca 2014 roku.

POLSKI ZWIĄZEK
INŻYNIERÓW I TECHNIKÓW
BUDOWNICTWA



G. Pordzik
(podpis rzeczoznawcy)

OBOWIĄZKI RZECZOZNAWCY

Rzecznik budowlany PZITB ma obowiązek swoje opracowania wykonać rzetelnie i odpowiedzialnie, uwzględniając stan wiedzy oraz pełne rozpoznanie istotnych faktów i okoliczności, wykonując je w strukturach organizacyjnych PZITB.



WIECZYNAJA
WIECZONAWCY BUDOWLANEGO
PZITE

**Termin ważności legitymacji
rzeczoznawcy budowlanego PZITB
przedłuża się**

(potwierdzenie Oddziału PZITB):

Polst. Zwłazek
Inżynierów i Techników Budownictwa
Oddział Piotrków Trybunalski

do
ul. A. Kłobowej 2/A
97-300-Piotków Tytułowski

Pasy Związek
 Inżynierów i Techników Budownictwa
 Oddział w Lublinie
 ul. A. Mickiewicza 24a
 20-030 Lublin, Lubelski
 97-300 Lublin, Lubelski

of

do

do.....

**SPECJALNOŚĆ RZECZOWNICY
BUDOWLANEGO PZITB**

2. Budownictwo ogólne:

2.1. Konstrukcje i ustroje budowlane,

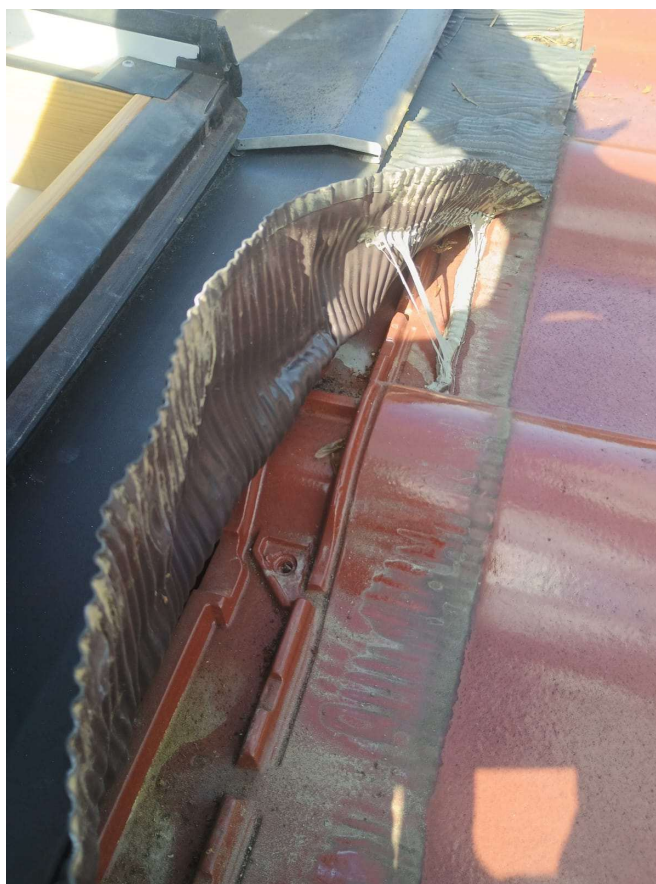
2.2. Roboty ogólnobudowlane

i wykończeniowe.

Legitymacja ważna do 10 czerwca 2015 roku



Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1. Nieszczelność obróbek z taśm wklejanych



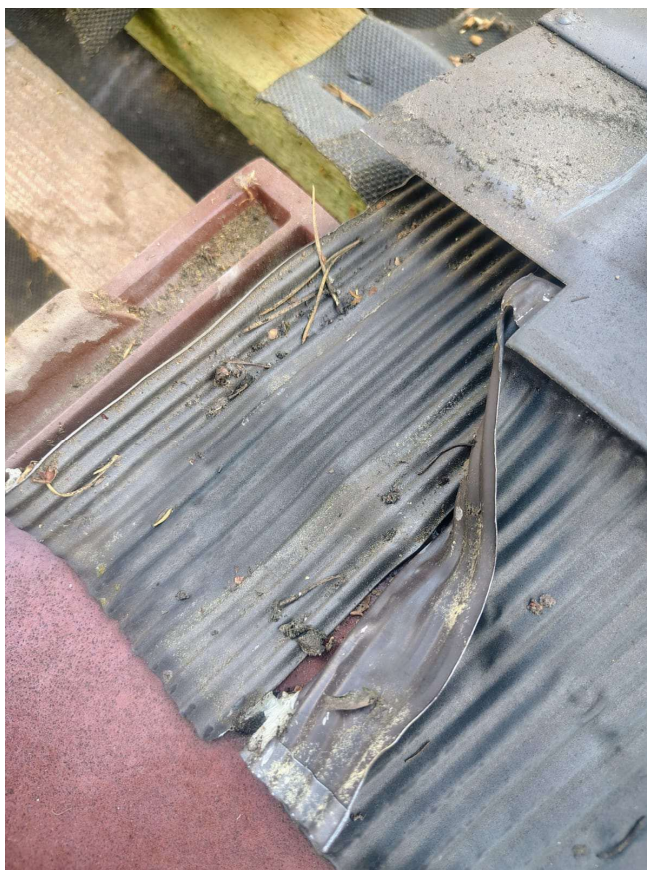
Fot. 2. Nieszczelność obróbek przy oknach dachowych.



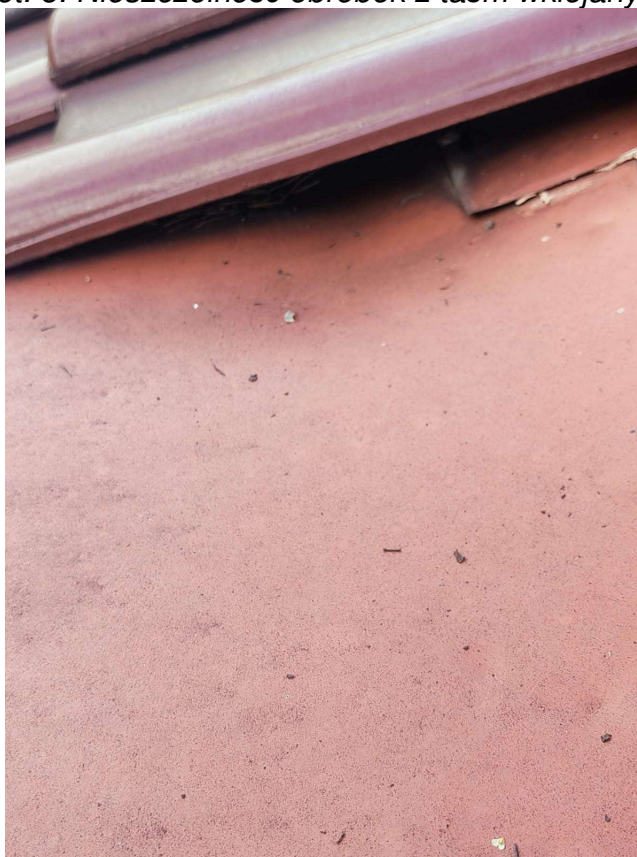
Fot. 3. Widoczne zastoiska wody oraz brak ciągłości foli wstępnego krycia w rejonie okien dachowych



Fot. 4. Widoczne zastoiska wody na foli wstępnego krycia



Fot. 5. Nieszczelność obróbek z taśm wklejanych



Fot. 6. Nieszczelność obróbek blacharskich



Fot. 7. Odpady z roślinności znajdujące się przy obróbkach okien dachowych



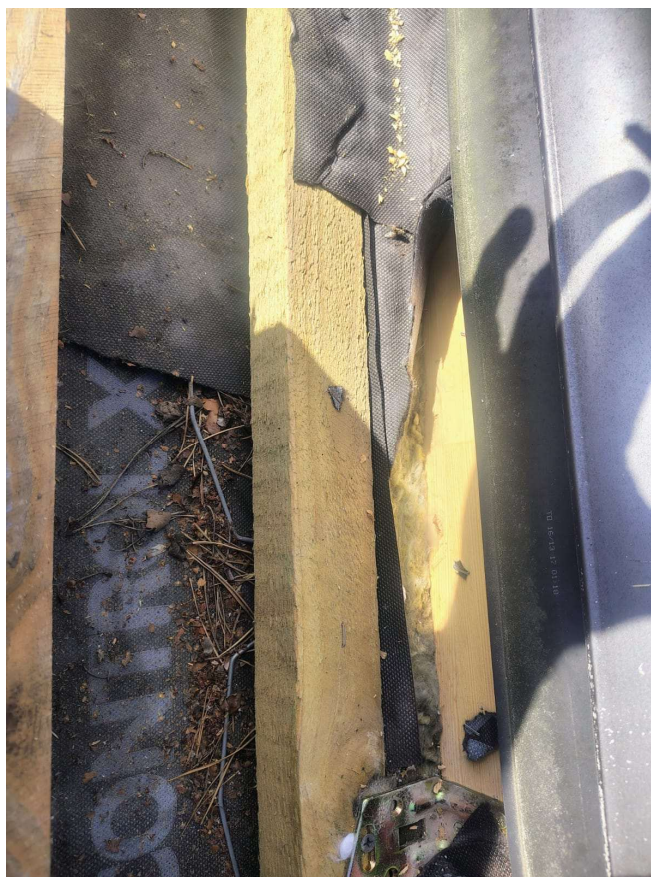
Fot. 8. Niedrożna obróbka okna dachowego – nieprawidłowe odprowadzenie wód powoduje przedostanie się wody na folię wstępnego krycia



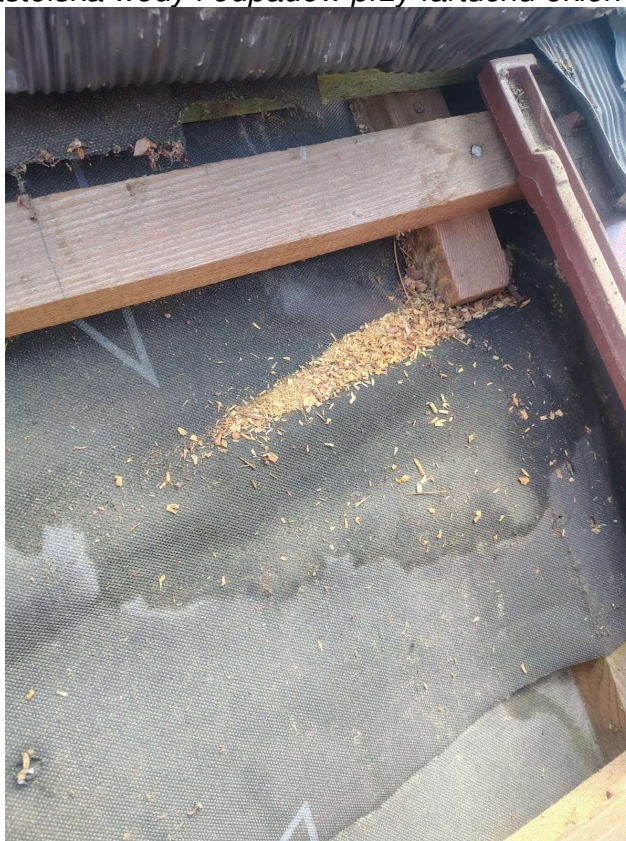
Fot. 9. Niedrożny system odprowadzenia wód opadowych przy oknach dachowych



Fot. 10. Nieprawidłowy montaż folii wstępnego krycia



Fot. 11. Zastoiska wody i odpadów przy fartuchu okien dachowych



Fot. 12. Zastoisko wody w rejonie okien dachowych



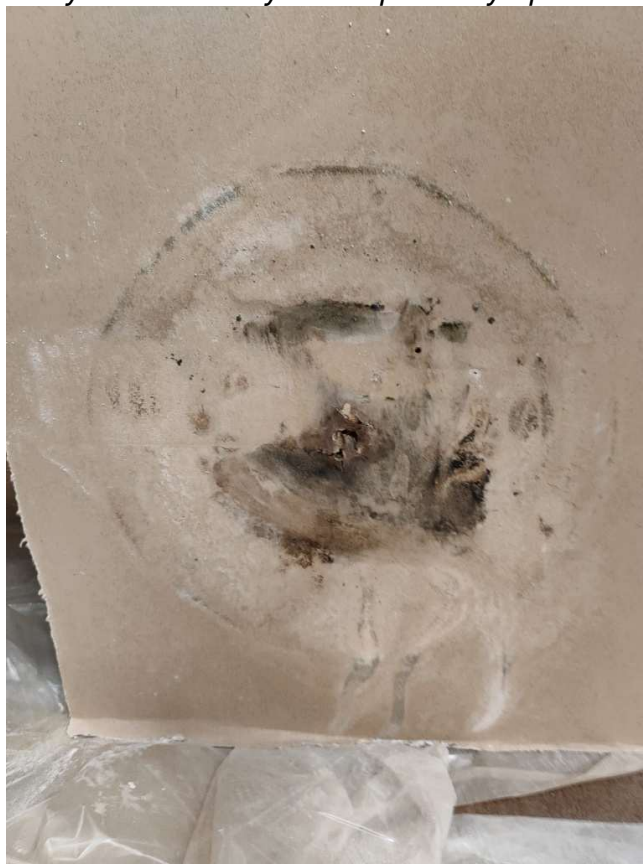
Fot. 13. Brak ciągłości i odpowiedniego ułożenia folii wstępnego krycia



Fot. 14. Wykończenie kalenicy gąsiorami – pod ceramicznym elementem obróbki z taśm wklejanych



Fot. 15. Miejsce wykonania odkrywki na potrzeby opracowania ekspertyzy



Fot. 16. Widoczne zalanie na zdemontowanej płyci gipsowo - kartonowej



Fot. 17. Stan konstrukcji dachu – brak widocznych uszkodzeń



Fot. 18. Stan izolacji dachu – brak zaobserwowanego zawilgocenia w miejscu dokonania odkrywki.



Fot. 19. Stan zabudowy skosów – bez widocznych uszkodzeń



Fot. 20. Widoczne uszkodzenia zgłoszone przez Zarządcę obiektu



Fot. 21. Widoczne uszkodzenia zgłoszone przez Zarządcę obiektu



Fot. 22. Widoczne uszkodzenia zgłoszone przez Zarządcę obiektu