

# **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA DOKUMENTACJA TECHNICZNA**

**OBIEKT :**           **Remont dach budynku starej szkoły**

**Adres budowy:**   **Prószków ul. Pomologia 11, 46 - 060 Prószków**

**WŁAŚCICIEL :** **Zespół Szkół im. Józefa Warszawicza w Prószkowie  
ul. Pomologia 11, 46 - 060 Prószków**

Prószków, lipiec 2026 r.

## Remont dach budynku starej szkoły

### 1. Dane ogólne

Przedmiotowy budynek dawnej szkoły pochodzi z początku XX w. Budynek ustawiony jest kalenicowo względem osi ulicy.

Wejście do części reprezentacyjnej jest umiejscowione od strony wschodniej i położone na poziomie wysokiego parteru, od południa betonowymi schodami. Wejście do części prywatnej mieści się w elewacji zachodniej, natomiast wejście prowadzące do mieszkań na I p. oraz poddasza w elewacji północnej.

Bryła budowli dość zwarta, z ryzalitami od strony południowej i północnej krytą dachem dachówkowym od strony wschodniej. Budynek jest trzykondygnacyjny, z kondygnacją piwnic i dwukondygnacyjnym poddaszem. Bryła złożona ze zwartej bryły budynku głównego, z korpusem nakrytym wysokim dachem wielopołaciowym, z dwuspadowym dachem ryzalitu bocznego elewacji południowej i z dwuspadowym dachem dachówkowym w kierunku zachodnim elewacji południowej).

Od kilku lat część parteru jest użytkowana jako mieszkanie, a część pozostaje nieużytkowana. Na piętrze znajduje się mieszkanie.

### 2. Materiał, konstrukcja

#### 2.1. Ściany

Ściany budynku murowane z czerwonej, palonej cegły na zaprawie wapiennej. W partii przyziemia wykonano poziomą izolację przeciwwilgociową.

Gzyms cokołowy obiegający budynek z obrzutką cementową z licznymi spękaniem i wykruszeniami.

Płyciny podokienne wypełniono tynkiem wapienno-piaskowym, pozostałe dekoracje ceglane. Szczyt ryzalitu od strony południowej ryglowy.

#### 2.2. Stropy

W piwnicy odcinkowy ceglany na belkach stalowych;  
Między kondygnacyjne: drewniane.

#### 2.3. Więźba dachowa

Mieszany system konstrukcyjny: więźba krokwiowo-płatwiowa z rozbudowaniem usztywnienia poprzecznego i ramy stolcowej dwukondygnacyjna z murowaną ścianą i przypustnicami.

#### 2.4. Dach

Więźba dachowa drewniana, dach wielospadowy, pokrycie dachu ceramiczne dachówką czarną lub antracytową, prążkowaną karpiówką (profilowaną, krój segmentowy), układaną w koronkę, późniejsze naprawy dachówką zakładkową oraz gładką karpiówką w kolorze ceglastym. Obecnie trzy rodzaje dachówek.

### 3. Stan zachowania budynku

#### 3.1. Uwagi ogólne

Ogólny stan zachowania budynku można ocenić jako dobry. Ubytki spoinowania, ubytki cegieł na elewacji, spękania i wykruszenia tynku wapiennego i obrzutki cementowej są efektem naturalnego wietrzenia.

Pokrycie dachowe wykonane z różnych rodzajów dachówek. Kominy niedawno wtórnie przemurowane w uproszczonej formie (ponad połacią dachu), brak większości sterczyn.

Wilgoć w pomieszczeniach piwnicznych jest spowodowana najprawdopodobniej podciąganiem kapilarnym, ze względu na wysoki stan wód gruntowych oraz nieprawidłowe odprowadzanie wody od budynku (niedrożne rury spustowe, woda z rur spustowych odprowadzana pod fundament), pomieszczenia pomalowane farbą emulsyjną, co utrudnia odparowanie wilgoci z murów.

Schody betonowe prowadzące do budynku odspojone od budynku, murek ze zwietrzałymi, spudrowanymi cegłami.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna w stanie dostatecznym, tj. rozeschnięcie konstrukcji, złuszczenie się powłok malarskich spowodowane zużyciem i wietrzeniem. Elementy kamienne tj. schody betonowe w stanie bardzo dobrym.

Posadzka wewnętrzna zachowana oryginalnie w stanie dobrym, widoczne ubytki lica, spoinowania, spękania, wykruszenia i częściowe braki płytek.

#### 3.2. Cokół i mury obwodowe

Na cokole widoczne są ślady izolacji poziomej. Liczne ubytki spoin i zawilgocenie fundamentów, częściowe ubytki cegieł.

Mury ceglane zachowane w stanie dość dobrym. Spiek cegieł nieuszkodzony, liczne zabrudzenia i wietrzenie. Częściowe ubytki spoiny wapiennej, wykruszenia fragmentów cegieł oraz ubytki tynku w płycinach.

Wypełnienia tynkiem wapienno-piaskowym znacząco spudrowane.

Murek schodów do budynku z destrukcją cegieł, odspojony od schodów, spowodowany zastosowaniem spoiny cementowej i izolacją poziomą papą bitumiczną.

Od strony północnej elewacji zalanie spoin bliżej nierozpoznana substancją (mleczko cementowe/ wysolenia/inny rodzaj zaprawy).

Główną przyczyną zawilgocenia jest wysoki poziom wód gruntowych i związane z tym podciąganie kapilarne, odprowadzanie wody opadowej prosto pod budynek, wyprofilowanie poziomu terenu przy budynku w stronę ścian zamiast od ścian oraz naturalne wietrzenie.

Konieczne jest oczyszczenie terenu przy budynku z roślinności, ukształtowanie odpowiednich spadków terenu od budynku, usunięcie wilgoci w piwnicy z murów.

#### 3.3. Więźba dachowa i pokrycie dachu

Więźba w większości oryginalna, w mieszanym systemie konstrukcyjnym: więźba wieszarowa z rozbudowaniem usztywnienia poprzecznego i ramy stolcowej, dwukondygnacyjna z murowaną ścianką kolankową. Stan zachowania dobry, naturalne spękania elementów drewnianych spowodowane rozsychaniem drewna, podwaliny elementów pionowych dość mocno zwietrzałe – w stanie dostatecznym. Na odcinku strychu komin jest poprowadzony z przesunięciem o około 30-40cm.

#### 4. Opinia techniczna

Na podstawie dokonanych oględzin i badań makroskopowych można stwierdzić, że zarówno konstrukcja jak i poszczególne elementy budynku podlegającego remontowi, znajdują się obecnie w dobrym stanie technicznym, nie grożącym awarią, nadającym się na dalsze jego bezpieczne użytkowanie. Na ścianach, ani nadprożach budynku nie stwierdzono spękań i zarysowań, co wskazuje m.in. na prawidłowe posadowienie. Elementy konstrukcyjne poziome, stropy i nadproża, nie wykazują ugięć. Nie wykonano odkrywek fundamentów. Stan techniczny budynku dobry.

**Stwierdza się, że projektowany remont nie wpłynie niekorzystnie na prace wytrzymałościową konstrukcji przedmiotowego budynku**

#### 5. Przeznaczenie i program użytkowy

Przedmiotem opracowania jest remont dachu budynku wraz z wymiana części konstrukcji drewnianej oraz pokryciem wraz z niezbędną infrastruktura techniczną i zagospodarowaniem terenu w Prószkowie ul. Pomologii 11.

Przedmiotowy budynek jest obiektem wolnostojącym. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz strych nieużytkowy. Budynek jest w całości podpiwniczony.

W przypadku częściowej rozbiórki i wymiany całych lub częściowych uszkodzonych elementów:

- prace należy zaczynać od góry, stemplując belki po bokach, gdzie rozebrano wypełnienie;
- rozbierając wypełnienie należy dokładnie oczyścić cegły i ułożyć osobno dla każdego pola, aby ułatwić ich ponowne użycie, docięcie lub wymianę, sprawdzić stan cegieł, zwietrzałe wymienić;
- elementy przeznaczone do usunięcia należy wycinać piłką przez przecięcie w dwóch miejscach, pozostałe fragmenty należy wyjąć nie naruszając gniazd, w których były osadzone;
- przy częściowej wymianie elementów należy przygotować dwa odcinki, wykonać odpowiednie wcięcia i zacięcia, a po dopasowaniu wyznaczyć miejsce przyszłego połączenia, następnie wyjąć i przygotować złącze; elementy ściskane można połączyć złączem na nakładkę prostą, ukośną, prostą z czopami lub zamek prosty z czopami płetwowymi (jaskółczy ogon), połączeni na złączach wykonać śrubami lub opaskami, uprzednio zabezpieczonymi antykorozyjnie;
- po rozebraniu należy sprawdzić stan drewna, przeprowadzić dezynfekcję i dezynsekcję, uzupełnić ubytki oraz zaimpregnować preparatem grzybobójczym i przeciwpożarowo (preparatem bezbarwnym);
- wypełnienie zaprawą do wypełniania szachulców, tynkowanie pól należy koniecznie licować ze ścianą, tynk nie może wystawać poza lico ściany, ponieważ takie rozwiązanie umożliwi penetrację wód opadowych pomiędzy cegłą a tynkiem;
- zagruntować i pomalować.

W przypadku gdy rozbiórka nie jest konieczna:

- należy sprawdzić stan drewna, przeprowadzić dezynfekcję i dezynsekcję, uzupełnić ubytki oraz zaimpregnować preparatem grzybobójczym i przeciwpożarowo;
- przy częściowej wymianie elementów należy przygotować dwa odcinki, wykonać odpowiednie wcięcia i zacięcia, a po dopasowaniu wyznaczyć miejsce przyszłego połączenia, następnie wyjąć i przygotować złącze; elementy ściskane można połączyć złączem na nakładkę prostą, ukośną, prostą z czopami lub zamek prosty z czopami płetwowymi (jaskółczy ogon), połączeni na złączach wykonać śrubami lub opaskami, uprzednio zabezpieczonymi antykorozyjnie;

- wypełnienie zaprawą do wypełniania szachulców, tynkowanie pól należy koniecznie licować ze ścianą, tynk nie może wystawać poza lico ściany;
- zagruntować i pomalować.

## 6. Dach i więźba dachowa

Wymiana pokrycia dachowego na antracytową dachówkę typu karpiówka, prążkowana, profilowana, krój segmentowy, półmatowa, koronka;

Wymiana rynien i rur spustowych wraz z odprowadzeniem wody od budynku. Kolor rynien i rur spustowych zbliżony do koloru pokrycia dachu lub ocynk;

Impregnacja lub wymiana części okapu oraz impregnacja części zewnętrznej więźby dachowej;

Wymiana wszystkich istniejących łąt. Rozstaw nowych łąt należy dostosować do nowego pokrycia dachowego;

Montaż czerpni w lukarnie i wyrzutni dachowej (wg branży sanitarnej);

Wymiana lub dodanie opierzeń dla wszystkich elementów na dachu (kominy, kominki wentylacyjne, krawędzie koszone itp.);

## 7. Kominy i przewody wentylacyjne

Istniejące przewody kominowe bez zmian.

Pozostałe nieużywane przewody pozostawione

W pierwszej kolejności należy sprawdzić na budowie do których przewodów włączone są kratki i wentylacja pomieszczeń w budynku.

Przewody te należy zarezerwować do obsługi budynku.

Wszystkie przewody kominowe należy poddać ocenie technicznej przed ich ponownym wykorzystaniem. Przewody muszą być szczelne, drożne i czyste.

## 8. Odwodnienie dachów

Odwodnienie dachu grawitacyjne, za pomocą rynien i rur spustowych - odprowadzenie wody bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Konstrukcja dachu:

Niniejszy projekt nie przewiduje istotnych zmian w istniejącej konstrukcji dachu. Zgodnie z założeniami inwestycji, wymianie podlegać będzie w całości pokrycie dachu wraz z wymianą łąt na nowe, bez dodawania dodatkowych obciążeń w postaci ocieplenia dachu, czy sufitu podwieszonego. Jedyną ingerencją w konstrukcję będzie wycięcie fragmentu krokwi, zamontowanie nowej i wymianów. Przekrój projektowanych elementów 12x16 cm. Po przeprowadzeniu wizji lokalnej oraz oględzin i punktowych badań wytrzymałościowych, stwierdzono, iż konstrukcja dachu znajduje się w dobrym stanie i spełnia warunki nośności i użytkowania w dalszym okresie funkcjonowania. Jednakże, podczas robót rozbiórkowych na dachu należy ocenić stan poszczególnych elementów konstrukcji dachowej pod kątem wymiany zniszczonych elementów więźby na nowe. Spróchniałe lub skorodowane fragmenty należy zastąpić nowymi o identycznym przekroju z drewna C24. Oszacowano ilość elementów zakwalifikowanych do naprawy lub wymiany do 30%.

Całość konstrukcji dachu należy oczyścić i zaimpregnować środkami ochronnymi i grzybobójczymi.