BUD-INVEST Michał Pawlikowski
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 42, 89-600 Chojnice
NIP: 555-195-21-24 tel. +48 662 729 432
e-mail: michalpawlikowski3@gmail.com

1. OPIS TECHNICZNY STANU ISTNIEJĄCEGO

Renowacja istniejącego pokrycia dachowego

Miejski Dom Kultury im. Tadeusza Sygietyńskiego w Opocznie

Dokumentacja techniczno-kosztorysowa

Obiekt	Miejski Dom Kultury im. Tadeusza Sygietyńskiego w Opocznie
Przedmiot	Renowacja istniejącego pokrycia dachowego z zastosowaniem natryskowej, bezspoinowej powłoki hydroizolacyjnej
Powierzchnia systemu - wg materiałów wejściowych	ok. 1 210,85 m²
Opracował	mgr inż. Michał Pawlikowski - BUD-INVEST
Data opracowania	30.09.2026 r.

CZĘŚĆ OPISOWA - STAN ISTNIEJĄCY I INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i podstawa oceny stanu istniejącego

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opis stanu istniejącego pokrycia dachowego oraz elementów znajdujących się na połaci dachu Miejskiego Domu Kultury im. Tadeusza Sygietyńskiego w Opocznie, w zakresie niezbędnym do przygotowania dokumentacji techniczno-kosztorysowej dotyczącej renowacji istniejącego pokrycia dachowego.

Opis opracowano na podstawie przekazanego szkicu inwentaryzacyjnego, opracowania nr 2 - Dokumentacja fotograficzna, obejmującego dziewięć ujęć dachu i jego detali, opracowania nr 6 - Schematy lub szkice techniczne (rys. 01-06) oraz danych materiałowych dotyczących planowanego systemu renowacyjnego. Opracowanie nie obejmuje odkrywek, badań laboratoryjnych, pomiarów wilgotności warstw znajdujących się pod istniejącym pokryciem ani oceny konstrukcyjnej stropodachu.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące stanu elementów zakrytych należy traktować jako nieweryfikowane. Przed rozpoczęciem robót wykonawca powinien zweryfikować stan rzeczywisty na obiekcie oraz zgodność przyjętych rozwiązań z wymaganiami producenta zastosowanego systemu.

2. Charakterystyka dachu i jego geometrii

Dach objęty opracowaniem jest dachem płaskim, ograniczonym attykami i ogniomurami, z centralnie zlokalizowanym świetlikiem oraz licznymi elementami technicznymi występującymi na połaci. Zgodnie ze szkicem inwentaryzacyjnym główna część dachu ma wymiary około 30,30 m x 36,40 m. Lewa, wydzielona część wskazana na materiale wejściowym pozostaje poza zakresem opracowania, zgodnie z oznaczeniem na rys. 01.

Zestawienie powierzchni roboczych przyjętych na podstawie materiałów wejściowych przedstawia się następująco:

Element	Powierzchnia	Uwagi
Rzut głównej połaci brutto	ok. 1 102,92 m²	30,30 m x 36,40 m
Świetlik - powierzchnia wyłączona z połaci	ok. 118,31 m²	wg szkicu inwentaryzacyjnego
Połać pozioma netto	ok. 984,61 m²	po odjęciu powierzchni świetlika
Kominy / powierzchnie pionowe i detale	ok. 77,24 m²	wg szkicu inwentaryzacyjnego
Attyki / ogniomury i dodatkowe detale	ok. 149,00 m²	140 m² + 9 m² wg szkicu
Łączna powierzchnia systemu	ok. 1 210,85 m²	wartość robocza do dalszego przedmiaru

3. Istniejące pokrycie hydroizolacyjne

Podstawowym pokryciem analizowanej części dachu jest pokrycie papowe. W opracowaniu nr 2 - Dokumentacja fotograficzna widoczne są liczne połączenia pasów papy, zakłady oraz miejscowe strefy naprawiane w różnych okresach eksploatacji. Występują naprawy o zróżnicowanym kształcie i powierzchni, w tym duże prostokątne łaty na połaci oraz lokalne naprawy wokół kominów, odpowietrzników, podpór i innych przejść dachowych.

W wielu miejscach widoczne są powtórne naprawy i dodatkowe warstwy materiału uszczelniającego. Stan ten wskazuje, że pokrycie było wielokrotnie serwisowane. Opracowanie nr 2 - Dokumentacja fotograficzna nie pozwala jednak na jednoznaczne określenie stanu wszystkich warstw pokrycia, ich przyczepności do podłoża ani występowania wilgoci zamkniętej pod papą.

Przed wykonaniem nowej powłoki hydroizolacyjnej konieczna będzie ocena przyczepności istniejących warstw na całej powierzchni, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc wcześniej naprawianych. Fragmenty luźne, odspojone, spękane lub niestabilne należy usunąć albo naprawić w sposób zapewniający trwałe i nośne podłoże dla nowego systemu.

4. Świetlik dachowy

W centralnej części dachu znajduje się duży świetlik o powierzchni około 118,31 m². Jego cokół stanowi jeden z najważniejszych detali dla planowanej renowacji. Na zdjęciach widoczne są istniejące obróbki i wcześniejsze naprawy w strefie styku połaci poziomej z powierzchnią pionową cokołu.

Wzdłuż podstawy świetlika występują miejscowe naprawy i zróżnicowane materiały uszczelniające. Strefa ta powinna zostać dokładnie oczyszczona i poddana ocenie przyczepności. Należy przewidzieć wykonanie ciągłego, systemowego wywinięcia nowej hydroizolacji na cokół oraz jej prawidłowe zakończenie w strefie istniejącego profilu lub obróbki świetlika. Powłoka nie powinna być wykonywana na elementach transparentnych świetlika.

5. Kominy, wywietrzniki i przejścia instalacyjne

Na połaci dachu znajduje się duża liczba kominów, wywietrzników, odpowietrzników oraz innych przejść instalacyjnych. Elementy te posiadają zróżnicowane wymiary i sposoby wykończenia przy podstawie. Wokół wielu z nich widoczne są wcześniejsze naprawy papy oraz dodatkowe uszczelnienia.

Miejsca styku elementów pionowych z pokryciem należy traktować jako strefy wymagające szczególnego przygotowania. Przed wykonaniem nowego systemu należy zweryfikować stabilność istniejących obróbek i podstaw, usunąć niespójne materiały, wykonać ewentualne wyoblenia/fasety oraz zastosować systemowe uszczelnienia kompatybilne z projektowaną powłoką. Sposób wywinięcia i zakończenia hydroizolacji powinien być dostosowany do rodzaju konkretnego przejścia.

6. Attyki i ogniomury

Obwód analizowanej części dachu jest ograniczony attykami i ogniomurami. W opracowaniu nr 2 - Dokumentacja fotograficzna widoczne są obróbki blacharskie korony oraz połączenie pokrycia papowego z powierzchniami pionowymi. W niektórych miejscach powierzchnie pionowe wykazują ślady eksploatacji, lokalne ubytki lub nierówności warstw wykończeniowych.

Przed wykonaniem powłoki hydroizolacyjnej należy sprawdzić stan podłoża na całej wysokości planowanego wywinięcia, usunąć fragmenty luźne i naprawić ubytki. Szczególnej kontroli wymagają miejsca styku z obróbkami blacharskimi, naroża i połączenia materiałów. Obróbki pozostające należy zabezpieczyć w sposób zapewniający prawidłowe zakończenie nowego systemu.

7. Instalacja fotowoltaiczna i urządzenia techniczne

Na dachu występuje instalacja fotowoltaiczna oraz urządzenia techniczne, w tym agregaty i urządzenia związane z wentylacją i klimatyzacją. Panele PV są oparte na konstrukcjach wsporczych, których podstawy oraz prowadzone w ich sąsiedztwie przewody tworzą liczne lokalne detale na powierzchni dachu.

W strefach podpór i urządzeń należy zapewnić ciągłość nowej hydroizolacji bez ograniczania możliwości późniejszego serwisowania instalacji. Przed rozpoczęciem robót konieczne jest ustalenie, które elementy wymagają czasowego zabezpieczenia, podniesienia, odsunięcia albo demontażu. Niedopuszczalne jest przypadkowe pokrycie powłoką złączy elektrycznych, elementów ruchomych, otworów wentylacyjnych oraz powierzchni wymagających obsługi serwisowej.

8. Instalacja odgromowa i przewody prowadzone po połaci

Na analizowanej części dachu występuje instalacja odgromowa prowadzona po połaci i przy krawędziach dachu, wraz z uchwytami i elementami pionowymi. Przewody i ich mocowania kolidują lokalnie z obszarem planowanej aplikacji powłoki.

Sposób zabezpieczenia instalacji odgromowej należy ustalić przed rozpoczęciem robót. W zależności od zastosowanych uchwytów może być konieczne czasowe odsunięcie przewodów, ich podwieszenie albo demontaż i ponowny montaż. Po wykonaniu hydroizolacji instalacja odgromowa powinna zostać odtworzona w sposób niepowodujący uszkodzenia nowej powłoki.

9. Miejsca wymagające szczególnego przygotowania

Na podstawie opracowania nr 2 - Dokumentacja fotograficzna oraz opracowania nr 6 - Schematy lub szkice techniczne za strefy wymagające szczególnego przygotowania należy uznać w szczególności:

- wszystkie istniejące naprawy, łaty i miejsca z dodatkowymi warstwami materiału uszczelniającego;
- połączenie połaci z cokołem świetlika oraz miejsca zakończenia istniejących obróbek;
- podstawy kominów, wywietrzników i odpowietrzników oraz strefy przejść instalacyjnych;
- połączenia połaci z attykami i ogniomurami, naroża oraz istniejące obróbki blacharskie;
- podstawy konstrukcji PV i urządzeń technicznych oraz strefy prowadzenia kabli i przewodów;
- mocowania i uchwyty instalacji odgromowej;

- miejsca o nierównym lub miejscowo naprawianym podłożu, gdzie wymagane będzie wyrównanie lub odtworzenie ciągłości warstwy nośnej.

10. Zakres przygotowania podłoża przed wykonaniem nowej hydroizolacji

Na obecnym etapie, przed rozpoczęciem robót i bez wykonywania odkrywek, należy przyjąć następujący minimalny zakres przygotowania istniejącego pokrycia:

- oczyszczenie całej powierzchni dachu z pyłu, zabrudzeń, luźnych cząstek i substancji ograniczających przyczepność;
- kontrola stabilności istniejącego pokrycia i wszystkich wcześniejszych napraw;
- usunięcie lub trwała naprawa fragmentów odspojonych, pęcherzy, spękań i miejsc niespójnych;
- wyrównanie lokalnych ubytków oraz wykonanie systemowych napraw przy detalach;
- uszczelnienie szczelin, dylatacji, połączeń i zakładów wymagających naprawy;
- przygotowanie powierzchni pionowych kominów, cokołu świetlika, attyk i innych elementów, na które będzie wyprowadzana powłoka;
- zastosowanie odpowiedniego gruntu systemowego, jeżeli jest wymagany przez producenta przyjętego rozwiązania;
- potwierdzenie, że podłoże jest suche i wolne od aktywnych przecieków w momencie aplikacji.

11. Wnioski

Stan istniejący dachu pozwala na przyjęcie technologii renowacyjnej wykonywanej na istniejącym pokryciu bez całkowitego zrywania papy wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia stabilności, nośności i odpowiedniej przyczepności istniejącego układu. Liczne naprawy miejscowe i duża liczba detali dachowych powodują, że przygotowanie podłoża i opracowanie stref szczególnych będą miały kluczowe znaczenie dla trwałości całego systemu.

Dokładny zakres napraw miejscowych nie może zostać jednoznacznie określony wyłącznie na podstawie opracowania nr 2 - Dokumentacja fotograficzna. W opracowaniu nr 7 - Przedmiar robót i nr 8 - Kosztorys inwestorski należy przewidzieć odpowiedni zakres napraw, a jego ostateczna wielkość powinna zostać zweryfikowana na obiekcie przed aplikacją powłoki. Szczegółowe wymagania wykonawcze określono w opracowaniu nr 3 - Opis technologii wykonania robót oraz opracowaniu nr 5 - Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB).

12. Powiązanie z pozostałymi elementami dokumentacji

Niniejszy opis należy rozpatrywać łącznie z opracowaniem nr 2 - Dokumentacja fotograficzna oraz opracowaniem nr 6 - Schematy lub szkice techniczne (rys. 01-06). Dokumentacja fotograficzna wskazuje rzeczywisty charakter powierzchni i zakres występujących detali, natomiast szkice służą jednoznacznemu opisaniu zakresu i technologii robót. Rozbieżności ujawnione podczas wykonywania robót należy zgłosić Zamawiającemu przed zakryciem lub wykonaniem kolejnych warstw systemu.

Opracował: mgr inż. Michał Pawlikowski
BUD-INVEST