



BAKS Spółka z o.o.
40-866 Katowice
ul. Piastów 9/91
www.baks-katowice.pl

OPINIA TECHNICZNA

Inwestor: Skarb Państwa – Prokuratura Okręgowa w Katowicach,
40-042 Katowice, ul. Wita Stwosza 31

Obiekt: Budynek użytkowy - pomocniczy Prokuratury Rejonowej w
Pszczynie, przy ul. Stefana Batorego 10, działka nr 143/36,
obręb Pszczyna, arkusz 2
Kategoria budynku: XII



	Imię i nazwisko	Data	Podpis
Sporządził	mgr inż. Bartłomiej Szeja upr SLK/2042/OWOK/08	24.04.2025 r.	

Zawartość opracowania:

1. Cel i zakres pracy
2. Podstawa opracowania
3. Ocena stanu istniejącego
4. Wnioski i zalecenia
5. Inne zagadnienia
6. Uwagi końcowe

1. Cel i zakres pracy

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opinia techniczna dachu budynku pomocniczego. Budynek zlokalizowany jest w Pszczynie przy ul. Stefana Batorego 10, zlokalizowany na podwórzu budynku głównego, a jego Zarządcą jest Prokuratura Okręgowa w Katowicach, ul. Wita Stwosza 31. Bezpośrednią przyczyną zlecenia opracowania było ugięcia i nierówności pokrycia z blachodachówki, które z czasem powiększały się, co wynikało z kontroli stanu technicznego budynku. .

Opinia obejmuje określenie stanu technicznego elementów budynku, możliwe przyczyny powstałych uszkodzeń oraz zalecenia do dalszego postępowania wraz z krótkim opisem prac do przeprowadzenia. Poniższe opracowanie nie jest projektem budowlanym.

2. Podstawa opracowania

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały:

- Podstawą formalną opracowania stanowi zlecenie od Skarb Państwa – Prokuratura Okręgowa w Katowicach z dnia 02.04.2025 r.,
- Wizja lokalna połączona z oględzinami przeprowadzona 16.04.2025 r,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2020r., poz. 1333 i 2127 z p. zm),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DZ. U. z dnia 7 czerwca 2019 r. poz. 1065 z p. zm.)
- archiwalna dokumentacja przebudowy budynku głównego autorstwa mgr inż. arch. Janusz Najlepszy z kwietnia 2014 r.,
- protokoły z kontroli rocznych z od 20-20 r. r autorstwa mgr inż. Bartłomiej Szeja,

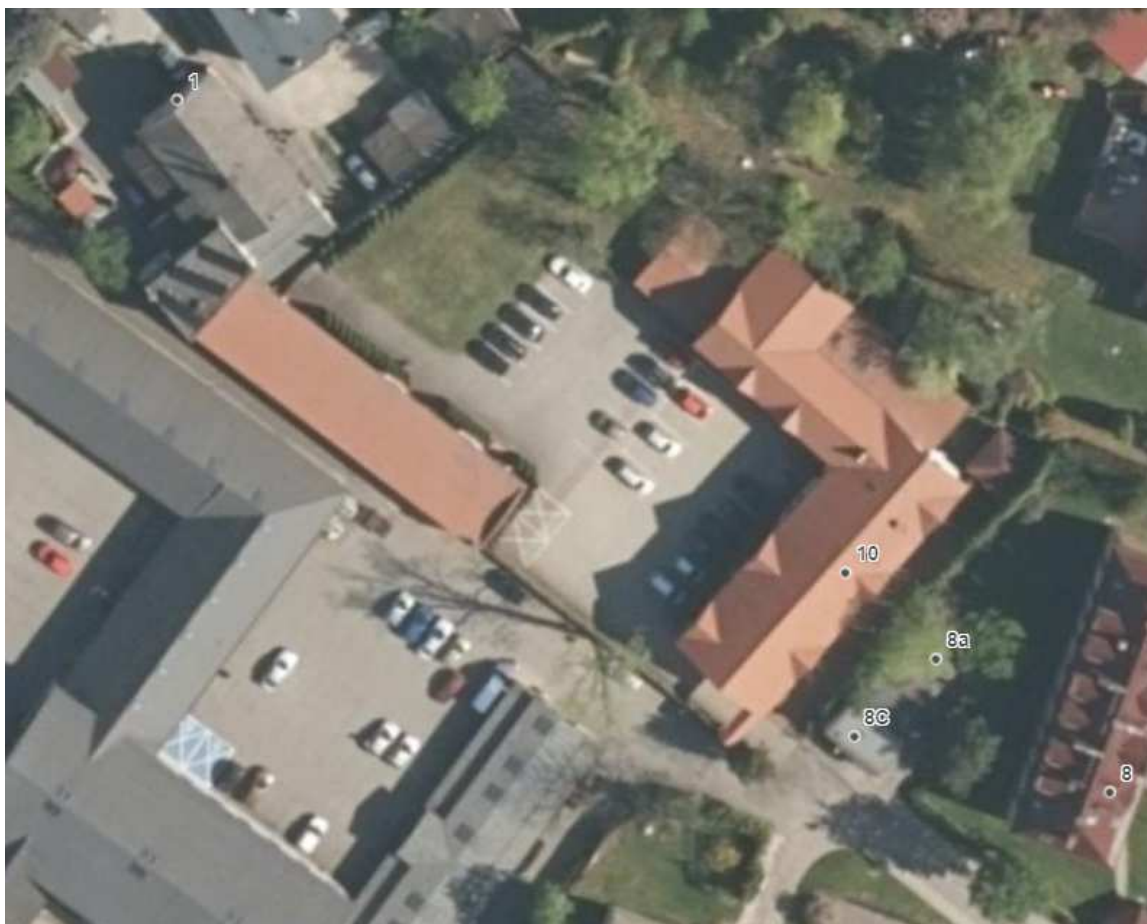
- dokumentacja fotograficzna z dostępnych stron internetowych,

3. Ocena stanu istniejącego

Przedmiot opracowania to budynek użytkowy (pomocniczy), obecnie Prokuratury Okręgowej Pszczyna, niestety nieznana jest data budowy, przy czym we wcześniejszych latach służył jako magazyn hurtowni budowlanej. Wolnostojący, jednokondygnacyjny, bez piwnic i poddasza, ściany murowane z różnych materiałów (cegła pełna, pustaki gazobetonowe), dach w konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką. W budynku zlokalizowane są pomieszczenia gospodarcze oraz pomocnicze, magazyny, archiwum. Do pomieszczeń można wejść poprzez kilka drzwi od frontu budynku, ściana tylna bez okien, przylegająca bezpośrednio do terenu targowiska. Wokół budynku zasadzone liczne krzewy iglaste, wokół znajdują się również parkingi oraz chodniki.

Poniżej plan terenu wokół budynku:





Dane techniczne budynku:

- powierzchnia użytkowa 253,05 m²,
- powierzchnia zabudowy 310 m²,
- wysokość pomieszczeń 2,69-2,80 m,
- długość budynku 37,60 m
- szerokość budynku 8,40 m
- wysokość budynku 4,00-4,30 m
- posiada wszelkie niezbędne media,

Dzięki wizji, pomiarom i dokumentacji archiwalnej stwierdzono następujące elementy:

- ściany nośne murowane z pustaków gazobetonowych lub cegły pełnej szerokości ok 35 cm (wraz z tynkami),
- ściany i sufit otynkowane i pomalowane lub wykończone płytkami,
- posadzki wykończone płytkami ceramicznymi lub jako posadzka betonowa,
- wentylacja częściowo grawitacyjna, a częściowo mechaniczna (archiwum),

- w narożnym pomieszczeniu (strona południowa) znajduje się komin z przewodem spalinowym z wkładu kwasoodpornego (kocioł gazowy) i przewodem grawitacyjnym, murowane z cegły pełnej i klinkierowej (powyżej dachu),
- elewacja tynkowana bez docieplenia,
- okienka pcv bez nawietrzaków,
- obróbki blacharskie oraz orynowanie malowane,
- woda opadowa odprowadzana do kanalizacji deszczowej,
- do budynku prowadzą chodniki wykonane z kostki betonowej,
- wokół budynku rosną krzewy iglaste,

Zgodnie z udostępnioną dokumentacją przebudowy z 2014 r., omawiany budynek nie był objęty przebudową, przebudowa obejmowała przede wszystkim budynek główny. Wykonano jedynie prace adaptacyjne i remontowe, jednak nie można określić dokładnego zakresu prac remontowych. W dokumentacji występuje również opis gruntów pod budynkami, gdzie zostało określone poziom wód gruntowych na głębokości ok. 1,5 m.

Konstrukcja dachu drewniana, krokwie oparte na murłatach ścian od strony północnej i południowej oraz na płatwi rozmieszczonej pomiędzy tymi ścianami. Płatew oparta poprzez słupy na ścianach nośnych wewnętrznych i zewnętrznych. Krokwie o wymiarach 8*16 cm o rozstawie osiowo 80 cm, murłaty 14*14 cm. Na krokwiach zamontowana wiatroizolacja, następnie płyty osb gr. 18 mm wraz z izolacją papy podkładowej, kolejno kontrłaty i łaty o wymiarach 4*6 cm i pokrycie z blachodachówki.

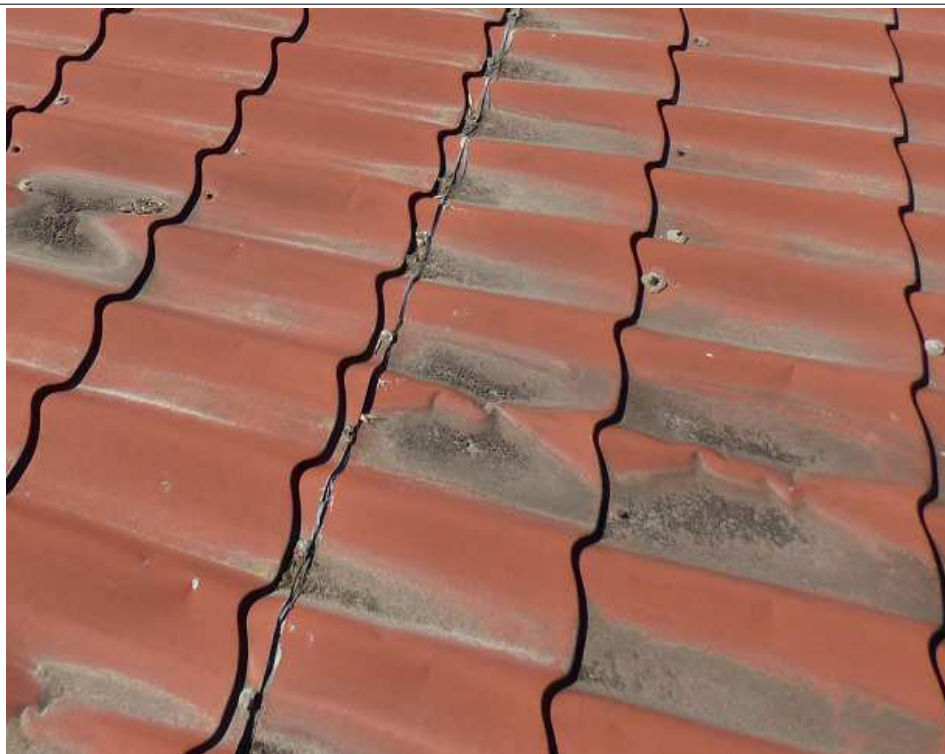
Zgodnie z protokołami rocznej kontroli stanu technicznego, nierówności i odkształcenie pokrycia dachowego występują od 2020 roku. Nie ma niestety danych z lat wcześniejszych, jak również dokładnych zdjęć budynku sprzed 2020 rokiem. Poniżej zdjęcia ogólne budynku, które jest dostępne na stronach internetowych:



Widok z góry 2003 rok

Oględziny budynku i otoczenia przeprowadzono w dniu 16.04.2025r, w trakcie oględzin wykonano odkrywkę warstw dachowych i stwierdzono następujące usterki/wady:

- wyraźne nierówności pokrycia blaszanego (najgorzej w części wschodniej), z widocznymi śladami po zastoinach wody i doszczelnieniami silikonami,





- brak doszczelnienia od czoła pod falami blachy,



- uszkodzenia drewnianej podbitki okapu (narożnik wschodni),



– wewnątrz znaczne ślady zawilgocenia wraz z zagrzybieniem w jednym pomieszczeniu,



- brak wyciągnięcia wentylacji z toalety ponad dach – kończy się w przestrzeni stropodachu,



- łąty montowane co 80 cm, czyli co drugą falę blachodachówki,
- liczne odchody zlokalizowane w przestrzeni stropodachu,



- spadek dachu około 3,5%,

4. Wnioski i zalecenia

W wyniku przeprowadzenia ekspertyzy stwierdza się, że obecnie budynek nadaje się do dalszego użytkowania, jednak uszkodzenia pokrycia dachu doprowadzają do zawilgocenia i

dlatego muszą być wykonane prace naprawcze. Przyczyną występowania uszkodzeń jest zbyt mała ilość zastosowanych łąt oraz zbyt mały spadek dachu, gdzie przy blachodachówkach jest to min. 10° przy obecnych 3,5°. Takie wykonanie nie zapewniło odpowiedniej trwałości i szczelności dachu, a uszkodzenia po każdej zimie pogłębiają się coraz bardziej.

W związku z powyższym zaleca się:

1. Wymianę pokrycia dachowego z blachodachówki na papę termozgrzewalną wraz z montażem dodatkowej warstwy płyty osb gr. 22 mm. Należy to wykonać poprzez demontaż całego pokrycia z blachy wraz z obróbkami blacharskimi, następnie na istniejące łąty zamontować płyty osb, na które ułożyć dwie warstwy pap, przy czym podkładową mechanicznie przymocować do płyt. W czasie prac wymienić ewentualne uszkodzone łąty.
2. Wykonać nowe obróbki blacharskie nad rynnami, przy attykach i na zwieńczeniu dachu od strony południowej.
3. Przedłużyć kanał wentylacyjny z łazienki ponad dach, który zakończyć nasadą typu H.
4. Uszkodzone i zapleśniałe warstwy wykończeniowe (gips i farba) usunąć, z jednoczesnym usunięciem zagrzybienia specjalistycznym środkiem np. firmy Knauf lub Savo. Kolejno uzupełnić powłoki gipsowe i pomalować farbą paroprzepuszczalną np. Baunit KlimaColor.
5. Wymienić uszkodzony fragment podbitki drewnianej okapu.

Należy pamiętać, iż w razie stwierdzenia uszkodzeń większych niż opisane powyżej należy powiadomić autorów opracowania lub dokonać oceny przez osoby uprawnione, w celu weryfikacji prac naprawczych.

5. Inne zagadnienia

- Roboty należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującym Prawem Budowlanym i przepisami wykonawczymi.
- Kolizje branżowe. W przypadku wystąpienia przedmiotowych kolizji branżowych, należy je usunąć w porozumieniu z Inwestorem.
- W czasie prac ściśle przestrzegać zasad BHP obowiązujących przy pracach odgrzybieniu – impregnacyjnych oraz w przepisach zawartych w instrukcjach i ulotkach informacyjnych producenta danego środka.

6. Uwagi końcowe

Opinia została opracowana na zlecenie i potrzeby Skarbu Państwa – Prokuratura Okręgowa w Katowicach, 40-042 Katowice, ul. Wita Stwosza 31 i nie może być w całości lub w części wykorzystana w innym opracowaniu bez zgody jej autorów.

Ekspertyza jest ważna przez okres 24 miesięcy od daty jej wykonania.