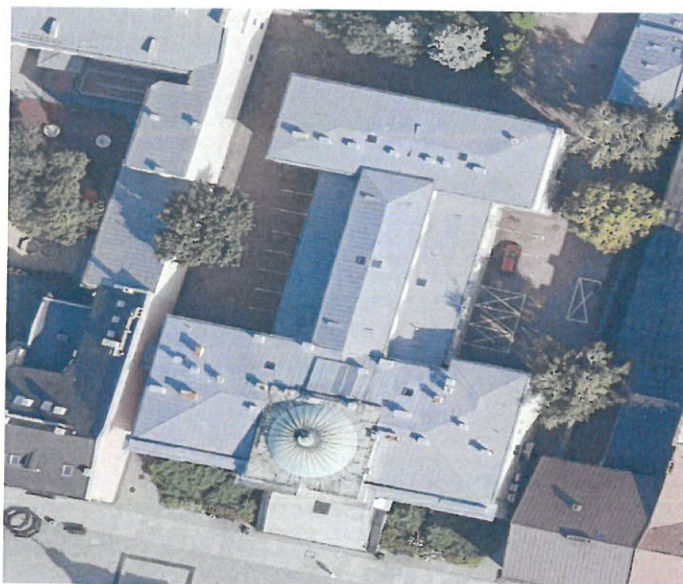


# Ekspertyza techniczna

Wojewódzki Urząd  
Ochrony Zabytków w Warszawie  
Delegatura w Radomiu  
DEC.(POST.) Nr 5.MIOR.120  
z dnia 25.06.25  
ul. Kilińskiego 30, 26-000 Radom

Wymiana pokrycia dachowego wraz z konserwacją elementów konstrukcji więźby dachowej, obróbki kominów, renowacja pomieszczeń sekretariatu budynku Prokuratury Rejonowej Wschód w Radomiu. (jedn. ewid. 146301\_1 M. RADOM, obręb ewid. – 0041 Śródmieście 1, ark. 39, działka nr ewid.gr.18/2.)

w Radomiu przy ul. Żeromskiego 43/45



**Zlecniodawca:** PROKURATURA OKRĘGOWA w Radomiu  
ul. Malczewskiego 7, 26-600 Radom

**Opracowanie:** mgr inż. Iwona Sobczyk

mgr inż. *Iwona Sobczyk*  
upr. bud. nr MAZ/0058/PWOK/07  
IZBA Inż. Bud. nr ewid. MAZ/BO/0777/07  
Jasieniec 143, Górnego 240, 27-100 IŁŻA  
tel. 608 284 085

Radom, czerwiec 2025 rok

## Spis treści.

URZĄD MIEJSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

- 1.0. Podstawa opracowania.
- 2.0. Temat, cel i zakres opracowania.
- 3.0. Opis ogólny budynku.
- 4.0. Opis ogólny technologii brył budynków.
- 5.0. Stan techniczny poszczególnych elementów pokrycia i konstrukcji dachu.
- 6.0. Wnioski.
- 7.0. Zalecenia.

## OPIS TECHNICZNY

URZĄD MIEJSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

### do oceny stanu technicznego

Wymiany pokrycia dachowego wraz z konserwacją elementów konstrukcji więźby dachowej, obróbki kominów, renowacja pomieszczeń sekretariatu budynku Prokuratury Rejonowej Wschód w Radomiu. (jedn. ewid. 146301\_1 M. RADOM, obręb ewid. – 0041 Śródmieście 1, ark. 39, działka nr ewid.18/2.)

#### 1.0. Podstawa opracowania.

- 1.1. Zlecenie Inwestora-Umowa nr 3004-7.262.12.2025 – Prokuratury Okręgowej w Radomiu ul. Malczewskiego 7, 26-600 Radom z dnia 03.04.2025r.
- 1.2. Wizje lokalne w czerwcu bieżącego roku.
- 1.3. Dokumentacja fotograficzna.

#### 2.0. Temat, cel i zakres opracowania.

- 2.1. Tematem opracowania jest pokrycie dachu budynku Prokuratury Wschód w Radomiu przy ul. Żeromskiego 43/45, dla potrzeb sporządzenia dokumentacji projektowej renowacji i remontu pokrycia dachowego wraz z renowacją konstrukcji więźby.
- 2.2. Zgodnie ze zleceniem celem opracowania jest wykonanie oceny stanu technicznego istniejącego pokrycia dachu budynku pod kątem dokonania, wymiany pokrycia obiektu.
- 2.3. Ocena stanu technicznego obejmuje opracowanie z podaniem wniosków i zaleceń.



### 3.0. OPIS OGÓLNY BUDYNKU.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce nr ewid. gr. 18/2 w Radomiu przy ul. Żeromskiego 43/45.

Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej murowanej w latach 1910-1919 według projektu architekta Zygmunta Słomskiego jako gmach Banku Polskiego w stylistyce klasycystycznej.

Obiekt składa się z trzech brył: główne, frontu, części środkowej w układzie prostokątnym i części tylnej z nadbudowanym w późniejszym okresie piętem. Obiekt jest w całości podpiwniczony.

Przedmiotowe kamienice są obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod Nr A -1038 z dnia 6 lipca 2011 roku.

#### Dane ogólne budynku:

-powierzchnia zabudowy	1 207,00	m <sup>2</sup>
-powierzchnia użytkowa	2 343,40	m <sup>2</sup>
-kubatura	9 770,00	m <sup>3</sup>



**Fot.1. Widok zabudowy od strony południowej kamienicy frontowej od ulicy Żeromskiego**



**Fot.2.** Widok newralgicznego narożnika  
(podczas oględzin ze zwyżki)

#### 4.0. Opis ogólny technologii brył budynków.

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, ściany grubości od 1,5 do 3 cegieł, pokryte tynkiem.

Ściany działowe z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej. Stropy na belkach stalowych typu Kleina, płyta z cegły ceramicznej pełnej.

Wykończenie od spodu tynkiem wapiennym. Nawa środkowa parterowego holu ze sklepieniem kolebkowym, doświetlona półokrągłymi lunetami. Nawy oddzielone filarami z płaskimi pilastrami w kształcie kolumn jońskich. Nad częścią holu w poziomie dachu płaski świetlik. W pokojach, korytarzach podłogi z parkietu, w wejściu głównym i holu płyty kamienne (marmurowe), w sanitariatach płyty ceramiczne.

Konstrukcja więźby dachowej drewniana, pokrycie dachu blacha tytan cynk, pokrycie kopuły blacha miedziana.



## 5.0. Stan techniczny poszczególnych elementów pokrycia i konstrukcji dachu.

URZĄD MIEJSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

W trakcie wizji lokalnej w maju bieżącego roku dokonano oględzin elementów połaci i konstrukcji dachu omawianego obiektu.



**Fot.3.** Widok narożnika od zewnątrz  
(skutki penetracji wody, niszczenie rozet, kroksztyn, fryz)



**Fot.4.** Widok narożnika od wewnątrz  
(skutki penetracji wody w pomieszczeniu sekretariatu)

5.1. Obróbki blacharskie elementów połaci dachowej.



**Fot.5.** Widok obróbki blacharskiej do rury spustowej  
(przy ścianie attykowej)



**Fot.6.** Widok obróbki blacharskiej gzymsu wieńczącego  
(odspojony tynk wieńca)





URZĄD MIĘSNI  
W RACIEJOWIE  
Wydział Administracyjny  
ul. Kilińskiego 80, 25-200 Raciąż

**Fot.7.** Widok obróbki blacharskiej gzymsu wieńczącego  
(zarysowania ściany kolankowej)



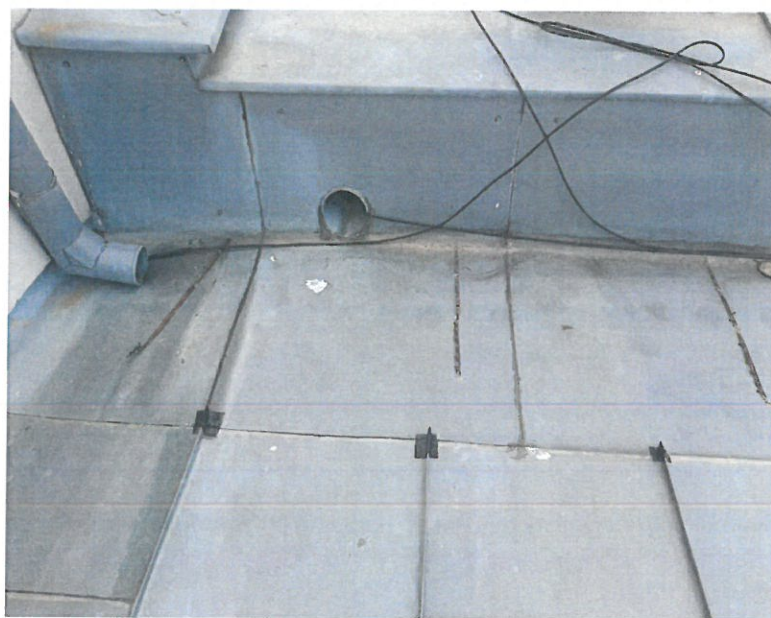
**Fot.8.** Widok naprawianej obróbki blacharskiej komina  
(taśmą dekarską)





URZĄD MIEJSKI  
w Dąbrowie  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 33, 23-600 Dąbrowa

**Fot.9.** Widok nie działającego kabla grzewczego.



**Fot.10.** Widok nie działającego kabla grzewczego do rynien,  
mocowania kabla z gorszej jakości blachy widoczne zacieki rdzy,  
(mimo to kable jednak są nie zamocowane)  
Widok napraw na połaci dachu taśmą dekarską.



**Fot.11.** Widok obróbki komina, korodującej blachy , zarysowania na powierzchni ściany komina.



**Fot.12.** Widok zastoiska wody opadowej.  
(kable grzewcze bez mocowań)



5.2. Elementy drewniane konstrukcji więźby dachowej.



URZĄD MIEJSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

*Fot.13. Widok deskowania i krokwi zacieki na całej powierzchni.*



*Fot.14. Widok deskowania i krokwi zacieki na całej powierzchni.*





URZĄD MIEJSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

**Fot.14.** Widok narożnika-zacieki deskowanie całej powierzchni, krokwie i płatew



**Fot.15.** Widok deskowania, krokwi, płatwi –zacieki na całej powierzchni i konstrukcji.



URZĄD MIĘSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

**Fot.16.** Widok deskowania - zacieki przy kominie.



**Fot.17.** Widok deskowania - zacieki przy kominie.  
(deskowanie mocowane z prześwitem, widoczna membrana dachowa)





URZĄD MIEJSKI  
W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

**Fot.18.** Widok deskowania - zacieki na całej powierzchni  
(widoczne mocowanie blachy -haftry)



**Fot.19.** Widok klatka schodowa - przeciek na suficie



## ISTNIEJĄCE WARSTWY POŁACI DACHOWEJ

URZĄD MIEJSTO  
W PADOBU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 25-000 Padom

1	Blacha tytan cynk
2	Membrana dachowa
3	Deskowanie z prześwitem
4	Krokwie konstrukcji dachu

### 6.0. Wnioski.

Na podstawie dokonanych oględzin stanu istniejącego połaci dachowej jej konstrukcji oraz analizy stanu technicznego poszczególnych elementów wysuwają się następujące wnioski:

Obiekt jest użytkowany – jako budynek PR Wschód. Stwarza on zagrożenie dla osób przebywających w pomieszczeniu o funkcji sekretariatu, jest porażone wilgocią, grzybem (skutek przecieku wody z dachu) osoby tam przebywające nie mogą przebywać w sposób ciągły.

Narożnik dachu od którego problem się zaczął to właśnie naroże ściany w w/w pomieszczeniu sekretariatu. Cykliczne przecieki wody powodują niszczenie substancji zabytku, elewacji, ozdobnego gzymsu połaci dachowej, konstrukcji dachowej, stropu nad drugą kondygnacją i ścian drugiej kondygnacji.

Na początku przy pomocy zwyczajki chciano punktowo znaleźć przyczynę przecieku dachu. Okazało się iż, problem sięga stanu technicznego całej połaci.

Nieszczelności pokrycia są widoczne na całej powierzchni połaci. Świadczą o tym zacieki na całej powierzchni deskowania. Blacha tytan cynk mocowana jest na rąbek stojący podwójny. Mocowana jest za pomocą haftr do elementów drewnianych, za pomocą gwoździ, uszkadzając membranę dachową. Przetarcia membrany, widoczna kratka zbrojeniowa świadczy o nie zbyt dobrej jej jakości.

Obróbki blacharskie ściany kolankowej, kominów, gzymsu nie są wykonane prawidłowo i starannie. Woda penetruje mur przy ścianie kolankowej, ściany kominów, są widoczne zarysowania, upływ czasu wpłynie tylko ujemnie na tynk, będzie on odpadał. Działanie zmiennych temperatur wpłynie ujemnie na mury, gzymsy. Kominy szczególnie ponad dachem, tynk cementowo-wapienny popękany po dostaniu się wody i cyklicznym zamarzaniu odpadnie co doprowadzi w konsekwencji do degradacji muru, cegły z której są wymurowane.

Dach-kable grzewcze mocowane są na uchwyty ze słabej jakości blachy powoduje to korozję blachy pokrycia dachowego. Rynhaki do mocowania rynny również są ze słabej jakości blachy. Obróbki blacharskiej czap kominowych wykonana z blachy ocynkowej, niskiej jakości, uległa degradacji, rdzewieje. (wpływ agresywnego powietrza i opadów).

Woda spływająca z połaci dachowej zatrzymuje się przy ścianie kolankowej dachu, rury spustowe nie nadążają jej odprowadzać. Tworzą się zastoje wody, złe spadki ze źle wyprofilowanej blachy połaciowej im w tym pomagają. Obróbki blacharskie gzymsu wieńczącego, przy rurach spustowych są wadliwe, naprawiane i nie spełniają swojej funkcji. Połąć dachowa z blachy a w zasadzie jej połączenia na całej powierzchni są widoczne cykliczne

naprawy poprzez zastosowanie silikonów dekarskich i taśm dekarskich, co w efekcie nie przyniosło pozytywnych rezultatów. Cała Konstrukcja więźby dachowej wraz z deskowaniem jest cyklicznie zalewana wodą opadową. Elementy konstrukcji są zawilgocone, deski połąci na całej powierzchni (widoczne to jest na powyższych fotografiach).

## **7.0. Zalecenia.**

### **BUDYNEK PROKURATURY REJONOWEJ WSCHÓD**

- **Pomieszczenie sekretariatu winno być odgrzybione i osuszone.**
- Dokonać odkucia tynku zasolonych murów w narożniku na wysokości ok. 2 m i szerokości licząc od narożnika ok. 2,0m w trybie pilnym, przed wykonaniem odpowiednich tynków renowacyjnych, uważnie oczyszczając sztukaterię sufitu ze szczególną ostrożnością ( na poziomie I piętra i II piętra).
- Demontaż płyt (g-k na ościeżu i nadprożu okna),
- Jeżeli po odkuci tynków odsłoni się pęknięcie ścian należy je zszyć natomiast zarysowania scalić po odgrzybieniu odpowiednią warstwą scalającą,

#### **Wykonanie nowych tynków renowacyjnych**

- usunięcie, zawilgoconych, zniszczonych, odspojonych tynków do samego podłoża,
- naprawa pęknięć i rys drobne rysy scalić przed nałożeniem siatki szpachlą kontaktową w kolorze bieli,
- zmycie całych powierzchni wodą pod ciśnieniem, doczyścić z resztek farb i cementowych narzutów,
- dezynfekcja zazielenionych powierzchni odpowiednim preparatem,
- pozostawione suche tynki wzmocnić odpowiednim preparatem,
- tynki renowacyjne WTA
  - obrzutka
  - tynk podkładowy (magazynujący sole)
  - tynk nawierzchniowy

Grubość tynków renowacyjnych min 20 mm, ewentualne pogrubianie

- zachowane elementy detalu architektonicznego po oczyszczeniu i wysuszeniu wzmocnić i zabezpieczyć preparatem
- elewacyjne elementy sztukatorskie (listwy, gzymsy, kroksztyn, rozeta, fryz) z materiałów sztukatorskich z materiałów sztukatorskich (rdzeń) (głaz)
- całość powierzchni tynkowanych na elewacji po uzupełnieniach różnym materiałem (tynki pozostawione, renowacyjne) celem wyrównania faktury oraz chłonności przed malowaniem zaleca się pokryć masą szpachlową



-pokrycie całej powierzchni szpachlami nie wymaga już dodatkowego gruntowania przed malowaniem

-dwukrotne malowanie powierzchni farbami silikonowymi

W RADOMIU  
Wydział Architektury  
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

Wszelkie prace powinny być wykonywane przez wyspecjalizowaną firmę, zgodnie z technologią producenta przyjętego systemu renowacji. Wykonawca powinien wykazać się znajomością i doświadczeniem w wykonywaniu prac przy obiektach zabytkowych oraz udzielić gwarancji na wykonywane prace. Wszelkich szczegółów wykonawczych powinien udzielić producent wybranego systemu wykonywania tynków.

### **Wykonanie nowego pokrycia dachowego zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi Konserwatora Zabytków w Warszawie Delegatura Radom**

- Demontaż istniejącego pokrycia dachowego z blachy tytan cynk,
- Demontaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- Demontaż istniejącej instalacji odgromowej,
- Demontaż istniejących przewodów grzewczych do rynien,
- Demontaż wywietrzników i wyłazów,
- Demontaż zawilgoconego i porażonego grzybem deskowania w całości,
- Dokonać szczegółowych oględzin poszczególnych, elementów konstrukcji dachu (w trakcie oględzin konstrukcja więźby dachowej części środkowej i tylnej była niedostępna),
- Wykonać odtworzeniowo wymianę najbardziej uszkodzonych elementów konstrukcji więźby dachowej, która uległa korozji z powodu nieuszczelności pokrycia dachu.
- Wykonać konserwację elementów konstrukcji więźby dachowej, wykonać ewentualne niezbędne jej wzmocnienia (wg projektu oddzielnego opracowania),
- Odgrzybić elementy konstrukcji więźby dachowej i zaimpregnować ogniochronnie,
- Kominy – szczególnie ponad dachem skuć tynki wykonać nowe,
- Kominy –obróbki blacharskie czap kominowych wykonać,
- Wykonać nowe pokrycie dachowe zgodnie z zaleceniami Konserwatora Zabytków na nowym deskowaniu, zastosować warstwy dachu odpowiednio z projektem.
- Materiały wysokiej jakości powinny posiadać atesty i aprobaty materiałowe uzgodnione z Wymogami Konserwatora Zabytków.

Uwaga! Opracowanie nie zawiera wymiany pokrycia dachowego kopuły na części frontowej obiektu od strony ul. Żeromskiego. Przyjęto oczyszczenie blachy wodą z lekkim detergentem aby zmyć brud, nie zmywając patyny na miedzianej blasze.

mgr inż. Iwona Sobczyk

*Iwona Sobczyk*  
mgr inż. Iwona Sobczyk  
upr. bud. nr MAZ/0058/PWOK/07  
IZBA Inż. Bud. nr ewid. MAZ/BO/0777/07  
Jasieniec Iż. Górny 240, 27-100 IŁŻA  
tel. 608 284 085