

## OPINIA TECHNICZNA

### DACH BUDYNKU URZĘDU MIASTA W KĘDZIERZYNIE – KOŻŁU PRZY UL. GRZEGORZA PIRAMOWICZA 32

Adres: ul. Grzegorza Piramowicza 32, 47-200 Kędzierzyn-Koźle  
Województwo: Opolskie  
Powiat: miasto Koźle  
Gmina: Kędzierzyn-Koźle  
Miejscowość: Koźle  
Nr ew. działki: 1846  
Nr księgi w.: 32025

#### opracował:

mgr inż. Aleksander Kamiński  
upr. bud. nr OPL/0044/OWOK/03

mgr inż. bud. Aleksander Kamiński  
uprawniony do kierowania, nadzorowania  
i kontrolowania budów, robót oraz oceniania  
stanu technicznego budynków i innych budowli  
bez ograniczeń  
OPL/0044/OWOK/03

Kędzierzyn-Koźle, dn. 18.IV.2024r



## Spis treści

1. Podstawa opracowania	str.2
2. Przedmiot opracowania	str.2
3. Cel i zakres opracowania	str.2
4. Charakterystyka stanu istniejącego	str.2
5. Wizja lokalna	str.3
6. Ocena stanu technicznego	str.3
7. Zalecenia i wnioski	str.4
8. Dokumentacja zdjęciowa	str.6
9. Dokumenty formalne	str.14
10. Część rysunkowa	str.20



## 1. Podstawa opracowania

- 1.1 Wizja lokalna przeprowadzona w listopadzie 2023r,
- 1.2 Dokumentacja fotograficzna,
- 1.3 Opracowania własne.

## 2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest fragment połaci dachowej czterospadowej (mansardowo – naczółkowej) o konstrukcji więźby mieszanej, dwukondygnacyjnej, znajdujący się w pionie pomieszczeń pracowniczych w pobliżu wejścia głównego do budynku (prawa strona – piętro II, Rys nr 1 i 3) oraz fragment dachu w pionie sanitariatów (lewa strona – piętro II i piętro III, Rys nr 2 i 4) Urzędu Miasta Kędzierzyna – Koźle przy ulicy Grzegorza Piramowicza 32 w Koźlu.

## 3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego wybranych fragmentów połaci dachowej: od frontu i zaplecza budynku (patrz pkt. 2), związana z okresowym przeciekaniem i zalewaniem pomieszczeń podczas opadów atmosferycznych i roztopów zalegającej warstwy śniegu na połaci dachu piętra III.

Tak przyjętemu celowi pracy podporządkowano zakres opracowania obejmujący:

- wizję lokalną,
- wykonanie dokumentacji zdjęciowej,
- ocenę stanu technicznego,
- zalecenia i wnioski.

## 4. Charakterystyka stanu istniejącego

Budynek Urzędu Miasta to podpiwniczony, trzypiętrowy i przekryty dachem mansardowym obiekt użyteczności publicznej.

Konstrukcję dachu stanowi drewniany ustrój mieszany więźby dachowej, pokryty dachówką karpiówką, ułożoną podwójnie w koronkę wraz z warstwami termo i hydroizolacyjnymi.

Zastosowanie dwukondygnacyjnej konstrukcji dachu pozwoliło na wydzielenie pomieszczeń użytkowych, które przeznaczono dla potrzeb pracowników Urzędu Miasta:

pomieszczenia ze stanowiskami pracy, pomieszczenia sanitarne, ciągi komunikacji poziomej i pionowej – korytarze i wewnętrzna klatka schodowa oraz pomieszczenia archiwum i sale posiedzeń.

## 5. Wizja lokalna

Podczas wizji lokalnej stwierdzono:

### a. część wewnętrzna budynku – pomieszczenia

liczne zacieki i zalania fragmentów ścian murowanych – ostonowych (piętro II) oraz obudowy z płyt kartonowo – gipsowych części sufitów podwieszonych (piętro III) pomieszczeń sanitarnych oraz części sufitu podwieszanego i zabudowy okien połaciowych w pomieszczeniu ze stanowiskami pracy (piętro II).

Po dokonaniu odkrywki części zabudowy z płyt kartonowo - gipsowych w pomieszczeniu ze stanowiskami pracy stwierdzono ubytek (wypadnięcie) warstwy izolacyjnej wełny mineralnej wbudowanej pomiędzy konstrukcją ustroju więźby dachowej, stanowiącej w tym miejscu przegrodę zewnętrzną – ścianę ostonową.

### b. część zewnętrzna budynku – połać dachowa

nieprawidłowe docięcie i mocowanie dachówki karpiówki ułożonej podwójnie w koronkę w fragmencie rynny koszowej, rozsunięte i częściowo uszkodzone dachówki, złe mocowanie fragmentu płotka śniegowego, miejscowe nieszczelności kołnierza okna połaciowego, nieprawidłowe wykończenie obudowy komina i brak obróbek blacharskich, przegnicie i odpadnięcie części podbitki z płyty OSB dachu.

Budynek Urzędu Miasta Kędzierzyna – Koźła w 2010 roku został przebudowany. Rozebrano ostatnią (nadbudowaną po pożarze dachu) kondygnację obiektu (dach płaski) i wykonano nowe zadaszenie w postaci dachu mansardowego uzyskując w ten sposób dwie kondygnacje, które zagospodarowano z przeznaczeniem pod pomieszczenia użytkowe dla pracowników Urzędu. Budynek uzyskał wygląd zewnętrzny zbliżony do pierwotnego – przed pożarem.

## 6. Ocena stanu technicznego

Na podstawie przeprowadzonych oględzin, stan techniczny konstrukcji dachu budynku Urzędu Miasta przy ulicy Grzegorza Piramowicza 32 w Koźlu ocenia się jako dobry. Powyższe szkody w postaci wewnętrznych zacieków ścian i sufitów podwieszonych w pomieszczeniach II i III piętra oraz uszkodzenia podbitki są wynikiem działania wód opadowych i zalegania warstwy śniegu na połaciach dachowych oraz wynikają z typowych błędów w sztuce dekarstkiej i blacharskiej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że uszkodzenia będą cały czas postępować pod wpływem działania czynników atmosferycznych należy przystąpić w trybie pilnym do naprawy przytoczonych powyżej fragmentów powierzchni połaci dachowych.

## 7. Zalecenia i wnioski

Z uwagi na obecny stan techniczny tj. przeciekanie i zalewanie czynnych pomieszczeń użytkowych, należy w trybie pilnym przystąpić do remontu fragmentów połaci dachowych.

Technologię robót budowlanych przedstawiono poniżej:

a. w zakresie połaci dachowej:

- miejscowa rozbiórka fragmentów połaci dachowych:
- demontaż płotka śniegowego, istniejącej dachówki i warstw izolacyjnych,
- źle dociętą i źle zamocowaną dachówkę należy wymienić na nową a mocowanie poprawić,
- oczyszczenie dachówki nadającej się do ponownego montażu,
- sprawdzenie stanu kołnierza uszczelniającego okien połaciowych,
- demontaż łat i kontrłat (z możliwością ponownego ich montażu),
- demontaż uszkodzonej części podbitki,
- uzupełnienie brakujących i zużytych warstw termo i hydroizolacyjnych,
- sprawdzenie stanu technicznego rynny koszowej (naprawa lub wymiana),
- ponowny montaż łat i kontrłat oraz dachówki ceramicznej i płotka śniegowego,
- sprawdzenie stanu obróbek blacharskich pasa nadrynnowego (naprawa lub wymiana),
- wykonanie obróbek blacharskich komina,
- uzupełnienie brakującej podbitki, wykonanie tynku cienkowarstwowego na siatce zbrojonej i malowanie farbą zewnętrzną.

b. w zakresie pomieszczeń użytkowych:

- demontaż części istniejącej zabudowy z płyt kartonowo – gipsowych,
- ponowny montaż zabudowy i malowanie powierzchni ścian i sufitów,
- w przypadku ścian ceglanych:
  - usunięcie zacieków z tynków wewnętrznych,
  - przesmarowanie powierzchni tynków preparatem grzybobójczym,
  - zagruntowanie i dwukrotne przemaalowanie farbą emulsyjną.

Wnioski:

Na podstawie przeprowadzonych oględzin fragmentów dachu budynku Urzędu Miasta w Koźlu przy ulicy Grzegorza Piramowicza 32 stwierdza się co następuje:

- konstrukcja więźby dachowej znajduje się w stanie dobrym,
- przyczyną zacieków fragmentów dachu jest przesączająca się woda opadowa i woda po roztopiającym się śniegu,
- przyczyną odpadnięcia fragmentu podbitki dachu wykonanej z płyty OSB jest przeciekająca przez nieszczelności w poszyciu dachu woda opadowa (II piętro)  
Nagromadzona woda w izolacji termicznej (wełna mineralna) pod wpływem ciężaru wysunęła się z mocowania i uszkodziła przemokłą, znajdującą się poniżej płytę OSB podbitki dachu zrywając ją z mocowań.

