

*Bytom 03.07.2021 r*

**EKSPERTYZA BUDOWLANA W SPRAWIE  
WZMOCNIENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH W  
BUDYNKU MIESZKALNYM**

lokalizacja - **PIEKARY ŚLĄSKIE ul. Janty 3**  
zleceniodawca - **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
w Piekarach Śląskich ul. gen. Jerzego Ziętka 60**

opracował

inż. Jerzy Wiktor Podhajecki



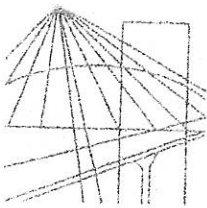
**inż. Jerzy Wiktor PODHAJECKI**  
**RZECZOZNAWCA BUDOWLANY**  
w specjal. konstrukcyjno-budowlanej  
do projektowania i kierowania robotami  
wpis do rejestru GINB POZ. 84/04/R-C  
41-902 BYTOM, pl. Akademicki 12/2

Niniejsza ekspertyza dotyczy oceny stanu technicznego budynku oraz wzmocnienia połączenia zewnętrznych ścian części frontowej z oficyną w budynku mieszkalnym położonym przy **ul. Janty 3 w Piekarach Śląskich.**

**EKSPERYZA ZAWIERA:**

- uprawnienia rzeczoznawcy i zaświadczenia o przynależności do ŚOIIB w Katowicach,
- oświadczenie autora dot. opracowania o zgodności ekspertyzy z przepisami Prawa budowlanego,
- plan sytuacyjny
- opis techniczny budynku,
- inwentaryzację dla potrzeb ekspertyzy,
- ocenę stanu technicznego budynku z uwzględnieniem bezpieczeństwa jego konstrukcji i użytkowania,
- opis robót naprawczych pęknięć wraz z rysunkami,
- dokumentację fotograficzną.

Bytom dnia 03.07.2021 r.



Ś L Ą S K A  
O K R Ę G O W A  
I Z B A  
I N Ż Y N I E R Ó W  
B U D O W N I C T W A

Katowice, 3 marca 2021

**Pan Jerzy Podhajecki**

**pl. Akademicki 12/2**

**41-902 Bytom**

## ZAŚWIADCZENIE

**Pan Podhajecki Jerzy**

jest członkiem Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym **SLK/BO/4469/01** i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 30.09.2021 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

*mgr inż. Roman KARWOWSKI*



GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO

Warszawa, 2004-11-26

IR/INN/4611/264/04

### DECYZJA NR 84/04

Na podstawie art. 88 a ust. 1 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

### JERZY WIKTOR PODHAJECKI inżynier budownictwa lądowego

ustanowiony na mocy decyzji  
wydanej przez Krajową Komisję Kwalifikacyjną Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa  
w dniu 12-10-2004 r., znak : KKK.RZE/85/04, nr RZE/X/088/04  
Rzecznikiem Budowlanym  
w specjalności

- 1) konstrukcyjno – inżynierskiej obejmującej kierowanie robotami budowlanymi na budowie obiektów budowlanych z wyjątkiem robót obejmujących skomplikowane instalacje i urządzenia sanitarne oraz instalacje i urządzenia elektryczne
- 2) konstrukcyjno – budowlanej obejmującej projektowanie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz nawierzchni lotniskowych, mostów, budowli hydrotechnicznych i melioracji wodnych

został wpisany  
DO CENTRALNEGO REJESTRU RZECZOZNAWCÓW BUDOWLANYCH  
pod pozycją 84/04/R/C

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądania strony, zgodnie z art. 107 § 4 Kpa nie wymaga uzasadnienia.

Niniejsza decyzja jest ostateczna. W związku z powyższym, w oparciu o art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane stanowi podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Strona może w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji wystąpić na podstawie art. 127 § 3 Kpa oraz stosownie do uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9.12.1996r., sygn. akt OPS 4/96 z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

#### Otrzymują:

1. Pan Jerzy Podhajecki  
Pl. Akademicki 12/2  
41-902 Bytom
2. Polska Izba Inżynierów Budownictwa
3. aa (IWO)



Z upoważnienia  
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
NACZELNIK  
WYDZIAŁU CENTRALNYCH REJESTRÓW  
DEPARTAMENTU INFRASTRUKTURY I TRANSPORTÓW

Grzegorz Figiel

Za zgodnym podpisem  
*[Signature]*

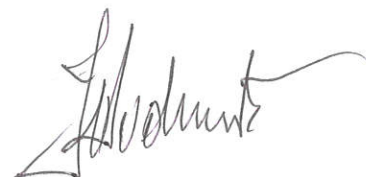
## OŚWIADCZENIE RZECZOZNAWCY

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego – *ustawa z dnia. 7.07.1994 – art. 20*, jako autor niniejszej ekspertyzy stwierdzam, że działając na podstawie Umowy o dzieło nr ZGM-NK – 3329-33/2021 z dnia 09.06.2021r niniejsze opracowanie pt – **EKSPERTYZA BUDOWLANA W SPRAWIE WZMOCNIENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH W BUDYNKU MIESZKALNYM przy ul. Janty 3 w Piekarach Śląskich**” - została opracowana zgodnie z zasadami wiedzy budowlanej, obowiązującymi przepisami oraz, że jest zgodna ze zleceniem.

Dane autora:

imię i nazwisko -

inż. **Jerzy Wiktor PODHAJECKI**



nr i zakres uprawnień -

rzeczoznawca budowlany  
nr upr. 84/04 z dnia 26.11.2004

inż. Jerzy Wiktor PODHAJECKI  
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY  
w specjal. konstrukcyjno-budowlanej  
do projektowania i kierowania robotami  
pis do rejestru GINB POZ. 84/04/R-C  
1-902 BYTOM, pl. Akademicki 12/2

adres -

**41-902 BYTOM**  
pl Akademicki 12 m 2

Bytom 03.07.2022 r

## 1. Podstawa opracowania.

- umowa o dzieło zawarta z Zarządcą budynku – ZGM Piekary Śląskie. przy ul. gen. Jerzego Ziętka nr 60,
- oględziny i pomiary budynku przeprowadzone w dniach .22.06 i 2.07.2021r
- Książka obiektu budowlanego z czerwca 1999rz oraz protokoły przeglądów okresowych budynku Janty 3.

## 2 Przedmiot projektu.

Przedmiot opracowania dotyczy budynku mieszkalnego j/w ceny stanu technicznego oraz podanie sposobu naprawy pęknięć ścian zewnętrznych na styku części frontowej z oficyną.

Przedmiotem opracowania **nie jest** ocena konieczności wykonania prac remontowych wynikłych z naturalnego zużycia. Zakres ten jest podany w protokołach okresowego przeglądu technicznego.

## 3 Uproszczona charakterystyka budynków.

Budynek mieszkalny, konstrukcji murowanej, czterokondygnacyjny, podpiwniczony. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne. w całości wykonane z cegły na zaprawie c-w.

Budynek składa się z części frontowej z bramą przejazdową na podwórze oraz z oficyny o podobnej konstrukcji. Nadproża okienne ceglane łukowe. Dachy konstrukcji drewnianej, jedno i dwuspadowe kryte papą na deskowaniu. Strop nad piwnicą ceglany, zaś nad piętrami drewniane belkowe. Podłogi drewniane .obłożone wykładziną lub panelami. .Front i oficyna posiadają odrębne klatki schodowe.

Schody do piwnicy murowane z cegły, zaś na piętra stalowe, policzkowe dwubiegowe,

**Stopień zużycia naturalnego i funkcjonalnego budynku nie przekracza 70%  
Uważam, że jego obecny stan techniczny jest zadowalający.**

**Dane liczbowe (wg zapisu w książce obiektu)**

**Rok budowy – ok. 1900**

Kubatura 4.156 m<sup>3</sup> - pow. zabudowy 380 m<sup>2</sup> - pow. użytkowa 643 m<sup>2</sup>  
wysokość budynku ok. 16 m

## 4 Opis uszkodzeń budynku.

W trakcie przeprowadzonych oględzin budynku stwierdziłem następujące uszkodzenia.

Na styku budynku frontowego i oficyny występuję na całej wysokości budynku pionowe pęknięcia o rozwarciu od 2 cm na parterze do 8 cm na wysokości trzeciej kondygnacji. Pęknięcia te ą po spoinach po stronie frontowej i od strony tylnej w pełnym zakresie na zewnętrznej stronie ścian. Ponadto, na elewacji oficyny od strony podwórza, występują również skośne pęknięcia murów nodokiennych w pobliżu dylatacji

Przekrój wewnątrz pionowych pęknięć jest zanieczyszczony sadzą co potwierdza, że obecny ich stan jest stabilny i trwa od bardzo długiego czasu. Pęknięcia od wewnątrz w mieszkaniach, są mało widoczne z uwagi, na fakt że są one zaprawione w trakcie licznych wewnętrznych lokatorskich remontów.

**Do pilnych i koniecznych do wykonanie są roboty dekarские wraz jednoczesną wymianą przegniłych drewnianych elementów konstrukcji dachu. Zły stan dach zagraża w bezpiecznym użytkowaniu budynku!**

## 5 Przyczyny powstania szkód.

Uważam, że przyczyną powstania szkód, które są przedmiotem niniejszej ekspertyzy, jest ruch zakładu górniczego. Skośne pęknięcia murów nadokiennych oraz samo dylatowanie budynków, są to typowe szkody górnicze które powstały w tym budynku w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku.

## 6 Proponowany sposób naprawy.

Pionowe pęknięcia ścian na styku oficyny z budynkiem frontowym oraz murów nadokiennych należy naprawić przez:

- 5.1 ustawienie rusztowania odpowiednio zabezpieczonego, na całej wysokości budynku. Prace należy prowadzić odcinkami o dł 2-3 m od góry w dół,
  - 5.2 starannie oczyścić pęknięcia z kurzu, wykruszonej cegły i zaprawy,
  - 5.3 zaprawienie warstwą szepną, oraz przygotowanie zaprawy cementowo – wapienną, o składzie objętościowym c-1, w-0,5, piasek-4, .
  - 5.4 dociąć odpowiednio cegłę klasy 100 zachowując skos muru oraz istniejące wiązanie,
  - 5.5 przed zamurowaniem pęknięcia, w co 5 spoinę należy osadzić na zaprawie **mijankowo** zbrojenie żebrowe.  $\varnothing$  6 mm o długości ok. 50-60 cm, (szczegóły na załączonym rysunek),
  - 5.6 całość wykonanego odcinka zamurować i wyspoinować.
- Podaną wyżej technologię wykonać od III do I piętra. Poniżej wykonać tylko przeszycie muru na głębokość 1/2 cegły (bez zbrojenia).

Naprawę skośnych pęknięć murów podokiennych oficyny o rozwarcium powyżej 5 mm wykonać tylko przez ich przemurowanie cegłą na długości ok. 1m.

Naprawę pionowego pęknięcia ściany szczytowej od strony budynku nr 4, wykonać przez przeszycie na głębokość 1/2 cegły o długości ok. 50 cm po obu stronach na całej wysokości. Przeszycie należy wzmocnić zbrojeniem  $\varnothing$  6 mm dł. 50 cm, osadzonym w spoinie na głębokość 12 cm.

Do prac przystąpić po uprzednim zabezpieczeniu przyległych do ściany komórek. Po przemurowaniu ubytki tynku należy uzupełnić. Komórek nie należy rozbierać.

Pęknięcia wewnątrz mieszkań, w uzgodnieniu z lokatorem ,należy uszczelnić pianką rozprężną.

**UWAGA**

Prace naprawcze prowadzone na ścianie szczytowej od strony podwórza budynku nr 4 mogą być prowadzone za zgodą jego Zarządcy.

**7. Wnioski końcowe**

Po przeprowadzonych oględzinach oraz po zapoznaniu się z dokumentami stwierdzam, że w budynku mieszkalnym w Piekarach Śląskich przy ul. Janty 4 obecnie **nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa jego konstrukcji.**

**Użytkowanie mieszkań jest utrudnione z uwagi przedmuchy wiatru i okresowe zawilgacanie ścian przez pęknięcia w trakcie intensywnych opadów deszczu lub śniegu . Powoduje to również gromadzenie się lodu w pęknięciach.**

**UWAGA II**

**Ponieważ budynki nie są zdylatowane, w przypadku docieplenia ścin zew. (od strony podwórza i posesji nr 4) w miejscu pęknięć należy przewidzieć odpowiednie pionowe dylatacje w dociepleniu.**

**8. Uwagi dotyczące BHP**

- Prace budowlane prowadzone będą z rusztowania co wymagać będzie szczególnej ostrożności.
- Pracownicy powinni mieć badania lekarskie, być przeszkoleni, oraz wyposażeni w odzież ochronną.
- O terminie prac i o zagrożeniach na budowie należy powiadomić mieszkańców..
- Teren należy trawle odgrodzić oraz wykonać daszki ochronne. Rusztowanie powinno być osłonięte siatką.

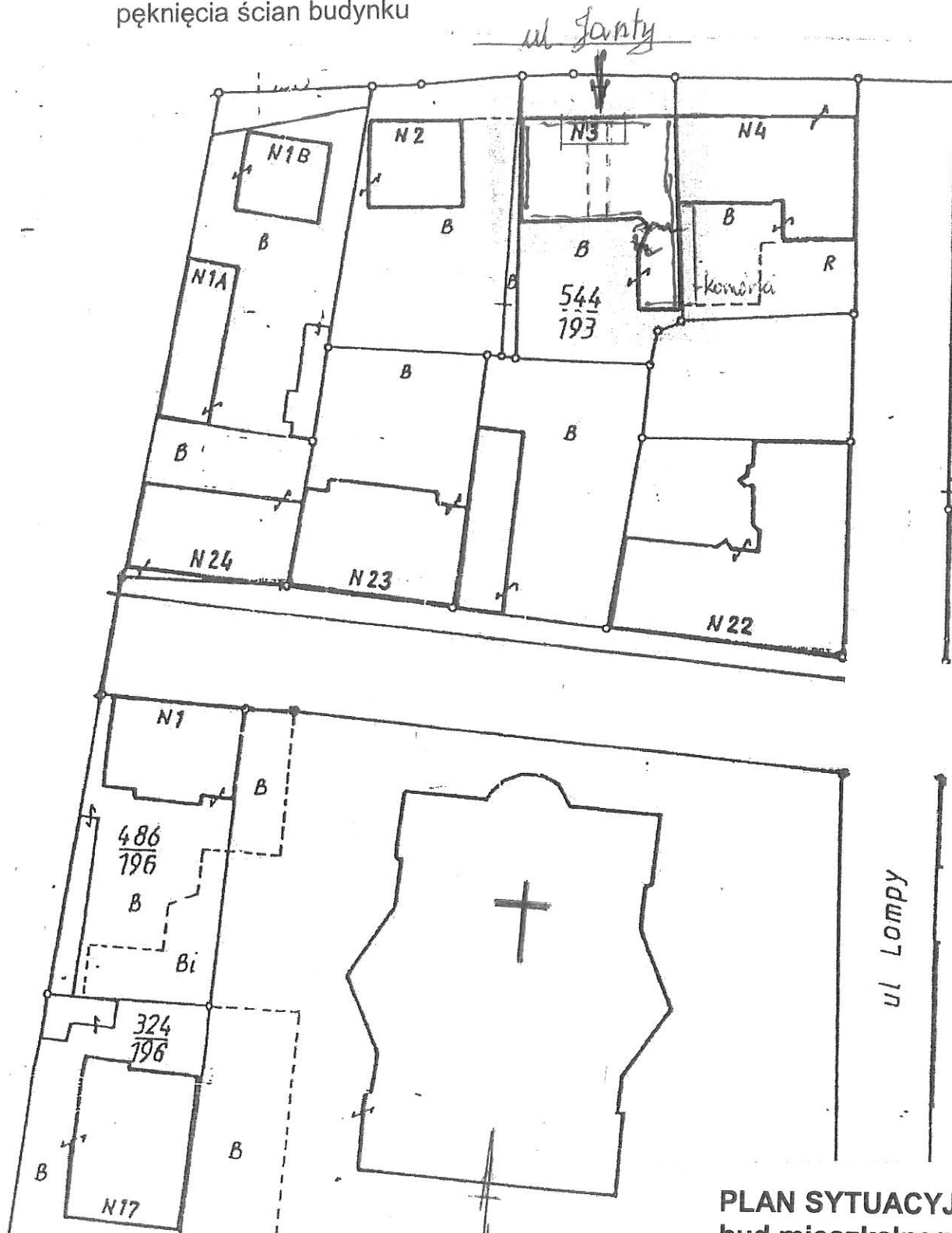
załączniki wg zestawienia na stronie 2 ekspertyzy.

inż. Jerzy Wiktor **PODHAJECKI**  
**RZECZYZNAWCA BUDOWLANY**  
 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
 do projektowania i kierowania robotami  
 wpis do rejestru nr 84/04/R-C  
 1.904 BTFCM, pl. Akademicki 12/2

opracował ; inż Jerzy Wiktor Podhajecki

Załącznik do ekspertyzy budowlanej z dnia 3.lipca 2021r  
dotyczącej wzmocnienia ścian budynku mieszkalnego

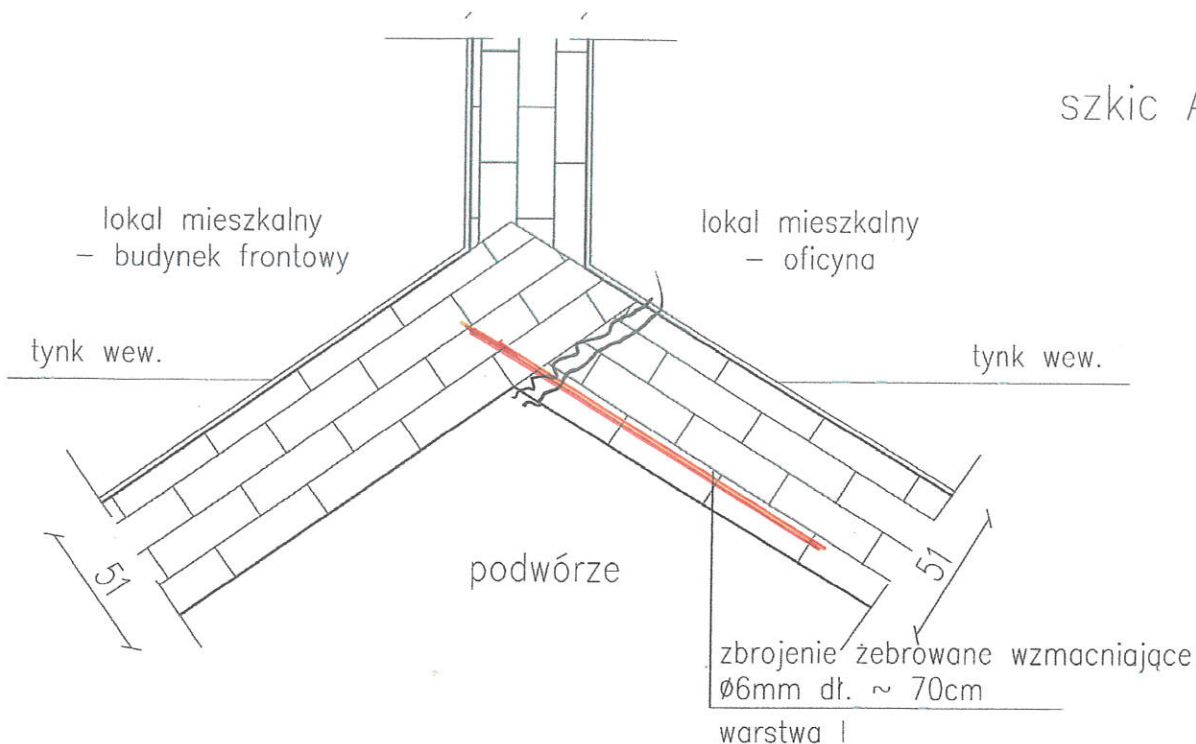
pęknięcia ścian budynku



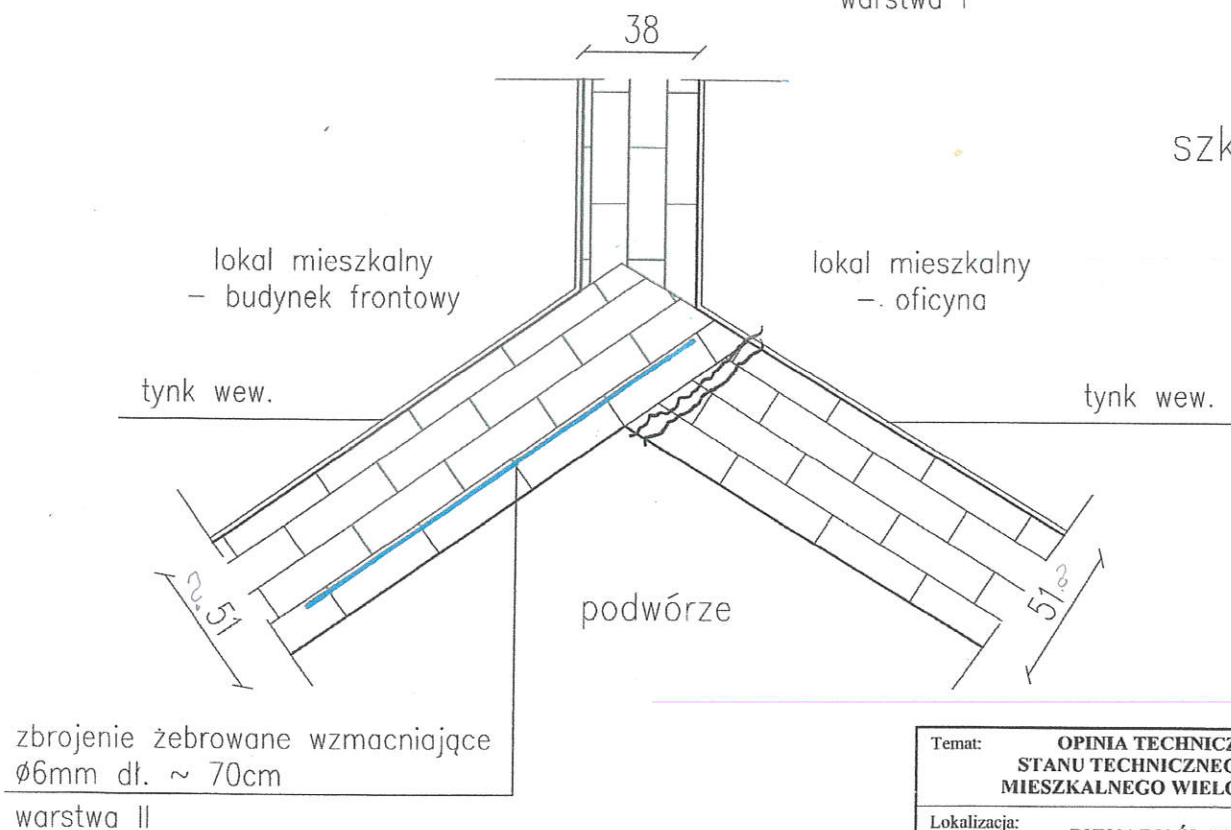
**PLAN SYTUACYJNY**  
bud. mieszkalnego  
w PIEKARACH ŚL.  
przy ul. JANTY 3

03.lipca 2021 r

szkic A



szkic b

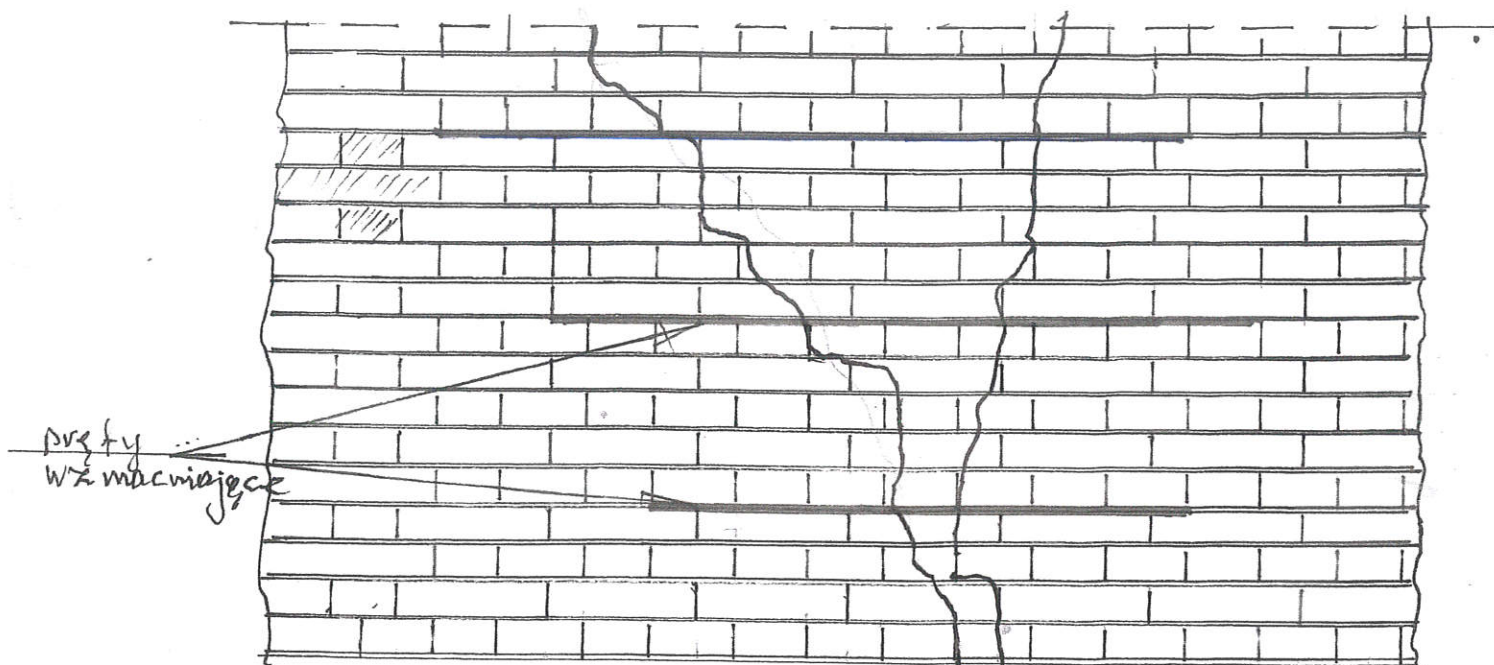


wzmocnienie należy powtórzyć co 50 - 60cm

Temat:	<b>OPINIA TECHNICZNA DOT. STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO</b>
Lokalizacja:	<b>PIEKARY ŚLĄSKIE, UL. JANTY 3</b>
Branża:	<b>budowlana</b>
Inwestor:	<b>GMINA PIEKARY ŚLĄSKIE</b>
Opracował:	<b>inż. Jerzy Podhajcki</b> 
Tytuł rysunku:	<b>SZKIC MIJANKOWEGO WZMOCNIENIA PĘKNIĘCIA NA POŁĄCZENIU BUDYNKU FRONTOWEGO Z OFICYNĄ</b>
Data:	08.07.2021 r.
Skala:	1:25
Nr rys:	A-01

Załącznik do ekspertyzy budowlanej z dnia 3. lipca 2021r  
dotyczącej wzmocnienia ścian budynku mieszkalnego

Załącznik do ekspertyzy budowlanej z dnia 3.lipca 2021r  
dotyczącej wzmocnienia ścian budynku mieszkalnego



### Naprawa pęknięć lokalnych w murach pełnych

1. Wyciąć szczeliny w poziomych warstwach w wymaganych odstępach i na określoną głębokość. W przypadku cięcia w spoinach należy usunąć zaprawę na całej grubości spoiny.
2. Wyczyścić szczeliny przy pomocy odkurzacza i spryskać wodą.
3. Do końca szczeliny wprowadzić zaprawę HeliBond o grubości ok. 2-3 cm.
4. Wepchnąć pręt HeliBar w zaprawę w celu uzyskania równej otuliny.
5. Wprowadzić następną warstwę zaprawy cementowej pozostawiając ok. 3-5 cm w celu późniejszego uzupełnienia wypełnienia spoiny zaprawą odpowiadającą zaprawie stosowanej w pozostałych spoinach obiektu.
6. Wyrównać powierzchnię spoiny.
7. Zwilżać spoinę co pewien czas.
8. Uzupełnić wypełnienie szczeliny odpowiednią zaprawą.

#### **UWAGI.**

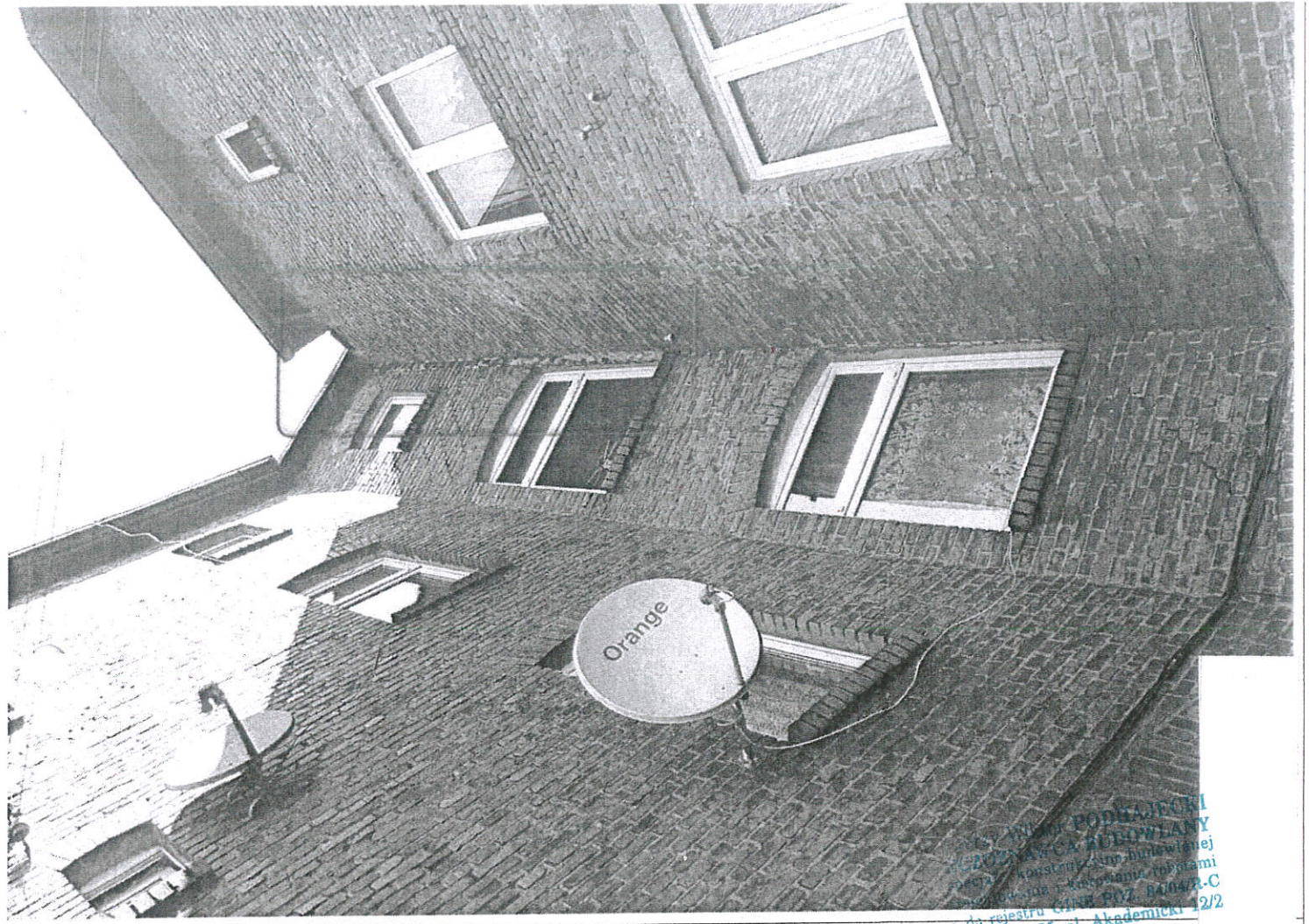
Jeśli nie sprecyzowano inaczej przyjmować poniższe zasady:

- a. Głębokość szczeliny 35 do 40 mm plus grubość tynku
- b. HeliBar co najmniej na długość 500 mm poza szczelinę.
- c. Pionowy rozstaw prętów 450 mm (6 warstw cegły).
- d. pręty HeliBond można zastąpić prętami zbrojeniowymi zębowymi  $\varnothing$  6 mm

Szkic wzmocnienia pęknięć murów podokiennych i ściany szczytowej prętami budynku w Piekarach Śląskich przy ul. Janty 3

inż. Jerzy Wiktor PODHAJECKI  
SPECJALISTA BUDOWLANEJ  
specjal. konstrukcyjno-budowlanej  
do projektowania i kierowania robotami  
wpis do rejestru GINB POZ. 84/04/R-C  
1.002 BYTOM, pl. Akademicki 19/

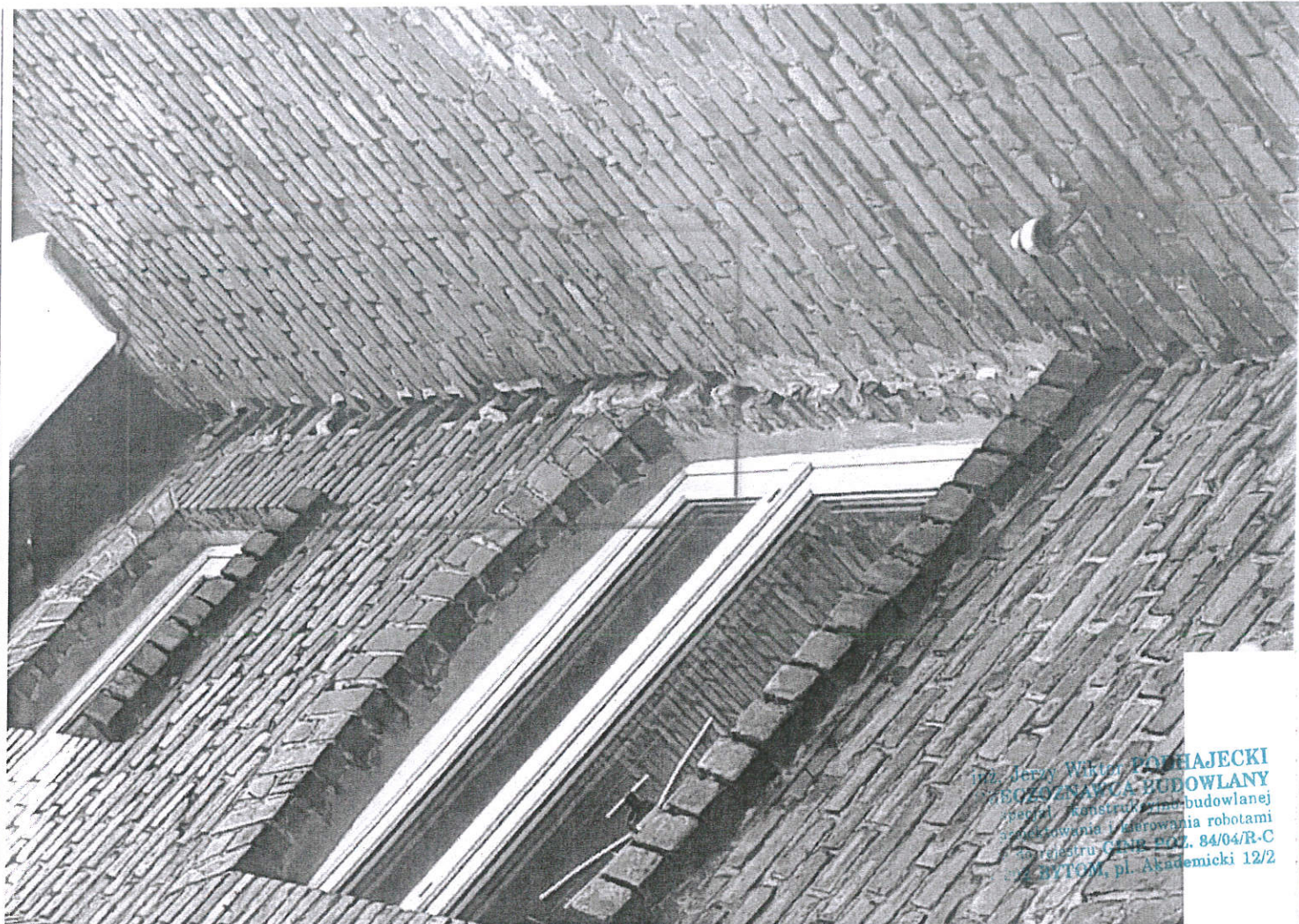
oprac. inż J Podhajecki



BIURO PODJĄTKI  
I ROBÓTNAKA BUDOWLANY  
specjalizacja: konstrukcje i budowlanej  
specjalizacja: robotami  
dla rejestru GIERK P.07. 84/042-C  
ul. Akademicki 12/2



Załącznik do ekspertyzy budowlanej z dnia 3.lipca 2021r  
dotyczącej wzmocnienia ścian budynku mieszkalnego



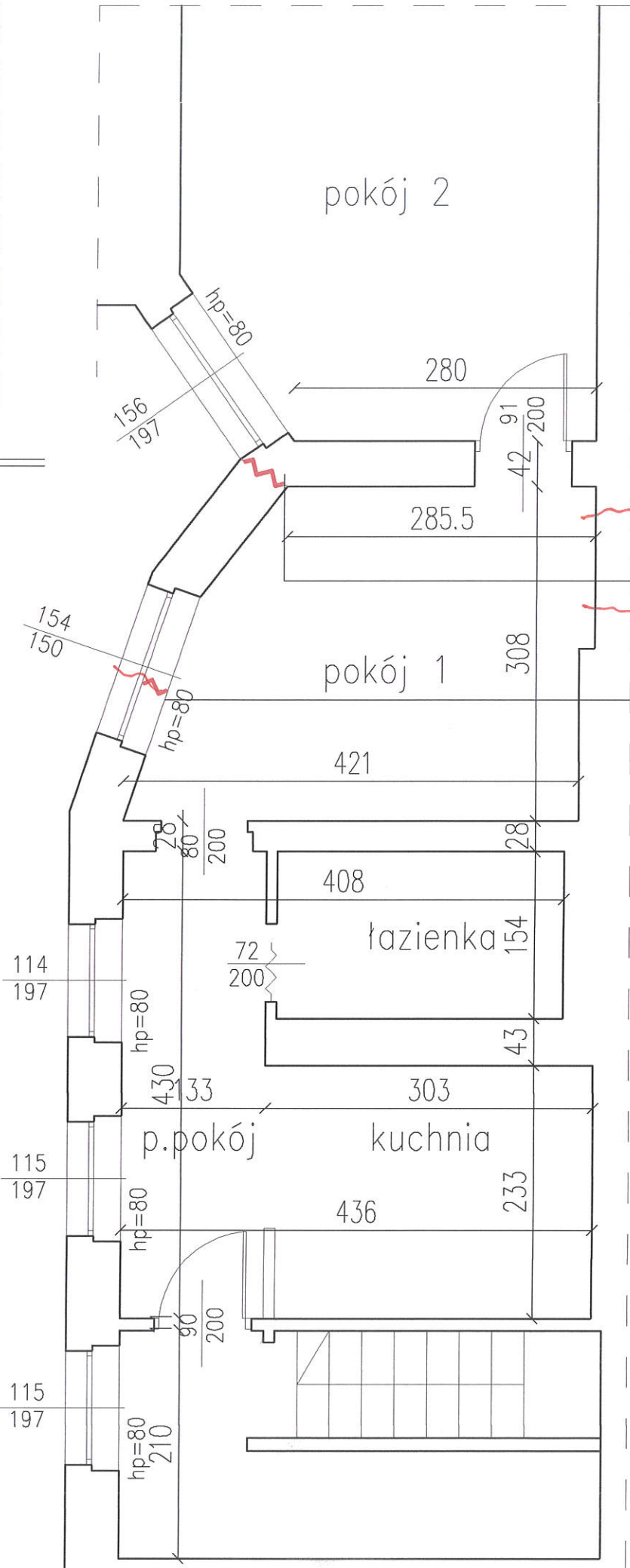
mgr Jerzy Wiktor PODHAJECKI  
SPECJALISTA BUDOWLANY  
Instytut Konstrukcji i Budowlanej  
Specjalizacja i kierownictwo robotami  
w zakresie: CNIR-POZ. 84/04/R-C  
ul. DYTOM, pl. Akademicki 12/2



Załącznik do ekspertyzy budowlanej z dnia 3.lipca 2021r  
dotyczącej wzmocnienia ścian budynku mieszkalnego

budynek frontowy

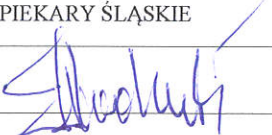
oficyna



posesja nr 4  
ściana szczytowa oficyny nr 4

pęknięcie na połączeniu budynku frontowego i oficyny

pęknięcie pod oknem

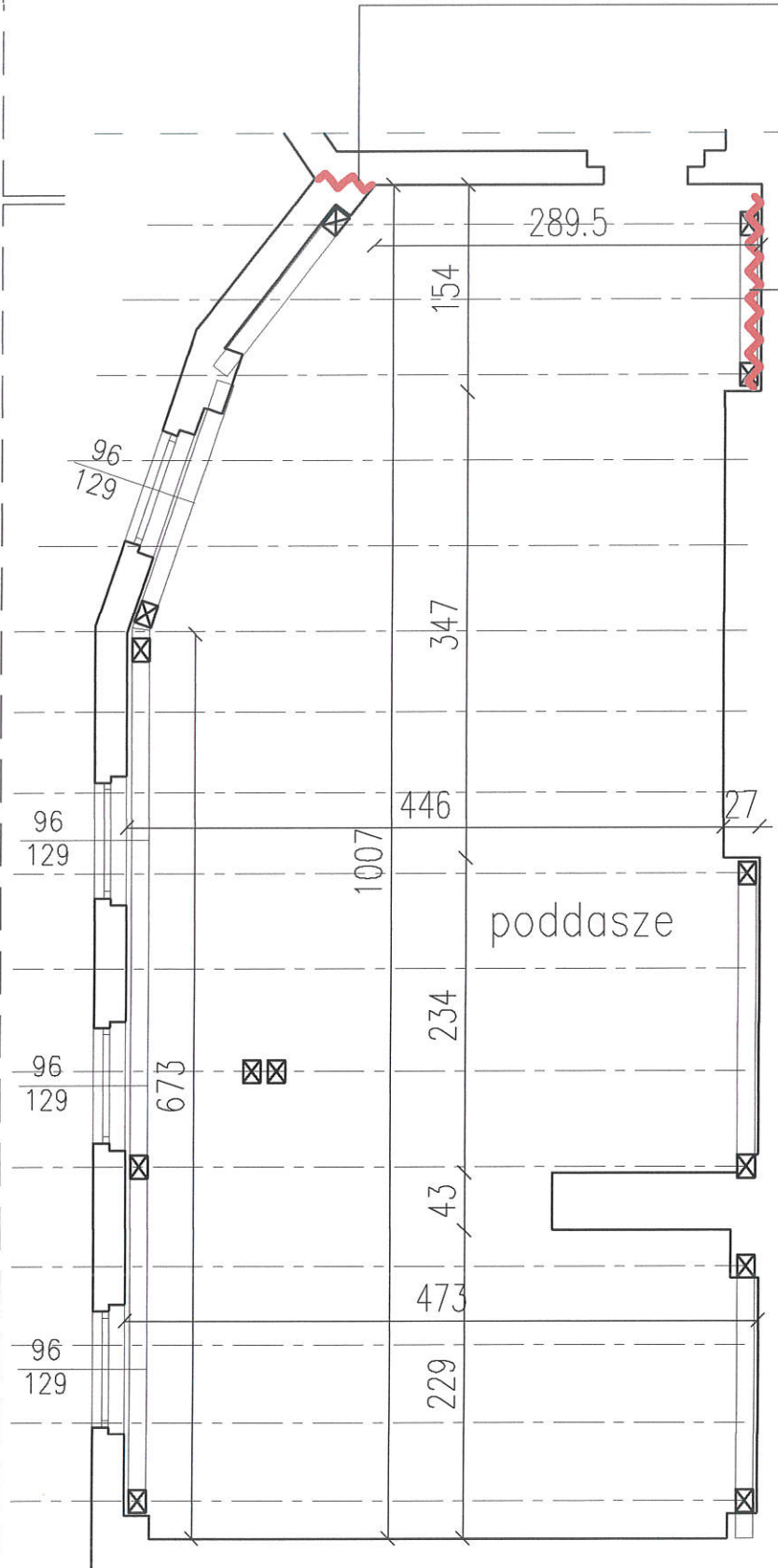
Temat:	OPINIA TECHNICZNA DOT. STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
Lokalizacja:	PIEKARY ŚLĄSKIE, UL. JANTY 3	
Branża:	budowlana	
Inwestor:	GMINA PIEKARY ŚLĄSKIE	
Opracował:	inż. Jerzy Podhajecki 	
Tytuł rysunku:	SZKIC DRUGIEGO PIĘTRA W OFICYNIE - FRAGMENT	
Data:	08.07.2021 r.	Nr rys: A-02
Skala:	1:50	

budynek frontowy

oficyna

pęknięcie na połączeniu budynku frontowego i oficyny

nieszczelne pokrycie dachowe  
liczne przecieki



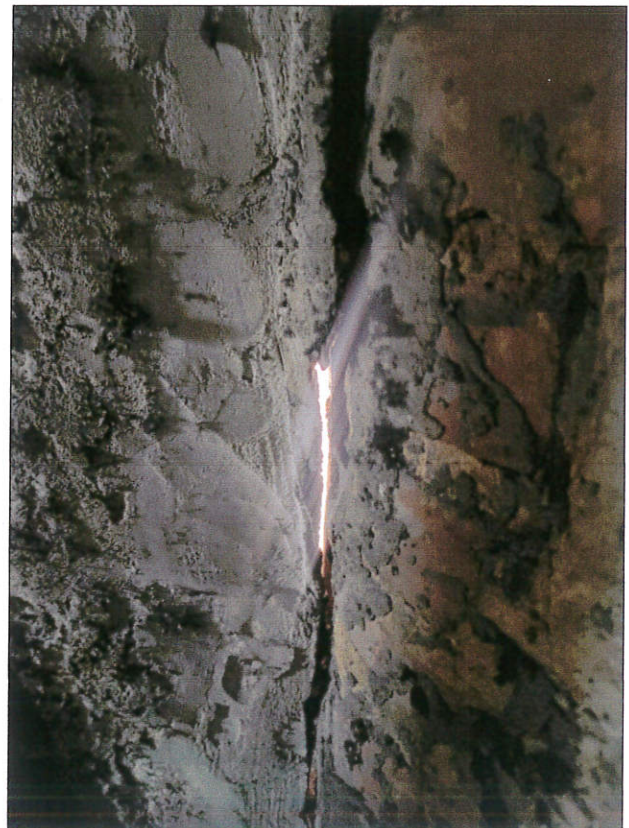
poddasze

Temat:	OPINIA TECHNICZNA DOT. STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Lokalizacja:	PIEKARY ŚLĄSKIE, UL. JANTY 3
Branża:	<b>budowlana</b>
Inwestor:	GMINA PIEKARY ŚLĄSKIE
Opracował:	inż. Jerzy Podhajcki
Tytuł rysunku:	SZKIC PODDASZA W OFICYNIE - FRAGMENT
Data:	08.07.2021 r.
Skala:	1:50
Nr rys:	A-03

**ZAŁĄCZNIK DO OPINI TECHNICZNEJ DOT.  
STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO**



ZAŁĄCZNIK DO OPINI TECHNICZNEJ DOT.  
STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO



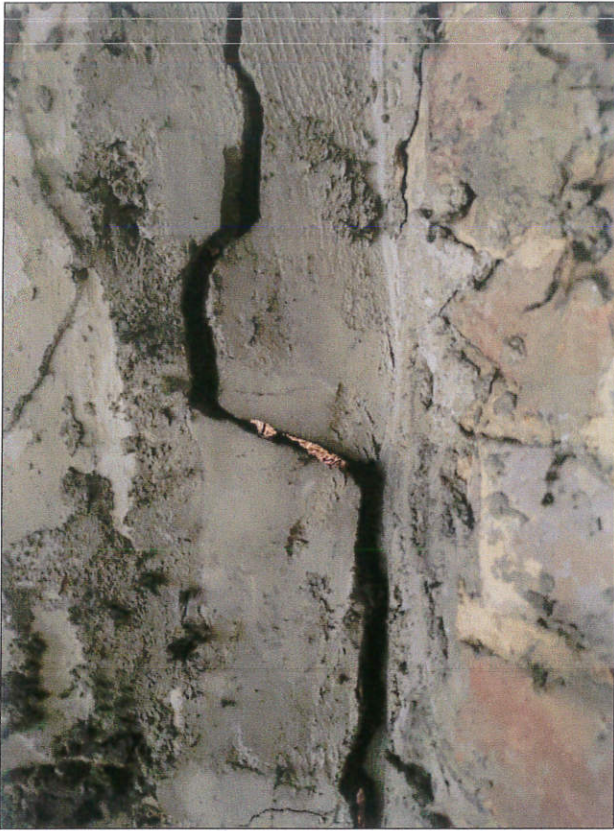
*Strzech*

60. 07. 2021

*Strzech*

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA  
UL. JANTY 3, PIEKARY ŚLĄSKIE

ZAŁĄCZNIK DO OPINI TECHNICZNEJ DOT.  
STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO



Stycula



Strop

6.0. 07. 2021

*Handwritten signature*

**ZAŁĄCZNIK DO OPINI TECHNICZNEJ DOT.  
STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO**

