Leszno, dnia 09.02.2018r.

Nr protokołu 1**/2018**

Protokół
z kontroli stanu technicznego całego obiektu budowlanego zwany „BUDYNKIEM MAGAZYNOWYM”

położony
w Lesznie, ul. Niepodległości 27c

Rodzaj: **kontrola okresowa – roczna**
Podstawa: Prawo Budowlane art. 62 ust.1 pkt 1a

1. ul. Niepodległości 27c, 64-100 Leszno:	**budynek „magazynowy”**
2. Właściciel budynku:	Miasto Leszno
3. Zarządca budynku:	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie
4. Powierzchnia zabudowy	……. **m2**
5. Powierzchnia użytkowa:	……. **m2**,
6. Kubatura budynku:	……..**m3,**
7. Ilość kondygnacji	- 1
8. Powierzchnia dachu	brak szczegółowych danych, ca 600 m2
9. Data ostatniej kontroli, co 5 lat	29.09.2016. r..
10.Data ostatniej kontroli okresowej	25.09.2017 r.
11.Technologia wykonania:	mieszana – konstrukcja stalowa ze ścianami osłonowymi murowanymi,
12.Rok budowy/modernizacji	…….. r.
13. Charakterystyka obiektu	Jest to obiekt jednokondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony. Mury z siporeksu ?. Strop – na belkach stalowych Dach z płyt falistych typu Onduline.
14.Przeznaczenie budynku:	budynek użyteczności publicznej – magazyn - archiwum.

Wyniki kontroli:

Zakres kontroli:

Budynek poddano okresowej - **rocznej** kontroli polegającej na sprawdzeniu:

1. stanu sprawności technicznej
2. wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,

Kontrolą objęto następujące elementy lub instalacje budynku:

1. elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
2. elementy budynku narażone na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
3. stan sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,

Nie objęto kontrolą:

1. instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)
2. instalacje elektryczne i piorunochronne,
3. instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska,

Przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne zostały sprawdzone przez mistrza kominiarskiego i stanowią oddzielne opracowanie.

Opis stanu technicznego

Budynek zabezpieczony jest właściwie przed szkodliwymi wpływami atmosferycznymi.
Nie stwierdzono, aby ściany budynku były źle zabezpieczone przed wpływem czynników wytwarzanych przez siły natury.
Nie ma w budynku ani w jego bliskości żadnych drgań, które by mogły wpływać na sprawność konstrukcyjną budynku.
Nie występują objawy mogące świadczyć o nadmiernej degradacji konstrukcji.
Stan techniczny budynku określam, jako – średni.

Konstrukcja ścian i stropów – nie wykazuje spękań. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
Mury i posadzki suche..
Powierzchnia dachu – równa, bez śladów przecieków.
Stolarka okienna i drzwiowa – stan techniczny dobry, z tym, że wymagająca okresowych przeglądów i regulacji.
Posadzki betonowe – stan techniczny - średni.
Powierzchnie okładzin wew. – stan techniczny średni.
Budynek bez wentylacji grawitacyjnej.

Ocena organoleptyczna konstrukcji obiektu i elementów wykończenia

Ocena kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu:- stan średni (zużycie 26-50%)
Ocena kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych obiektu: - stan średni (zużycie 26-50%)

(Uwaga: do oceny organoleptycznej stopnia zużycia zastosowano wzorce zawarte w opracowaniu „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków". Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB-PZITB, Warszawa 1994)

Stan sprawności i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego

Stan sprawności i wartości użytkowej obiektu jest zadawalający.

Stwierdzone nieprawidłowości i opis uszkodzeń

1. Konstrukcja dachu:

Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 1 p. 3**

Opis elementu kontrolowanego	Konstrukcja dachu – stalowa.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie konstrukcji stalowej oceniam na 11-25%.
Opis uszkodzeń	Nie ma.
Zalecenia	Brak

2. Pokrycia dachowe, obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe, włazy na dach, drabiny:

Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 2 p. 3 i 4**

Opis elementu kontrolowanego	Dach pokryty płytami falistymi typu grubego Onduline . Opierzenia, rynny i rury spustowej wykonane z blachy ocynk.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie pokrycia oceniam na 16-25%	
Opis uszkodzeń	Opierzenia murów ogniowych źle wyprofilowane	
Zalecenia	Zamontować tzw. zastawki dla wody spływającej po opierzeniu muru ogniowego	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	30.11.2016	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	30.11.2018	

1. Elementy odwodnienia obiektu

Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 2 p. 3**

Opis elementu kontrolowanego	Rury spustowe zew. wykonane z blachy ocynkowanej. Opaska wokół budynku ze żwiru płukanego	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-25%	
Opis uszkodzeń	1. Opaska zapadnięta i zarośnięta. 2. Braki w grubości żwiru płukanego	
Zalecenia	1. Chemicznie oczyścić opaskę wokół budynku 2. Uzupełnić braki żwiru płukanego w opasce – strona północna. 3. Przełożyć kostkę brukową od strony zachodniej zwiększając jej spad, oraz zamontować odwodnienie liniowe na szerokości chodnika odprowadzając wodę opadową z rur spustowych.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	30.09.2017 r.	Zalecenia nie wykonano.
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	09.02.2018	

2. Kominy i przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)

Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1e § 5 ust. 1 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Budynek nie posiada żadnych kominów

3. Elementy ścian zewnętrznych: gzymsy, daszki, attyki, filary, balustrady, etc.:

Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 2 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Budynek nie posiada w/w elementów.

4. Elewacja:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 2 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Budynek jest otynkowany z nałożoną warstwą wyprawy tynkarskiej. Tynk cokołu z wyprawy tynkarskiej – malowany..	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 31-45%	
Opis uszkodzeń	1. Ściana północna widoczne plamy na ścianie.	
Zalecenia	1. Zaplanować malowanie elewacji	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	30.11.2022	

5. Stolarka zewnętrzna:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 2 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Drzwi wejściowe główne wykonane z profila PCV .	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-30%	
Opis uszkodzeń	1. Mechanizmy drzwi zabrudzone i częściowo wytarte.	
Zalecenia	**1.** Dokonać oczyszczenia wszystkich mechanizmów ruchomych okien i drzwi, wykonując fachową regulację i konserwując suchym smarem. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	30.09.2018	

6. Strop:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 1 p. 3**

Opis elementu kontrolowanego	Strop na belkach stalowych
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-25%
Opis uszkodzeń	brak
Zalecenia	Nie ma

7. Fundamenty:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 ust. 1 p. 3**

Opis elementu kontrolowanego	Fundamenty betonowe
Opis uszkodzeń	Brak
Zalecenia	Nie ma

8. Stan ścian wewnętrznych (nośnych i działowych); tynki, spoiny, złącza:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 6 i 5 ust. 1 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Ścian wew. – murowane, tynkowane i malowane	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 46-60%	
Opis uszkodzeń	1. Ściany zabrudzone wymagające malowania.	
Zalecenia	1. Przewidzieć odmalowanie pom. magazynowych poza archiwum.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	30.09.2020	

9. Posadzki i podłogi:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 1a § 5 i 6 ust. 1 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Posadzki betonowe
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 46-60 %
Opis uszkodzeń	Nie ma
Zalecenia	brak

10. Izolacje cieplne i zawilgocenia:
Podstawa prawna do prowadzenia kontroli okresowej: **Art. 62.1 ust. 2 § 5 i 6 ust. 1 p. 1**

Opis elementu kontrolowanego	Budynek jest użytkowany różnie i różnie należy docieplać zajmowane pomieszczenia.

Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 51-60%
Opis niedoróbek	brak
Zalecenia	

11. Inne

1. Dokonać demontażu węża tłocznego ze studni chłonnej i wykonanie rurociągu tłocznego stałego z rurociągu PE fi 50 mm (ca 30m) zakopując go w ziemi na głęb. ca 50 cm.
2. Przełożenie kostki brukowej w opasce i chodnika z uwzględnieniem właściwych spadków, a wynoszących 2-2.5% od budynku.
3. Wykonanie nowej opaski na ścianie północnej lub odtworzenie obecnej zarośniętej trawą.

Określenie zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonania:

1. Dokonać oczyszczenia wszystkich mechanizmów ruchomych okien i drzwi, wykonując fachową regulację i konserwując suchym smarem. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.
2. Przełożenie kostki brukowej w opasce z uwzględnieniem właściwych spadków, a wynoszących 2-2.5% od budynku.
3. Wykonanie nowej opaski na ścianie północnej lub odtworzenie obecnej zarośniętej trawą.
4. Chemicznie oczyścić opaskę wokół budynku
5. Uzupełnić braki żwiru płukanego w opasce – strona północna.
6. Dokonać demontażu węża tłocznego ze studni chłonnej i wykonanie rurociągu tłocznego stałego z rurociągu PE fi 50 mm (ca 30m) zakopując go w ziemi na głęb. ca 50 cm.
7. Przełożenie kostki brukowej w opasce i chodnika z uwzględnieniem właściwych spadków, a wynoszących 2-2.5% od budynku.
8. Wykonanie nowej opaski na ścianie północnej lub odtworzenie obecnej zarośniętej trawą.

Wnioski końcowe:

~~1. budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,~~

2. budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego bieżącego remontu.

~~3. budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,~~

~~4. budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,~~

~~5. budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,~~

~~6. budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.~~

* niepotrzebne wykreślić lub usunąć

W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać:

1. Przełożenie kostki brukowej w opasce i przylegających do budynku chodników z uwzględnieniem właściwych spadków, a wynoszących 2-2.5% od budynku.
2. Dokonać demontażu węża tłocznego ze studni chłonnej i wykonanie rurociągu tłocznego stałego z rurociągu PE fi 50 mm (ca 30m) zakopując go w ziemi na głęb. ca 50 cm.

Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:

Do protokołu, tym razem nie dołączono zdjęć, poprzednie są aktualne.

Inne informacje

1. Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach: pierwszy w celu załączenia do Książki Obiektu Budowlanego, drugi dla osoby, która prowadziła kontrolę.

2. W trakcie przeglądu okresowego – rocznego zapoznano się z następującymi protokołami:

- Protokołem z kontroli stanu technicznego budynku z dnia 25.09.2017 r.
- Stwierdzono, że z wykazanych zaleceń ujętych w protokole z dnia 25.09.2017 r. – na dzień przeprowadzonego przeglądu - nie wykonano żadnych.

Data kolejnej kontroli okresowej – rocznej: 2019 r.

Data kolejnej kontroli 5 - letniej: 2021 r.

Wykaz osób:

Wykaz osób przeprowadzających kontrolę:

Imię i Nazwisko	Nazwa specjalności	Nr i rodzaj uprawnień	Podpisy
t.b. Stanisław Bojkowski	Architektoniczna i konstrukcyjno-inżynieryjna	Nr ewid. uprawnień 40/75/Pw Rodzaj upr. § 11 ust. 1 pkt 1 i 21 ust. 2	

Dane osoby sporządzającej protokół:

Data sporządzenia protokołu	Imię i Nazwisko	Nr i rodzaj uprawnień	Podpis
09.02.2018 r.	Stanisław Bojkowski	Nr ewid. uprawnień 40/75/Pw Rodzaj upr. § 11 ust. 1 pkt 1 i 21 ust. 2	