

Nr protokołu 1/2018

Protokół z kontroli stanu technicznego całego obiektu budowlanego zwany „budynkiem administracyjno-biurowym”

położony
w Lesznie, ul. Korczaka nr 5

Rodzaj: **kontrola okresowa – roczna**

Podstawa: Prawo Budowlane art. 62 ust.1 pkt 1a

1. ul. Korczaka 5, 64-100 Leszno:	budynek „administracyjno-biurowy”
2. Właściciel budynku:	Miasto Leszno
3. Zarządca budynku:	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie
4. Powierzchnia zabudowy	722,12 m2
5. Powierzchnia użytkowa:	903,90 m2,
6. Kubatura budynku:	4651,57m3,
7. Ilość kondygnacji	- 2
8. Powierzchnia dachu	brak szczegółowych danych, ca 750 m2
9. Data ostatniej kontroli, co 5 lat	29.09.2016 r.
10.Data ostatniej kontroli okresowej	25.09.2017 r.
11.Technologia wykonania:	tradycyjna – murowana, stropy prefabrykowane – płyta kanałowa o rozp. 6m,
12.Rok budowy/modernizacji	 r.
13. Charakterystyka obiektu	Jest to obiekt dwukondygnacyjny bez poddasza, niepodpiwniczony. Mury z cegły pełnej. Strop – płyta kanałowa. Dach dwuspadowy pokryty papą..
14.Przeznaczenie budynku:	budynek administracyjno-socjalny..

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 kominarskiego 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 – zadowalający.

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 jest nieocieplony.
Budynek z tarasami zew. w parterze budynku, które uległy degradacji i przeznaczone są do całkowitej rozbiórki.

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 średni.

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 – płyty korytkowe na ściankach ażurowych pokryte papą termozgrzewalną.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie konstrukcji oceniam na 26-50%.
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 jest papą termozgrzewalną . Opierzenia, rynny i rury spustowej wykonane z blachy ocynk.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie pokrycia oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	1. Za małe spadki w rynnach. 2. Mała ilość rur spustowych odbierających wodę z połaci dachu 3. Drabina wejściowa na dach zbyt krótka. 4. Rozszczelnienia przy rurach wywiewnych i kominach	
Zalecenia	1. Na każdą z połaci dachu dodatkowo po 2 rury spustowe i całkowita wymiana rynien z nowymi normowymi spadkami do rur spustowych. 2. W celach konserwacyjnych dachu, drabina winna mieć bezpieczną przystawkę. 3. Wykonanie nowych uszczelnień dekarских w rozwiązaniach systemowych (kolnierz z papy)	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	Do 30.10.2017	Zalecenie nie będzie wykonane
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.11.2018	

3. Elementy odwodnienia obiektu

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

Opis elementu kontrolowanego	Opierzenia gzymsu środkowego wykonane z blachy ocynkowanej Opierzenia okapowe tarasów zew. wykonane z blachy ocynkowanej.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na ponad 60%	
Opis uszkodzeń	1. Opierzenia tarasów całkowicie skorodowane.	
Zalecenia	1. Zaplanować likwidację tarasów z ich rozbiórką.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	Pkt. 1 – do 30.06.2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.11..2018	

4. 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 posiada kominy murowane wentylacyjne.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego	Zużycie oceniam na 26-40%

elementów wykończeniowych obiektu	
Opis uszkodzeń	1. Jak wykazano na zdjęciach tynki kominów zabrudzone. 2. Czapki kominów bez żadnej izolacji p.wilgociowej.
Zalecenia	1. Przy robotach elewacyjnych odświeżyć tynki kominów i je pomalować farbą silikonową. 2. Zalecam pokrycie czapek kominów papą termozgrzewalną.
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016 i z dnia 26.09.2017 oraz 07.02.2018	30.11.2018 r.

5. 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	Gzymsy budynku żelbetowe z opierzeniem wykonanym z blachy ocynkowanej. Daszek wejścia głównego żelbetowy. Balustrady metalowe malowane.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%
Opis uszkodzeń	1. Balustrady tarasów o niskiej wysokości.
Zalecenia	1. Zalecam rozbiórkę tarasów wraz z balustradami.
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.11.2018

6. Elewacja:

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

Opis elementu kontrolowanego	Budynek jest otyłkowany i malowany. Cokoły malowane.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	1. Elewacja z drobnymi ubytkami tynków i błędą kolorystyką. 2. Zabrudzenia elewacji na całych powierzchniach. 3. Rozpadające się tarasy zew. 4. Liczne zamakanie tynków w związku z przeciekami opierzeń, rynien.	
Zalecenia	1. Zaplanować termomodernizację całej elewacji. 2. Rozebrać tarasy.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	Dla pkt-1 – projekt Dla pkt-u 2 - 2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.11.2018	

7. 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 profilu aluminiowego Drzwi balkonowe na taras z profilu PCV..	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	1. Mechanizmy drzwi zabrudzone i częściowo wytarte, wymagające regulacji. 2. Próg drzwi wejściowych gł. do wymiany i właściwego osadzenia.	
Zalecenia	1. Wymienić próg drzwi głównych. 2. 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 29.9.2016	Sukcesywnie do 30.12.2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.09.2018	

8. Stropy:

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

Opis elementu kontrolowanego	Strop żelbetowy z płyt kanałowych.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%

Opis uszkodzeń	Brak
Zalecenia	Nie ma

9. Fundamenty:

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

Opis elementu kontrolowanego	Fundamenty żelbetowe.
Opis uszkodzeń	Brak
Zalecenia	Nie ma

10. 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 26-50%	
Opis uszkodzeń	1. Sufit korytarza na I p. zabrudzony w wyniku przecieków wody opadowej z połaci dachu.	
Zalecenia	1. Wyprawa malarska sufitu I p.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 07.02.2018	30.11.2018	

11. 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 mieszane i różnego typu.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 46-60 %	
Opis uszkodzeń	1. Posadzki holu wejściowego wytarte i o dużym stopniu poślizgu.. 2. Złe spadki posadzki w pom. kuchennym (duże kotły)	
Zalecenia	1. Wymiana posadzek na okładziny z płytek typu gres klasy V ścieralności. 2. Wymiana posadzki w pom. kuchennym	
Sugerowany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 22-09-2016 r.	30.09.2017 r.	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.11.2018	

12. 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 nie jest ocieplony z przepuszczającymi rynnami i opierzeniami.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Nie oceniano.	
Opis niedoróbek	Nie wykazywano.	
Zalecenia	1. Opracować projekt termomodernizacji całego budynku.	
Sugerowany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29-09-2016 r.	Projekt do 30.03.2017 r. Realizacja robót - 2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 26.09.2017 i 07.02.2018	30.09.2020	

13. Inne

1. Malowanie kl. Schodowej wew. kuchennej
2. Malowanie korytarza kuchennego na parterze i I piętrze.
3. Malowanie mag. czystości na I p.
4. Malowanie pom. tzw. wydawka (sufit i ściany)
5. Zabezpieczenie ościeżnicy i skrzydła blachą nierdzewną grub. 1 mm przed otarciami (poszerzenie strefy aż po klamkę – ca 60 cm x 200cm.
6. Wymienić zużytą kabinę narożnikową na prostą z odwodnieniem liniowym i nowymi drzwiami wejściowymi – Dom Seniora (parter)
7. Malowanie biura i korytarzyka – Dom Seniora (parter)
8. Kl. Schodowa gł. (półpiętro) przykleić odbojnicą płaską Acramit Optima szer. 300mm i dług. 260 cm w kolorze beżowym.

9. Korytarze kuchenne – zabezpieczyć narożnikizew. przed obijaniem narożnikiem elastycznym FAT.
10. Hol budynku gł. przy drzwiach wydawki – wymienić grzejnik rurowy (2,00x4) na grzejnik panelowy wraz z podejściem.

Określenie zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonania:

1. Wymienić posadzkę w pom. kuchennym.
2. Opracować projekt termomodernizacji całego budynku.
3. Zaplanować likwidację tarasów z ich rozbiórką.
4. Rozebrać tarasy wraz z balustradami.
5. Na każdą z połaci dachu zamontować dodatkowo po 2 rury spustowe i całkowita wymiana rynien z nowymi normowymi spadkami do rur spustowych.
6. Wykonać dostawioną drabinę wjazdową na dach.
7. Malowanie kl. Schodowej wew. kuchennej
8. Malowanie korytarza kuchennego na parterze i I piętrze.
9. Malowanie mag. czystości na lp.
10. Malowanie pom. tzw. wydawka (sufit i ściany)
11. Zabezpieczenie ościeżnicy i skrzydła blachą nierdzewną grub. 1 mm przed otarciami (poszerzenie strefy aż po klamkę – ca 60 cm x 200cm.
12. Wymienić zużytą kabinę narożnikową na prostą z odwodnieniem liniowym i nowymi drzwiami wejściowymi – Dom Seniora (parter)
13. Malowanie biura i korytarzyka – Dom Seniora (parter)
14. Kl. Schodowa gł. (półpiętro) przykleić odbojnicą płaską Acramit Optima szer. 300mm i dług. 260 cm w kolorze beżowym.
15. Korytarze kuchenne – zabezpieczyć narożnikizew. przed obijaniem narożnikiem elastycznym FAT.
5. Przy robotach elewacyjnych odświeżyć tynki kominów i je pomalować farbą silikonową.
6. Zalecam pokrycie czapek kominów papą termozgrzewalną.
10. Wymienić próg drzwi głównych.
13. Dokonać oczyszczenia wszystkich mechanizmów ruchomych okien i drzwi, wykonując fachową regulację i konserwując suchym smarem. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.
14. Wyprawa malarska sufitu lp.
15. Wymiana posadzek we wiatrołapie i holu głównym na okładziny z płytek typu gres klasy V ścieralności.
16. Hol budynku gł. przy drzwiach wydawki – wymienić grzejnik rurowy (2,00x4) na grzejnik panelowy wraz z podejściem.
17. Wiatrołap – wymienić dwa grzejniki fafira na grzejniki panelowe.

Wnioski końcowe:

- ~~1. budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,~~
- 2. budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należyтым 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 zawałeniem, 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. Wymienić posadzkę w pom. kuchennym.
2. Rozebrać tarasy wraz z balustradami.
3. Wymienić próg drzwi głównych
4. Wymiana posadzek na okładziny z płytek typu gres klasy V ścieralności.

Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:

1. Do protokołu nie dołączono żadnych zdjęć, bo z roku ubiegłego 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 – okres 5 – letni, z dnia 29.09.2017 r.
- Protokołem z kontroli stanu technicznego budynku z dnia 26.09.2017 r.
- Stwierdzono, że z wykazanych zaleceń ujętych w protokole z dnia 26.09.2017 r. – nie wszystkie zalecenia wykonano.

Data kolejnej kontroli okresowej – rocznej: 2018 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-inżynierska	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
07.02.2018 r.	Stanisław Bojkowski	Nr ewid. uprawnień 40/75/Pw Rodzaj upr. § 11 ust. 1 pkt 1 i 21 ust. 2	