Leszno, dnia 09.02.2018r.

Nr protokołu 1**/2018**

Protokół
z kontroli stanu technicznego całego obiektu budowlanego
NOCLEGOWNI

położonego
w Lesznie, ul. Towarowa nr 10

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

1. ul. Towarowa 10, 64-100 Leszno:	**budynek noclegowni**
2. Właściciel budynku:	Miasto Leszno
3. Zarządca budynku:	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie
4. Powierzchnia zabudowy	**341,20 m2**
5. Powierzchnia użytkowa:	**365,10 m2**,
6. Kubatura budynku:	**1522,0 m3,**
7. Ilość kondygnacji	- 1
8. Powierzchnia dachu	brak szczegółowych danych, ca 360 m2
9. Data ostatniej kontroli, co 5 lat	01.02.2013 r..
10.Data ostatniej kontroli okresowej	25.09.2017 r.
11.Technologia wykonania:	tradycyjna, budynek murowany z cegły, ocieplony
12.Rok budowy/modernizacji	…… r.
13. Charakterystyka obiektu	Jest to obiekt jedno kondygnacyjny częściowo podpiwniczony. Mury wykonane z bloczków z betonu komórkowego, ocieplone styropianem. Strop z płyt kanałowych żelbetowych. Dach papowy na podłożu betonowym.
14.Przeznaczenie budynku:	budynek mieszkalny – schronisko, noclegownia dla osób bezdomnych

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 również, aby były narażone elementy budynku czynnikami wytwarzanymi przez siły natury tj. wilgocią.
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 – dobry.
Konstrukcja ścian i stropów – nie wykazuje spękań. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
Mury i posadzki suche za wyjątkiem pom. piwnicznych (kotłownia i magazyn)
Powierzchnia dachu – równa, bez śladów przecieków.
Stolarka okienna i drzwiowa – stan techniczny dobry.
Posadzki – stan techniczny dobry.
Powierzchnie okładzin wew. – stan techniczny średni.
.

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 – płyta kanałowa i podłoże połaci dachu - betonowe .
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie konstrukcji stalowej oceniam na 0-15%.
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	Budynek pokryty jest papą termozgrzewalną. Opierzenia, rynny i rury spustowej wykonane z blachy ocynk.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie pokrycia oceniam na 16-25%	
Opis uszkodzeń	Nie ma.	
Zalecenia	1. Czyścić rynna dwa razy do roku – wiosna i jesień. 2. Wnętrze rynien po oczyszczeniu pomalować farbą FAWINYL, znacznie przedłuży się żywotność rynien. 3. Dla poprawy ścieku wody z opierzenia murku ogniowego (szczyt północny) zamocować na obrzeżu opierzenia kątownik z blachy. 4. Daszki nad wejściami – zamontować rynienki z odprowadzeniem wody.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 22.9.2016	30.09.2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i 09.02.2018 r.	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	Rury spustowe zew. wykonane z blachy ocynkowanej
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-25%
Opis uszkodzeń	Nie ma.
Zalecenia	Nie ma.

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	Kominy wentylacyjne murowane, kratki wentylacyjne PCV.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26%

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 zew. osłonięte izolacją cieplną budynku. Daszki o konstrukcji stalowej i pokryte blachą.. Balustrady ze stali czarnej - malowane.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 11-25%

Opis uszkodzeń	Nie ma.
Zalecenia	Nie ma.

6. 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 mozaikowy.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	Wyprawa tynkarska cokołu – tynk mozaikowy odpada w dolnej części w wyniku podsiąkania wody opadowej ze źle wyprofilowanego chodnika.	
Zalecenia	1. W miejscach odpadania tynku, przełożyć płytki chodnikowe odprowadzając wodę opadową od budynku. 2. Dokonać uzupełnień tynku mozaikowego.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 22.9.2016	30.09.2017 r.	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i z 09.02.2018	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 drewna.
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 11-25%
Opis uszkodzeń	Nie ma
Zalecenia	**Brak**

8. Strop:

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

Opis elementu kontrolowanego	Stropy żelbetowy nad częścią piwniczną i z płyt kanałowych nad pierwszą kondygnacją	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-25%	
Opis uszkodzeń	Liniowe pęknięcia płyt stropowych.	
Zalecenia	1. Pęknięcia wzdłużne na stykach płyt stropowych zlikwidować przy robotach malarskich. 2. Wskazane jest malowanie sufitu łazienki. Zalecam stosowanie farb epoksydowych na dobrze przygotowanym podłożu i to przez firmę malarską.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 22-09-2016 r. i 25.09.2017	Sukcesywnie do 30.11.2018	

9. 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

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 z okładziną z płytek ceramicznych	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	1. Drobne spękania na ścianach.	
Zalecenia	1. Drobne spękania zlikwidować przy robotach malarskich. 2. Pomalować sufit łazienki f. epoksydowymi.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 22-09-2016 r. i 09.02.2018	Sukcesywnie do 30.11.2018	

11. Posadzki:

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

Opis elementu kontrolowanego	Posadzki wykonano z płyt gresowych o różnym formacie i kształcie oraz betonowe
Ocena organoleptyczna stanu technicznego	Zużycie oceniam na na 15-30 %

elementów wykończeniowych obiektu		
Opis uszkodzeń	1. Cokoliki odpadają od ścian. 2. Krusząca się posadzka magazynu.	
Zalecenia	1. Wykonać nowe posadzki betonowe w pom. piwnicznym – magazyn gł. (wylewka wzmacniająca) 2. Uzupełnić lub dokleić odparzone cokoliki	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	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	Izolacja cieplna budynku bez uwag. Izolacja przeciwwilgociowa ścian piwnicznych najprawdopodobniej nie istnieje – do nowego wykonania.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-30%	
Opis uszkodzeń	Przecieki wody przy posadzce w kotłowni, w tym przy progach do obu magazynów oleju i mag.	
Zalecenia	1. Uszczelnić progi drzwi kotłowni do mag. Oleju i magazynu. 2. Zeskrobać zamoczone fragmenty ścian kotłowni i pomalować farbą wapienną	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 09.02.2018	30.11.2018	

13. Inne

1. Schody korytarza wew. należy zlikwidować (2 stopnie)i wykonać podjazd. Rozwiązanie to pozwoli na poruszanie się wózkiem osoby niepełnosprawnej.
2. Brak wentylacji grawitacyjnej w pokojach noclegowni. Wykonać projekt wentylacji wywiewnej grawitacyjnej i w trybie pilnym wykonać roboty wentylacyjne. Do czasu wykonania wentylacji zamontować w oknach pokoi nawiewniki higrosterowane.
3. Wymienić podejścia kanalizacyjne pod pisuar i zlew kuchenny w pom. magazynowym, zmieniając średnice podejścia z fi 50 mm na 100 mm, z rur PCV..
4. W pok. Nr 11 – wymienić grzejnik żeliwny (15 żeber) na grzejnik panelowy o pow. grzejnej ca 5 m2 (tym samym dogrzewając ten skrajny pokój) oraz podejście grzejnikowe.
5. Wymienić drzwi do pokoi sypialnych ze względu na ich szer. z 80 na 90 cm – 8 szt.
6. Wymienić drzwi do w.c., kuchenki i łazienki z 80 na 100cm (3 szt.) – dla umożliwienia wjazdu wózkiem osoby niepełnosprawnej.
7. Wymienić drzwi do w.c. personelu z 70 na 90 cm szerokości
8. Wymienić drzwi do pok. Izolatka nr 18 z 80 cm na 90 cm
9. Malowanie sufitu w łazience farbami epoksydowymi.
10. Wymienić grzejnik w pom. w.c.
11. Wymienić pisuar w pom. w.c.

UWAGA: Zgodnie z Warunkami Technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 147 pkt. 2 – wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi …

Określenie zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonania:

1. Zlecić opracowanie projektu wykonawczego na wykonanie wentylacji wywiewnej całego budynku.
2. W pokojach zamieszkania zamontować nawiewniki higrosterowane.
3. Czyścić rynna dwa razy do roku – wiosna i jesień.
4. Wnętrze rynien po oczyszczeniu pomalować farbą FAWINYL, znacznie przedłuży się żywotność rynien.
5. Daszki nad wejściami – zamontować rynienki z odprowadzeniem wody. (2 szt.)
6. Właściwe osadzenie ruszającej się ościeżnicy metalowej w drzwiach ze świetlicy na korytarz wew.
7. Schody korytarza wew. należy zlikwidować (2 stopnie)i wykonać podjazd. Rozwiązanie to pozwoli na poruszanie się wózkiem osoby niepełnosprawnej.
8. Brak wentylacji grawitacyjnej w pokojach noclegowni. Wykonać projekt wentylacji wywiewnej grawitacyjnej i w trybie pilnym wykonać roboty wentylacyjne. Do czasu wykonania wentylacji zamontować w oknach pokoi nawiewniki higrosterowane.
9. Wymienić podejścia kanalizacyjne pod pisuar i zlew kuchenny w pom. magazynowym, zmieniając średnice podejścia z fi 50 mm na 100 mm, z rur PCV..
10. W pok. Nr 11 – wymienić grzejnik żeliwny (15 żeber) na grzejnik panelowy o pow. grzejnej ca 5 m2 (tym samym dogrzewając ten skrajny pokój) oraz podejście grzejnikowe.
11. Wymienić drzwi do pokoi sypialnych ze względu na ich szer. z 80 na 90 cm – 8 szt.
12. Wymienić drzwi do w.c., kuchenki i łazienki z 80 na 100cm (3 szt.) – dla umożliwienia wjazdu wózkiem osoby niepełnosprawnej.
13. Wymienić drzwi do w.c. personelu z 70 na 90 cm szerokości
14. Wymienić drzwi do pok. Izolatka nr 18 z 80 cm na 90 cm
15. Wzmocnić posadzkę w pom. piwnicznym – magazyn gł.
16. W miejscach odpadania tynku, przełożyć płytki chodnikowe odprowadzając wodę opadową od budynku.
17. Dokonać uzupełnień tynku mozaikowego.
18. Pęknięcia wzdłużne na stykach płyt stropowych zlikwidować przy robotach malarskich.
19. Drobne spękania zlikwidować przy robotach malarskich.
20. Miejsca odparzeń płytek cokolika oczyścić zagruntować i ponownie przykleić cokoliki na klej wysoko elastyczny.

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. Daszki nad wejściami – zamontować rynienki z odprowadzeniem wody. (2 szt.)
2. W pokojach zamieszkania zamontować nawiewniki higrosterowane.
3. Wnętrze rynien po oczyszczeniu pomalować farbą FAWINYL, znacznie przedłuży się żywotność rynien.
4. Właściwe osadzenie ruszającej się ościeżnicy metalowej w drzwiach ze świetlicy na korytarz wew.
5. Wymienić podejścia kanalizacyjne pod pisuar i zlew kuchenny w pom. magazynowym, zmieniając średnice podejścia z fi 50 mm na 100 mm, z rur PCV..
6. Schody korytarza wew. należy zlikwidować (2 stopnie)i wykonać podjazd. Rozwiązanie to pozwoli na poruszanie się wózkiem osoby niepełnosprawnej.
7. W pok. Nr 11 – wymienić grzejnik żeliwny (15 żeber) na grzejnik panelowy o pow. grzejnej ca 5 m2 (tym samym dogrzewając ten skrajny pokój) oraz podejście grzejnikowe.
8. Wymienić drzwi do pokoi sypialnych ze względu na ich szer. z 80 na 90 cm – 8 szt.
9. Wymienić drzwi do w.c., kuchenki i łazienki z 80 na 100cm (3 szt.) – dla umożliwienia wjazdu wózkiem osoby niepełnosprawnej.
10. Wymienić drzwi do w.c. personelu z 70 na 90 cm szerokości
11. Wymienić drzwi do pok. Izolatka nr 18 z 80 cm na 90 cm
12. Wzmocnić posadzkę w pom. piwnicznym – magazyn gł.
13. Dokonać uzupełnień tynku mozaikowego.

Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:

Do protokołu nie dołączono zdjęć.

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.

Data kolejnej kontroli okresowej – rocznej: 2019 r.

Data kolejnego przeglądu okresowego 5-letniego: 2018 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	