

Nr protokołu 1/2018

Protokół z kontroli stanu technicznego całego obiektu budowlanego ŚRODOWISKOWY DOM SAMOPOMOCY

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 „środowiskowy dom samopomocy”
2. Właściciel budynku:	Miasto Leszno
3. Zarządca budynku:	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Lesznie
4. Powierzchnia zabudowy	1360,00 m²
5. Powierzchnia użytkowa:	1076,00 m²,
6. Kubatura budynku:	5466,00 m³,
7. Ilość kondygnacji	- 3
8. Powierzchnia dachu	brak szczegółowych danych, ca 1360 m ²
9. Data ostatniej kontroli, co 5 lat	29.09.2016 r.
10. Data ostatniej kontroli okresowej	25.09.2017 r.
11. Technologia wykonania:	tradycyjna, budynek murowany, wielowarstwowy z cegły 'MAX' i styropianu.
12. Rok budowy/modernizacji	28.05.1999 r.
13. Charakterystyka obiektu	Jest to obiekt trzy kondygnacyjny niepodpiwniczony. Mury wielowarstwowe. Strop w systemie mieszanym – część strop „Kleina”, w systemie WPS i z płyt kanałowych żelbetowych. Dach papowy na podłożu betonowym.
14. Przeznaczenie budynku:	budynek użyteczności publicznej – Środowiskowy Dom Samopomocy.

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.

Generalnie nie stwierdzono, aby ściany budynku były źle zabezpieczone przed wpływem czynników wytwarzanych przez siły natury tj. wilgocią, za wyjątkiem jednej ściany od strony zachodniej – a zwłaszcza filary balkonów.

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..

Powierzchnia dachu – równa, bez śladów przecieków.

Powierzchnia posadzek balkonów – równa, ale z oznakami przecieków wody.

Stolarka okienna i drzwiowa – stan techniczny dobry, z tym, że wymagająca okresowych przeglądów i regulacji zwłaszcza na stronie zachodniej budynku i drzwi balkonowych.. Drzwi zew. tzw. wydawki - nieszczelne i do natychmiastowej wymiany.

Posadzki – stan techniczny dobry.

Powierzchnie okładzin wew. – stan techniczny dobry.

.

Ocena organoleptyczna konstrukcji obiektu i elementów wykończenia

Ocena kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu:- stan dobry (zużycie 11-25%)

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 – płyta korytkowa oparta na murowanych ściankach ażurowych .
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	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 11-25%	
Opis uszkodzeń	Nie ma.	
Zalecenia	1. Czyścić rynna dwa razy do roku – wiosna i jesień. 2. Wymienić wsporniki instalacji odgromowej na klocki betonowe, klejone do podłoża pianką poliuretanowa	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	30.09.2018	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i 09.02.2018	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	Rury spustowe zew. wykonane z blachy ocynkowanej, opaska wokół budynku – żwirowa i kostka brukowa	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	Część żwirowa opaski zapadnięta i nie spełnia swego zadania.	
Zalecenia	Opaskę żwirową należy wykonać na nowo, zalecam zastosowanie również membrany lub folii izolacyjnej pod w-wę żwiru płukanego, alternatywnie można zastosować płytki chodnikowe szer. 40 cm	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017	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	Kominy wentylacyjne murowane, przykryte czapkami żelbetowymi.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 15-30%	
Opis uszkodzeń	Nie ma	

Zalecenia	Zabezpieczyć czapki żelbetowe od góry papą termozgrzewalną.	
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016 i z 25.09.2017	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 żelbetowe. Balustrady ze stali czarnej - malowane.	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-30%	
Opis uszkodzeń	Złuszczenia farby na słupkach balustrad zew. - balkony	
Zalecenia	Malowanie renowacyjne słupków murowanych balustrad	
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	30.09.2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017	30.09.2018	

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 z wyprawy tynkarskiej – malowany..	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 26-50%	
Opis uszkodzeń	1. Farba elewacyjna budynku wyblaknięta i z licznymi śladami zabrudzenia, powstałymi w wyniku nierówności tynku, wadliwie ukształtowaną bednarką instalacji odgromowej i wadliwym wykonanie opaski wokół budynku. 2. Niska jakość farby przyczyną licznych mikropęknięć na filarach balkonów. 3. Nieszczelność izolacji poziomych balkonów przyczyną przecieków przez strop wody opadowej, widoczne pęknięcia i plamy. 4. Wyprawa tynkarska cokołu – w niektórych miejsca spekana oraz z ubytkami.	
Zalecenia	1. Wykonać naprawę wszystkich wykazanych usterek wykazanych na zdjęciach i w pkt-ch 1-4.	
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	30.09.2017 r.	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i 09.02.2018	30.09.2018 r.	

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 i inne w tym balkonowe wykonane z profilu PCV .	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-30%	
Opis uszkodzeń	1. Drzwi balkonowe nieszczelne z przepuszczaniem wody opadowej do wnętrza. 2. Mechanizmy okien i drzwi zabrudzone i częściowo wytarte. 3. Progi drzwi balkonowych wadliwie osadzone lub odkształcone w wyniku ich używania. 4. Drzwi balkonowe w Pracowni rękodziela – nieszczelne i bez możliwości regulacji.	
Zalecenia	1. Wymienić progi drzwi balkonowych prawidłowo je osadzając. 2. Sprawdzić jakość uszczelek gumowych okien i drzwi, uszkodzone wymienić, a dobre oczyścić i zakonserwować olejem silikonowym. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień. 3. Dokonać oczyszczenia wszystkich mechanizmów ruchomych okien i drzwi, wykonując fachową regulację i konserwując suchym smarem. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień. 4. W trybie PILNYM wymienić drzwi zew. w Pracowni rękodziela lp..	
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29.9.2016	Sukcesywnie do 30.12.2016	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia nedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i 09.02.2018	30.09.2018	

8. Strop:

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

Opis elementu kontrolowanego	Stropy mieszane	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-25%	
Opis uszkodzeń	Linie pęknięcia płyt stropowych.	
Zalecenia	Pęknięcia wzdłużne na stykach płyt stropowych zlikwidować przy robotach malarskich.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29-09-2016 r. i z 25.09.2017	Sukcesywnie do 30.09.2018	

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 z okładziną z płytek ceramicznych	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 16-30%	
Opis uszkodzeń	1. Drobne spękania na ścianach pokoi. 2. Popękana okładzina ścian z płyt gipsowych w pom. rehabilitacji	
Zalecenia	1. Drobne spękania zlikwidować przy robotach malarskich. 2. Naprawa uszkodzonej płyty gipsowej i malowanie w pom. rehabilitacji.	
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29-09-2016 r.	Sukcesywnie do 30.09.2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i 09.02.2018	30.09.2018	

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 - wykonano z płyt gresowych o różnym formacie, i kształcie, z wykładzin dywanowych, drewnianych lakierowanych	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 15-30 %	
Opis uszkodzeń	1. Zużyte wykładziny dywanowe w pokojach OIK 2. Przetarcia podłogi lakierowanej w pom. rehabilitacji 3. Brak uszczelnienia płytek posadzki - na styku z cokolikiem, przy kotłowni 4. Uszkodzone płytki (pęknięcia w kilku progach drzwi pom. parteru) wymienić o podobnym kolorze. 5. Brak szczelności posadzek balkonowych 6. Ubytki płytek przy podeście zew. budynku (wydawka)	
Zalecenia	1. Wymiana wykładziny w pokojach Ośrodka Interwencji Readaptacyjnej 2. Szlifowanie i lakierowanie podłogi w pom. rehabilitacji 3. Uszczelnienie styku posadzki z cokolikiem przy kotłowni 4. Remont kapitalny posadzek balkonowych z wymianą izolacji poziomych. 5. Uszkodzone płytki (pęknięcia w kilku progach drzwi pom. parteru) wymienić o podobnym kolorze.	
Sugerowany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 22-09-2016 r.	30.09.2017 r.	Zalecenia częściowo wykonane.
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017 i 09.02.2018	30.09.2018	

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	Ściany wykonano jako wielowarstwowe z wkładką styropianową	
Ocena organoleptyczna stanu technicznego elementów wykończeniowych obiektu	Zużycie oceniam na 11-25%	
Opis uszkodzeń	1. Wadliwość wykonania izolacji poziomej balkonów przyczyną przecieków i plam na sufitach balkonowych.	

	2. Wadliwość wykonania opasek wokół budynku może być przyczyną zamakania ścian fundamentowych.	
Zalecenia	1. Uszczelnić posadzki balkonowe 2. Oczyszczyć opaskę ze żwiru płukanego, uzupełnić jej grubość lub (co zalecam) wymienić opaskę w wykonaniu ze żwiru płukanego lub alternatywnie z płyt chodnikowych szer. 40 cm lub kostki betonowej	
Sugerowany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 29-09-2016 r.	30.09.2017	Zalecenia nie wykonano
Zalecany termin usunięcia niedoróbek, usterek wynikających z protokołu z dnia 25.9.2017	30.09.2018	

13. Inne

- malować pom. kotłowni, holu z pom. biurowym oraz szatnia damska

Określenie zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonania:

1. Wymienić drzwi balkonowe w pracowni rękodzieła na I p.
2. Wymienić progi drzwi balkonowych prawidłowo je osadzając. (pozostałe trzy drzwi balkonowe)
3. Sprawdzić jakość uszczelek gumowych okien i drzwi, uszkodzone wymienić, a dobre oczyścić i zakonserwować olejem silikonowym. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.
4. Dokonać oczyszczenia wszystkich mechanizmów ruchomych okien i drzwi, wykonując fachową regulację i konserwując suchym smarem. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.
5. Czyścić rynna dwa razy do roku – wiosna i jesień.
6. Remont kapitalny posadzek balkonowych z wymianą izolacji.
7. Uszkodzone płytki (pęknięcia w kilku progach drzwi pom. parteru) wymienić o podobnym kolorze.
8. Wymiana wykładziny w pokojach OIR
9. Wymalować pom. kotłowni, holu z pom. biurowym oraz szatnia damska
10. Wymienić wsporniki instalacji odgromowej na klocki betonowe, klejone do podłoża pianką poliuretanową i umocować właściwie pręt pionowy instalacji.
11. Zabezpieczyć czapki żelbetowe od góry papą termozgrzewalną.
12. Malowanie renowacyjne słupków murowanych balustrad
13. Farba elewacyjna budynku wyblaknięta i z licznymi śladami zabrudzenia, powstałymi w wyniku nierówności tynku, wadliwie ukształtowaną bednarką instalacji odgromowej i wadliwym wykonanie opaski wokół budynku.
14. Wyprawa tynkarska cokołu – w niektórych miejscach spękana oraz z ubytkami.
15. Pęknięcia wzdłużne na stykach płyt stropowych zlikwidować przy robotach malarskich.
16. Drobne spękania zlikwidować przy robotach malarskich.
17. Naprawa uszkodzonej płyty gipsowej i malowanie w pom. rehabilitacji.
18. Uszczelnienie styku posadzki z cokolikiem przy kotłowni
19. Oczyszczyć opaskę ze żwiru płukanego, uzupełnić jej grubość lub (co zalecam) wymienić opaskę w wykonaniu z kostki brukowej lub płyt chodnikowych 40x40 cm.

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, mogącem 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. Wymienić drzwi balkonowe w Pracowni rękodzieła I p.
2. Wymienić progi drzwi balkonowych prawidłowo je osadzając.
3. Uszkodzone płytki (pęknięcia w kilku progach drzwi pom. parteru) wymienić o podobnym kolorze.
4. Sprawdzić, jakość uszczelek gumowych okien i drzwi, uszkodzone wymienić, a dobre oczyścić i zakonserwować olejem silikonowym. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.
5. Dokonać oczyszczenia wszystkich mechanizmów ruchomych okien i drzwi, wykonując fachową regulację i konserwując suchym smarem. Czynność tą wykonywać 2x do roku – wiosna i jesień.
6. Wymienić spękane płytki w rozdzielni posilków.
7. Remont kapitalny posadzek balkonowych z wymianą izolacji.

8. Wymienić wsporniki instalacji odgromowej na klocki betonowe, klejone do podłoża pianką poliuretanową
9. Zabezpieczyć czapki żelbetowe od góry papą termozgrzewalną.
10. Malowanie renowacyjne słupków murowanych balustrad

Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:

1. 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.
 - Stwierdzono, że z wykazanych zaleceń ujętych w protokole z dnia 25.09.2017 r. – nie wszystkie zalecenia wykonano.

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-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
09.02.2018 r.	Stanisław Bojkowski	Nr ewid. uprawnień 40/75/Pw Rodzaj upr. § 11 ust. 1 pkt 1 i 21 ust. 2	