

PROTOKÓŁ nr OA/3/08/2023

z dnia 14.08.2023 r.

z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego obiektu budowlanego

• okresowej rocznej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art.62, ust.1 pkt 1.)

• ~~okresowej kontroli, pięcioletniej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; (art.62 ust.1 pkt 2)~~

przeprowadzonej w dniu 14.08.2023 r.

I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

Nazwa obiektu :	Budynek biurowo-gospodarczy	
	przy Ośrodku Badawczo-Naukowo-Dydaktyczny Chorób Ośrodkowych im. Ks. Henryka Kard. Gulbinowicza Ośrodek Alzheimerowski Sp. z o.o.	
Adres obiektu :	59-330 Ścinawa, ul. Jana Pawła II nr 12, działka: 021104 4.0002.362/3	
Forma własności :	Własność Państwowych Osób Prawnych	
Nr środka trwałego :		Symbol PKOB:
Nazwa właściciela :	Uniwersytet Medyczny we Wrocławiu,	
Adres właściciela :	50-367 Wrocław, ul. Pasteura 1	
Zarządzający :	Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Ścinawie	
Kubatura :	401,30 m ³	Pow. użytkowa: 74,36 m ²
Pow. zabudowy :	99,10 m ²	Liczba kondygnacji: 1 nz
Zakończenie budowy :	lata 1920-1930	



Charakterystyka i opis budynku.

Budynek wzniesiony w latach 1920-1930. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Mury z cegły pełnej. Stropodach (istniejący) jako gęstożebrowy, DZ-3. Obecnie obiekt wyłączony z użytkowania. Stan surowy otwarty, bez stolarki, bez tynków, bez instalacji. Zniszczone pokrycie zabezpieczające stropodach.

data ostatniej kontroli co pięć lat : obiekt wyłączony z użytkowania

data ostatniej kontroli co rocznej : 19.08.2022 r.

II. PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI

zapoznano się z:

- protokołami z poprzednich kontroli,
- z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w obiekcie

1. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie wymagających pozwolenia na budowę:

Rok ich zakończenia	Czego dotyczyły – zakres robót	Czy jest ich dokumentacja powykonawcza		Czy jest protokół odbioru		Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji	
		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie

2. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie nie wymagających pozwolenia na budowę w czasie ostatnich pięciu lat od obecnej daty kontroli:

Rok ich zakończenia	Czego dotyczyły – zakres robót	Czy jest ich dokumentacja powykonawcza		Czy jest protokół odbioru		Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji	
		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie

3. Wykaz zaleceń nie wykonanych z ostatniej kontroli pięcioletniej:

--

4. Wykaz zaleceń z kontroli corocznych mających miejsce po ostatniej kontroli pięcioletniej:

--

5. Wykaz zaleceń ustanowionych przez inne organy uprawnione do ich prowadzenia w okresie po ostatniej kontroli co pięć lat /Nadzór Budowlany, PSP, PISAN itp.):

--

III. WYNIK KONTROLI I OCENY STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH OBIEKTU

Zasady oceny organoleptycznej przez kontrolującego:

1.1. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu:

1. dobry - zużycie: 0-15 %
2. zadawalający - zużycie: 16-25%
3. średni - zużycie: 26-40% (opis usterek i dokumentacja foto)
4. zły - zużycie: 41-50% (opis usterek i dokumentacja foto)
5. awaryjny - zużycie: ponad >50% (opis usterek i dokumentacja foto)

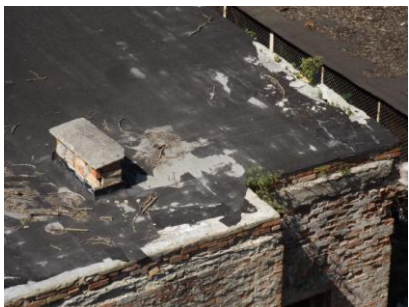
1.2. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych obiektu:

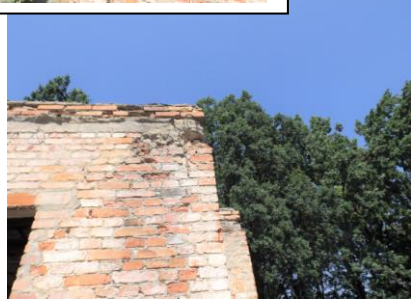
1. dobry - zużycie: 0-15 %
2. zadawalający - zużycie: 16-30%
3. średni - zużycie: 31-45 % (opis usterek i dokumentacja foto)
4. zły - zużycie: 46-60% (opis usterek i dokumentacja foto)
5. awaryjny - zużycie; ponad >60% (opis usterek i dokumentacja foto)

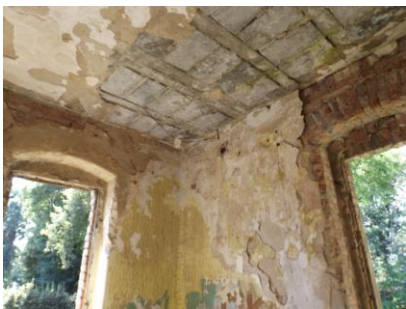
Wzorce zaprezentowane, zgodnie z przykładami kontroli stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”.

OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH:

I.p.	Kontrolowany element: opis elementu	Ocena stanu technicznego	Opis uszkodzeń (uszkodzenia, rozmiar zużycia)	Uwagi lub dokumentacja fotograficzna
I.	Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (elewacje)			
1.	Tynki; Tynki elewacji - brak	brak	pierwotne tynki zewnętrzne skute, mury zewnętrzne bez tynków, stan surowy	
  				
2.	Okładziny - cokół w przyziemiu; z cegły klinkierowej, otynkowany zaprawą cementową	Stan średni	Miejscowo, odbity tynk cokołu	
 				
II.	Elementy ścian zewnętrznych			
1.	Attyki	Nie występują		
2.	Filary	Nie występują		

3.	Gzymsy,	Nie występują		
4.	Balustrady loggii i balkonów, itp.	Nie występują		
III.	Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku			
1.	Szylidy, reklamy	Nie występują		
2.	Klimatyzatory	Nie występują		
3.	Anteny,	Nie występują		
IV.	Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
1.	Pokrycie dachu (stropodachu); -pokrycie tymczasowe zabezpieczające z papy asfaltowej	stan średni	Pozrywana papa pokrycia	
	 			 
2.	Kominy, ławy kominiarskie; komin wentylacyjny, murowany z cegły pełnej	Stan zły		
3.	Obróbki blacharskie	Brak		

4.	Rynny	<i>brak</i>		
5.	Rury spustowe,	<i>brak</i>		
V. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska				
1.	Kanalizacja sanitarna; <i>przy budynku występuje studzienka kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem rurą ksD150</i>	<i>Nie występuje</i>		
2.	Kanalizacja deszczowa; <i>przy budynku brak sieci kd</i>	<i>brak</i>		
3.	Urządzenia do oczyszczania ścieków	<i>Nie występują</i>		
4.	Inne urządzenia (filtrujące, wygłuszające);	<i>Nie występują</i>		
5.	Instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,	<i>Nie występują</i>		
6.	Urządzenia stanowiące zabezpieczenie pożarowe budynku	<i>brak</i>		
VI. Elementy budynku i otoczenia				
1.	Fundamenty <i>brak dokumentacji - ceglane</i>	<i>Stan zadowalający</i>		
2.	Ściany konstrukcyjne, urządzenia zamocowane do ścian. Nadproża; <i>Ściany murowane z cegły pełnej. Nadproża ceglane, prefabrykowane L19, na belkach stalowych.</i>	<i>Stan średni</i>		
				
				
				<i>Nieprawidłowe strzępia na połączeniu zamurowań otworów z ścianami</i>

3.	Strop; gęstożebrowy DZ-3	Stan zadowalający		
				
4.	Schody	Nie występują		
5.	Dach w stanie obecnym występuje stropodach zabezpieczony pokryciem z papy asfaltowej	Nie występuje		
6.	Sposób odprowadzenia wód opadowych (kanalizacja, teren płaski, opaski betonowe - z uwagi na brak w otoczeniu sieci KD - na teren działki	Brak		
7.	Okna , stolarka okienna	Brak		
8.	Drzwi, stolarka drzwiowa	Brak		
9.	Podłogi, posadzki; podłoga betonowe, miejscowo brak	Stan zły		
				
10.	Tynki wewnętrzne i malowanie; Tynki skute	Brak		
				

11.	Urządzenia ochrony środowiska	Nie występują		
12.	Otoczenie obiektu teren utwardzony i zielony (trawnik)	Stan zadowalający		
13.	Estetyka wewnętrzna obiektu opis elementów obniżających estetykę :	Stan zły		
14.	Estetyka zewnętrzna	Stan średni		
15.	Instalacja odgromowa	Brak		
16.	Instalacja elektryczna obecnie odkryte pozostałości przewodów po starej instalacji	Stan awaryjny	instalacja do położenia ,	
17.	Instalacje wewnętrzne - w stanie obecnym budynku nie występują	Brak		
18.	Urządzenia stanowiące zabezpieczenie pożarowe budynku	Stan zadowalający		
19.	Mała architektura oraz inne elementy związane z kontrolowanym obiektem	Nie występuje		

20.	<i>Tereny zielone stanowiące otoczenie obiektu</i> - trawnik, drzewa	<i>Stan średni</i>	
21.	<i>Drogi i place przy obiektowe</i>	<i>Stan zadowalający</i>	 
22.	<i>Ogrodzenie terenu</i> ogrodzenie w pobliżu murowane tynkowane	<i>Stan dobry</i>	
VII. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków			
1.	<i>Przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej</i>	<i>Nie występują</i>	
2.	<i>Przejścia instalacji wewnętrznych przez przegrody,</i>	<i>Nie występują</i>	

IV. PRZYCZYNY STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

- obiekt przez wiele lat nie użytkowany, bez remontu.

V. ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM

/ewentualne przywołanie konkretnych warunków z podaniem podstawy prawnej oraz zdjęcia stanu zaobserwowanego/

VI. ZALECENIA KONTROLUJĄCEGO

W następującej kolejności:

- a/ dot. poprawy bezpieczeństwa użytkowników,*
- b/ najpilniejszych prac remontowych,*
- c/ remontów mniej pilnych, drobnych robót, prac konserwacyjnych,*
- d/ dot. uzupełnienia dokumentacji, poprawy procedur, itp.*

Zalecenia: zakres robót , oraz ich kolejność

1. Obiekt nadaje się do kapitalnego remontu

VII. OCENA STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ CAŁEGO OBIEKTU.

OBECNIE OBIEKT WYŁĄCZONY Z UŻYKOWANIA

VIII. KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

Wykaz osób przeprowadzających kontrolę :

1. inż. Ryszard Wyraz

*Numer i rodzaj uprawnień osoby sporządzającej protokół - upr. bud. 53/84/Lw
specjalność: konstrukcyjno-budowlana*

Uwagi: integracyjną częścią protokołu jest dokumentacja fotograficzna zamieszczona na płycie DVD.

.....

.....

podpis osoby sporządzającej protokół

UWAGI :

- 1. Protokół obejmuje cały budynek a więc również kontrole lokali wchodzących w jego skład.
- 2. Część I i II 1.2 jest zobowiązany wypełnić Zarządca, natomiast Kontrolujący sprawdza zawarte w nim informacje, które odwołują się do konkretnych dokumentów.
- 3. Zarządca przygotowuje dokumentację kontroli co pięć lat lokali, która stanowi załącznik do wspólnego protokołu trzech branżystów dokonujących kontroli co pięć lat .
- 4. Zarządca przedkłada Kontrolującemu innego rodzaju dokumenty z kontroli organów upoważnionych do kontroli obiektów budowlanych, które mają istotne znaczenie dla oceny stanu technicznego kontrolowanego obiektu.