

ROTOKÓŁ nr OA/2/08/2023

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 świetlicy	
Adres obiektu :	59-330 Ścinawa, ul. Jagiełły 18, działka: 021104_4.0002.362/8, obręb 2	
Forma własności :		
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 :	1034,40 m ³	Pow. użytkowa: 219,21 m ²
Pow. zabudowy :	m ²	Liczba kondygnacji: 1 nz
Zakończenie budowy :	1960	



Charakterystyka i opis budynku.

Budynek świetlicy. Rok zakończenia budowy 1960.

Obiekt jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej. Ściany zewnętrzne murowane. Budynek przekryty dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej o niewielkim spadku. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana.

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
1.	Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych [elewacje]			
1.	Tynki zewnętrzne, elewacja; Tynki elewacji – cem.-wap. malowane	Stan średni	Odpadnięty w dolnych częściach ścian	



2.	Okładziny - cokół w przyziemiu; otynkowany zaprawą cem.-wap. malowany	Stan średni	Miejscowo, odbity tynk cokołu	
				 

II. Elementy ścian zewnętrznych				
1.	Attyki	Nie występują		
2.	Filary	Nie występują		
3.	Gzymsy; występ ¼ cegły z ściany , otynkowany , gzyms pod okapem - drewniany	Stan dobry		 
4.	Balustrady loggii i balkonów, schodów, itp.; z rur stalowych	Stan zadowalający		
III. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku				
1.	Szyldy, reklamy	Nie występują		
2.	Klimatyzatory	Nie występują		
3.	Anteny,	Nie występują		
IV. Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia				
1.	Pokrycie dachu (stropodachu); -pokrycie na dachu głównym - z papy asfaltowej na deskowaniu, na dobudówce- blacha trapezowa	stan średni		     



2.

Kominy, ławy kominiarskie;
Kominki z rur blachy ocynkowanej fi
150 mm, malowane

Stan
zadowolający



3.

Obróbki blacharskie -
pas elewacyjny, pas nadrynnowy
z blachy ocynkowanej, malowane

Stan
zadowolający

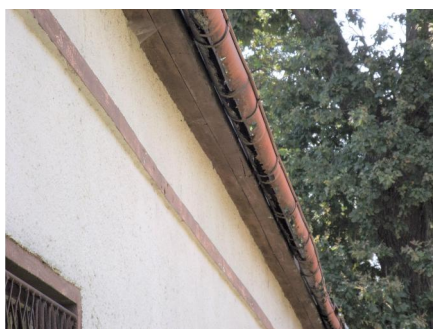


4.

Rynny z blachy ocynkowanej

Stan
awaryjny

Miejscowo
rynien brak,
„zjadła rdza”

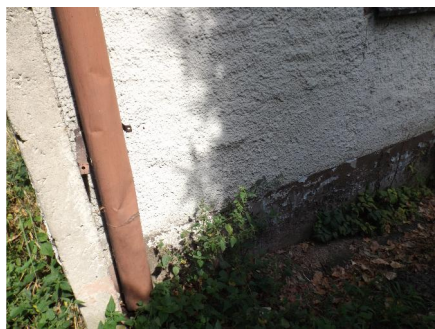


5.


Rury spustowe, z blachy
ocynkowanej malowane

Stan zły



Rury pourywane,
miejscowo brak



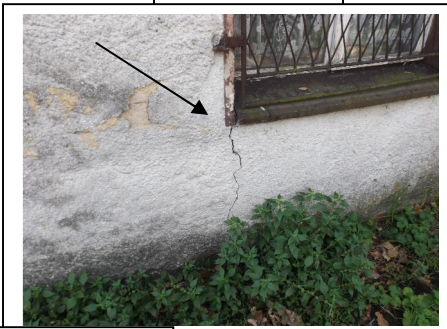
V. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska

1.	Kanalizacja sanitarna; instalacja wewn. z rur żeliwnych, przy budynku występują 2 studzienki kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem rurą ksD150	Instalacja nieczynna		
2.	Kanalizacja deszczowa; przy budynku brak sieci kd	brak		
3.	Urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występują		
4.	Inne urządzenia (filtrujące, wygłuszające);	Nie występują		
5.	Instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,	Nie występują		
6.	Urządzenia stanowiące zabezpieczenie pożarowe budynku	brak		

VI. Elementy budynku i otoczenia

1.	Fundamenty - brak dokumentacji , - wg odkrywki - betonowe	Stan zadowalający		
2.	Ściany konstrukcyjne, urządzenia zamocowane do ścian. Nadproża; Ściany murowane z cegły pełnej.	Stan zadowalający	Spękania ścian	





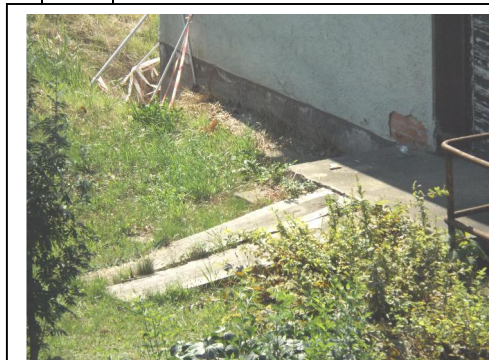
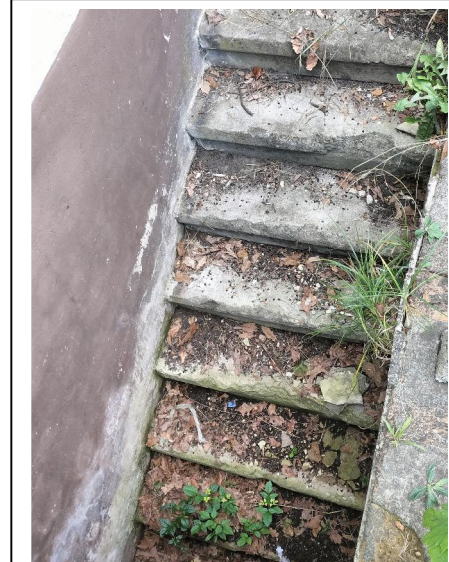
3. **Strop;** płyty wiórowe (paździerzowe) twarde, malowane

Stan zadowalający, miejscowo awaryjny



4. **Schody;** wejścia głównego- betonowe (dwa stopnie), do piwnicy- betonowe



Stan zły



5.	Dach – konstrukcja - Wiązary drewniane wzmocnione belkami stalowymi	Stan dobry	Brak konserwacji belek stalowych	
----	---	------------	----------------------------------	--






6.	Sposób odprowadzenia wód opadowych (kanalizacja, teren płaski, opaski betonowe) - z uwagi na brak w otoczeniu sieci KD – wody odprowadzane na teren działki	Stan średni		
----	---	-------------	--	--

7.	Okna , stolarka okienna - okna drewniane (zespolone i skrzynkowe)	Stan awaryjny	Miejscowo spróchniałe, zgnite	 
----	--	---------------	-------------------------------	---

8.	Drzwi, stolarka drzwiowa_ drzwi drewniane	Stan awaryjny		 
----	---	---------------	--	---

9.	Podłogi, posadzki; podłoża betonowe, posadzki z płytek ceramicznych, miejscowo brak	Stan średni			
10.	Tynki wewnętrzne i malowanie; Tynki zwykłe wap.-cem., malowane	Stan średni			
11.	Urządzenia ochrony środowiska	Nie występują			
12.	Otoczenie obiektu opaska betonowa, teren zielony (trawnik), zieleń wysoka	Stan zadowalający			
13.	Estetyka wewnętrzna obiektu opis elementów obniżających estetykę :	Stan średni			
14.	Estetyka zewnętrzna	Stan średni			

15.	Instalacja odgromowa; <i>instalacja z linek aluminiowych, na dachu dwa groty stalowe</i>	Stan awaryjny	Instalacja zardzewiała , rozłączona	
<div>    </div>				
16.	Instalacja elektryczna	Stan awaryjny	instalacja nieczynna	 
17.	Instalacje wewnętrzne - <i>instalacja wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, instalacja c.o.,</i>	Stan awaryjny		 
18.	Urządzenia stanowiące zabezpieczenie pożarowe budynku	Nie występują brak		
19.	Mała architektura oraz inne elementy związane z kontrolowanym obiektem	Nie występuje		
20.	Tereny zielone stanowiące otoczenie obiektu <i>- trawnik, drzewa</i>	Stan średni		

21.	Drogi i place przy obiektowe (brak wjazdu z ul. Jagiełły) miejscowe przy bramie utwardzenie betonowe, pozostały plac zielony (trawnikowy)	Stan zadowalający		
22.	Ogrodzenie terenu ogrodzenie (od ulicy) z siatki ślimakowej w ramach na cokole, z tyłu ramki stalowe z siatką zgrzewaną	Stan średni		
VII. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków				
1.	Przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej	Nie występują		
2.	Przejścia instalacji wewnętrznych przez przegrody,	Nie występują		

IV. PRZYCZYNY STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

- obiekt przez wiele lat nie użytkowany, bez remontu.

V. ODSZTĘPSTWA 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.