

PROTOKÓŁ NR 87/B/2023

Z ROCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

I PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 tj.)

Opracowanie jest wykonane w oparciu na fizyczne oględziny obiektu, wykonane zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami i służy wyłącznie jako określenie stanu technicznego obiektu i nie może być wykorzystywane w innych celach. Opracowanie nie służy jako ekspertyza techniczna. Wykonawca nie bierze odpowiedzialności za niekompletność przedstawionej przez Zarządcę dokumentacji, niedostępnienie wszystkich elementów podczas wizji oraz celowe zatajanie wad oraz usterek.

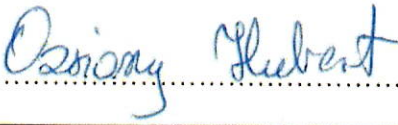
Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

1. Wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych;
2. Stanu technicznego elementów budynku, stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki oraz jego otoczenia;
3. Stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska;
4. Elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku.

II DANE OGÓLNE OBIEKTU BUDOWLANEGO

Rodzaj, przeznaczenie:	Budynek Administracyjny
Adres:	Ul. Decowskiego 107, 38-400 Krosno
Właściciel lub zarządca:	Gmina Miasto Krosno, Ul. Lwowska 28a
Powierzchnia zabudowy	361,00 [m ²]
Powierzchnia użytkowa	~541,50 [m ²]
Kubatura	~1 516,20 [m ³]
Informacje ogólne o obiekcie:	Budynek wolnostojący, murowany (rok budowy ~ 1905), parterowy, częściowo podpiwniczony, z dachem na budynku głównym dwuspadowym, naczółkowym, krytym blachą ocynkowaną. Budynek posiada pomieszczenia biurowe i funkcyjne, salę zgromadzeń, kuchnię, świetlicę. Budynek wyposażony w instalacje: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, gazową, wentylacji mechanicznej wywiewnej, elektryczną, telefoniczną.

III PRZEGLĄD OBIEKTU BUDOWLANEGO

Data przeprowadzenia przeglądu okresowego obiektu budowlanego:	10 LIS. 2023
Przedstawiciel Właściciela/Zarządcy:	
Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:	
1.	protokołem z poprzedniej kontroli w dniu 2022-11-30 mgr inż. Piotr Wolański, przy udziale Grzegorz Kot
2.	- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku
3.	- protokołami odbioru robót remontowych wykonywanych w budynku

**KRYTERIA OGÓLNE OCENY I KLASYFIKACJI TECHNICZNEJ STANU ZUŻYCIA TECHNICZNEGO
ELEMENTÓW BUDYNKU**

PROCENTOWE ZUŻYCIE	OKREŚLENIE STANU TECHNICZNEGO	KRYTERIUM OCENY
do 15%	dobry	elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, mogą być uwagi o charakterze kosmetycznym.
16 – 30%	zadawalający	elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
31 – 50%	niezadawalający	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagany jest częściowy remont.
ponad 50%	awaryjny	elementy podlegają wymianie, zagrażają zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

IV WYNIKI KONTROLI

Elementy zewnętrzne:

1 Konstrukcja Dachy

Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Więźba dachowa drewniana konstrukcji płatwiowo-słupowej z tramami
Ocena stanu technicznego:	Dobry
Zalecenia, zakres robót:	Brak

2 Pokrycie dachowe

Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Błacha ocynkowana, widoczne niewielkie uszkodzenia i ubytki
Ocena stanu technicznego:	Zadawalający
Zalecenia, zakres robót:	Zaleca się bieżącą konserwację w ramach zapewnienia niezbędnego stanu technicznego obiektu i jego elementów. Zaleca się kontrolę pokrywy śnieżnej na dachu – podczas okresu zimowego.

3 Obróbki blacharskie (pas podrynnowy, nadrynnowy, obróbki kominów)

Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Widoczne niewielkie uszkodzenia i ubytki materiału
Ocena stanu technicznego:	Zadawalający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

4 Elementy odwodnienia budynku (rynny i rury spustowe)

Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Rury spustowe z blachy ocynkowanej malowanej proszkowo, zaopatrzone w rewizje żeliwne
Ocena stanu technicznego:	Zadawalający
Zalecenia, zakres robót:	Zamontować osłonę wyczystki rury spustowej (strona południowo – wschodnia). W okresie jesiennym należy oczyścić system rynnowy i sprawdzić jego drożność Zaleca się bieżącą konserwację w ramach zapewnienia niezbędnego stanu technicznego obiektu i jego elementów.

5 Kominy / wentylatory wyciągowe	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Kominy murowane
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

6 Elewacja	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Widoczne rysy i ubytki tynku elewacyjnego. Elewacja nie ocieplona. Nadproże nad oknem od strony frontowej posiada ubytki – widoczne skorodowane zbrojenie.
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Zabezpieczyć antykorozyjne widoczne zbrojenie nadproża, uzupełnić brakujące ubytki tynku elewacyjnego.

7 Stolarka okienna	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Okna PCV, bez widocznych ubytków, uszkodzeń struktury materiału, brak usterek w zamocowaniu, zamki i okucia bez uszkodzeń, brak odbarwień i złuszczeń powłok malarskich
Ocena stanu technicznego:	Dobry
Zalecenia, zakres robót:	Brak

8 Drzwi wejściowe	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Brak widocznych ubytków, uszkodzeń struktury materiału, brak usterek w zamocowaniu, zamki i okucia bez uszkodzeń, brak odbarwień i złuszczeń powłok malarskich.
Ocena stanu technicznego:	Dobry
Zalecenia, zakres robót:	Brak

9 Schody zewnętrzne	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Od strony budynku magazynowego schody o konstrukcji żelbetowej Od strony północnej schody do piwnicy – widoczne liczne ubytki
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający ; Schody do piwnicy - Niezadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Generalny remont schodów do piwnicy wraz z zabezpieczeniem fundamentów budynku.

10 Opaska wokół budynku/ płytki odbojowe	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Płyty betonowe chodnikowe 50x50 cm. Niewielkie ubytki.
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Zaleca się odchwaszczenie opaski z widocznej roślinności.

11 Elementy / urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Daszek konstrukcji stalowej, kryty blachą trapezową, Bariery zewnętrzne z rur stalowych, malowane.
Ocena stanu technicznego:	zadowalający
Zalecenia, zakres robót:	Zalecana wymiana mocowania daszku do konstrukcji budynku

12 Ogrodzenie terenu	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Systemowe ogrodzenie o wysokości 1,50 m, składające się ze słupków stalowych, osadzanych w betonowych rdzeniach fundamentowych, posadowionych 1,20 m p.p.t, oraz ażurowych przęsel wykonanych z prętów stalowych. Brama wjazdowa rozwieralna
Ocena stanu technicznego:	Zadowalający
Zalecenia, zakres robót:	Zaleca się bieżącą konserwację w ramach zapewnienia niezbędnego stanu technicznego obiektu i jego elementów

Elementy wewnętrzne:

13 Tynki wewnętrzne / powłoki malarskie	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Widoczne uszkodzenia i ubytki struktury materiału tynków oraz powłok malarskich. Zacieki na suficie i ścianach . Ściany piwnic tynk zmuszały.
Ocena stanu technicznego:	Niezadowalający
Zalecenia, zakres robót:	Naprawa uszkodzeń i ubytków materiału, tynk renowacyjny, odświeżenie powłok malarskich.

14 Podłogi / Posadzki	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Posadzka betonowa wykończona terrakotą (pomieszczenia sanitarne i kuchnia) Wykładzina (pomieszczenia na piętrze)
Ocena stanu technicznego:	Zadowalający
Zalecenia, zakres robót:	Zaleca się bieżącą konserwację w ramach zapewnienia niezbędnego stanu technicznego obiektu i jego elementów

15 Schody wewnętrzne	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Schody o konstrukcji żelbetowej
Ocena stanu technicznego:	Dobry
Zalecenia, zakres robót:	Brak

Instalacje:

16 Instalacja wodociągowa	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Instalacja zimnej wody wykonana z rur miedzianych łączonych na lut, przewody prowadzone w bruzdach ściennych – instalacja szczelna.
Ocena stanu technicznego:	Zadowalający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

17 Instalacja kanalizacji sanitarnej	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Piony wykonane z rur PCVØ50, Ø70, Ø110, przewody poziome z rur żeliwnych Ø160. Odprowadzenie do kolektora sanitarnego
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

18 Instalacja centralnego ogrzewania	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Instalacja wodna, pompowa, dwururowa z rozdziałem górnym. Wykonana z rur stalowych, grzejniki stalowe, płytowe z zaworami i głowicami termostatycznymi. Instalacja bez widocznych ubytków w materiale. Źródłem ciepła jest kocioł gazowy jednofunkcyjny.
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

19 Instalacja ciepłej wody użytkowej	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Ciepła woda przygotowywana miejscowo poprzez gazowy podgrzewacz wody
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

20 Instalacja gazowa	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Objęte odrębnym protokołem
Ocena stanu technicznego:	
Zalecenia, zakres robót:	

21 Przewody kominowe / Przewody spalinowe / Przewody wentylacyjne	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Przewody drożne - wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących normach.
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający – ocena przewodów odzwierciedla ich stan techniczny w dniu kontroli przy zachowaniu normatywnej ilości doprowadzonego powietrza.
Zalecenia, zakres robót:	Zaleca się bieżące czyszczenie / konserwację przewodów, w ramach zapewnienia niezbędnego stanu technicznego elementów.

22 Instalacja wentylacji mechanicznej	
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	-
Ocena stanu technicznego:	-
Zalecenia, zakres robót:	-

23 Instalacja elektryczna

Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Przedmiot odrębnej kontroli
Ocena stanu technicznego:	
Zalecenia, zakres robót:	

24 Instalacja odgromowa

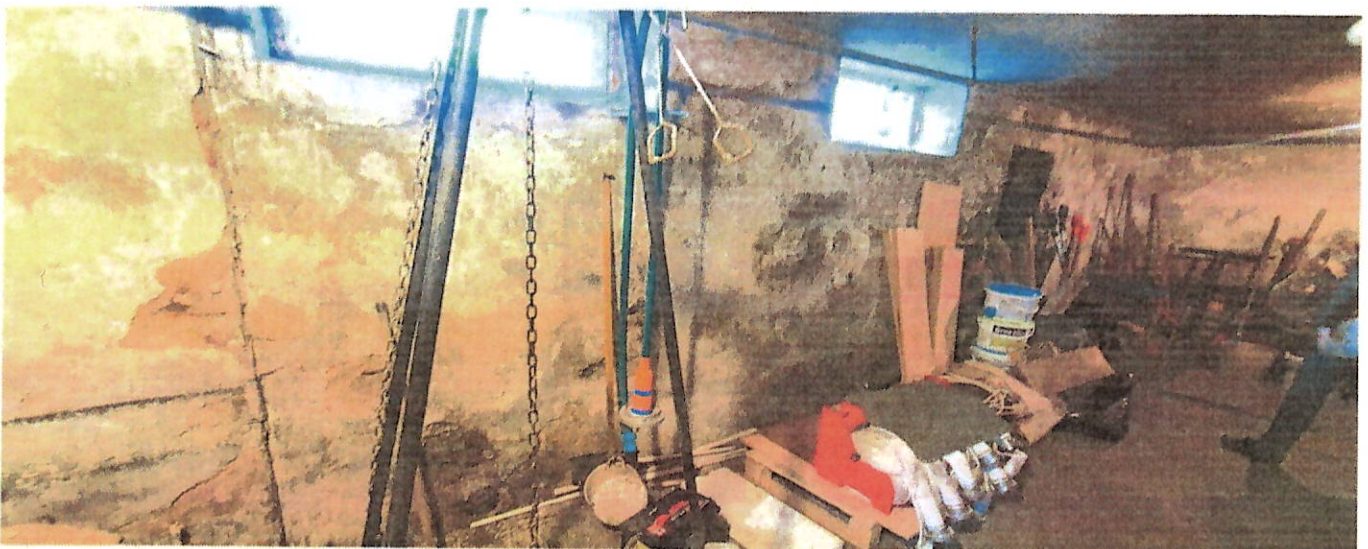
Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Przedmiot odrębnej kontroli
Ocena stanu technicznego:	
Zalecenia, zakres robót:	

25 Przejścia przyłączy przez ściany budynku / przepusty kablowe i rurowe

Opis / Rozmiar zużycia, uszkodzenia:	Brak widocznych ubytków, uszkodzeń. Bez śladów przecieków
Ocena stanu technicznego:	Zadowolający
Zalecenia, zakres robót:	Brak

V DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA (wykonana w toku kontroli)





VI STWIERDZONE USZKODZENIA, BRAKI, USTERKI, KTÓRE MOGĄ SPOWODOWAĆ ZAGROŻENIE ŻYCIA LUB ZDROWIA LUDZI, BEZPIECZEŃSTWO MIENIA BĄDŹ ŚRODOWISKA, A W SZCZEGÓLNOŚCI KATASTROFĘ BUDOWLANĄ, POŻAR, WYBUCH, PORĄŻENIE PRĄDEM ELEKTRYCZNYM ALBO ZATRUCIE GAZEM

Lp.	Poz. w protokole	Zalecenia, zakres robót	Kolejność wykonania		
			bardzo pilne	pilne	w późniejszym terminie
1.	-	-	-	-	-

~~W związku ze stwierdzeniem Uszkodzeń/braków/usterek, mogących powodować ww. zagrożenia – protokół niniejszy zostanie bezzwłocznie przekazany do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.~~

Wnioski:


Ocena stanu technicznego określona została na podstawie oględzin podczas kontroli. Stan techniczny **dobry**.

Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem – nadaje się do dalszej eksploatacji.

Nie stwierdzono w kontrolowanym obiekcie urządzeń i instalacji negatywnie oddziałujących na stan środowiska naturalnego oraz życie i zdrowie ludzi.

Kolejną kontrolę należy wykonać jako roczną do dnia 2024-11-30

VII PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

<p>Podpis:</p>	<p>mgr inż. JOANNA LENART-GAWEL uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej upr. nr MAP/0129/PWOK/14</p> 	<p>mgr inż. Dorota Misiukanis MAP/0288/PWBS/17 Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.</p>
----------------	---	---

Data przeprowadzenia następnej kontroli okresowej: