

OPCO Sp. z o.o.
ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
NIP: 9462312715

Okresowa (5-CIO LETNIA) KONTROLA STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA

Protokół nr: Umed Łódź/19

Nazwa: Collegium Anatomicum



Adres: Łódź, ul. Narutowicza 60



Ocena stanu technicznego:

Średnia

(1 - bardzo dobry, 2 - dobry, 3 - średni, 4 - dostateczny, 5 - zły, 6 - awaryjny)

Wykonawca	Nr uprawnień	Podpis
Łukasz Wittich	LOD/1817/OWOK/12 E/2489, 2491/186/19 D/2488, 2490/186/19	 mgr inż. Łukasz Wittich upr. bud. do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. LOD/1817/OWOK/12
Joanna Lotczyk	MAZ/0212/OWOS/05	 Joanna Lotczyk mgr inż. inżynierii środowiska MAZ/0212/OWOS/05 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej

Data kontroli: 20.04.2021

Spis treści

- I. Podstawa opracowania
- II. Informacje ogólne
- III. Ocena stanu technicznego obiektu.
- IV. Ogólna ocena stanu technicznego obiektu budowlanego
- V. Przydatność do użytkowania
- VI. Opis stanu bezpieczeństwa eksploatowanego obiektu budowlanego
- VII. Ograniczenia i zastrzeżenia
- VIII. Zalecenia do pilnej realizacji
- IX. Uprawnienia osób dokonujących kontroli

I. Podstawa opracowania

Podstawa prawna:

art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. nr 156 z 2006 roku, poz. 1118 z późniejszymi zmianami),

§ 4 - § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836).

Realizację niniejszego przeglądu zlecił:

Uniwersytet Medyczny w Łodzi
al. Kościuszki 4
90-419 Łódź

Wykonawca zlecenia:

OPCO Sp. z o.o.
ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
NIP: 9462312715

II. Informacje ogólne

Przed kontrolą zapoznano się z otrzymanymi informacjami i dokumentami.

Kontrolę wykonano w dniu: 20.04.2021

Obiekt administrowany przez:

Termin następnej kontroli: 2026

Data sporządzenia poprzedniego protokołu: 08.11.2016

Zalecenia z poprzedniego przeglądu:

Drugi stopień:

- Występują znaczne spękania i uszkodzenia, uszkodzenia cokołu. Pęknięcie ściany w przybudówce od strony północnej należy uszczelnić masą trwale elastyczną i założyć monitoring
- Znaczące ubytki gzymsów ozdobnych, łuków nadokiennych i innych elementów zdobień. Zabezpieczyć doraźnie otoczenie obiektu ze względu na możliwość odpadania kolejnych elementów, Usunąć obluzowane części. Zaplanować i wykonać remont generalny elewacji

Zalecenia wykonane z poprzedniego przeglądu:

Wykonano zabezpieczenie gzymsów

Opis techniczny:

Budynek w technologii tradycyjnej, dach o konstrukcji drewnianej pokryty papą termozgrzewalną. Wpisany do rejestru zabytków.

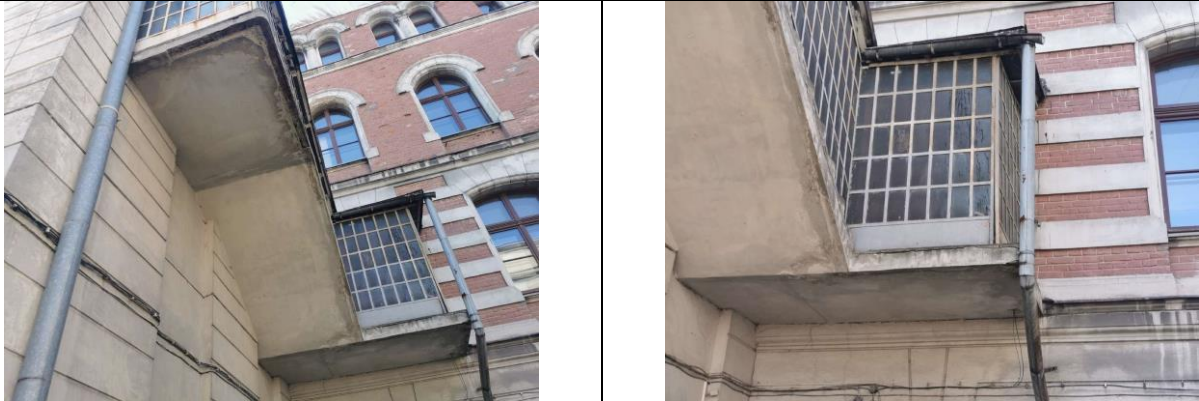

Wyposażenie instalacyjne:





Instalacja wodna, kanalizacja sanitarna, elektryczna, odgromowa, co z sieci miejskiej poprzez węzeł co, wentylacji mechanicznej, gazowa, instalacje sygnalizacji pożaru.






III. Ocena stanu technicznego





Skala ocen stanu technicznego elementów obiektu budowlanego:



Dobry	0 - 15%
Zadowalający	16 - 25%
Średni	26 - 40%
Zły	41 - 50%
Awaryjny	ponad 50%





1	Konstrukcja	
1.1	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Fundamenty Murowane Dobry Wykonano remont pomieszczeń w piwnicy
1.2	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Schody zewnętrzne wejściowe (w poziomie piętra) Betonowe Średni Zewnętrzne schody w poziomie piętra posiadają ubytki tynku. Widoczne ślady korozji na metalowych obróbkach
		
1.3	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Schody zewnętrzne wejściowe (główne) Betonowy stopień Średni Spękany stopień wejściowy- wykonać naprawę
		






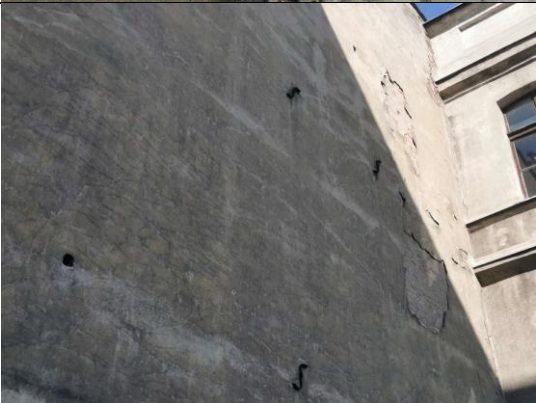
1.4	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Ściany nośne, elementy konstrukcyjne Murowane Zadowolający Pęknięcie ściany w przybudówce parterowej od strony północnej. Do czasu wykonania opinii technicznej wraz z założeniem monitoringu pęknięcia należy uszczelnić masą trwale elastyczną.
		
2	Dach	
2.1	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Konstrukcja dachu Dach drewniany płaski Zadowolający -
2.2	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Pokrycie dachu Papa termozgrzewalna Zadowolający Wykonać punktowe uszczelnienia przy przejściach kominków.
		
		





		
2.3	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Rynny i rury spustowe Metalowe Średni Miejscowa korozja i odkształcenia rynien i rur spustowych, brak części elementów. Do czasu kompleksowej wymiany uzupełnić brakujące elementy.
		
2.4	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Elementy na dachu Metalowe kominki wentylacyjne, maszty antenowe, świetliki Zadowolający Widoczne ślady korozji. Usunąć zbędne anteny, komin z perforacją wzmocnić lub wymienić
		
2.5	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Kominy nad dachem Murowane, otynkowane Średni Uszkodzenia tynku największego komina - Zaplanować wykonanie naprawy


		
2.6	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Instalacja odgromowa Metalowa Zadowolający Poprawić zamocowanie instalacji do metalowego elementu, uzupełnić brakujące uchwyty
		
		
3	Elewacja	
3.1	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Attyki, gzymsy, ogniomury Murowane / Betonowe Średni Wykonano zabezpieczenie strefy gzymsu
3.2	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Tynki zewnętrzne Cegła licowa / Cementowo-wapienne Średni Pęknięcia i miejscowe ubytki tynku, zabrudzenia.


		
3.3	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Stolarka okienna PCV, drewniane Dobry Okna, które mają nisko parapet wyposażyć barierki chroniące przed wypadnięciem lub zamontować zamki na oknach lub zapewnić tylko funkcję uchylną.
		
3.4	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Stolarka drzwiowa wejściowa Drzwi drewniane, PCV Zadowolający -
3.5	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Zadaszenie nad wejściem Konstrukcja metalowa Zadowolający -
3.6	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Elementy przytwierdzone do elewacji Kanał wentylacyjny, tablice informacyjne Zadowolający
3.7	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Kosze przyokienne Murowane Zadowolający
3.8	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Strefa cokołu Otynkowana, obetonowana Średni Do czasu remontu kapitalnego usunąć oparzone fragmenty ze ścian. Elementy są ciężkie i duże- istnieje dostęp osób postronnych, w tym dzieci

			
			
4	Elementy zewnętrzne		
4.1	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Studzienka techniczna Właz Zły Zapadnięty właz w miejscu uczęszczanym przez pieszych i samochody- naprawić	
			
4.2	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Ogrodzenie Przęsła metalowe, podmurówka, słupy murowane Zły Wykonać konserwację skorodowanych metalowych elementów, naprawę uszkodzonej podmurówki	

	
	
4.3	<div><div>Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:</div><div>Ogrodzenie Murowane Zły Ściany spękane, rdzenie usztywniające z cegły osłabione- wykonać remont</div></div>
	
	
4.4	<div><div>Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:</div><div>Płyty betonowe nad pomieszczeniami technicznymi pomiędzy belkami stalowymi płyty betonowe Zły Widoczne znaczne uszkodzenia betonu- wykonać naprawę</div></div>

			
4.5	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Studzienka techniczna Właz Zły Zapadnięty właz- wykonać naprawę	
			
4.6	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Układ komunikacyjny Drogi wewnętrzne, chodniki, miejsca parkingowe Średni Drogi miejscowo zapadnięte, obrzeża i krawężniki miejscowo wyszczerbione	
			
5	Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska i inne		
5.1	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Instalacja kanalizacyjna ogólnospławna Zadowalający	
5.2	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Instalacja C.O., piony, poziomy, zawory, izolacja, przejścia przez ściany Zadowalający	

5.3	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Instalacja zaopatrzenia w wodę użytkowe piony, poziomy, zawory, izolacja, przejścia przez ściany Zadowalający
5.4	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Kanalizacja deszczowa Żeliwna Zadowalający Wymienić lub uszczelnić pęknięty żeliwny fragment.
		
5.5	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Urządzenia do gromadzenia odpadów Zadowalający
6	Elementy wewnętrzne	
6.1	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Stolarka Drewniane, ALU, PCV Dobry Stara stolarka odnowiona
6.2	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Ściany wewnętrzne Murowane Dobry
6.3	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Tynki wewnętrzne Cem.- wap., gładzie Dobry
6.4	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Posadzki Terakota, kamień, linoleum Dobry
6.5	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Sufity Cem.- wap., podwieszane Dobry
6.6	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Okładziny wewnętrzne i powłoki malarskie Malatura, glazura Dobry
6.7	Element obiektu: Materiał, sposób wykonania: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Klatka schodowa Stopnie kamienne Średni Stopnie wytarte- zaplanować i wykonać reperacje

			
7	Ocena estetyki		
7.1	Element obiektu: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Ogólna estetyka budynku Akceptowalna	
7.2	Element obiektu: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Ciągi komunikacyjne Bez zarzutu	
7.3	Element obiektu: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Miejsca do gromadzenia odpadów stałych Bez zarzutu	
7.4	Element obiektu: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Ogrodzenie Akceptowalna	
7.5	Element obiektu: Stan: Opis usterki, zalecenia, uwagi:	Zieleń Bez zarzutu	

IV. Ogólna ocena stanu technicznego obiektu budowlanego: Średnia

(bardzo dobra, dobra, średnia, dostateczna, zła, awaryjna)

Opis kategorii stanu technicznego obiektu budowlanego

- 1 *Bardzo dobra* - Elementy składowe obiektu są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują uszkodzeń i zużycia technicznego.
- 2 *Dobra* - Elementy składowe obiektu nie wykazują większego zużycia technicznego. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia, wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
- 3 *Średnia* - Elementy składowe obiektu są w stanie zadowalającym. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji elementów składowych obiektu.
- 4 *Dostateczna* - W elementach składowych obiektu występują uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest remont kapitalny niektórych elementów składowych obiektu.
- 5 *Zła* - W elementach składowych obiektu występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont kapitalny obiektu.
- 6 *Awaryjna* – Obiekt nadaje się do likwidacji lub odbudowy

V. Przydatność do użytkowania: Pełna

(pełna, ograniczona, żadna)

VI. Opis stanu bezpieczeństwa eksploatowanego obiektu:

Pomimo swojego stanu technicznego, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.

- Jest w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie.
- Pomimo swojego stanu technicznego, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.

- Jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego.
- Może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska - należy zakazać jego użytkowania w całości lub części.
- Jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska - należy zakazać jego użytkowania.
- Jest w złym stanie technicznym, bezpośrednio grożącym katastrofą budowlaną, konieczne jest wydanie zakazu jego użytkowania oraz wykonanie niezbędnych doraźnych zabezpieczeń lub wykonania rozbiórki obiektu.

VII. Ograniczenia i zastrzeżenia

- 1) Ocena oparta jest częściowo na informacjach i materiałach udostępnionych przez Zlecającego.
- 2) Ocena jest ważna na dzień opracowania.
- 3) Nie prowadzono badań materiałów oraz nie dokonywano odkrywek.
- 4) Autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte.
- 5) Protokół z przeglądu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 6) Na wykonanie zaleceń pokontrolnych należy uzyskać zgodę administracyjną właściwego organu, jeżeli wymagają tego przepisy ustawy Prawo budowlane.
- 7) Wykonywanie robót budowlanych lub rozbiórkowych w obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej wymagają uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

VIII. Zalecenia do realizacji:

Pierwszy stopień:

- Spękany stopień wejściowy- wykonać naprawę
- Widoczne ślady korozji. Usunąć zbędne anteny, komin z perforacją wzmocnić lub wymienić
- Okna, które mają nisko parapet wyposażyć barierki chroniące przed wypadnięciem lub zamontować zamki na oknach lub zapewnić tylko funkcję uchylną.
- Do czasu remontu kapitalnego usunąć oparzone fragmenty ze ściany. Elementy są ciężkie i duże- istnieje dostęp osób postronnych, w tym dzieci
- Zapadnięty włącz w miejscu uczęszczanym przez pieszych i samochody- naprawić
- Zapadnięty włącz- wykonać naprawę

Drugi stopień:

- Pęknięcie ściany w przybudówce parterowej od strony północnej. Do czasu wykonania opinii technicznej wraz z założeniem monitoringu pęknięcia należy uszczelnić masą trwale elastyczną.
- Wykonać punktowe uszczelnienia przy przejściach kominków.
- Miejscowa korozja i odkształcenia rynien i rur spustowych, brak części elementów. Do czasu kompleksowej wymiany uzupełnić brakujące elementy.
- Poprawić zamocowanie instalacji do metalowego elementu, uzupełnić brakujące uchwyty
- Wymienić lub uszczelnić pęknięty żeliwny fragment.
- Ściany spękane, rdzenie usztywniające z cegły osłabione- wykonać remont
- Widoczne znaczne uszkodzenia betonu- wykonać naprawę

Trzeci stopień:

- Uszkodzenia tynku największego komina - Zaplanować wykonanie naprawy
- Stopnie wytarte- zaplanować i wykonać reperacje
- Wykonać konserwację skorodowanych metalowych elementów, naprawę uszkodzonej podmurówki

Pierwszy stopień pilności - oznacza roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania, powstałe uszkodzenia nie zagrażają bezpieczeństwu użytkowników i bezpieczeństwa budynku.

Drugi stopień pilności - oznacza roboty wymagające wykonania w czasie jednego kwartału, lub po okresie zimowym w roku następnym od daty kolejnej kontroli okresowej.

Trzeci stopień pilności - oznacza konieczność wykonania przed nadejściem okresu zimowego w roku następnym od daty dokonywania kontroli okresowej, lecz nie dłużej niż do lat trzech dla robót wymagających opracowania dokumentacji technicznej.