

PROTOKÓŁ 9/2023

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 podpunkt a) w zakresie ogólnobudowlanym)
- ~~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 06.12.2023 r.

I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

Nazwa obiektu: **BUDYNEK RATUSZA URZĘDU GMINY W POLKOWICACH**

Adres obiektu: **Polkowice, ul. Rynek 1**

Forma własności: **własność**

Nr środka trwałego: **14100019**

Symbol PKOB: 1220

Nazwa właściciela: **gmina Polkowice**

Adres właściciela: **Polkowice, ul. Rynek 1**

Zarządzający: **Urząd Gminy**

Kubatura: **8840 m³**

Pow. użytkowa: **1632,2 m²**

Pow. zabudowy: **641,4 m²**

Liczba kondygnacji: **5**

Zakończenie budowy: **w 1993 r. przeprowadzono remont kapitalny**





data ostatniej kontroli co pięć lat: **22.02.2021r.**
data ostatniej kontroli co rocznej: **19.10.2022 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:

1. Wykonać naprawę (remont) tynków elewacji, wykonać wzmocnienie i odnowienie powłoki
2. Okna ściennie sukcesywnie wymieniać z zachowaniem wzoru i kolorystyki, zalecana wymiana lub renowacja drzwi wejścia głównego
3. Wymagana wymiana rozdzielni głównej i remont instalacji elektrycznej
4. Posadzki drewniane - dokończyć szlifowanie i zabezpieczenie lakierami utwardzonymi w pomieszczeniach jeszcze nie wykonanych
5. Wykonać konserwację elementów metalowych zewnętrznych (na dachu, na ścianach budynku)
6. Zaleca się wykonanie instalacji grzewczej w rynnach i przejściach przez mur attyki
7. Wykonać remont schodów wejścia głównego z osuszeniem murków z piaskowca i oczyszczeniem

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 powyżej ustalono zgodnie z przykładami kontroli stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”,

Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB - PZITB, Warszawa 1994, ze zmianami w zakresie uzupełnienia o dokumentację fotograficzną.

Budynek Ratusza to reprezentacyjny wolnostojący budynek siedziby władz gminy w Polkowicach usytuowany w centrum Rynku. Obiekt podpiwniczony plus trzy kondygnacje nadziemne i zagospodarowane poddasze. Budynek o rzucie prostokąta, graniczący z przybudówką. Wejście główne do budynków znajduje się od strony południowej.

Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

Lp	Zakres kontroli	Opis stanu technicznego	Stwierdzone nieprawidłowości	Zakres prac remontowych	Termin wykonania prac
1	Konstrukcja dachu	dobry	brak	brak	
2	Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie	dobry	brak	brak	
3	Elementy odwodnienia obiektu	dobry	brak	brak	
4	Kominy i przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)	dobry	brak	brak	
5	Ściany zewnętrzne (attyki, filary, gzymsy)	dobry	brak	brak	
6	Elewacja	dobry	lokalne pęknięcia na ścianach, uszkodzenia na gzymsach, zabrudzone elewacje, miejscowe ubytki powłoki malarskiej, odparzenia tynku Widoczne pęknięcia przy otworach okiennych i na ścianach.	Przewidzieć naprawę elewacji w tych miejscach	
7	Mocowanie urządzeń do ścian zewn. i dachów - maszt	zadawalający	Ślady korozji elem. metalowych mocowań masztu na dachu	Oczyszczyć z rdzy i poprawić malaturę masztu	

8	Stolarka zewnętrzna	dobry	stolarka okienna drewniana (okna częściowo wymienione) – na starych występują duże nieszczelności, miejscowe uszkodzenia, brak konserwacji (malowania) drzwi wejścia głównego nieszczelne, uszkodzone długotrwałym użytkowaniem. Brak uszczelnienia profili okien połaciowych na poddaszu od strony zewnętrznej.	Proponowana wymiana drzwi wejściowych i malatura stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych. Poprawić uszczelnienia profili okien połaciowych na poddaszu od strony zewnętrznej.	
8.1.	Stolarka wewnętrzna	Nie dotyczy			
9	Stropy	Nie dotyczy			
10	Klatki schodowe	Nie dotyczy			
11	Piwnice	Nie dotyczy	-	-	
12	Fundamenty	Nie dotyczy			
13	Węzeł cieplny	Nie dotyczy			
14	Przylącze gazu	Nie dotyczy			
15	Rozdzielnie elektryczne	Nie dotyczy			
16	Pomieszczenie wodomierza	Nie dotyczy			
17	Pomieszczenia gospodarcze	Nie dotyczy			
18	Inne:				
	a. posadzki korytarze	Nie dotyczy			
	b. posadzki w biurach, pomieszczeniach, salach	Nie dotyczy			
	c. ściany wewnętrzne	Nie dotyczy			
	d. oblicowania ścian w wc	Nie dotyczy			
19	Instalacja odgromowa	dobry	brak	brak	
20	Instalacja kanalizacyjna	Nie dotyczy			
21	Instalacja c.o. obiektu	Nie dotyczy			
22	Instalacja elektryczna	Nie dotyczy			
23	Urządzenia zabezpieczenia ppoż. – gaśnice	Nie dotyczy			
24	Mała architektura oraz inne elementy związane z kontrolowanym obiektem	Nie dotyczy			
24.1	Drogi i place przyobektowe	Nie dotyczy			
24.2	Wydzielone parkingi przy obektowe	Nie dotyczy			
24.3	Ogrodzenie terenu	Nie dotyczy			
24.4	Oświetlenie terenu w obrębie obiektu	Nie dotyczy			
24.5	Tereny zielone stanowiące otoczenie obiektu	Nie dotyczy			
24.6	Przy obektowe miejsca zabaw dzieci	Nie dotyczy			

Obiekt pod względem budowlanym sprawny technicznie, nadaje się do użytkowania

Data kolejnej kontroli rocznej : 2024 rok.

Data kolejnej kontroli pięcioletniej: 2026 rok.

V. WYKAZ OSÓB

Wykaz osób przeprowadzających kontrolę i sporządzającej protokół:

1. inż. Krzysztof Mielniczek - specjalność: architektoniczno-konstrukcyjno-budowlana,
Numer i rodzaj uprawnień osoby sporządzającej protokół: uprawnienia budowlane nr 159/85/Zg
DOŚ/BO/0676/01.

inż. Krzysztof Mielniczek
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO KIEROWANIA
NADZOROWANIA I KONTROLOWANIA BUDOWY
W SPECJALNOŚCI ARCH. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ
NR UPRAWNIEŃ 159/85/Zg
DOŚ/BO/0676/01
(podpis)

UWAGI

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