

Protokół nr UG/3.1/02/2021

z dnia 22.02.2021

okresowej rocznej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

~~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 dniach 22.02.2021 r.

I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

Nazwa obiektu:	Budynek RATUSZA UG Polkowice	
Adres obiektu :	Polkowice, ul. Rynek 1	
Forma własności :	Własność	Symbol PKOB: 1220
Nr środka trwałego :	14100019	
Nazwa właściciela :	Gmina Polkowice	
Adres właściciela :	Polkowice , ul. Rynek 1	
Zarządzający :	Urząd Gminy Polkowice	
Kubatura :	8840 m ³	Pow. użytkowa: 1632,2 m ²
Pow. zabudowy:	641,4 m ²	Powierzchnia ogólna: 1995,9 m ²
Zakończenie budowy:	1993 r. (remont kapitalny)	Liczba kondygnacji: 5



data ostatniej kontroli co pięć lat : 27-30.11.2015 r.
data ostatniej kontroli co roczny : 05-12.12.2019 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
16.10.2016	Remont dachu budynku Ratusza		X	X			
16.10.2016	Wzmocnienie stropu oraz ścian pomieszczenia magazynowego w budynku Ratusza						

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, zalecane wzmocnienie i odnowienie powłoki
2. Okna ściennie sukcesywnie wymieniać z zachowaniem wzoru i kolorystyki, zalecana wymiana lub renowacja drzwi wejścia głównego
4. Wymagana wymiana rozdzielni głównej i remont instalacji elektrycznej
5. Posadzki drewniane - dokończyć szlifowanie i zabezpieczenie lakierami utwardzonymi w pomieszczeniach jeszcze nie wykonanych
6. Wykonać czapy murków narożnych attyki
7. Wykonać konserwację elementów metalowych zewnętrznych (na dachu, na ścianach budynku)
8. Wykonać malowanie pomieszczeń, korytarzy farbami odpornymi na ścieranie i zabrudzenia, zlikwidować plamy po przeciekach
9. Zaleca się wykonanie instalacji grzewczej w rynnach i przejściach przez mur attyki
10. wykonać remont schodów wejścia głównego

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. zadowalający - 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)

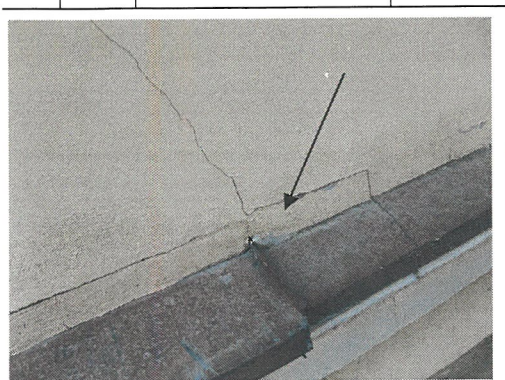
1.2. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych obiektu:

1. dobry - zużycie: 0-15 %
2. zadowalający - 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)

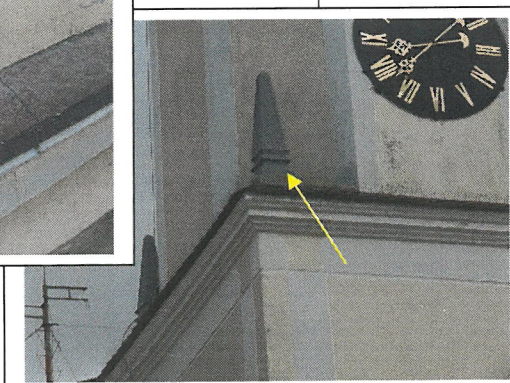
Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono zgodnie z przykładami kontroli stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”.

Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

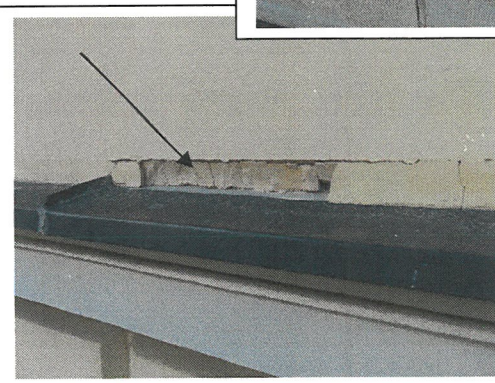
Lp	Zakres kontroli	Opis elementu	Opis stanu technicznego	Stwierdzone nieprawidłowości	Zakres prac remontowych
1	2	3	4	5	6
1	Konstrukcja dachu	Drewniana (więźba drewniana)	stan dobry		
2	Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie, łąwy kominowe	Segm. zachodni – dachówka karpiówka, segm. główny- blacha miedziana, wieża – blacha miedziana	Stan dobry		
3	Elementy odwodnienia obiektu	Rynny zewnętrzne miedziane, rury spustowe miedziane	stan dobry		Zaleca się wykonanie instalacji grzewczej w rynnach i przepustach
4	Kominy i przewody kominowe - wentylacyjne	Kominy wentylacyjne murowane z cegły pełnej	stan zadowalający		
5	Ściany zewnętrzne (attyki, filary, gzymsy)	Ściany z cegły pełnej	stan zadowalający	Widoczne pęknięcia na ścianach, Uszkodzenia na gzymsach,	



pęknięcia


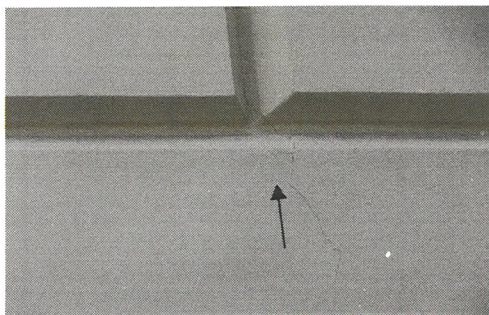
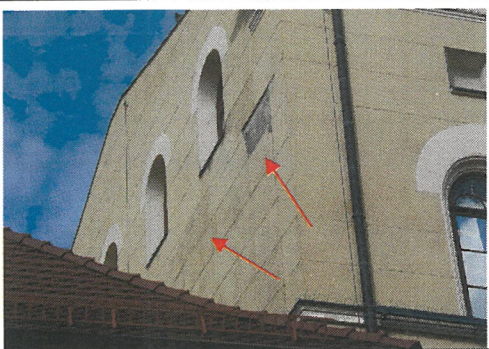



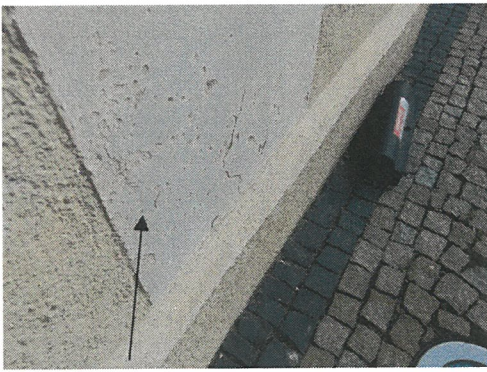
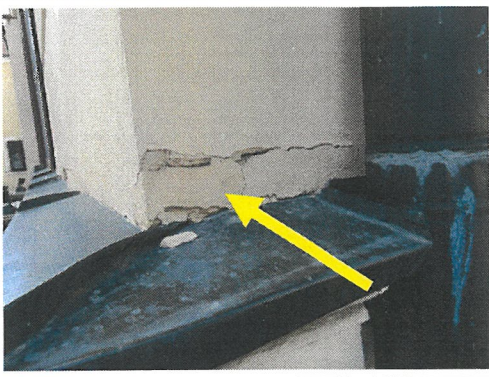







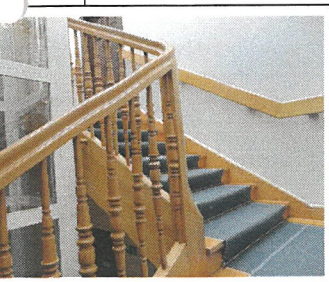
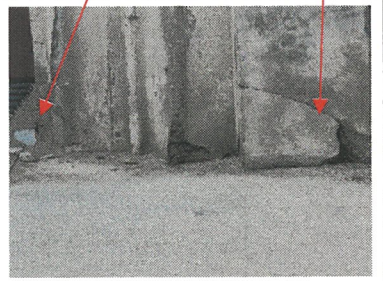


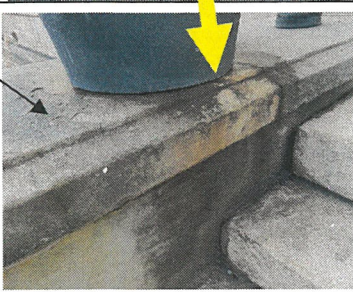

odpnięty tynk u podstawy

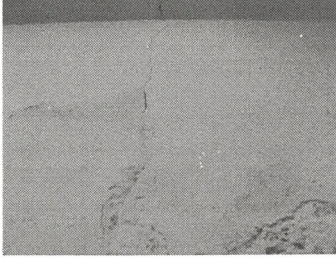
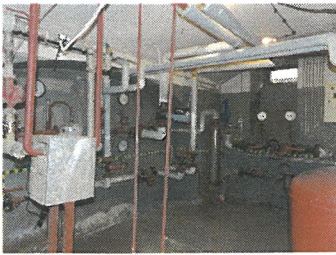







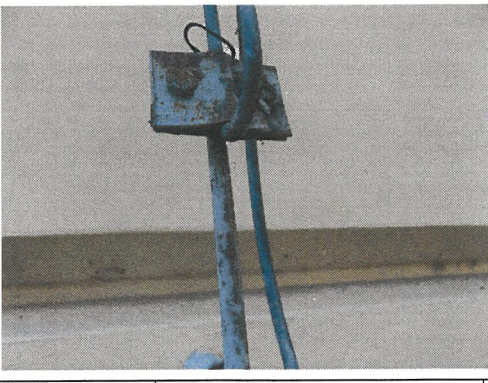
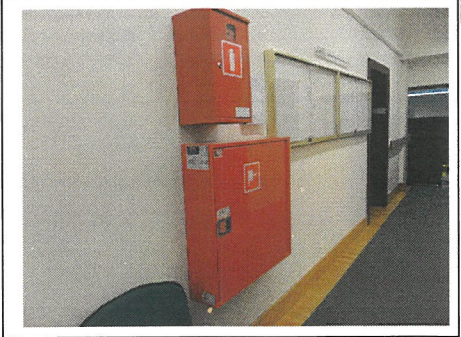
odprysk tynku nad gzymsem



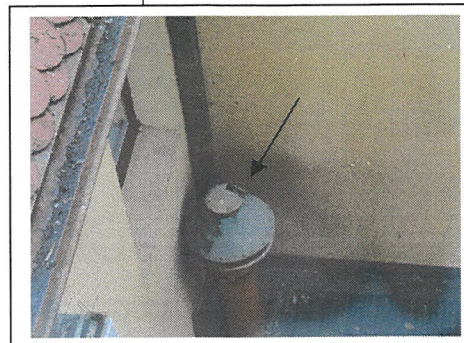
6	Elewacja	Tynki szlachetne barwione	stan średni	Zabrudzone elewacje, miejscowe ubytki powłoki malarskiej, odparzenia tynku Widoczne pęknięcia przy otworach okiennych i na ścianach	Wykonać naprawę tynków elew. zachodniej, zalecane wzmocnienie i odnowienie powłoki
<p>Liczne pęknięcia na nadprożach łukowych</p>     <p>Odpadnięty tynk elewacji Liczne pęknięcia, rysy</p>    					
7	Mocowanie urządzeń do ścian zewn. i dachów	Masztty stalowe na dachu, agregaty od klimatyzacji	stan średni	zardzewienia elem. metalowych mocowań	

8	Stolarka zewnętrzna; okienna i drzwiowa	Okienne sklepienia łukowe ceglane, okna i drzwi drewniane	Stan dobry / zadowalający, miejscowo średni	stolarka okienna drewniana (okna częściowo wymienione) – na starych występują duże nieszczelności, miejscowe uszkodzenia, drzwi wejścia głównego nieszczelne, uszkodzone długotrwałym użytkowaniem	Okna ściennie sukcesywnie wymieniać z zachowaniem wzoru i kolorystyki, zalecana wymiana drzwi wejścia głównego lub odnowienie, renowacja
					
9	Stropy, filary wewn., nadproża	gęstożebrowe typu Akermana, nad piwnicą sklepienia łukowe cegl.	stan dobry		
10.	Ściany konstrukcyjne wewnętrzne	Ściany wewnętrzne z cegły pełnej	Stan dobry		miejscowe pęknięcia, rysy
11	Klatki schodowe, schody wejściowe	Schody wewn.-żelbetowe, płytowe – kl. gł.-obłożona drewnem, kl. boczna- obłoż. płytkami Zewnętrzne- granitowe	Wewn.-stan dobry, Zewn.- średni	zewnętrzne-szczeliny na połączeniach	
					
				NISZCZENIE NIEOWRACALNE PIASKOWACA - włożyć pod donice podstawki	
12	Zadaszenie świetlika schodowego	Konstrukcja drewniana, pokrycie poliwęglan lity grub. 10mm	stan dobry		

13	Piwnice, ściany podziemia	Ściany murowane (grube) sklepienia łukowe ceglane,	stan zadowalający	miejscowe pęknięcia na ścianach piwnicznych zewn.	
14	Fundamenty,	kamienne	stan dobry		
15	Węzeł cieplny		stan zadowalający		
16	Sposób odprowadzenia wód opadowych (kanalizacja deszczowa)	Rurami spustowymi do kanalizacji deszczowej	Stan dobry		
17	Przyłącze gazu		nie występuje		
18	Rozdzielnie elektryczne	Rozdzielnia główna starego typu	zadowalający		Wymagana wymiana rozdzielnicy głównej i remont części instalacji
19	Pomieszczenie wodomierza	Wodomierz umiejscowiony w korytarzu piwnicy przy ścianie wschodniej	stan zadowalający		
20	Pomieszczenia techniczne lub gospodarcze	wentylatorownia, hydroforownia	stan zadowalający		 
21	Inne:				
	a. posadzki hol i korytarze	Parter i piwnice - płyty marmurowopodobne, I płytki ceramiczne, piętra- drewniane parkietowe	ceramiczne- stan dobry, drewniane- dobry		

	b. posadzki w biurach, pomieszczeniach, sala konferencyjna, p. socjalne	Drewniane (parkiety, deski), Płyty marmuropodobne	stan zadowalający	Starte miejscowo powłoki lakierowe	
	c. ściany wewnętrzne, tynki, malowanie	Malowanie emulsyjne	stan zadowalający	zabrudzenia ścian, spękania po wstrząsach, plamy po zaciekach	
	d. obłożenia ścian (sanitariaty)	Płyty marmuropodobne i ceramiczne	stan dobry		
22	Wieża	Wieża murowana z cegły i kamienia, pokryta czapą sześciokątną	stan dobry	Spękania tynku wewn.	
23	Instalacja odgromowa	zwody z pręta miedzianego	stan dobry		
24	Instalacja wodno-kanalizacyjna		stan dobry		
25	Instalacja c.o. obiektu	Rury stalowe, (w sanitariatach miedziane), grzejniki żebrowe i panelowe	stan dobry		
26	Instalacja elektryczna		stan zadowalający		Wykonać remont instalacji
27	Urządzenia zabezpieczenia ppoż	Hydranty wewnętrzne, gaśnice	stan dobry		
28	Kłapy dymowe	Okna połaciowe w świetliku klatki schodowej			
29	Przejścia przyłączy przez ściany budynku (doprowadzających i		stan dobry		

	odprowadzających media)				
30	<i>Mała architektura oraz inne elementy związane z kontrolowanym obiektem</i>	<i>Kręgi klombowe granitowe wokół lip, duże donice, ławeczki parkowe</i>	<i>stan dobry</i>		
30.1	<i>drogi i place przy obiektowe</i>	<i>Kostka brukowa granitowa</i>	<i>stan dobry</i>		
30.2	<i>wydzielone parkingi przy obiektowe</i>	<i>Kostka brukowa granitowa</i>	<i>stan dobry</i>		
30.3	<i>ogrodzenie terenu</i>		<i>nie występuje</i>		
30.4	<i>oświetlenie terenu w obrębie obiektu</i>		<i>stan dobry</i>		
30.5	<i>tereny zielone stanowiące otoczenie obiektu</i>		<i>nie występują</i>		
30.6	<i>przyobektowe miejsca zabaw dzieci</i>		<i>nie występują</i>		
31	<i>Inne: wentylator zewnętrzny piwnicy</i>		<i>Stan średni</i>	<i>zniszczona osłona silnika</i>	



IV. 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.
- W zaleceniach powinien być określany zakres robót , oraz ich kolejność

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

V. OCENA STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ CAŁEGO OBIEKTU

Obiekt sprawny technicznie, nadaje się do użytkowania

VI. KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

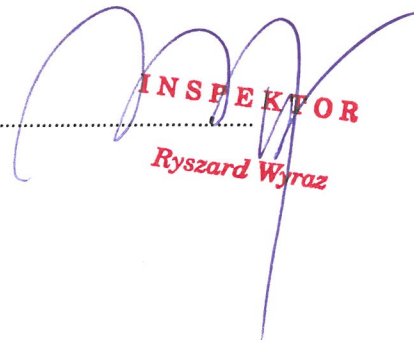
Wykaz osób przeprowadzających kontrolę :

1. inż. Ryszard Wyraz specjalność: konstrukcyjno-budowlana

upr. bud. 53/84/Lw

uprawniony do oceniania i badania stanu technicznego
w zakresie wszelkich budynków i innych budowli

podpis osoby sporządzającej protokół


INSPEKTOR
Ryszard Wyraz

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.