

II. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- protokołami z poprzednich kontroli,
- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku, w trakcie kontroli stwierdzono, co następuje:

1	Nazwa elementu	Opis elementu	Stan techniczny	Stopień pilności wykonania prac naprawczych	Uwagi
1.	Elewacje	<p>tynek zewnętrzny gładki i nakrapiany.</p> <p>na elewacjach tylnych i bocznych, tynki spękałe z kilkoma ubytkami</p> <p>elewacja frontowa zachowana dobrze, ryzalit ozdobny wokół otworów okiennych w dobrym stanie, boczne narożniki – tynk odspojony w dużym obszarze</p>	zły	<p>Pilnie</p> <p>W najbliższym planie remontowym</p>	
2.	Attyki i gzymsy	Gzymsy ceglane, attyki i elementy nadokienne- w dobrym stanie technicznym	Dostateczny	<p>Docelowo</p> <p>W najbliższym planie remontowym</p>	
3.	Ściany fundamentowe piwnic	<p>Konstrukcja ceglana ogólnie w dobrym stanie technicznym</p> <p>Są jednak miejsca, gdzie nastąpiła powierzchniowa erozja substancji murów i następuje przesiąkanie wody do wnętrza ściany, w najbliższym czasie należy wykonać izolacje ścian fundamentowych oraz wykonanie nowych tynków.</p>	Dostateczny	<p>Docelowo</p> <p>W najbliższym planie remontowym</p>	
4.	Balkony, balustrady	dobry stan techniczny	dobry		

1	Nazwa elementu	Opis elementu	Stan techniczny	Stopień pilności wykonania prac naprawczych	Uwagi
5.	Ściany konstrukcyjne	Konstrukcja ceglana, cegła pełna	dobry		
6.	Ścianki działowe	Murowane w systemie tradycyjnym	dobry		
7.	Stropy między kondygnacyjne	Drewniane, nad piwnicą żelbetowy Konieczna interwencja antykorozyjna dla stalowych belek stropu.	dobry		
8.	Dach i pokrycie	Więźba drewniana, pokrycie z dachówki cementowo - włókninowej – lekkiej Miejscowo, konieczne uzupełnienia wysuniętych dachówek, które to miejsca powodują ingerencję wody opadowej do wnętrza budynku – patrz. foto	Dobry		
9.	Obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe	Blacha ocynkowana, powlekana stan techniczny - dobry Rynny systemowe PCV widoczne jest kilka nieprawidłowych spadków obróbek parapetowych przy oknach poddasza, oraz przerwanie ciągłości połączeń odwodnień tarasu tylnego.	Dostateczny	Docelowo W najbliższym planie remontowym	
10.	Kominy	Cegła ceramiczna, powłoki tynkarskie Tynki na kominach ponad dachem wymagają remontu, tynki spękałe,	Dostateczny	Docelowo W najbliższym planie remontowym	
11.	Kanalizacja zewnętrzna i wewnętrzna	Nie stwierdzono usterek kanalizacji zewnętrznej, konieczne jest oczyszczenie i udrożnienie koszy odpływowych z rur	Dobry		

1	Nazwa elementu	Opis elementu	Stan techniczny	Stopień pilności wykonania prac naprawczych	Uwagi
		spustowych systemu rynnowego.			
12.	Klatki schodowe	wewnętrzna żelbetowo – drewniana Należy poprawić mocowania metalowych narożników ochronnych na stopniach wewnętrznych.	Dobry		
13.	Balustrady	drewniane	Dobry		
14.	Biegi schodowe	stopnice drewniane, schody wejściowe monolityczne, z nawierzchnią z płytek Gress Nawierzchnia z płytek do remontu kapitalnego.	Dostateczny W najbliższym planie remontowym		
15.	Bramy i drzwi wejściowe	Drewniane, oraz w pomieszczeniach wewnętrznych drewniane	Dobry		
16.	Stolarka okienna	Stolarka okienna PCV - w stanie dobrym.	Dobry		
17.	Otoczenie budynku i estetyka	Teren ogrodzony, prawidłowo zagospodarowany roślinnością niska Ogrodzenie od strony przyległej posesji pilnie do remontu - zagrożenie	Dobry Zły	Bezzwłocznie	
18.	Ogrodzenie	Częściowo ogrodzenie murowane z wypełnieniem panelami z kształtowników stalowych wymaga konserwacji	Dostateczny	Docelowo w najbliższym planie remontowym	

4. Zalecenia.

- Elewacje budynku wymagają remontu (tynki, nakrywy murów balustradowych przy tarasach)
- Pogłębiła się erozja ścian ceglanych na cokole budynku
- Kominy ponad dachem do remontu (powłoki tynkarskie,)
- Rynny dachowe do drobnych korekt i uszczelnienia
- fundamentowe mury w pomieszczeniach piwnicznych są znacznie zawilgocone, konieczne jest zastosowanie jednej z wielu metod osuszenia, ewentualnej iniekcji krystalicznej oraz nowej izolacji zewnętrznej.
- **Mur ceglany graniczący z sąsiednią posesją, w złym stanie technicznym, zagraża bezpieczeństwu osób i mienia przyległej posesji – pilnie do kapitalnego remontu**
- Należy usunąć łatwopalne przedmioty z przestrzeni strychu.
- Płytki posadzkowe na tarasie frontowym i tylnym oraz schodach wejściowych oraz zejściowych do ogrodu odspojone od podłoża – konieczny remont posadzki oraz nowa izolacja podposadzkowa
- Należy prawidłowo zabezpieczyć i oznaczyć główny zawór przyłącza gazu
- Gzymsy podokapowe są w wielu miejscach spękane
- Konieczne jest oczyszczenie i udrożnienie koszy odpływowych z rur
- Ogrodzenie murowane z wypełnieniem panelami z kształtowników stalowych wymaga konserwacji
- Konieczne są miejscowe naprawy pokrycia dachowego – powysuwane dachówki
- Do wykonania zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropu nad piwnicą.

Budynek może nadal pełnić swoją funkcję i nadal być użytkowany w formie jak dotąd pod warunkiem, uzyskania pozytywnych opinii branżowych takich jak:

- protokół kontroli kominiarskiej
- protokoły kontroli elektrycznej
- protokół przeglądu Państwowej Straży Pożarnej
- protokół przeglądu instalacji gazowej

PROTOKÓŁ nr 219 / 2023
Z OKRESOWEJ KONTROLI PRZEWODÓW
KOMINOWYCH

Sprawdzanie techniczne sprawności przewodów kominowych oraz podłączeń spalinowych i wentylacyjnych w budynku będącym własnością gminy Gliwice :

Dzierżawca - ANIMED Sp.zo.o.

położonym w **Gliwicach** przy ul. **Lipowej** nr **36**
zostało przeprowadzone przez posiadającego uprawnienia

istrza kominiarskiego :
przy współudziale:

w oparciu o art. 62 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 207 , poz. 2016 z późniejszymi zmianami) oraz wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze , przepisy szczegółowe i obowiązujące przedmiotowe normy techniczne.

W WYNIKU KONTROLI STWIERDZA SIĘ :

Objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom wyżej wymienionym.

Wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących normach.

Przewody kominowe mogą być eksploatowane

- udrożnić przewody wentylacyjne poprzez rozkucie przewodów na wysokości strychu – przewody zatkane przez gniazda (wentylacja z kotłowni)
- w części dachowej komina uzupełnić przegrody między przewodami
- zabezpieczyć kominy przed robieniem gniazd przez ptaki

Zgodnie z art. 70 ustawy wyżej wymienione braki – uszkodzenia – zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu - naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.

TERMIN NASTĘPNEGO BADANIA TECHNICZNEGO: II kwartał 2024 r.

Protokół otrzymują:
1 Właściciel – zarządca budynku

Podpis osób
uczestniczących w kontroli

Opiniodawca
Mistrz Kominiarski