

## PROTOKÓŁ nr 19

### z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzonej w dniu 29 grudnia 2023 roku

- 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)

#### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O OBIEKCIE

1. Nazwa obiektu i jego charakter: - **Budynek warsztatowo-garażowy nr 2 – Baza PGM Sp. z o.o.**
2. Adres obiektu: Polkowice, działka nr 93
3. Forma własności obiektu: własność
4. Symbol PKOB:
6. Nazwa właściciela obiektu: Przedsiębiorstwo Gospodarki Miejskiej sp. z o.o.
7. Adres właściciela obiektu: 59-100 Polkowice ul. Dąbrowskiego 2
8. pow. użytkowa: 716,40 m<sup>2</sup>
9. kubatura: 4254 m<sup>3</sup>
10. pow. zabudowy: 872,40 m<sup>2</sup>.
11. liczba kondygnacji: 1
12. data zakończenia budowy: 1991 rok
13. data ostatniej kontroli: 31.12.2022 roku





14. 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





**7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –**

dobry

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: z blachy powlekanej, rynny i rury spustowe systemowe z blachy powlekanej.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:XXX

**8. Okna: stan techniczny –**

dobry

**/ocena stanu technicznego/**

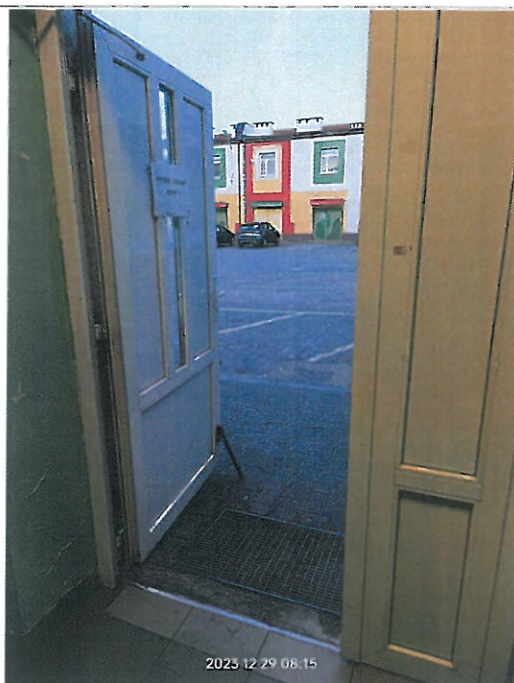
- opis elementu: stolarka okienna PCV
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:XXX

**9. Drzwi: stan techniczny –**

dobry I ZŁY DRZWI ZEWNĘTRZNYCH DO KORYTARZA

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: drzwi zewnętrzne PCV i metalowe oraz bramy garażowe metalowe systemowe.
  - opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:
1. Brak możliwości prawidłowego domknięcia drzwi zewnętrznych do korytarza.
  2. Drzwi wewnętrzne do toalety uszkodzone poszycie
  3. Brak klamki od strony wewnętrznej w drzwiach zewnętrznych do pomieszczeń magazynowych



#### 10. Podłogi: stan techniczny –

dobry

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: posadzka lastrykowe, z płytek gresowych oraz cementowe.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX

#### 11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –

dobry

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: wg dokumentacji wyprawy tynkarskie tynk cementowo wapienny, suche tynki i sufity podwieszane z paneli.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:  
- miejscowe uszkodzenia tynków





**12. Elewacja: stan techniczny –**

**zadawający  
/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: wyprawa tynku strukturalnego,
  - opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:
- miejscowe zabrudzenia elewacji olejami i smarami oraz miejscowe uszkodzenia





**13. Instalacje – odgromowa**

dobry  
/ocena stanu technicznego/

- opis elementu:
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: xxx

**14. Urządzenia ochrony środowiska: stan techniczny –**

nie dotyczy  
/ocena stanu technicznego/

- opis elementów:
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: xxx

**15. Otoczenie obiektu: stan techniczny –**

dobry  
/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: opaska przy budynku z kostki polbruk, dojazd i dojście do budynku z drogi oraz parking z kostki betonowej typu polbruk oraz betonu i asfaltu.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX



15. 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

16. Wykaz zaleceń nie wykonanych z ostatniej kontroli pięcioletniej:

1. Przewidzieć malowanie elewacji

17. Wykaz zaleceń z kontroli corocznych mających miejsce po ostatniej kontroli pięcioletniej:

brak

18. Wykaz zaleceń ustanowionych przez inne organy uprawnione do ich prowadzenia w okresie po ostatniej kontroli co pięć lat /Nadzór Budowlany, PSP, PISAN itp.):

brak

## II 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.

Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

1. Fundamenty: stan techniczny –	nie badano
	/ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu wg dokumentacji żelbetowe</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –	dobry
	/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: wg dokumentacji mieszana – stalowo- murowana.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:XXX

**3. Stropy: stan techniczny –**

dobry

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: żelbetowe – płyty panwiowe oraz częściowo blacha trapezowa
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX

**4. Schody: stan techniczny – SCHODY WEWNĘTRZNE W KANALE NAPRAWCZYM - dobry**

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: dotyczy schodów wewnętrznych w kanale naprawczym.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:XXX

**5. Dach /konstrukcja/: stan techniczny –**

dobry

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: stropodach konstrukcja żelbetowa z płyt panwiowych i częściowo z blachy trapezowej.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX

**6. Pokrycie dachu: stan techniczny –**

dobry

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: papa termozgrzewalna.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX





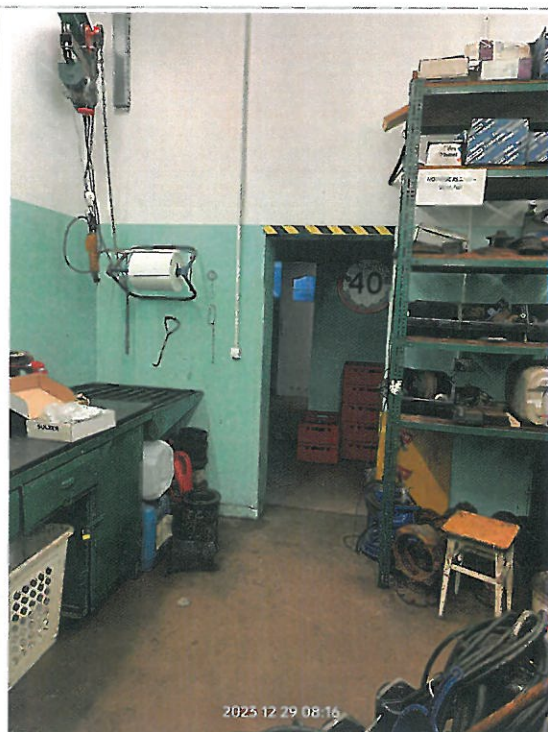
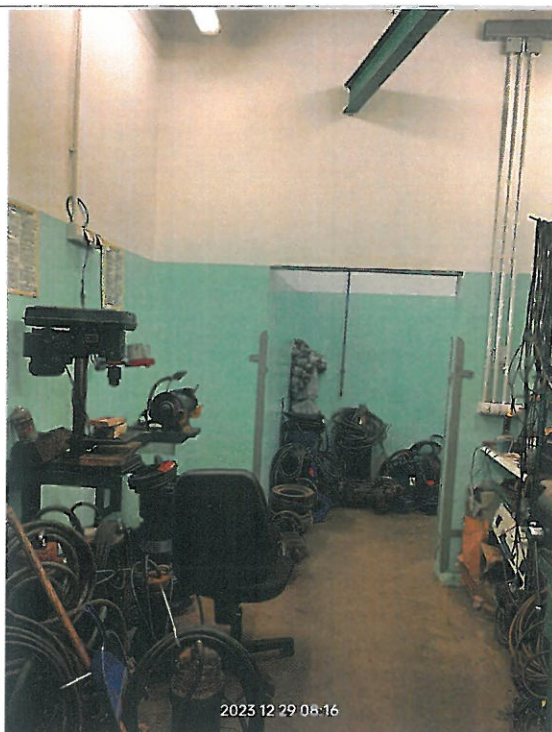


16. Estetyka wewnętrzna obiektu –

dobry  
/ocena estetyki obiektu/

- opis elementów obniżających estetykę: XXX





#### 17. Estetyka zewnętrzna –

zadawający

/ocena estetyki obiektu/

- opis elementów budynku i jego sąsiedztwa obniżających estetykę: XXX

#### III. ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM

/ewentualne przywołanie konkretnych warunków z podaniem podstawy prawnej oraz zdjęcia stanu zaobserwowanego/

#### 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

Ad „b” – w miarę posiadania środków finansowych

1. Przewidzieć naprawę w miejscach uszkodzeń i malowanie elewacji.

Ad „c” – w miarę posiadania środków finansowych

4. DOKONAĆ WYMIANY DRZWI ZEWNĘTRZNYCH PCV DO KORYTARZA.
5. Drzwi wewnętrzne do toalety wymienić poszycie i wyregulować oraz uzupełnić klamkę drzwi metalowych
6. Naprawić miejscowe uszkodzenia tynków wewnętrznych

## **Obiekt pod względem budowlanym sprawny technicznie, nadaje się do użytkowania**

Data kolejnej kontroli rocznej : 2024 rok.

Data kolejnej kontroli pięcioletniej : 2028 rok.

### **V. WYKAZ OSÓB**

Wykaz osób przeprowadzających kontrolę:

1. inż. Krzysztof Mielniczek

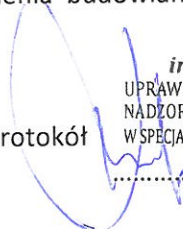
specjalność: architektoniczno-konstrukcyjno-budowlana

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

Dane osoby sporządzającej protokół:

Numer i rodzaj uprawnień osoby sporządzającej protokół: uprawnienia budowlane nr 159/85/Zg  
DOŚ/BO/0676/01.

Podpis osoby sporządzającej protokół

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

