

## PROTOKÓŁ nr 21

### z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzonej w dniu 29 grudzień 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 magazynowo -socjalny nr 4 – 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: 558,30 m<sup>2</sup>
9. kubatura: 3313 m<sup>3</sup>
10. pow. zabudowy: 360 m<sup>2</sup>.
11. liczba kondygnacji: 2
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



- miejscowe przebarwienia i uszkodzenia tynku strukturalnego.
- uszkodzenie okładzin schodów zewnętrznych – wejście do dyspozytorni





**12. Instalacje –**

dobry  
/ocena stanu technicznego/

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

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

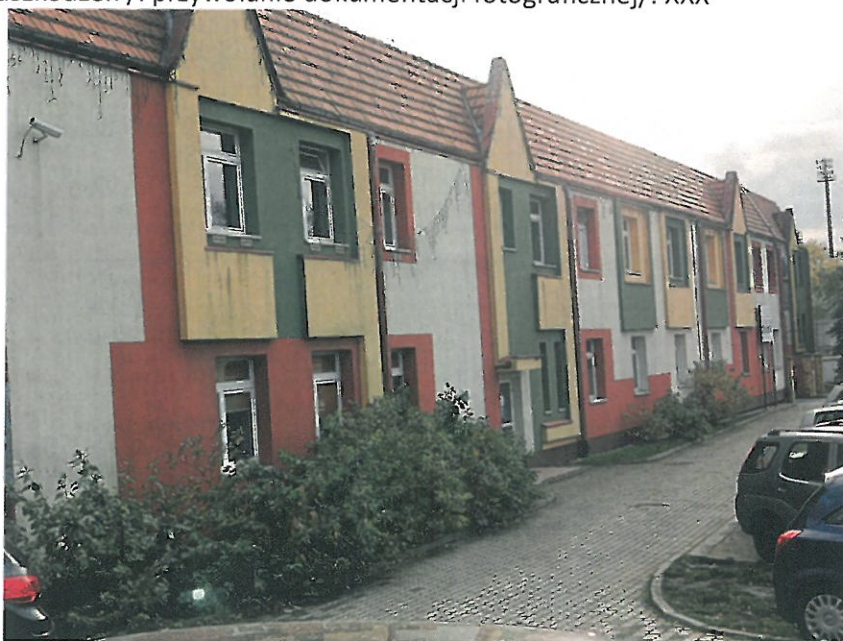
nie dotyczy  
/ocena stanu technicznego/

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

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

dobry  
/ocena stanu technicznego/

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



**15. Estetyka wewnętrzna obiektu –**

dobry  
/ocena estetyki obiektu/

- opis elementów obniżających estetykę: 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 –**

zadawalający  
/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: drzwi zewnętrzne PCV i aluminiowe.
  - opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:
- ZŁY STAN TECHNICZNY DRZWI ZEWNĘTRZNYCH – ZUŻYCIE TECHNICZNE, wypaczone wielokierunkowo, problem z ich zamykaniem, mechanizmy klamek i zawiasy zużyte technicznie.







#### 10. Podłogi: stan techniczny –

dobry

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: posadzka typu tarket i z płytek gresowych oraz w magazynach 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, częściowo gładzie gipsowe, suche tynki i sufity podwieszane z paneli.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX

#### 12. Elewacja: stan techniczny –

średni

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: wyprawa tynku strukturalnego,
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:  
– miejscowe wykwyty solne ,

		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie

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 wymianę rynien,
2. Przewidzieć malowanie elewacji i usunięcie wysoleń na elewacji,
3. Dokonać wymiany drzwi aluminiowych -wejście przy budynku nr 3 od podwórza.

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:



<b>1. Fundamenty: stan techniczny –</b>	nie badano <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu wg dokumentacji żelbetowe</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
<b>2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –</b>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: wg dokumentacji ściany murowane,</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
<b>3. Stropy: stan techniczny –</b>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: żelbetowe – płyty kanałowe</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
<b>4. Schody: stan techniczny –</b>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: żelbetowe</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
<b>5. Dach /konstrukcja/: stan techniczny –</b>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: stropodach wentylowany konstrukcja żelbetowa, oraz attyka o konstrukcji drewnianej.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
<b>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</b>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: papa termozgrzewalna oraz na attyce dachówka karpiówka.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	
<b>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</b>	zadawalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: z blachy powlekanej, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej malowanej</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:</li> </ul> <p>– widoczne ślady uszkodzenia malatury na elementach metalowych dachu, – ślady korozji rynien i pasa podrynnowego.</p>	





#### 16. Estetyka zewnętrzna –

zadawający

/ocena estetyki obiektu/

- opis elementów budynku i jego sąsiedztwa obniżających estetykę: XXX
- miejscowe przebarwienia wypraw tynku strukturalnego (zdjęcia obróbki blacharskie i elewacja).

### 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 posiadanych środków finansowych

1. Przewidzieć wymianę rynien.
2. Przewidzieć malowanie elewacji z uzupełnieniem struktur tynkarskich.
3. Przewidzieć wymianę drzwi aluminiowe i PCV oraz dokonać konserwacji i malowania wrót metalowych do pomieszczeń magazynowych.

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

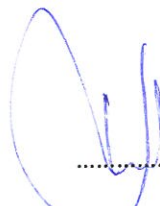
Data kolejnej kontroli rocznej : 2024 rok.

Data kolejnej kontroli pięcioletniej : 2028 rok.

### V. WYKAZ OSÓB

Wykaz osób przeprowadzających kontrolę:

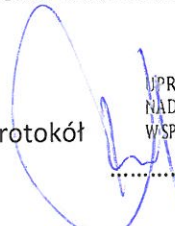
1. inż. Krzysztof Mielniczek  
specjalność: architektoniczno-konstrukcyjno-budowlana

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

