

PROTOKÓŁ nr 18

z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzonej w dniu od 16 listopada do 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 administracyjno-biurowy nr 1 – 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: 734 m²
9. kubatura: 3087 m³
10. pow. zabudowy: 304 m², pow. działki 0,0640 ha.
11. liczba kondygnacji: 1 podziemna i 2 nadziemne
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

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 i usunięcie wysoleń na 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">• opis elementu wg dokumentacji żelbetowe• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX	
2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –	dobry /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">• opis elementu: wg dokumentacji ściany murowane,• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX	
3. Stropy: stan techniczny –	dobry /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">• opis elementu: żelbetowe – płyty kanałowe• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX	
4. Schody: stan techniczny –	dobry /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">• opis elementu: żelbetowe• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX	
5. Dach /konstrukcja/: stan techniczny –	dobry /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">• opis elementu: stropodach wentylowany konstrukcja żelbetowa, oraz attyka o konstrukcji drewnianej.• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX	
6. Pokrycie dachu: stan techniczny –	dobry /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">• opis elementu: papa termozgrzewalna oraz na attyce dachówka karpiówka.• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX	





7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –

dobry

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: z blachy powlekanej, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej malowanej

- 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/:
- zaparowywanie okien na I piętrze w dwóch pomieszczeniach biurowych księgowości

9. Drzwi: stan techniczny –

dobry

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: drzwi zewnętrzne PCV
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX

10. Podłogi: stan techniczny –

dobry

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: posadzka typu tarket i z płytek gressowych
- 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/:
- miejscowe uszkodzenia mechaniczne





12. Elewacja: stan techniczny –

średni
/ocena stanu technicznego/

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



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 –

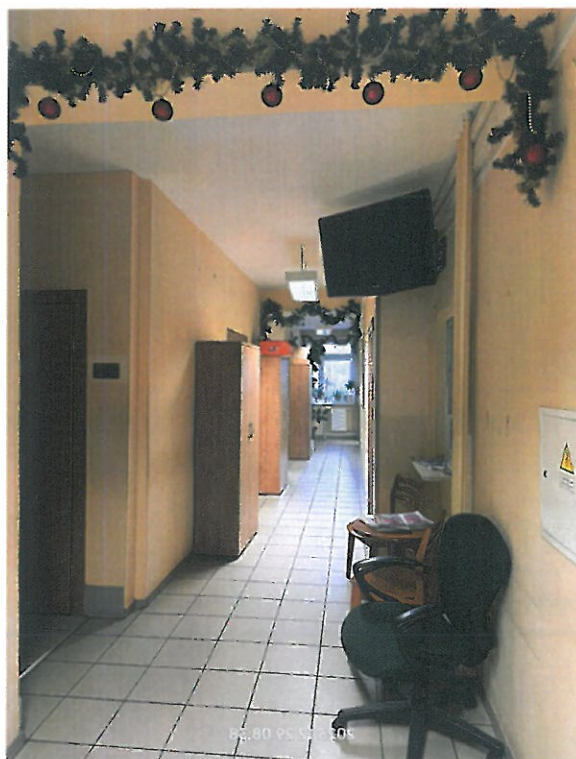
dobry
/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: ogrodzenie częściowo murowane z klinkieru z wypełnieniem z elementów stalowych stylizowanych, częściowo murowane z cegły otynkowane ze słupkami z klinkieru, częściowo z elementów stalowych z siatką na słupkach stalowych osadzonych w cokole betonowym, bramy i furtki stalowe stylizowane, opaska przy budynku z kamienia płukanego i kostki polbruk, dojazd i dojście 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







16. Estetyka zewnętrzna –

dobra

/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:

- dot. poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
- najpilniejszych prac remontowych,
- 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 malowanie elewacji i usunięcie wysoleń na elewacji.
2. Zaplanować montaż nawiewników higrosterowanych w oknach na I piętrze w dwóch pomieszczeniach biurowych księgowości.
3. Zlikwidować miejscowe uszkodzenia mechaniczne 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 UPRAWNIEŃ 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 UPRAWNIEŃ 159/85/Zg
DOŚ/BO/0676/01

