

PROTOKÓŁ

z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku

Podstawa prawna	Art. 62 ust. 1 pkt 1a, pkt 1b i pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) w związku z § 4 - 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U Nr 74 poz. 836 z późn. zm.)
-----------------	---

ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,
- 2) stanu technicznego, stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynków, jego przydatności do użytkowania oraz estetyki i otoczenia,
- 3) stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska

Data kontroli	10.11.2023r.	Data następnej kontroli	10.11.2024r.
---------------	--------------	-------------------------	--------------

OSOBY PRZEPROWADZAJĄCE KONTROLĘ

Imię i nazwisko	Andrzej Kuziński; inż. Wiesław Walter
Nr upr. bud.	3785/GD/88
Nr członkowski POIBB	POM/BO/2618/01

INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU

Rodzaj budynku	Budynek użyteczności publicznej
Adres budynku	83-110 Tczew, ul. Stefana Kardynała Wyszyńskiego 10

Fotografia budynku (widok ogólny)



Właściciel lub zarządca	Imię i nazwisko lub nazwa		Gmina Miejska Tczew		
	Adres		83-110 Tczew, Pl. Piłsudskiego 1		
	Telefon kontaktowy		(58) 775 93 70		
Rodzaj konstrukcji	<u>żelbetowa</u>	<u>murowana</u>	<u>drewniana</u>	stalowa	inna
Powierzchnia zabudowy	xxxxx m ²		Powierzchnia dachu		xxxxx m ²

PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z POPRZEDNIMI DOKUMENTACJAMI:

1. Protokół rocznej kontroli stanu technicznego	
Data kontroli	Ustalenie pokontrolne
10.11.2022r.	-należy usunąć pojawiającą się rdzę na konstrukcję zadaszenia na tyłach budynku, oczyścić pokrycie dachu, uporządkować przewody elektryczne, uszczelnić pokrycie zadaszenia i usunąć odpadający tynk
	-na ścianach zewnętrznych jak i wewnątrz korytarzy przy pomieszczeniach rozdzielni wykazują silne zarysowania –podejrzanie podciągania kapilarnego, należy zlokalizować usterkę i zapobiec dalszej degradacji konstrukcji ścian
	-podjazd dla wózków z kostki betonowej wyrzusza się ma nierówną powierzchnię, płytki na cokółkach uszkodzone, mają ostre krawędzie, zacieki na ścianach podjazdu, korozja na balustradach - cały podjazd wymaga remontu
	-okładziny z płytek na pozostałych schodach zewnętrznych mają luźne wyszczerbione fragmenty, zacieki z fug, ogniska rdzy na mocowaniach słupków i balustradach, odpadający tynk od spodu konstrukcji schodów – wymagany remont

2. Protokół pięcioletniej kontroli stanu technicznego		
Data kontroli	Ustalenie pokontrolne	
xxxxx	NIE DOTYCZY	
3. Protokół odbioru robót remontowych, wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli		
Data kontroli	Ustalenia pokontrolne	
xxxxx	NIE DOTYCZY	
ZAKRES NIWYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH		
1. „rocznych” kontroli stanu technicznego elementów budynku		
Data protokołu	Niewykonane roboty remontowe	
10.11.2022r.	Zarządca częściowo wykonał zalecenia wynikające z protokołu poprzedniej kontroli	
2. „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego		
Data protokołu	Niewykonane roboty remontowe	
xxxxx	NIE DOTYCZY	
DOKUMENTACJA BUDYNKU (np.: dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz dokumentacja powykonawcza: pozwolenie na budowę, projekt budowlany, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, operaty geodezyjne, książki obmiarów oraz dokumentacja powykonawcza, geodezyjne pomiary powykonawcze)		
<u>Jest kompletna</u>	Jest niekompletna	brak
DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA (np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz z protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentacja eksploatacyjna, w tym metryka instalacji piorunochronnej, dokumentacja powykonawcza robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót)		
<u>Jest kompletna</u>	Jest niekompletna	brak
KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO		
<u>Jest kompletna</u>	Jest niekompletna	brak
USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA BUDYNKU		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
bardzo dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
zadawalający	16-30	Elementy budynku utrzymane jest w należytym stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja.
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrożające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca.
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna.

Elementy, urządzenia	Opis stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie lub uszkodzenie
warstwa fakturowa	Stan techniczny elementu – średni	31-50
fundamenty	Stan techniczny elementu – średni	31-50
izolacje poziome	Stan techniczny elementu – średni	31-50
izolacje pionowe	Stan techniczny elementu – średni	31-50
ściany nośne	Stan techniczny elementu – średni	31-50
kominy poniżej dachu	Stan techniczny elementu – średni	31-50
ściany działowe	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
słupy	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
stropy	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
podciągi	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
wieńce	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
konstrukcja dachu	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
schody wewnętrzne	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
balustrady	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
Elementy zewnętrzne		
gzymsy	Stan techniczny elementu – średni	31-50
attyki	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
filary	Stan techniczny elementu – średni	31-50
balkony	Stan techniczny elementu – średni	31-50
tarasy	xxxxx	
loggie	xxxxx	
schody zewnętrzne	Stan techniczny elementu – średni	31-50
balustrady	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
stolarka okienna	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
parapety	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
stolarka drzwiowa	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
kominy ponad dachem	Stan techniczny elementu – średni	31-50
podjazdy dla niepełnosprawnych	Stan techniczny elementu – średni	31-50
Urządzenia zamocowane do ścian i dachu		
szyldy, reklamy	xxxxx	
klimatyzatory	xxxxx	
anten	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
ławy kominiarskie	Stan techniczny elementu – zadawalający	16-30
Pokrycie dachu i elementy odwodnienia		
pokrycie dachu	Stan techniczny elementu – średni	31-50
obróbki blacharskie	Stan techniczny elementu – średni	31-50
rynny	Stan techniczny elementu – średni	31-50
rury spustowe	Stan techniczny elementu – średni	31-50
Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku		
hydranty	Odrębne opracowanie	

instalacja piorunochronna	Odrębne opracowanie	
Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem		
dojazdy	Dobry	
dojścia	Dobry	
ogrodzenia	Zadawalający	
place	Średni	
place postojowe	Średni	
place pod śmietniki	Średni	
altany śmietnikowe	xxxxx	
oświetlenie terenu	Dobry	
zieleni	Dobry	
Estetyka budynku		
tynki wewnętrzne	Średni	
okładziny wewnętrzne	Zadawalający	
posadzki	Średni	
malowanie wewnątrz	Średni	
elewacja	Średni	
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli:		
W celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia dla ludzi lub mienia należy bezzwłocznie wykonać: NIE DOTYCZY		
<p>Jako właściciel – zarządca – użytkownik obiektu budowlanego* potwierdzam obowiązek usunięcia w/w stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnień braków bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.</p>		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> _____ xxxxxx _____ [data] </div> <div> _____ xxxxxx _____ [podpis] </div> </div>		
<p>W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować lub powodują w/w zagrożenia, protokół niniejszy bezzwłocznie przekazany będzie do Powiatowego (Wojewódzkiego) Inspektora Nadzoru Budowlanego w _____ NIE DOTYCZY _____.</p>		
Kryteria ustalenia kolejności wykonania robót remontowych:		
I.	Naprawa główna. Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	
II.	Naprawa bieżąca. Polega na okresowym remoncie elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.	
III.	Konserwacja. Polega na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.	
Metody i środki użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.		
Zakres robót remontowych	Klasyfikacja rodzaju robót remontowych (I, II lub III z niżej wymienionych kryteriów)	
II i III		

Uwagi i zakres prac do wykonania stwierdzonych podczas przeglądu
-należy przełożyć dachówkę, uszczelnić opierzenie komina wentylacyjno-instalacyjnego nad pionem łazienkowym - przy opadach deszczu woda zalewa łazienki na każdej kondygnacji oraz pomieszczenia bezpośrednio przylegające do pionu
-należy uzupełnić uszkodzoną gumową strukturę na schodach wejściowych bocznych, rozważyć wymianę okładziny
-należy uszczelnić połączenia naświetla nad salą baletową i pokrycia dachu z papy, występują liczne przecieki
-należy uszczelnić połączenie ścian elewacji ze szklaną klatką schodową, woda opadowa dostaje się do wewnątrz
-należy oczyścić z zalegającego mchu, zwiększyć nachylenie spadków na dachu nad salą hip-hopu, zastoiska wód opadowych tworzą ogniska zanieczyszczeń organicznych
-wykonać regulacje wszystkich drzwi zewnętrznych, drewnianych oraz aluminiowych, stolarka opadła
-należy zabezpieczyć kanały wentylacyjne przed ptakami
-należy odświeżyć powłoki malarskie drewnianej podłogi sceny łącznie ze ścianami, uporządkować luźne przewody
-należy usunąć i naprawić nieestetyczne plamy oraz odpadający płatami tynk na ścianie przy wejściu bocznym
-należy usunąć wykwyty z fug cegieł klinkierowych schodów bocznych i podjazdu dla niepełnosprawnych
-należy przełożyć i wyrównać wybrzuszącą się nierówną powierzchnię podjazdu dla wózków z kostki betonowej
-należy usunąć korozję na balustradach podjazdu, balustradach schodów od strony parku
-należy zniwelować ostre krawędzie i uzupełnić uszkodzone i luźne płytki na cokółach schodów na tyłach budynku
-należy naprawić odpadający tynk od spodu konstrukcji schodów
-należy usunąć przyczynę spękań tynków na ścianach zewnętrznych, miejsca przy otworach wykazują silne spękania
-należy usunąć rdzawe zabrudzenia na tynku ścian spowodowane nieszczelnym orywnowaniem
-należy oczyścić żeliwne rewizje rur spustowych
-należy rozebrać i ponownie wykonać pochylone schody terenowe z kostki betonowej i obrzeży
-utwardzony teren z kostki brukowej jest mocno pofałdowany przez wystające korzenie drzew, rozważyć przełożenie
-należy usunąć silne zacieki na ścianach murków podjazdu dla wózków, wymienić uszkodzone płytki
-należy usunąć pojawiającą się rdzę na konstrukcji zadaszenia na tyłach budynku
-należy uszczelnić pokrycie zadaszenia i usunąć odpadający tynk po zaciekach na ścianach
-należy oczyścić z liści betonowe koryto zlewowe
-należy sprawdzić szczelność połączeń orywnowania
-należy naprawić odpadający tynk na ścianach balkonu nad głównym wejściem do budynku
-należy udrożnić odpływy okienek doświetli pomieszczeń poniżej terenu
-należy naprawić rozwarstwiająca się konstrukcję okienek doświetli, usunąć zacieki z płytek, uzupełnić brakujące płytki
-należy naprawić odpadający tynk przy dachu przy kominach kotłowni
-należy zlokalizować usterkę i zapobiec dalszej degradacji konstrukcji ścian przy pomieszczeniach rozdzielni, silne zarysowania konstrukcji ścian występują zarówno w pomieszczeniach wewnętrznych jak i na elewacji
-należy zlokalizować miejsce przecieku wód opadowych z dachu na ścianie szczytowej oraz uzupełnić odpadający tynk przy kominie kotłowni
-należy zabezpieczyć przed ptakami otwory w kominach, zamontować siatki maskujące
-należy oczyścić z nalotu organicznego powierzchnię pokrycia daszków na niższych poziomach
-należy wymienić spękane płytki gresowe na posadzkach wewnątrz budynku
-należy sprawdzić i uzupełnić kompletność osprzętu instalacji elektrycznej, uzupełnić puszki
-należy dokonać poprawek i ujednolicenia kolorystyki powłok malarskich po robotach elektrycznych,
-należy zastosować właściwe gniazda hermetyczne w pomieszczeniach mokrych
-należy odbić zagrzybione tynki pomieszczeń parteru od strony kościoła, odgrzybić ściany i wykonać nowe tynki wraz z odmalowaniem pomieszczeń
-należy naprawić wszelkie spękania sufitów podwieszanych z płyt gipsowo-kartonowo
-należy usunąć przyczynę zacieków pomieszczeń ostatniej kondygnacji i naprawić uszkodzony tynk i malowanie
-należy uzupełnić tynk w miejscu przejścia instalacji przez ściany
-należy odświeżyć powłoki malarskie oraz odmalować drewnianą podłogę sali na poddaszu
-należy umocować folię dachową na konstrukcji drewnianej dachu
-należy oczyścić wentylatory elektryczne w pomieszczeniach z kurzu

<p>NALEŻY ROZWAŻYĆ TERMOMODERNIZACJĘ BUDYNKU PO WYKONANIU WSZYSTKICH ZGŁOSZONYCH UBYTKÓW I WAD KONSTRUKCYJNYCH</p>
<p>OBIEKT POSIADA ODPOWIEDNIO OZNAKOWANE MIEJSCA EWAKUACJI, WŁAŚCIWIE UMIESZCZONY SPRZĘT GAŚNICZY, NA BIEŻĄCO WYMIENIANE SĄ I MODERNIZOWANE INSTALACJE P-POŻ</p>
<p>NALEŻY WYKONAĆ IZOLACJĘ ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH ŁĄCZNIE Z WYKONANIEM INIEKCJI,</p>
<p>OKREŚLENIE STANU TECHNICZNEGO, STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ ELEMENTÓW BUDYNKU, JEGO PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA ORAZ ESTETYKI I OTOCZENIA</p>
<p>-budynek nadaje się do użytkowania -elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi</p>
<p>Oświadczam, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:</p> <div style="text-align: right;"> <p>INSPEKTOR NADZORU inż. Andrzej Kuziński upr. budowlane 3785/Gd/88</p> <p>"WALTER-PROJEKT" projekt-koszty-budowa-nadzór inż. Wiesław Walter 82-110 CZEW, ul. Polna 15 tel. 500 141 350 - nr 593-210-35-0</p> </div> <p>(pieczętka i podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)</p>

*niepotrzebne skreślić