

Protokół nr 1/2012
z przeprowadzonej rocznej kontroli stanu technicznego
obiektu „Dom Spokojnej Starości” w Cieszynie
ul. Mickiewicza 13

Podstawa prawna : art.62 ust. 1 pkt 1 i/lub 3 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r.
(t.j.: Dz.U. z dnia 17 sierpnia 2006 r. Nr 156, póź.1118 z późn. zm. i aktami wykonawczymi)

Cieszyn, 30.05.2012 rok

Protokół nr 1/2012 z kontroli przeprowadzonej w użytkowanym obiekcie budowlanym.

I. Dane ogólne :

1. Nazwa obiektu : „Dom Spokojnej Starości” 2. Adres obiektu : 43-400 Cieszyn, ul. Mickiewicza 13 3. Dane :
3.1. Kubatura: 16.953,22m³
3.2. Powierzchnia zabudowy : 1645,71m²
3.3. Powierzchnia użytkowa : 3.220,03m² 4. Data odbioru obiektu : 25.04.2000 rok 5. Data ostatniego przeglądu okresowego : 1.08.2011 rok

Zalecenia :

5.3. Należało sprawdzić odwodnienie wokół całego obiektu, drenaż opaskowy nie odprowadza wód deszczowych, należało sprawdzić połączenie studzienek z kanalizacją deszczową oraz rur drenażowych i kanalizacji deszczowej. Wg kontroli z dnia 18.08.2010. Zostało wykonane przez konserwatorów wrzesień 2011.

Zalecenia z kontroli z 1.08.2011 :

- 1.pkt.3. W łączniku pomiędzy seg. C i B należy wykonać rynnę spustową oraz studzienkę i połączyć ją kanalizacją deszczową, z uwagi na rosnącą akację przy bud. C należy co roku czyścić rynny. Zostało wykonane w wrześniu 2011 przez firmę „Blacharstwo-dekarstwo Jacek Bałaś” na kwotę 1 650,00 zł.
- 2.pkt.4. Jeden z kominów na seg. C ma ubytki tynków, należy je uzupełnić. Zostało wykonane przez Firmę kominiarską w czerwcu 2011 podczas przeglądu stanu technicznego kominów i ich drożności.
- 3.pkt.6. Elewacja- odpadający miejscowo tynk, spękania na wysokości do 0,5 m w seg. A pod biurami oraz pod gzymsami od strony wejścia, należy uzupełnić. Zostało wykonane październik, listopad, grudzień 2011 przez firmę „Usługi ogólnobudowlane Jerzy Pniok” na kwotę 56 794,02 zł.
- 4.pkt.8. Okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych. Należy je wymienić, w pierwszej kolejności od strony zachodniej. Zostało wykonane częściowo (w segmencie A- biura, kuchnia, jadalnia, portiernia) w listopadzie 2011 przez firmę „Okna Kołodziejczyk ” na kwotę 24 840,00 zł.
- S.pkt.15. W pokoju 21 OB źle umieszczony przewód do dzwonka alarmowego. Należy sprawdzić we wszystkich pokojach zamocowanie instalacji alarmowej. Zostało wykonane przez konserwatorów październik 2011.
- 6.pkt.19. W łazienkach należy dążyć do zmiany kabin natryskowych oraz zamontowania krzesełek. Zamontowane brodziki powinny mieć odpowiednie spadki. Zostało wykonane

2. Rodzaj konstrukcji : technologia tradycyjna z prefabrykowanymi stropami typu DMS/DZ oraz Akerman i ścianami z cegły pełnej, kratówki, PGS .
3. Typ i rodzaj dachu : dach o konstrukcji płatwiowo-kleszczowy na słupach opartych na belkach żelbetowych i stalowych, pokrycie blachą dachówką podobną „LINDAB PANNAN”
4. Rodzaj stropów : prefabrykowane typu DMS/DZ oraz typu Akerman.
5. Wyposażenie instalacyjne :
- 5.1. wody zimnej-przyłącze z sieci miejskiej,
 - 5.2. wody ciepłej-z własnego źródła,
 - 5.3.c.o. 90/70° C z własnej kotłowni opalanej gazem ziemnym,
 - 5.4. wentylacji mechanicznej w seg. A i C,
 - 5.5. grawitacyjna indywidualna,
 - 5.6. gazowa do kotłowni i kuchni w seg. A i C,
 - 5.7. kanalizacja sanitarna i deszczowa odprowadzana do kolektorów miejskich,
 - 5.8. elektryczna zasilanie kablowe z sieci NN,
 - 5.9. telefoniczna,
 - 5.10. system sygnalizacji pożaru.
6. Ilość kondygnacji : segment (budynek) A jednokondygnacyjny, podpiwniczony, segment (budynek) B dwukondygnacyjny, podpiwniczony, segment (budynek) C trzykondygnacyjny

IV. Ocena stanu technicznego elementów obiektu :

Przyjęto następujące zasady oceny wizualnej stanu zużycia technicznego obiektu :

- Elementy konstrukcyjne
 - dobry; zużycie 0-15%
 - zadawalający; zużycie 16-25%
 - średni; zużycie 26-40%
 - zły; zużycie 41 -50%
 - awaryjny; zużycie ponad 50%
- Elementy wykończeniowe
 - dobry; zużycie 0-15%
 - zadawalający; zużycie 16-30%
 - średni; zużycie 31-45%
 - zły; zużycie 46-60%
 - awaryjny; zużycie ponad 60%
- Instalacje sanitarne
 - zadawalający; zużycie 0-10%
 - średni; zużycie 11-20%
 - zły; zużycie 21-30%
 - awaryjny; zużycie ponad 30%
- Instalacje elektryczne i teletechniczne
 - zadawalający; zużycie 0-10%
 - średni; zużycie 11-15%
 - zły; zużycie 16-20%
 - awaryjny; zużycie ponad 20%

Ip	Elementy obiektu	Stan techniczny	Stwierdzone nieprawidłowości	Zakres prac remontowych	Termin wykonania
1	Konstrukcja dachu	dobry	brak		
2.	Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie	dobry	uszkodzenia y ⁷ , trwałe śniegołapi na	należy wymienić	2012
3.	Elementy odwodnienia obiektu	zadawalający	z uwagi na rosnącą akację należy czyścić rynny co roku	● 1	
4.	Kominy i przewody kominowe	opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	brak protokół z 20.06.2011		
5.	Ściany zewnętrzne	dobry	brak		
6.	Elewacja	zadawalający	w części, gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych występują zacieki na elewacji	w części, gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemałować elewacje	w miarę posiadanych środków
7.	Mocowanie urządzeń do ścian zewnętrznych i dachów	dobry	brak	-	
8.	Stolarka zewnętrzna	zły	okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych	należy kontynuować wymianę okien	w miarę posiadanych środków
9.	Stropy	dobry	brak		
10.	Klatki schodowe	dobry	brak		
11.	Piwnice	dobry i	na odcinku P1 01 B-C występowanie wody opadowej	na odcinku P 101 B-C należy dokonać ekspertyzy technicznej stwierdzającej występowanie wycieków wody opadowej i określającej	2012

				jej przyczynę oraz sposób usunięcia	
12.	Fundamenty	dobry	brak		
13.	Kotłownie	dobry	brak		
14.	Przyłącza gazu	dobry	brak		
15.	Rozdzielnie elektryczne	opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	pomiary instalacji wykonane wrzesień 2007 rok, należy dokonać przeglądu w 20 12 roku		
16.	Węzeł cieplny	stan zadawalający, pod nadzorem firmy zewnętrznej J. Wardas			
17.	Pomieszczenie wodomierza	dobry	brak		
18.	Pokoje i korytarze	dobry	brak	należy co trzy do pięciu lat przemaalować	
19.	Pokoje	dobry	w łazienkach należy dążyć do zmiany kabin natryskowych oraz zamontowania krzesłek	zamontowane brodziki powinny mieć odpowiednie spadki	w miarę posiadanych środków
20.	Kuchnia	dobry	pojawiają się charakterystyczne wykwyty z uwagi na małą wydajność wentylacji mechanicznej	opracować projekt wentylacji kuchni, należy co roku odświeżyć sufity i ściany	2013
21.	Instalacja odgromowa	Opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	nie jest wymagana		
22.	Instalacja kanalizacyjna	dobry	należy co roku przeczyścić		
23.	Instalacja gazowa	opis i stan techniczny	protokół z 20.06.2011		

		jako przedmiot odrębnego opracowania			
24.	Instalacja c. o.	zadawalająca	brak		
25.	Instalacja elektryczna	Opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	protokół pomiarów wrzesień 2007 rok		
26.	Urządzenia zabezpieczenia p.poż.	Opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	protokół przeglądu sprzętu z marca 2012 roku przegląd systemu oddymiania luty 2012 rok		
27.	Urządzenia ochrony środowiska	brak	brak		
28.	Przejścia przyłączy przez ściany budynków	zadawalający	brak		
29.	Drogi i place przy obiektowe, Na odcinku od strony zachodniej budynku C Drzwi ewakuacyjne	dobry	zadawalający podniesienie kostki podniesienie kostki i uniemożliwienie otwarcia drzwi w okresie silnych mrozów	należy przełożyć kostkę i uzupełnić występujące braki wylanie chudym betonem na gł. 1 m i szerokość 1 m	2012
30.	Ogrodzenie terenu	zadawalający	brak		
31.	Oświetlenie terenu	zadawalający	brak		
32.	Tereny zielone	zadawalający	brak		

Reasumując całość dokonanego przeglądu obiektu stwierdza się, że konstrukcja jak i elementy wykończeniowe obiektu są w dobrym stanie technicznym i nie budzą zastrzeżeń w dalszym jego użytkowaniu, budynek jest bezpieczny i nie stwarza zagrożenia dla pobytu ludzi.

V. ZALECENIA DO WYKONANIA :

Zalecenia :

I. w pkt.2,3,6,8,11,18,19,20,22,29 części IV. „ocena stanu technicznego elementów obiektu” wraz z terminami realizacji.

1.pkt.2 . Należy wymienić na odcinku 8 m śniegoła[?] V"

2.pkt.3. Z uwagi na rosnącą akację przy bud. C należy co roku czyścić rynny.

3.pkt.6. W części, gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemaalować elewacje.

4.pkt.8.Okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych. Należy ić¹¹ o - kontynuować wymianę .

S.pkt.II.Na odcinku P 101 B-C należy dokonać ekspertyzy technicznej stwierdzającej występowanie wycieków wody opadowej i określającej jej przyczynę oraz sposób usunięcia.

ó.pkt.18. Pokoje i korytarze co trzy do pięciu lat należy przemaalować.

7.pkt.19.W łazienkach należy dążyć do zmiany kabin natryskowych oraz zamontowania krzesełek. Zamontowane brodziki powinny mieć odpowiednie spadki.

8.pkt.20. W kuczni opracować projekt wentylacji mechanicznej, co roku należy odświeżyć sufity i ściany.

9.pkt.22.Instalacja kanalizacyjna- należy co roku przeczyścić.

10.pkt.29. Podniesienie kostki - należy przełożyć kostkę i uzupełnić występujące braki. Drogi ewakuacyjne - podniesienie kostki i uniemożliwienie otwarcia drzwi w okresie silnych mrozów należy wylać chudym betonem na gł. 1 m i szerokość 1 m.

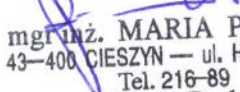
Jako sprawę pilną należy potraktować S.pkt.II.Na odcinku P 101 B-C należy dokonać ekspertyzy technicznej stwierdzającej występowanie wycieków wody opadowej i określającej jej przyczynę oraz sposób usunięcia.

II. Następny przegląd okresowy należy przeprowadzić zgodnie z art.62 ust.1 pkt.3 ustawy Prawo budowlane do 31 maja 2013 roku.

VI. Podpisy członków zespołu :

mgr Kazimiera Kawulok

mgr inż. Maria Pindur


mgr inż. MARIA PINDUR
43-400 CIESZYN — ul. Hażłaska 80
Tel. 216-89
Uprawnienia Budowlane
nr 145/92 z 9. 12. 1992r