

Protokół nr 1/2013
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, poz.1118 z późn. zm. i aktami wykonawczymi)

Cieszyn, 31.05.2013 rok

Protokół nr 1/2013

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 : 30.05.2012 rok

Zalecenia z kontroli 30.05.2012 :

- 1)pkt.2 . Należy wymienić na odcinku 8 m śniegołaz. Wykonano
- 2)pkt.3. Z uwagi na rosnącą akację przy bud. C należy co roku czyścić rynny. *Ścięto akację.*
- 3)pkt.6. W części, gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemalować elewacje. *Przemalowano w części budynku, po wymianie okien przez Firmę Usługi Ogólnobudowlane Jerzy Pniok Zamarski w czerwcu 2012, kwota 48 277 zł.*
- 4)pkt.8. Okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych. Należy kontynuować wymianę . *Wymieniono w grudniu 2012 ;18 szt. większych i 5 szt. mniejszych okien Stolarstwo Wł. Zawada Istebna, koszt 27 550 zł.*
- 5)pkt.11. Na odcinku P 101 B-C należy dokonać ekspertyzy technicznej stwierdzającej występowanie wycieków wody opadowej i określającej jej przyczynę oraz sposób usunięcia.
- 6)pkt.18. Pokoje i korytarze co trzy do pięciu lat należy przemalować. *Część pokoi z korytarzami oraz kuchnia z jadalnią zostały pomalowane w czerwcu, lipcu i sierpniu 2012 przez Firmę Mal-Bud Edward Miedziak Wisła, kwota 26 483 zł*
- 7)pkt.19. W łazienkach należy dążyć do zmiany kabin natryskowych oraz zamontowania krzesełek. Zamontowane brodziki powinny mieć odpowiednie spadki. *Nie prowadzono robót.*
- 8)pkt.20. W kuchni opracować projekt wentylacji mechanicznej, co roku należy odświeżyć sufity i ściany. *Ściany zostały odświeżone, w ramach bieżącego użytkowania przez firmę, która ma podpisaną umowę z DSS w Cieszynie na wynajęcie pomieszczeń kuchennych.*
- 9)pkt.22. Instalacja kanalizacyjna- należy co roku przeczyścić. *Czyszczona przez konserwatorów.*
- 10)pkt.29. Podniesienie kostki - należy przełożyć kostkę i uzupełnić występujące braki. Drogi ewakuacyjne - podniesienie kostki i umożliwienie otwarcia drzwi w okresie silnych mrozów należy wylać chudym betonem na gł. 1 m i szerokość 1 m.

Jako sprawę pilną należy potraktować 5)pkt.11.Na odcinku P 101 B-C należy dokonać ekspertyzy technicznej stwierdzającej występowanie wycieków wody opadowej i określającej jej przyczynę oraz sposób usunięcia.

Wg eksperta Roberta Raszki po zastosowaniu rozwiązania doraźnego tj. odkopania pasa ziemi przy murze, należy określić przyczynę wycieku wody. Po odkopaniu okazało się, że przyczyną wycieku wody deszczowej jest brak połączenia rury odprowadzającej wodę deszczową ze studzienką. Roboty zostały wykonane w lutym 2013 roku. Prowadzony monitoring w piwnicach nie wykazuje pojawiania się wody opadowej.

6.Skład zespołu przeprowadzającego kontrolę okresową :

mgr Kazimiera Kawulok – Dyrektor Domu Spokojnej Starości w Cieszynie ul. Mickiewicza13

mgr inż. Maria Pindur – mgr inż. budownictwa ,uprawnienia budowlane nr 145/92 z 9.12.1992 , SLK/BO/5384/08

II. Informacja o posiadanej dokumentacji i dokumentach obiektu :

1.Dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza : istnieje dokumentacja pod nazwą „Adaptacja hotelu KBO „Beskid” na Dom Spokojnej Starości w Cieszynie” Autorstwa Biura Projektowo-Inwestycyjnego Służby Zdrowia Spółka z o.o. Katowice,1995, 1997,1998 rok oraz „Inwentaryzacja budowlana budynków Domu Spokojnej Starości w Cieszynie Architektura” z lutego 2011 roku autorstwa „Miastoprojekt ” Sp. z o.o. ul. 3 Maja 18 Cieszyn.

2.Książka obiektu budowlanego: założona 1 kwietnia 2000 roku.

3.Dokumentacja rocznych kontroli okresowych : wpisy do książki obiektu budowlanego od 2000 roku do 2012 roku.

4.Dokumentacja 5-letnich kontroli okresowych : pomiary instalacji elektrycznej z września 2012 roku.

III. Charakterystyka techniczna obiektu :

1.Rodzaj fundamentów : betonowe.

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 dachówko 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 cieplej-z własnego źródła,

5.3.c.o. 90/70⁰ 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%

lp	Elementy obiektu	Stan techniczny	Stwierdzone nieprawidłowości	Zakres prac remontowych	Termin wykonania
1.	Konstrukcja dachu	dobry	brak		
2.	Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie	dobry	brak		
3.	Elementy odwodnienia obiektu	zadawalający	brak		
4.	Kominy i przewody kominowe	opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	brak protokół z 20.06.2012		
5.	Ściany zewnętrzne	dobry	brak		
6.	Elewacja	zadawalający	w części, gdzie	w części,	w miarę

			znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych występują zacieki na elewacji	gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemaalować elewacje	posiadanych środków
7.	Mocowanie urządzeń do ścian zewnętrzn. i dachów	dobry	brak		
8.	Stolarka zewnętrzna	w części 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	w szybach i w piwnicach należy sprawdzić przyczynę punktowego występowania zacieków.		2013
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 2012 rok,		
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	zamontowane brodziki powinny	w miarę posiadanych środków

			natryskowych oraz zamontowania krzesielek	mieć odpowiednie spadki	
20.	Kuchnia	dobry	brak		
21.	Instalacja odgromowa	Opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	nie jest wymagana		
22.	Instalacja kanalizacyjna	dobry	należy co roku przeźryścić		
23.	Instalacja gazowa	opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania			
24.	Instalacja c.o.	zadawalająca	brak		
25.	Instalacja elektryczna	Opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	protokół pomiarów wrzesień 2012 rok		
26.	Urządzenia zabezpieczenia p.poż.	Opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	protokół przełądu sprzętu z marca 2013 roku przełąd systemu oddymiania maj 2013 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	dobry	zadawalający		
	Drzwi ewakuacyjne		uniemożliwienie otwarcia drzwi w okresie silnych mrozów	wylanie chudym betonem na gł. 1 m i	2013

				szerokość 1 m	
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.6,8,11,18,19,20,22,29 części IV. „ocena stanu technicznego elementów obiektu” wraz z terminami realizacji.

- 1.pkt.6. W części, gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemalować elewacje.
- 2.pkt.8.Okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych. Należy kontynuować wymianę .
- 3.pkt.11. W szybach i w piwnicach należy sprawdzić przyczynę punktowego występowania zacieków.
- 6.pkt.18. Pokoje i korytarze co trzy do pięciu lat należy przemalować.
- 7.pkt.19.W łazienkach należy dążyć do zmiany kabin natryskowych oraz zamontowania krzesełek. Zamontowane brodziki powinny mieć odpowiednie spadki.
- 8.pkt.20. W kuchni 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.

II. Następny przegląd okresowy należy przeprowadzić zgodnie z art.62 ust.1 pkt.3 ustawy Prawo budowlane do 31 maja 2014 roku.

VI. Podpisy członków zespołu :

mgr Kazimiera Kawulok

DYREKTOR

mgr Kazimiera Kawulok

mgr inż. Maria Pindur

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