

Protokół nr 1/2014
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, 31.05.2014 rok

Protokół nr 1/2014
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 : 31.05.2013 rok

Zalecenia z kontroli 31.05.2013 :

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 przemaalować elewacje.

Niewykonano - brak środków.

2.pkt.8.Okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych. Należy kontynuować wymianę . *Wykonano częściowo - „Stolarstwo” Wacław Zawada 26.09.2013,10.12.2013 łącznie 22 szt.*

3.pkt.11. W szybach i w piwnicach należy sprawdzić przyczynę punktowego występowania zacieków. *Sprawdzono, przyczyną jest skorodowanie przewodów instalacji hydrantowej.*

6.pkt.18. Pokoje i korytarze co trzy do pięciu lat należy przemaalować. *Zrobiono częściowo z uwagi na brak środków. Przemalowano klatki schodowe Firma handlowo-usługowa ”Malbud” Miedziak Edward.*

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

8.pkt.20. W kuchni opracować projekt wentylacji mechanicznej, co roku należy odświeżyć sufity i ściany. *Niewykonano - brak środków na projekt. Ściany i sufity odświeżono.*

9.pkt.22.Instalacja kanalizacyjna- należy co roku przeczyścić. *Wykonano systemem gospodarczym*

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. *Niewykonano - brak środków.*

Wykonano dodatkowo następujące remonty od czerwca 2013 do maja 2014:

- Wymiana pompy obiegowej c.o. w kotłowni budynku DSS – Firma Usługowa „Elwar” Jacek Wardas

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 2013 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 ciepłej-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	zadawalający	widoczne zacieki na deskowaniu oraz krokwiach, widoczne zacieki na płatwiach	zlecić blacharzowi przegląd pokrycia i naprawienia usterek	2014
3.	Elementy odwodnienia obiektu	zadawalający	brak		
4.	Kominy i przewody kominowe	opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	brak protokół z 17.06.2013		
5.	Ściany zewnętrzne	dobry	brak		
6.	Elewacja	zadawalający	w części, gdzie znajdują się okna	w części, gdzie znajdują	w miarę posiadanych

			bez parapetów zewnętrznych występują zacieki na elewacji	się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemaalować elewacje	środków
7.	Mocowanie urządzeń do ścian zewnętrznych 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	wykwity rdzy na podłogach	należy wymienić instalację hydrantową, uzgodnić z p.poż. konieczność zainstalowania zaworu pierwszeństwa	2014
12.	Fundamenty	dobry	brak		
13.	Kotłownia	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	zamontowane	w miarę

			należy dążyć do zmiany kabin natryskowych oraz zamontowania krzesełek	brodziki powinny mieć odpowiednie spadki	posiadanych środków
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 przeczyścić		
23.	Instalacja gazowa	opis i stan techniczny jako przedmiot odrębnego opracowania	protokół z 5.08.2013		
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 przeglądu sprzętu z marca 2014 roku przeгляд systemu oddymiania maj 2014 rok wydajność hydrantów-protokół marzec 2014	zawór główny mocno skorodowany- należy wymienić	
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	dobry	zadawalający		

	budynku C				
	Drzwi ewakuacyjne		uniemożliwienie otwarcia drzwi w okresie silnych mrozów	wylanie chudym betonem na gł. 1 m i szerokość 1 m	2014
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.2,6,8,11,18,19,20,22,29 części IV. „ocena stanu technicznego elementów obiektu” wraz z terminami realizacji.

- 1.pkt.2. Zlecić blacharzowi przegląd pokrycia i naprawienia usterek.
- 2.pkt.6. W części, gdzie znajdują się okna bez parapetów zewnętrznych należy przemaalować elewacje.
- 3.pkt.8.Okna drewniane, zgnite z uwagi na brak parapetów zewnętrznych. Należy kontynuować wymianę .
- 4.pkt.11.Należy wymienić instalację hydrantową, uzgodnić z p.poż. konieczność zainstalowania zaworu pierwszeństwa
- 5.pkt.18. Pokoje i korytarze co trzy do pięciu lat należy przemaalować.
- 6.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.
- 9.pkt.22.Instalacja kanalizacyjna- należy co roku przeczyścić.
- 10.pkt.26. Zawór główny mocno skorodowany-należy wymienić.
- 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. Następnym przeglądem okresowym należy przeprowadzić zgodnie z art.62 ust.1 pkt.3 ustawy Prawo budowlane do 31 maja 2015 roku.

VI. Podpisy członków zespołu :

mgr Kazimiera Kawulok

DYREKTOR

 mgr Kazimiera Kawulok

mgr inż. Maria Pindur

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