

PROTOKÓŁ

z okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku

**Podstawa
prawna**

Art. 62 ust. 1 pkt. 1a, 1b oraz pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)

ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- 1) wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej,
- 2) stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 3) stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

Data kontroli

21.03.2022 r.

Data następnej kontroli

rocznej - marzec 2023 r.
pięcioletniej - marzec 2027 r.

OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ

Imię i nazwisko

mgr inż. Małgorzata Pawłowska

Nr upr. bud.

WKP/0183/PWOK/05

**Nr członkowski
POIIB**

WKP/BO/0147/06

Telefon

601 76 79 78

INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU

Rodzaj budynku

PRZEDSZKOLE NIEPUBLICZNE „Polne kwiatki”

Adres budynku

GUTOWO MAŁE ul. CENTRALNA 20

Fotografia budynku (widok ogólny)



Właściciel nieruchomości	Nazwa	Burmistrz Miasta i Gminy Września
	Adres	ul. Ratuszowa 1 62-300 Września
	Telefon kontaktowy	61 640 40 40
Zarządca nieruchomości	Nazwa	Urząd Miasta i Gminy Września Wydział Gospodarki Mieszkaniowej
	Adres	ul. Chopina 9 62-300 Września
	Telefon kontaktowy	61 640 39 96
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna	
PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ:		
z protokołem poprzedniej kontroli stanu technicznego		
<i>Data kontroli</i>	<i>Ustalenia pokontrolne (naprawa główna)</i>	
03.03.2021 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Remont elewacji; - Osuszenie i remont piwnic; - Wymiana części stolarki okiennej w piwnicach i w pom. po byłych mieszkaniach; - Ponadto zalecane były naprawy bieżące i roboty konserwacyjne. 	
ZAKRES WYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOLE Z POPRZEDNIEJ KONTROLI OKRESOWEJ		
	<p>Z prac zalecanych do realizacji w protokole z poprzedniej okresowej kontroli nie zostały wykonane żadne prace remontowe.</p> <p><i>Użytkownik w zakresie własnym na bieżąco wykonuje modernizację pomieszczeń przedszkolnych;</i></p>	
DOKUMENTACJA BUDYNKU		
<p>(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)</p> <p> <input type="checkbox"/> jest kompletna <input type="checkbox"/> niekompletna <input checked="" type="checkbox"/> brak </p>		
DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA		
<p>(np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz 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)</p> <p> <input type="checkbox"/> jest kompletna <input checked="" type="checkbox"/> niekompletna <input type="checkbox"/> brak </p>		
KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO		
<p> <input checked="" type="checkbox"/> jest prowadzona <input type="checkbox"/> niekompletna <input type="checkbox"/> brak </p>		

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO				
Kontrolowany element	Ocena stanu technicznego	Uszkodzenie lub rozmiar zużycia	Rodzaj naprawy/ zalecenia	Stopień pilności
ELEMENTY ZEWNĘTRZNE NARAŻONE NA DZIAŁANIE CZYNNIKÓW ATMOSFERYCZNYCH				
Pokrycie dachu	db	-	-	-
Obróbki blacharskie	db	-	-	-
Rynny	db	-	-	-
Rury spustowe	db	-	-	-
Kominy (ponad dachem)	db	-	-	-
Ściany zewnętrzne - elewacja - gzymsy/ atyki - cokoły	dt	Na ścianach zewnętrznych widoczne liczne zarysowania, pionowe pęknięcia, ubytki tynków, ubytki gzymsów w miejscach demontażu rur spustowych, widoczna ślady po zawilgoceniach na cokołach oraz bardzo nieestetyczny wygląd kolorystyki całej elewacji; Szczególnie mocno widoczne zarysowania elementów i luźne elementy pod gzymsem i nad oknem od strony szczytowej prawej.	NG Konieczny remont elewacji budynku. Luźne elementy usunąć lub zabezpieczyć siatką ochronną.	BP
Balkony / tarasy - balustrady	dt	-	-	-
Opaska betonowa wokół budynku	dt	Brak opaski w tylnej części budynku i częściowo od stron szczytowych.	NB Docelowo zaleca się wykonanie opaski np. z kostki betonowej układanej na kilkucentymetrowej warstwie piasku, na przepuszczającym wodę podkładzie z pospółki lub tłucznia.	MP
Stolarka okienna	db/dt	Dwa okna w pomieszczeniach po byłych mieszkaniach oraz trzy okna w poziomie piwnic zniszczone, stare i nieszczelne (strona szczytowa i tylna);	NG Docelowo zalecana wymiana starych okien na nowe drewniane;	BP
Drzwi zewnętrzne	db	-	-	-

Schody zewnętrzne	db	Kruszy się beton na podeście przed wejściem na schody główne;	K Zaleca się wykonanie nowej wylewki betonowej na podeście;	P
Inne uwagi	-	-	-	-
ELEMENTY WEWNĘTRZNE				
Drewniana konstrukcja dachu	dt	-	-	-
Stropy / sufity	dt	Część sufitów zakryta jest kasetonami;	-	-
Ściany wewnętrzne	db/dt	1. W korytarzu przy wejściu od schodów głównych widoczny ślad po zawilgoceniu na ścianie przy oknie; 2. Występuje zawilgocenie na dole ściany w pom. logopedy; 3. Widoczne pęknięcie nad oknem w sali na piętrze widoczne od strony wewnętrznej i zewnętrznej;	K Zawilgocone miejsca należy osuszyć, zarysowania naprawić podczas bieżących remontów;	P
Klatka schodowa	db	-	-	-
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	db/dt	-	-	-
Schody wewnętrzne	dt	-	-	-
Piwnice	dt	Część pomieszczeń piwnicznych użytkownik budynku odnawia we własnym zakresie, w pozostałych pomieszczeniach nieużytkowanych występują luźne i zmurszałe tynki, zarysowania ścian, coraz większa wilgoć na ścianach i posadzkach.	NG Docelowo zalecany remont pomieszczeń piwnicznych, głównie osuszenie i izolacja ścian, wykonanie nowych tynków.	P
Strych / poddasze	dt	1. Zniszczone deski drewniane na podłodze; 2. Zniszczone okna - brak szyb; 3. Nieszczelne i ulegające zniszczeniu drzwiczki drewniane przy wyjściu na dach (użytkownik w okresie zimowym zakrywa otwór pinką i innymi materiałami uszczelniającymi, co nie do końca jest bezpieczne w przypadku konieczności szybkiego wyjścia na dach np. do kominów);	NB 1. Wzmocnić deski na podłodze; 2. Naprawić okna - wstawić szyby lub wymienić okna na nowe; 3. Zaleca się wymianę starych drzwiczek na nowe szczelne (np. w konstrukcji stalowej);	P

Inne uwagi		<i>Bardzo mocno zniszczone nieużytkowane pom. po byłych mieszkaniach w poziomie piętrowym.</i> <i>Pomieszczenia z uwagi na nieużytkowanie ulegają coraz większej destrukcji.</i>		
URZĄDZENIA ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU				
Mocowanie instalacji odgromowej	db	-	-	-
Ławy kominiarskie	-	-	-	-
Szyldy i tablice reklamowe	-	-	-	-
Mocowanie anten, kamer itp.	db/dt	Luźno przymocowany maszt w poziomie dachu (przymocowany do ściany bocznej);	K Należy stabilne przymocować maszt.	P
Mocowania markiz oświetlenia, klimatyzatorów, itp.	db	-	-	-
OTOCZENIE, W TYM URZĄDZENIA BUDOWLANE (TECHNICZNE), ZWIĄZANE Z BUDYNKIEM				
Ogrodzenia	dt	-	-	-
Dojścia / dojazdy	db/dt	-	-	-
Place postojowe		<i>Obecnie miejsca postojowe wyznaczone są bezpośrednio przy budynku przedszkola. Ze względów bezpieczeństwa zaleca się docelowo rozważyć możliwość wykonania miejsc parkingowych na działce gminnej za bramą wjazdową (przy drodze dojazdowej);</i>		
Place pod śmietniki	brak	-	-	-
Oświetlenie terenu	db	-	-	-
Zieleń	db	-	-	-
Inne uwagi	-	-	-	-
URZĄDZENIA SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA				
Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	db	-	-	-
Urządzenia do oczyszczania ścieków	-	-	-	-

Urządzenia filtrujące	-	-	-	-
Urządzenia wygłuszające	-	-	-	-
INSTALACJE				
Przejścia instalacji przez przegrody zewnętrzne	dt	-	-	-
Instalacja wodno - kanalizacyjna	dt	-	-	-
Instalacja c.o.	Z własnej kotłowni	-	-	-
Instalacja gazowa	-	-	-	-
Instalacja elektryczna		Wg. odrębnego protokołu		

OBJAŚNIENIA:

- **Naprawa główna (NG)** - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
- **Naprawa bieżąca (NB)** - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobiegania skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.
- **Konserwacja (K)** - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Stopień pilności:

BP- bardzo pilne; **P** - pilne; **MP** - mniej pilne

KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ORAZ OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA ELEMENTÓW OBIEKTU (ocena organoleptyczna)

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu

0-15	dobry (db)	Obiekt nie wykazuje większego zużycia, ewentualne nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania. Wymagana konserwacja
16-40	Średni (śred.)	Obiekt utrzymany jest poprawnie, ale wymagane są naprawy bieżące.
41-70	Dostateczny (dost.)	Występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane są naprawy główne poszczególnych elementów.
71-90	Zły (zły)	Znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagana kompleksowa naprawa główna.
91 - 100	Awaryjny (awar.)	Obiekt nadaje się do rozbiórki.

WNIOSEK KOŃCOWY *

- budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym i estetycznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej*
- część budynku może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jej użytkowania,
- budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania,
- budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części,
- budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania,
- budynek powoduje / nie powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia,
- elementy otoczenia budynku zagrażają / nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi,
- elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednakże wymagają wykonania robót remontowych, urządzenia służące ochronie środowiska znajduje się w odpowiednim stanie technicznym;

* niepotrzebne wykreślić lub usunąć

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Dokumentacja fotograficzna wykonana w toku kontroli
przekazana została Właścicielowi nieruchomości na pendrive.

Przeglądy placu zabaw, przewodów kominowych
wg. osobnych protokołów branżowych.

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.
Dokonujący kontroli stanu technicznego:**

PRZEGLĄDY I KONTROLE
OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
mgr inż. Małgorzata Pawłowska
ZOR-BUD
62-300 Września, ul. Letnia 28
kom. 601 76 79 78

mgr inż. Małgorzata Pawłowska
Uprawnienia budowlane
do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi / OUB / ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr ewid. WKP/0183/PWOK/05
.....
(podpis oraz pieczęć)