

Wrocław, 11 września 2019r.

## PROTOKÓŁ 1/2019

z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu

Podstawa prawna Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r. poz. 1186 ze zmianami)

### KONTROLA OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- ~~1. wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,~~
2. stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (przegląd pięcioletni wraz z rocznym),
3. stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska,
4. protokół nie obejmuje pomiarów elektrycznych, sprawdzenia drożności przewodów kominowych, szczelności instalacji gazowej oraz badań instalacji i zabezpieczeń ppoż.

### INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU

Adres obiektu                Wrocław, ul. Chałubińskiego 7  
50-368 Wrocław

Opis obiektu                Budynek apteki szpitalnej

Właściciel lub zarządca:

Uniwersytet Medyczny im. Piastów Śląskich we Wrocławiu,  
50-367 Wrocław  
wyb. Ludwika Pasteura 1

Telefon kontaktowy

71 784 11 77



## OSOBY PRZEPROWADZAJĄCE KONTROLĘ

Dariusz Witkiewicz, Nr upr. bud. 67/DOŚ/10, Nr członkowski PIIB DOŚ/BO/0338/10,

Anna Parylak Nr upr. bud. 133/DOŚ/07, Nr członkowski PIIB DOŚ/BO/0328/10.

## ZAKRES NIEWYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH, ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH

➤ brak zaleceń.

## USTALENIA ORAZ WNIOSKI PO SPRAWDZENIU STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ OBIEKTU

Nazwa elementu	Stopień zużycia				Opis stwierdzonych nieprawidłowości	Stopień pilności usunięcia usterek*
	dobry do 15%	zadawalający od 16-30%	dostateczny 31 - 50%	zły ponad 50%		
Pokrycie dachu			x		pokrycie w miarę szczelne, dachówka stara, miejscowe uszkodzenia – zaleca się wymianę	III
					na dachu płaskim stwierdzono zabrudzenia – należy oczyścić dach	II
Elementy odwodnienia budynku oraz obróbki blacharskie		x			parapety ceglane częściowo uszkodzone – należy dokonać odpowiednich napraw obróbki blacharskie dachu mocno skorodowane – należy wymienić wszystkie obróbki blacharskie budynku w rynnach stwierdzono porost roślinności oraz korozję – należy czyścić ww. elementy co najmniej dwa razy do roku, zaleca się wymianę ww. na nowe	II
Kominy (części ponad dachem)		x			w kominach murowanych stwierdzono ubytki w fudze – należy uzupełnić powstałe braki na kominach wentylacji stwierdzono ogniska korozji – należy oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie ww. elementy lub wymienić na nowe jedna za czap kominowych pęknięta – należy dokonać odpowiednich napraw oraz zabezpieczyć ww. elementy przed wpływem czynników atmosferycznych	II
Zewnętrzna warstwa przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa)		x			stwierdzono ubytki w cegle oraz zabrudzenia ścian – należy uzupełnić powstałe braki oraz oczyścić elewację stwierdzono ubytki w fugowaniu cegieł – należy dokonać odpowiednich napraw w spoinowaniu cegieł stwierdzono porost roślinności – należy usunąć ww. chwasty oraz zabezpieczyć ww. miejsca przed dalszą degradacją	II
Elementy ścian zewnętrznych: (attyki, filary, gzymsy)			x		na gzymsach budynku pod rynnami stwierdzono porost roślinności – należy usunąć ww. chwasty oraz zabezpieczyć ww. miejsca przed dalszą degradacją	II
Stolarka i ślusarka okienna, świetliki dachowe		x			stolarka obiektu stara drewniana miejscowo nieszczelna – zaleca się wymianę ww. stolarki z zachowanie podziału na np. PCV	III
					stwierdzono uszkodzenie kilku szkła w stolarce – należy wymienić ww. elementy	II
Wejście: (drzwi zewnętrzne, stopnice, balustrady, estetyka )		x			przed wejściem do budynku stwierdzono uszkodzone płytki na stopnicach schodowych – należy wymienić ww. elementy	II
Balkony, loggie, tarasy, rampy: (konstrukcja, balustrady)					nie dotyczy	
Urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku (szyldy, reklamy, klimatyzatory)			x		ławy kominiarskie stare, drewniane dość mocno spróchniałe – należy wymienić ww. elementy w całości na np. metalowe ażurowe	II
Instalacja c.o.		x			instalacja szczelna, ale starodawna, zawory kurkowe –	III

					zaleca się wymianę całości instalacji	
Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej		x			nie stwierdzono istotnych uszkodzeń oraz nieszczelności	
Instalacja kanalizacyjna			x		na instalacji stwierdzono ogniska korozji – należy wymienić najbardziej skorodowane elementy, zaleca się wymianę całości instalacji na np. PCV	II
Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku		x			nie stwierdzono istotnych uszkodzeń oraz nieszczelności	
Instalacja odgromowa (ogłędziny zwodów pionowych i poziomych)			x		instalacja w całości skorodowana wraz z uchwytyami – zaleca się wymianę na nową	III
Fundamenty wraz z izolacją		x			nie stwierdzono nierównomiernego osiadania obiektu	
Ściany konstrukcyjne			x		<b>w wielu miejscach stwierdzono spękania skośne ścian zewnętrznych (budynek nie był na dzień kontroli użytkowany) – należy niezwłocznie przeprowadzić ekspertyzę nośności fundamentów</b>	<b>I</b>
Stropy		x			nie stwierdzono istotnych uszkodzeń	
Klatki schodowe: (biegi, spoczniki, balustrady)		x			nie stwierdzono istotnych uszkodzeń	
Dach/stropodach: (konstrukcja)		x			nie stwierdzono istotnych uszkodzeń	
Ścianki działowe		x			nie stwierdzono istotnych uszkodzeń	
Tynki, okładziny ściennie, malatura			x		na jednej ze ścian zewnętrznych sutereny stwierdzono zawilgocenia i zagrzybienia – należy dokonać odkrywek i poprawić izolację zarówno poziomą jak i pionową ścian sutereny na drugim piętrze w kilku pomieszczeniach stwierdzono poważne zacieki na ścianach – należy dokonać odpowiednich napraw, uszczelnić połącz dachową oraz usunąć ww. zawilgocenia ściany, podłogi oraz sufity budynku dość mocno wyeksploatowane – należy zaplanować remont generalny wnętrza obiektu	II
Posadzki	x				nie stwierdzono istotnych uszkodzeń	
Stan kotłowni i wymiennikowni					nie dotyczy	
Estetyka obiektu		x			obiekt w miarę estetyczny	
Urządzenia służące ochronie środowiska (szamba, separatory, odstożniki, filtry, ekrany akustyczne)					nie dotyczy	
Wewnętrzne drogi, chodniki i tereny zielone			x		na dojściu do budynku jak i w koło niego stwierdzono porost chwastów na chodnikach – należy oczyścić z roślinności utwardzony teren wkoło budynku	II
Ogrodzenie terenu					nie dotyczy	
Estetyka otoczenia		x			otoczenie w miarę estetyczne	
Inne			x		w budynku znajduje się nieużytkowany dźwig towarowy, dźwig nie posiada dopuszczenia przez UDT – w przypadku gdy ww. wymaga dopuszczenia, należy dokonać odpowiednich odbiorów na poddaszu stwierdzono nieporządek – należy oczyścić poddasze (możliwość zapruszenia ognia) stwierdzono brak możliwości wejścia na połącz dachową – należy wykonać odpowiedni dostęp do połaci dachu	II

I stopień – naprawy awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania

II stopień – prace do wykonania w terminie do 12 miesięcy

III stopień – prace do wykonania w terminie późniejszym, niż 1 rok

#### PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH

protokół wykonał i podpisał:	protokół wykonał i podpisał:

#### OCENA KOŃCOWA, WNIOSKI, UWAGI

W wyniku przeprowadzonego przeglądu obiektu nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika. Obiekt może być eksploatowany. Zaleca się sukcesywne usuwanie usterek wykazanych w protokole.

#### DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA



Nieporządek na poddaszu



Zacieki na ścianach drugiego piętra





Zagrzybienie i zawilgocenie na jednej ze ścian suterenu



Uszkodzone szklenie okna



Korozja instalacji C.O.



Uszkodzenia płytek przed wejściem do obiektu



Korozja obróbek blacharskich



Porost chwastów na chodniku





**Widoczne spękania skośne na ścianach nośnych**



**Porost roślinności na ścianach budynku**



**Ubytki w cegle**



Korozja obróbek, instalacji odgromowej oraz zabrudzenia rynien