


PROTOKÓŁ

ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:			
1) Wykonanie kontroli stanu technicznego budynku pałacowego (mieszkalno – użytkowego) dla potrzeb adaptacji na dom pomocy społecznej wraz z biblioteką publiczną w miejscowości Siciny. 2) Sprawdzenie stanu technicznego, stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, jego przydatności do użytkowania oraz estetyki i otoczenia, 3) Sprawdzenie stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska.			
Data kontroli	08.12.2016r.	Data następnej kontroli	08.12.2017r.
OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ			
Imię i nazwisko	Henryk Merta		
Nr upr. bud.	Nr ewid.841/86/Lo		
Nr członkowski POIIB	DOŚ/BO/0084/16		
Telefon kontaktowy	603709515		
INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU			
Rodzaj budynku	mieszkalno – użytkowy (obiekt pałacowy)		
Adres budynku	Siciny		
Fotografia budynku (widok ogólny)			
			
Właściciel lub zarządca	Imię i nazwisko lub nazwa	GMINA NIECHLÓW	
	Adres	Ul. Głogowska 31	
	Telefon kontaktowy	65 543 56 88	
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna		
Powierzchnia zabudowy	801,40 m ²	Powierzchnia użytkowa	1337,29 m ²

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA BUDYNKU

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:

Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
bardzo dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
zadowalający	16-30	Elementy budynku utrzymane jest w należyтым stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca.
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna

Elementy, urządzenia,	Opis stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie lub uszkodzenie
Fundamenty	Wykonano częściowo z kamienia oraz z cegły z nienormalizowanej,	31-50
Izolacje poziome i pionowe	Brak	-
Ściany nośne	Wykonano z cegły pełnej z nienormalizowanej	31-50
Kominy	Wykonane z cegły pełnej z nienormalizowanej	31-50
Ściany działowe	Wykonane z cegły	16-30
Stropy nad piwnicami	Sklepienie ceglane o konstrukcji krzyżowo – kolebkowe	31-50
Stropy nad parterem i piętrem	Strop drewniany na belkach drewnianych z wyprofilowanym gzymsem	31-50
Konstrukcja dachu	Konstrukcja drewniana płatwiowo – kleszczowa	31-50
Schody wewnętrzne	Wykonane z drewna	16-30
Balustrady	Drewniane	16-30
Gzymsy	Z cegły pełnej	16-30
Attyki	Występują w części frontowej ściany	16-30
Filary	Brak	-
Balkony	Brak	-
Tarasy	Brak	-
Loggie	Brak	-
Schody zewnętrzne	Wykonane z zamienia naturalnego	31-50
Schody wewnętrzne	Wykonane z drewna	31-50

Stolarka okienna	Okna drewniane, skrzynkowe z podziałami	51-70
Parapety	Drewniane	51-70
Stolarka drzwiowa	Drewniana	16-30
Kominy nad dachem	Wykonane z cegły pełnej	51-70
Podjazdy dla osób niepełnosprawnych	Brak	-
Ławy kominiarskie	Brak	-
Pokrycie dachu	Wykonano dachówki ceramicznej karpiówki	51-70
Obróbki blacharskie	Wykonano z blachy ocynk	51-70
Rynny	Występują braki rynien	-
Rury spustowe	Występują braki rur spustowych	-
Płytki odbojowe	Brak	-
Elewacja	Tynk dekoracyjny	51-70
Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku		
Hydranty	Występuje hydrant nadziemny przy budynku	0 -15
Instalacja piorunochronna (ogólny stan techniczny)	Brak przewody uziemiające w całości do wykonania,	-
Urządzenia służące ochronie środowiska		
Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	Zbiornik betonowy	31-50
Urządzenia do oczyszczania ścieków	Brak	-
Urządzenia filtrujące	Brak	-
Urządzenia wyłuszczone	Brak	-
Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem		
Dojazdy	Z drogi utwardzonej	
Dojścia	Dojścia do budynku od strony południowej, wschodniej i zachodniej	
Ogrodzenia	Od strony południowej i zachodniej siatki na słupkach stalowych, od strony wschodniej mur z cegły otynkowany, od strony północnej brak jest ogrodzenia	
Place	Niezagospodarowane	
Place postojowe	Brak	
Place pod śmietniki	Brak	

Altany śmietnikowe	Brak
Oświetlenie terenu	Częściowo oświetlone od strony południowej
Zieleń	Nieuporządkowana

Estetyka budynku

Tynki wewnętrzne	Uszkodzenia odtworzyć z zachowaniem pierwotnego wyglądu
Okładziny wewnętrzne	Brakujące uzupełnić
Posadzki	Uzupełnić brakujące elementy posadzki wykonane z cegły, betonowe, z płytek
Malowanie wewnątrz	Odtworzyć powłoki malarskie z zachowaniem pierwotnych kolorów,
Elewacja	Powłoki malarskie na tynkach zewnętrznych uległy zużyciu, występują duże braki dekoracji architektonicznej elewacji,

Kryteria ustalenia kolejności wykonania robót remontowych:

I.	Naprawa główna. Remont polegający na wymianie, co najmniej jednego elementu budynku w części mieszkalnej i przebudowy elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych z przeznaczeniem dla lokali socjalnych części gospodarczej budynku,
II.	Naprawa bieżąca. Polega na okresowym remoncie elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym
III.	Konserwacja. Polega na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku

OKREŚLENIA STANU TECHNICZNEGO, STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ ELEMENTÓW BUDYNKU, JEGO PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA ORAZ ESTETYKI I OTOCZENIA

Budynek znajduje się w złym stanie technicznym i nie zapewnia jego sprawności technicznej i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku uległy zużyciu naturalnemu:

- Ściany zewnętrzne budynku posiadają niską izolacyjność termiczną, występuje przemarzanie ścian, mury są miejscami zawilgocone,
- Brak właściwego odprowadzenia wód opadowych, co powoduje zawilgocenie murów,
- Ubytki w ścianach fundamentowych wykonane z cegły pełnej o z nienormalizowanych wymiarach, ubytki w ścianach zewnętrznych opadające fragmenty muru,
- Uszkodzone elementy konstrukcyjne więźby dachowej, zgnite końcówki krokwi, słupów, łąt, itp.,
- Pokrycie dachu jest miejscami nieszczelne, w miejscach są uszkodzone i brakujące dachówki w szczególności na połaciach mansardowych,
- Kominy wykonane z cegły pełnej, widoczne są spękania, ponad dachem są uszkodzone cegły,
- Konstrukcje drewniane stropów uległy miejscowej korozji biologicznej, stropy drewniane są miejscami uszkodzone, zagnite belki stropowe wraz z podsufitką,
- Stolarka okienna jest niesprawna, nieszczelna, odkształcone ramy okienne, brakujące szyby w skrzydłach okiennych,
- Występuje miejscowe osiadanie podłóg, na poddaszu występują ubytki w podłogach drewnianych,
- Tynki zewnętrzne są popękane, miejscami odparzone, występuje częściowe odpadanie zarówno tynków i fragmentów muru,
- Na ścianach i sufitach widoczne są pęknięcia, wykruszenia i częściowe odpadanie tynku, występują duże pęknięcia, występują zacieki,
- Elewacja budynku jest bardzo w złym stanie technicznym, swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia,
- Duże braki dekoracji architektonicznej występują na całej powierzchni elewacji.

Budynek dla zapewnienia jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej pod względem technicznym i estetycznym, Niektóre elementy budynku mogą zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu, (np. punktowe zawalenie się pokrycia dachowego, stropu drewnianego, spadające z dachu dachówki, spadające ze ścian zewnętrznych fragmenty muru i tynku,). Uszkodzone elementy budynku:

- Uzpełnić ubytki w ścianach fundamentowych z cegły pełnej,
- Uszkodzone elementy konstrukcyjne więźby dachowej, wymienić na nowe, pozostałe zakonserwować środkami zabezpieczające drewno,
- Uszkodzone i brakujące dachówki dachu na połaciach mansardowych, wymienić na nowe pokrycie dachu dachówką karpiówką w koronkę, (przed remontem zabezpieczyć budynek wejścia osób trzecich),
- Kominy ponad dachem należy przemurować ponad dachem, sprawdzić sprawność kominów przez nadzór kominiański,
- Założenie nowych rynien i rur spustowych, w celu odprowadzenia wód opadowych,
- Stropy drewniane w miejscach uszkodzonych wymienić elementy konstrukcyjne stropu,
- Naprawa podłóg drewnianych, na poddaszu uzupełnić ubytki w podłogach drewnianych,
- Uszkodzone fragmenty muru uzupełnić, tynki zewnętrzne uzupełnić i nadać pierwotny wygląd,
- Naprawić uszkodzone elementy podłóg uzupełnić deski podłogowe,
- Uszkodzone dekoracje na ścianach odtworzyć i przywrócić pierwotny wygląd elewacji,
- Stolarka okienna do wymiany zachowaniem podziałów w ramach okiennych,
- Stolarka drzwiowa do częściowej wymiany i odtworzenia z zachowaniem oryginalnego wzoru.

Elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednakże wymagają wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej:

- wykonać utwardzony wjazd do budynku,
- wymienić ogrodzenie wraz z bramą wjazdową wokół budynku,
- uporządkować teren wokół budynku pałacowego.

Budynek jest użytkowany w sposób niezagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. Wszelkie prace remontowe w budynku zabytkowym wymagają ścisłej współpracy z konserwatorem zabytków oraz jego zgody.

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:

HENRYK MERTA
TECHNIK BUDOWLANY
upr. bud. § 5 ust. 1 § 6 ust. 3
Nr sygn. 841/86/1 o

(podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)

Potwierdzam odbiór protokołu:

Miechów

dnia

08.12.2016

Beata Pone

(podpis właściciela lub zarządcy)