



Zgierz, dnia 24.11.2022r.

PROTOKÓŁ NR 1/2022

Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO 1 - ROCZNEGO

**PRZEPROWADZONEGO W DNIU 24.11.2022 R.
POLEGAJĄCEGO NA SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO
W ZAKRESIE OKREŚLONYM W ART. 62 UST.1 PKT. 1 USTAWY Z DNIA
7 LIPCA 1994r – PRAWO BUDOWLANE (Z PÓŻN. ZMIANAMI).**

**PRZEDMIOT PRZEGLĄDU:
BUDYNEK STRAŻY MIEJSKIEJ
W ZGIERZU, przy ul. KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI NR 3A**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY 459,60 m²

**OPIS STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH
ELEMENTÓW BUDYNKU.**

Lp.	Element budynku	Aktualny stan techniczny poszczególnych elementów budynku	Uwagi
1.	POKRYCIE DACHOWE	Rodzaj: Papa termozgrzewalna. Spostrzeżenia: Pokrycie w średnim stanie technicznym. Występują liczne fałdowania i miejscowe uszkodzenia pokrycia. Zalecenia: Naprawić pokrycie dachowe, rozważyć możliwość pokrycia całości połaci.	
2.	OBRÓBK BLACHARSKIE RYNNY I RURY SPUSTOWE	Rodzaj: Blacha stalowa ocynkowana, powlekana. Blacha stalowa ocynkowana. Spostrzeżenia: Obróbki blacharskie w strefie dachu w dobrym stanie technicznym. Parapety zewnętrzne nieszczelne, powykrzywiane, z miejscowymi śladami korozji. Niewłaściwie zamontowana obróbka blacharska i rynna nad hurtownią Makom – woda przelewa się na ścianę. UWAGA!!! – pomimo tego, iż zamontowana została nowa rynna z PCV (nad pomieszczeniem szatni pracowników), zaobserwowano, że jest niewłaściwie wypoziomowana (małe spadki, lub brak spadków do rur spustowych). Powoduje to	

		<p>zaleganie wód opadowych, co w okresie zimowym skutkuje oblodzeniem rynny). Następnie podczas odwilży nagromadzony lód i woda powodują zalewanie ściany w pomieszczeniu szatni pracowników (odparzone i zawilgocone tynki).</p> <p>Zalecenia: Wymienić uszkodzone parapety zewnętrzne. Naprawić obróbki blacharskie. Wymienić rurę spustową.</p> <p><u>Należy pilnie wykonać właściwe odprowadzenie wód do rur spustowych w opisanym miejscu. Dodatkowo należy wspomnieć, iż na przedmiotowej ścianie znajdują się przewody elektryczne i gniazda elektryczne.</u></p>	
3.	KONSTRUKCJA WIEŻBY DACHOWEJ ORAZ ODESKOWANIE POŁĄCI	<p>Rodzaj: Dach o konstrukcji drewnianej, deskowanie dachu z desek na styk. Różne kąty nachylenia poszczególnych połączeń dachowych budynku.</p> <p>Spostrzeżenia: Stan konstrukcji w większości zadowalający. Na elementach skrajnych wewnątrz poddasza wystąpiły ślady próchnicy.</p> <p>Zalecenia: Należy zabezpieczyć konstrukcję drewnianą poprzez smarowanie środkami przeciwgrzybicznymi a także wzmocnić elementy skrajne wewnątrz poddasza – krokwie.</p>	
4.	KOMINY I OGNIOMURY NA DACHU I W PRZESTRZENI STRYCHOWEJ	<p>Rodzaj: Ponad dachem murowane otynkowane. Komin kotłowni z wkładką ze stali nierdzewnej, zamontowana podczas modernizacji kotłowni.</p> <p>Spostrzeżenia: Kominy i ogniomury w stanie zadowalającym.</p> <p>Zalecenia: Brak.</p>	
5	PRZEWODY- KANAŁY KOMINOWE	<p>Zalecenia: Wykonywać czyszczenie i okresowe przeglądy zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego (kominiarze).</p>	
6.	STROPY I KONST.SCHODÓW	<p>Rodzaj: Stropy: odcinkowe na belkach stalowych, częściowo żelbetowe monolityczne. Schody: żelbetowe na dźwigarach stalowych, podesty w postaci płyt odcinkowych. Schody pokryte okładziną lastryko. Schody do kotłowni betonowe na gruncie.</p>	

		<p>Spostrzeżenia: Stropy i schody w stanie dobrym. Jedynie schody do kotłowni na końcach stopni wykruszenia betonu.</p> <p>Zalecenia: Należy naprawić końce stopni schodowych betonowych do kotłowni.</p>	
7.	ŚCIANY I ŚCIANKI DZIAŁOWE	<p>Rodzaj: Ściany nośne murowane z cegły pełnej ceramicznej i silikatowej, oraz z bloczków ściennych. Ścianki działowe murowane. W części ścianki gipsowo-kartonowe (w pomieszczeniach wyremontowanych). Ściany garażu (od strony hurtowni papierniczej) w postaci konstrukcji żelbetowej wypełnionej bloczkami betonowymi.</p> <p>Spostrzeżenia: Nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych ścian nośnych. Jedynie widoczne niewielkie zarysowania w okolicach nadproży okiennych na elewacjach.</p> <p>Zalecenia: Brak.</p>	
8.	FUNDAMENTY	<p>Rodzaj: Murowane, częściowo żelbetowe.</p> <p>Spostrzeżenia: Nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych. Nie występuje zawilgocenie ścian fundamentowych.</p> <p>Zalecenia: Brak.</p>	
9.	IZOLACJE	<p>Rodzaj: Pionowa i pozioma</p> <p>Spostrzeżenia: Nie występuje zawilgocenie ścian fundamentowych. Izolacje spełniają swoje funkcje.</p> <p>Zalecenia: Brak.</p>	
10.	PODŁOGI I POSADZKI W POMIESZCZENIACH	<p>Rodzaj: W korytarzach posadzki z płytek lastryko, w sanitariatach posadzki z płytek terakota i gres, w pomieszczeniach biurowych i socjalnych wykładzina PCV, częściowo wykładzina dywanowa. Pod wykładzinami szlichta cementowa. Na schodach okładzina lastryko. Na schodach do kotłowni brak okładziny. W pomieszczeniu kotłowni płytki terakota.</p> <p>Spostrzeżenia: Okładziny w pomieszczeniach wyremontowanych w stanie dobrym. Okładziny w pozostałych pomieszczeniach w stanie średnim, jednak zadowolającym. Terakota w kotłowni bez uwag.</p>	

		<p>Zalecenia: Naprawa posadzki betonowej przy zejściu do piwnicy (kotłowni).</p>	
11.	TYNKI WEWNĘTRZNE	<p>Rodzaj: Tynki cementowo – wapienne, w części pomieszczeń wyremontowanych gładź gipsowa.</p> <p>Spostrzeżenia: W większości bez uwag, jedynie niewielkie miejscowe pęknięcia i rysy. Na ścianach w korytarzach i w części pomieszczeń – lamperia olejna, powyżej malowanie emulsyjne. W sanitariatach – glazura w stanie zadowalającym. Sufit podwieszany na II piętrze.</p> <p>Zalecenia: Należy wymienić sufit w korytarzu na II piętrze na trudnozapalny (wg protokołu z kontroli ochrony p.poż. z dnia 02.02.2016r.)</p>	
12.	STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA	<p>Rodzaj: Okna w większości wymienione na PCV. Pozostała niewielka ilość okien drewnianych. Drzwi wewnętrzne płytowe i stalowe. Drzwi zewnętrzne do budynku Straży Miejskiej PCV, drzwi do kotłowni stalowe. Drzwi do hurtowni papierniczej stalowe. Wrota garażowe drewniane. Część okien okratowana kratami stalowymi.</p> <p>Spostrzeżenia: Stolarka okienna drewniana mocno zużyta, miejscami spróchniała, nieszczelna. Okna PCV bez uwag. Drzwi wewnętrzne starego typu (poza wymienionymi podczas remontu), w stanie średnim. Drzwi wejściowe w stanie dobrym. Drzwi stalowe w stanie dobrym. Wrota garażowe mocno zużyte, częściowo powykrzywiane. Kraty stalowe w stanie zadowalającym.</p> <p>Zalecenia: Całkowita wymiana niewielkiej ilości okien drewnianych.</p>	
13.	ELEWACJE:	<p>Rodzaj: Elewacje otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym.</p> <p>Spostrzeżenia: Widoczne niewielkie zarysowania na tynku w okolicach nadproży okiennych. Widoczne miejscowe odparzenia i braki tynku na ścianach, oraz w strefie cokołu. Widoczne ślady zacieków korozji pod parapetami. Ogólnie elewacje brudne , nie wyglądające estetycznie. Opaskę tworzy nawierzchnia parkingu (z kostki betonowej i trylinki). Na ścianie garażu brak tynku.</p>	

		<p>Zalecenia: Uzupełnienie tynków na elewacji, naprawa tynków, pomalowanie.</p> <p>Uwaga!!! Grubość ścian z cegły pozwala określić, że minimalny dopuszczalny współczynnik przenikania „k”, który wynosi: wg. PN – 91 B 02020 $k= 0,55$ $W/(m^2 \cdot K)$ jest przekroczony, a zatem przed podjęciem robót renowacyjnych elewacji proponuje się wykonać ocieplenie ścian budynku metodą lekką – mokrą. Przed wykonaniem docieplenia budynku, należy wykonać audyt energetyczny.</p>	
14.	KLATKI SCHODOWE	<p>Rodzaj: Murowane i otynkowane, posadzki z okładziny lastryko na biegach, w korytarzach posadzka z płytek lastryko.</p> <p>Spostrzeżenia: Stan dobry.</p>	
15.	BALKONY I LOGGIE	<p>Brak. Jedyne balkon znajdujący się na elewacji wejściowej do pomieszczeń Straży Miejskiej został zlikwidowany z uwagi na skorodowaną konstrukcję stalową.</p>	
16.	PIWNICA	<p>W piwnicy znajduje się kotłownia. Stan bez uwag.</p>	
17.	INSTALACJA WOD-KAN	<p>Rodzaj: Sieciowa. Instalacja wodna rury ocynkowane w części wymienione na nowe, pozostałe nie wykazują przecieków. Kanalizacyjna żeliwna, nie wykazuje przecieków. W pomieszczeniach wyremontowanych wymieniona na PCV, bez uwag.</p> <p>Spostrzeżenia: Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna - szczelna, brak przecieków. Urządzenia białego montażu – w części wymienione na nowe, pozostałe w średnim stopniu zużyte. W 2016r. wymieniono hydranty przeciwpożarowe.</p> <p>Zalecenia: W miarę posiadanych środków finansowych możliwość wymiany żeliwnej części instalacji kanalizacyjnej na PCV.</p>	
18	INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA	<p>Rodzaj: Kotłownia olejowa z kotłem Viessmann – aktualnie nie używana. W 2016r. wykonano podłączenie do sieci ciepłej miejskiej, nowy węzeł cieplny.</p> <p>Grzejniki płytowe. Rurociągi miedziane.</p>	

		<p>Spostrzeżenia: Instalacja C.O - całość bez uwag. Kocioł, sterowniki, zbiorniki oraz oprzyrządowanie - całość bez uwag. Urządzenia wężła ciepłego – bez uwag.</p>	
19.	INSTALACJA ELEKTRYCZNA I ODGROMOWA	<p>Rodzaj: W części wymieniona na miedzianą, pozostała część starego typu. Występuje instalacja odgromowa. Spostrzeżenia: Wykonywać przeglądy okresowe: badanie skuteczności zerowania i rezystancji przez uprawnionego elektryka – zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego. Poza tym użytkownicy nie zgłaszają uwag co do działania instalacji.</p>	
20.	INSTALACJA GAZOWA	Nie dotyczy	
21.	POZOSTAŁE NIEWYSZCZEGÓLNIONE ELEMENTY BUDYNKU	Nie dotyczy	
22.	SCHODY ZEWNĘTRZNE	<p>Rodzaj: Przy głównym wejściu – betonowe na gruncie.</p> <p>Spostrzeżenia: Schody w stanie dobrym.</p> <p>Zalecenia: Brak.</p>	
23.	TEREN WOKÓŁ BUDYNKU	<p>Rodzaj: Teren częściowo ogrodzony, nawierzchnia z trylinki i w części z kostki betonowej.</p> <p>Spostrzeżenia: Kostka betonowa bez uwag. Nawierzchnia z trylinki powyłupywana, pokrzywiona, nieestetyczny wygląd.</p> <p>Zalecenia: W miarę posiadanych środków finansowych możliwość wymiany nawierzchni z trylinki.</p>	
24.	DROGI DOJAZDOWE	Rodzaj: Od strony ulicy Popiełuszki.	

Uwagi i spostrzeżenia: Budynek – konstrukcja nie zagraża bezpieczeństwu, nadaje się do dalszej eksploatacji.

Kolejny przegląd należy wykonać - w listopadzie 2023 r.

Zapoznałem się w dniu:

-2. 01. 2023

proszę o dalszą realizację

numer id. 017

KOMENDANT STRAŻY MIEJSKIEJ
w Zgierzu

Dariusz Bereżewski

Przeгляд techniczny wykonał:

Tomasz SZWABA
uprawniona budowlanc od projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej
nr ewid. LOD/0755/PWOK/07

