

PROTOKÓŁ nr 32/05/2022/MS

z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego
obiektu budowlanego

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 290 ze zm.)

I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
- 2) elementów budynku, budowli i instalacji **narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne** i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku,
- 3) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 4) ~~instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych).~~

Data kontroli:

maj 2022r

Data następnej kontroli:

maj 2023r

II. Informacje ogólne o obiekcie budowlanym:

Nazwa, funkcja:

Budynek administracyjno – biurowo – sportowy



Adres:

ul. Krępicka 33-35 , Wrocław

Właściciel lub
zarządca

nazwa:

AMW Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KWATERA” Sp. z o.o.

	adres:	ul. Obornicka 113 G 51-114 Wrocław		
	telefon:	071 352 44 00		
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> stalowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input checked="" type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> żelbetowa <input type="checkbox"/> inna: Dach o konstrukcji drewnianej kryty dachówką i papą (część biurowo-hotelowa) i blachą (część sportowa), strop, fundamenty, schody, nadproża - żelbetowe			
Wypozażenie	<input checked="" type="checkbox"/> przewody dymowe, spalinowe, <u>wentylacyjne* - grawitacyjne</u> <input type="checkbox"/> przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - ciąg jest wymuszony mechanicznie <input checked="" type="checkbox"/> instalacja ciepłej wody użytkowej, centralne ogrzewanie <input checked="" type="checkbox"/> instalacja elektryczna, odgromowa <input type="checkbox"/> instalacja gazowa – gaz przewodowy, gaz płynny (butla, zbiornik) <input checked="" type="checkbox"/> instalacja wodno-kanalizacyjna <input type="checkbox"/> instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska			
Powierzchnia zabudowy	827 m ²		<u>Wysokość</u> Ilość kondygnacji nadziemnych – 3 Podziemnych - 1	<u>Kubatura:</u> 6 287 m ³

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z protokołami z poprzednich kontroli:

- rocznej protokół nr 2/2020/JK z maja 2020 r.
- pięcioletniej z elementami rocznej z dnia 29.10.2021 r.

Stan wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:

Wykonano następujące zalecenia z kontroli rocznej w 2020 r.:

1. budynek hotelowo-biurowy:

- przemurowanie kominów wraz z wymianą obróbek blacharskich
- wymiana ław i stopni kominarskich
- wymiana rynien i rur spustowych
- wymiana gąsiorów i części dachówek na dachu
- naprawa spękań ścian zewnętrznych budynku poprzez wklejenie prętów

2. budynek hali sportowej:

- pomalowanie farbą antykorozyjną metalowych kominków wentylacyjnych
- czyszczenie i pomalowanie farbą antykorozyjną obróbek blacharskich

Nie wykonano następujących zaleceń z kontroli rocznej w 2020 r.:

- wymiana uszkodzonych elementów drewnianych muru pruskiego w hali sportowej
- naprawa konstrukcji drewnianej (dźwigary) w hali sportowej
- wykonanie naprawy i wymiany tynków w budynku hotelowo-biurowym i hali sportowej
- wymiana okien drewnianych w budynku hotelowo-biurowym i hali sportowej
- wymiana płytek cokołowych w budynku hotelowo-biurowym
- wymiana stalowej bramy do kotłowni w budynku hotelowo-biurowym
- remont schodów betonowych zewnętrznych wejściowych do budynku hotelowo-biurowego i hali sportowej
- naprawa muru oporowego przy zjeździe do kotłowni w budynku hotelowo-biurowym

Oprócz w/w nie wykonanych zaleceń wskazano też następujące w kontroli pięcioletniej w 2021 r.:

- naprawa nawierzchni ciągów komunikacyjnych
- wymiana instalacji hydrantowej
- wymiana instalacji wodociągowej
- wymiana instalacji kanalizacyjnej
- wymiana instalacji grzewczej

IV. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
średni	16-30	Elementy budynku utrzymane są w należytym stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja
dostateczny	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca.
dopuszczający	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna
zły	71-100	Elementy budynku znajdują się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części

W trakcie kontroli ustalono:

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych			
1. tynki	Cementowo- wapienne	budynek hotelowo biurowy- dopuszczający	budynek hotelowo biurowy - liczne ubytki i spękania tynku, napisy grafitti
		budynek hali sportowej - zły	znaczna korozja i braki elementów drewnianych muru pruskiego, duże ubytki tynków - w 2019 r. wykonano ekspertyzę techniczną hali sportowej. Stan techniczny oceniono jako nie zadowalający.
2. okładziny	-	-	-
3. cokoły	budynek hotelowo biurowy - płytki klinkierowe	budynek hotelowo biurowy- dostateczny	budynek hotelowo biurowy - miejscowe spękania, odspojenia i ubytki płytek klinkierowych- uzupełnienie i wymiana spękanych oraz odspojonych płytek
Elementy ścian zewnętrznych			

1. gzymsy	budynek hotelowo biurowy - ceglane, tynkowane	budynek hotelowo biurowy - średni	budynek hotelowo biurowy spękania i ubytki – zalecana naprawa
2. attyki	-	-	-
3. filary	-	-	-
4. schody zewnętrzne, zjazdy, pochylnie	budynek hotelowo biurowy – betonowe budynek hali sportowej - betonowe	budynek hotelowo biurowy – zły budynek hali sportowej - zły	Ubytki i spękania betonu. Korozja elementów stalowych /kątowników/ – remont schodów naprawa betonowego murku oporowego przy zjeździe do bramy kotłowni budynek hali sportowej –wejście nieużytkowane, spękania i ubytki, korozja elementów stalowych /kątowników/ – remont schodów
5. loggie, tarasy, balkony	-	-	-
6. balustrady zewnętrzne balkonów i tarasów	-	-	-
7. balustrady wewnętrzne, klatki schodowej	budynek hotelowo biurowy - stalowe	budynek hotelowo biurowy - średni	budynek hotelowo biurowy - konserwacja i naprawy bieżące
8. stolarka okienna zewnętrzna	budynek hotelowo biurowy -PCV/drewno budynek hali sportowej - drewno	budynek hotelowo biurowy – zły (drewniana) średni (PCV) budynek hali sportowej- zły (drewniana)	Okna drewniane wypaczone, niekompletne - wymiana stolarki drewnianej Okna wypaczone, niekompletne wymiana stolarki drewnianej
9. stolarka drzwiowa zewnętrzna	budynek hotelowo biurowy - aluminium/drewno, brama do kotłowni - stalowa	budynek hotelowo biurowy –Drzwi wejściowe – średni Brama do kotłowni - dopuszczający	Drzwi wejściowe - konserwacja i naprawy bieżące Brama do kotłowni skorodowana – zalecane czyszczenie oraz zabezpieczenie antykorozyjne lub wymiana ,
Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu			
1. szyldy, reklamy	-	-	-
2. klimatyzatory	-	-	-
3. anteny	budynek hotelowo biurowy -tv	budynek hotelowo biurowy -dopuszczający	budynek hotelowo biurowy - widoczna korozja
4. kontrola dostępu	-	-	-
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
1. pokrycie dachu	budynek hotelowo biurowy – Dachówka ceramiczna/papa budynek hali sportowej – blacha stalowa ocynkowana	budynek hotelowo - biurowy – średni budynek hali sportowej – dostateczny	Dachówka ceramiczna po naprawach – konserwacja i naprawy bieżące papa – punktowe odparzenia i spękania- konserwacja i naprawy bieżące ogniska korozji - bieżąca konserwacja i naprawy

2. konstrukcja dachu	budynek hotelowo-biurowy - więźba drewniana	dostateczny	konserwacja i naprawy – impregnacja środkami zabezpieczającymi drewno przed korozją biologiczną
	budynek hali sportowej - dźwigary drewniane	zły	Spękania, rozwarstwienie, korozja konstrukcji drewnianej (dźwigary) – w 2019 r. wykonano ekspertyzę techniczną hali sportowej. Stan techniczny dźwigarów oceniono jako nie zadowalający.
3. kominy (cz. ponad dachem), ławy kominiarskie	budynek hotelowo-biurowy - kominy murowane z okładziną z płytek, stalowe ocynkowane ławy kominiarskie - stalowe	budynek hotelowo-biurowy - dobry	kominy i ławy po remoncie
	budynek hali sportowej – stalowe ocynkowane	budynek hali sportowej - średni	kominy stalowe zabezpieczono antykorozyjnie
4. obróbki blacharskie	budynek hotelowo biurowy - blacha stalowa ocynkowana	budynek hotelowo biurowy dobry/dopuszczający	Obróbki blacharskie kominów – po wymianie obróbki blacharskie lukarn do czyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego lub wymiany
	budynek hali sportowej - blacha stalowa ocynkowana	budynek hali sportowej – dostateczny	budynek hali sportowej – widoczne ślady korozji zaleca czyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne lub wymianę
5. rynny	budynek hotelowo biurowy - rynny z blachy stalowej ocynkowanej	budynek hotelowo biurowy - dobry	Po wymianie bieżąca naprawa i konserwacja
	budynek hali sportowej - rynny z blachy stalowej ocynkowanej	Budynek hali sportowej - dobry	budynek hali sportowej –bieżąca naprawa i konserwacja
6. rury spustowe	budynek hotelowo biurowy - rury z blachy stalowej ocynkowanej i żeliwa	budynek hotelowo biurowy - dobry	Po wymianie bieżąca naprawa i konserwacja
	Budynek hali sportowej - rynny z blachy stalowej ocynkowane	Budynek hali sportowej - dobry	budynek hali sportowej –bieżąca naprawa i konserwacja
7. odprowadzenie wody opadowej	Rury stalowe ocynkowane /żeliwne	Średni	bieżąca naprawa i konserwacja,
	Opaska betonowa	Dopuszczający	od frontu częściowo po wymianie w pozostałych miejscach spękania, ubytki opaski
8. okapy dachowe	budynek hotelowo biurowy -tynkowane	budynek hotelowo biurowy -dopuszczający	budynek hotelowo biurowy - spękania i ubytki tynku – do naprawy i uzupełnienia
	Budynek hali sportowej - podbitka drewniana	Budynek hali sportowej - dostateczny	Budynek hali sportowej -bieżąca konserwacja i naprawy
Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska			

1. kanalizacja sanitarna	-	-	-
2. kanalizacja deszczowa	-	-	-
3. zbiorniki bezodpływowe	-	-	-
4. urządzenia do oczyszczania ścieków	-	-	-
5. urządzenia filtrujące	-	-	-
6. urządzenia wyłuszkujące	-	-	-

V. Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania:

- Wykonać remont ścian zewnętrznych (mur pruski) hali sportowej mający na celu wymianę drewnianych elementów i wypełnienia zgodnie z zaleceniami ekspertyzy budowlanej.
- Remont konstrukcji drewnianej hali sportowej (dźwigary) mający na celu wzmocnienie konstrukcji zgodnie z zaleceniami ekspertyzy budowlanej.
- Naprawa opaski betonowej przy budynkach hotelowo-biurowym i hali sportowej.
- Wymiana skorodowanych obróbek blacharskich lukarn w budynku hotelowo-biurowym
- Usunięcie napisów graffiti w budynku hotelowo-biurowym
- Uzupełnienie i naprawa tynków elewacyjnych w budynkach hotelowo-biurowym i hali sportowej
- Wymiana płytek na cokole w budynku hotelowo-biurowym
- Termomodernizacja ścian w budynkach hotelowo-biurowym i hali sportowej
- Wymiana okien drewnianych w w/w budynkach
- Czyszczenie oraz zabezpieczenie antykorozyjne bramy do kotłowni w budynku hotelowo-biurowym
- Remont schodów betonowych zewnętrznych w budynkach hotelowo-biurowym i hali sportowej

VI. WNIOSKI KOŃCOWE:

- ☐ budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- ☐ budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu,
- ☐ budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącem zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,
- ☒ budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- ☐ budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- ☐ budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części

VII. W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać:

Remont ścian zewnętrznych (mur pruski) hali sportowej mający na celu wymianę drewnianych elementów i wypełnienia zgodnie z zaleceniami ekspertyzy budowlanej. Remont konstrukcji drewnianej hali sportowej (dźwigary) mający na celu wzmocnienie konstrukcji nośnej zgodnie z zaleceniami

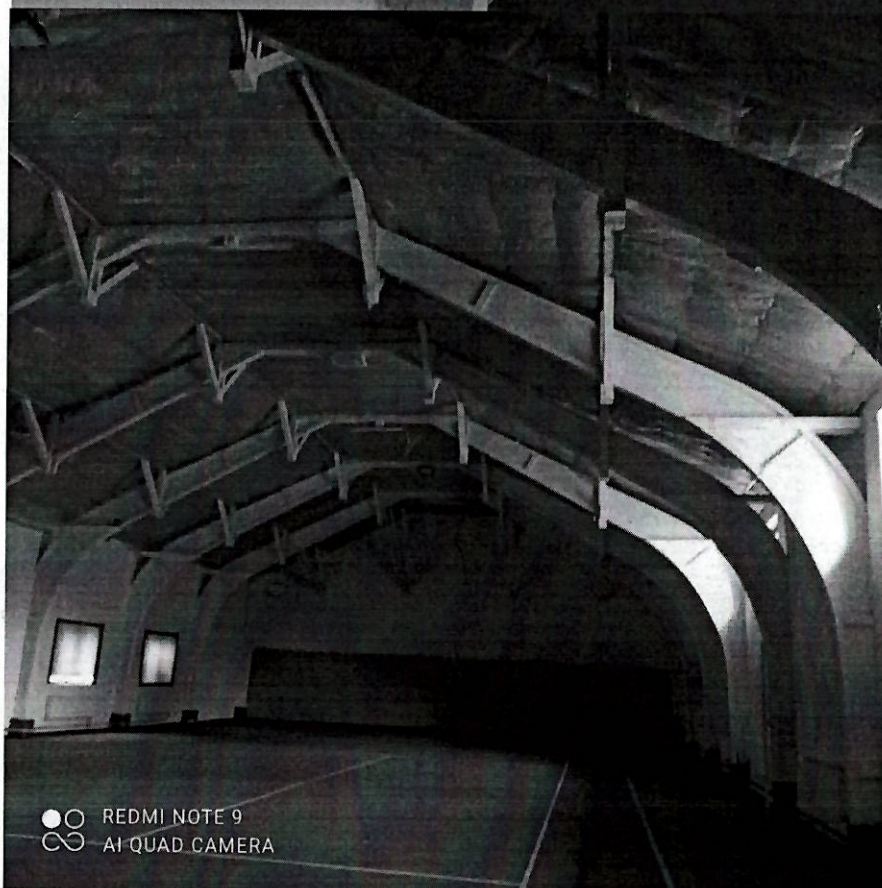
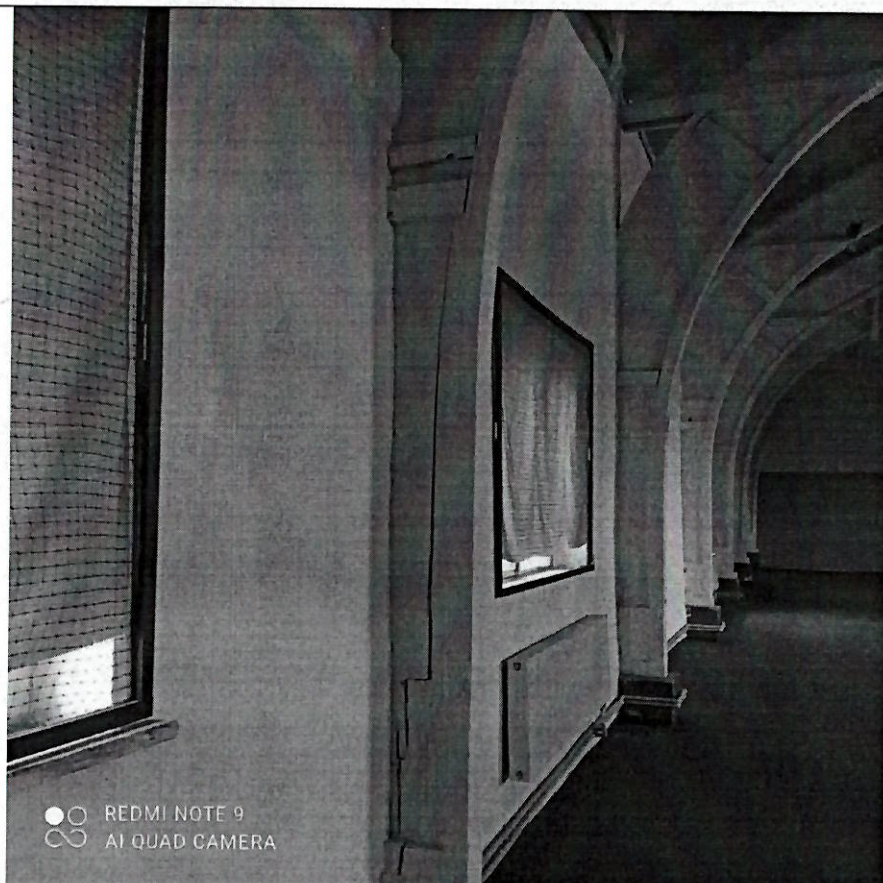
ekspertyzy budowlanej.

Do czasu wykonania w/w czynności obiekt powinien pozostać oznakowany oraz zabezpieczony przed dostępem osób postronnych .

VIII. Dokumentacja fotograficzna wykonana w toku kontroli:



Fot. 1 i 2 Uszkodzenia ścian zewnętrznych (mur pruski) hali sportowej



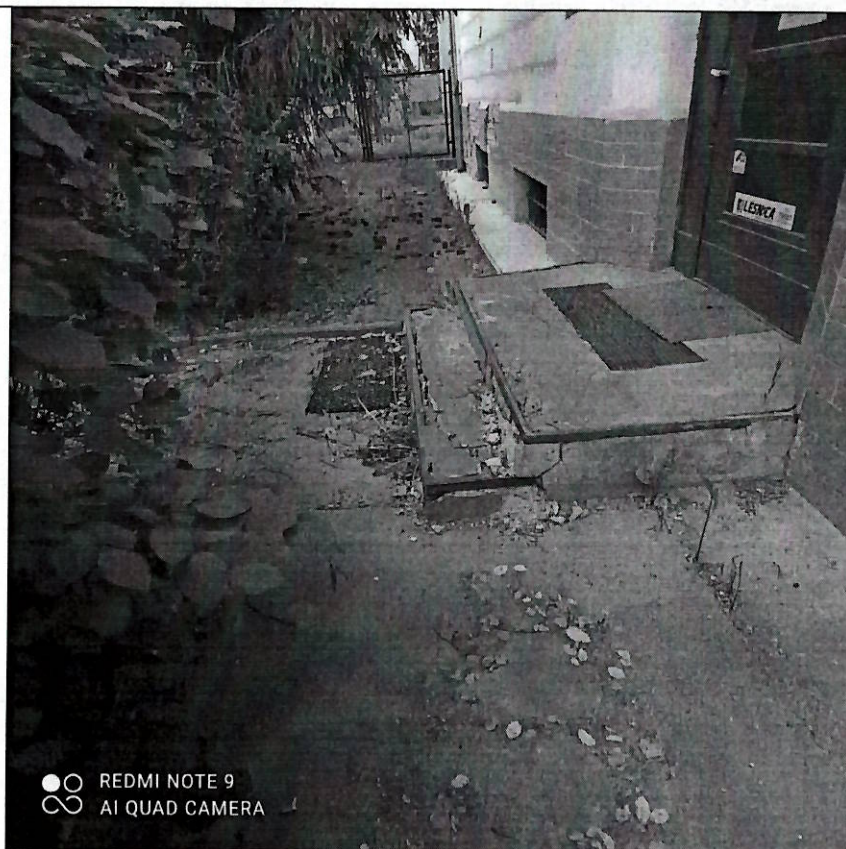
Fot. 3 i 4 Rozwarstwienia, spękania dźwigarów drewnianych klejonych (konstrukcja nośna) hali sportowej



Fot. 5 Uszkodzona, popękana opaska betonowa przy hali sportowej



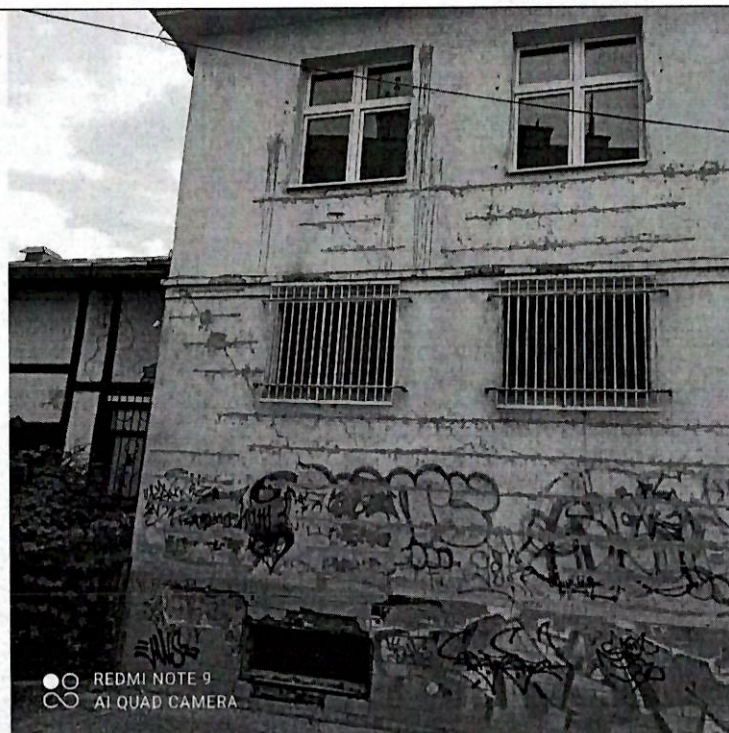
Fot. 6 Wyeksploatowana drewniana stolarka okienna w bud. hotelowo-biurowym



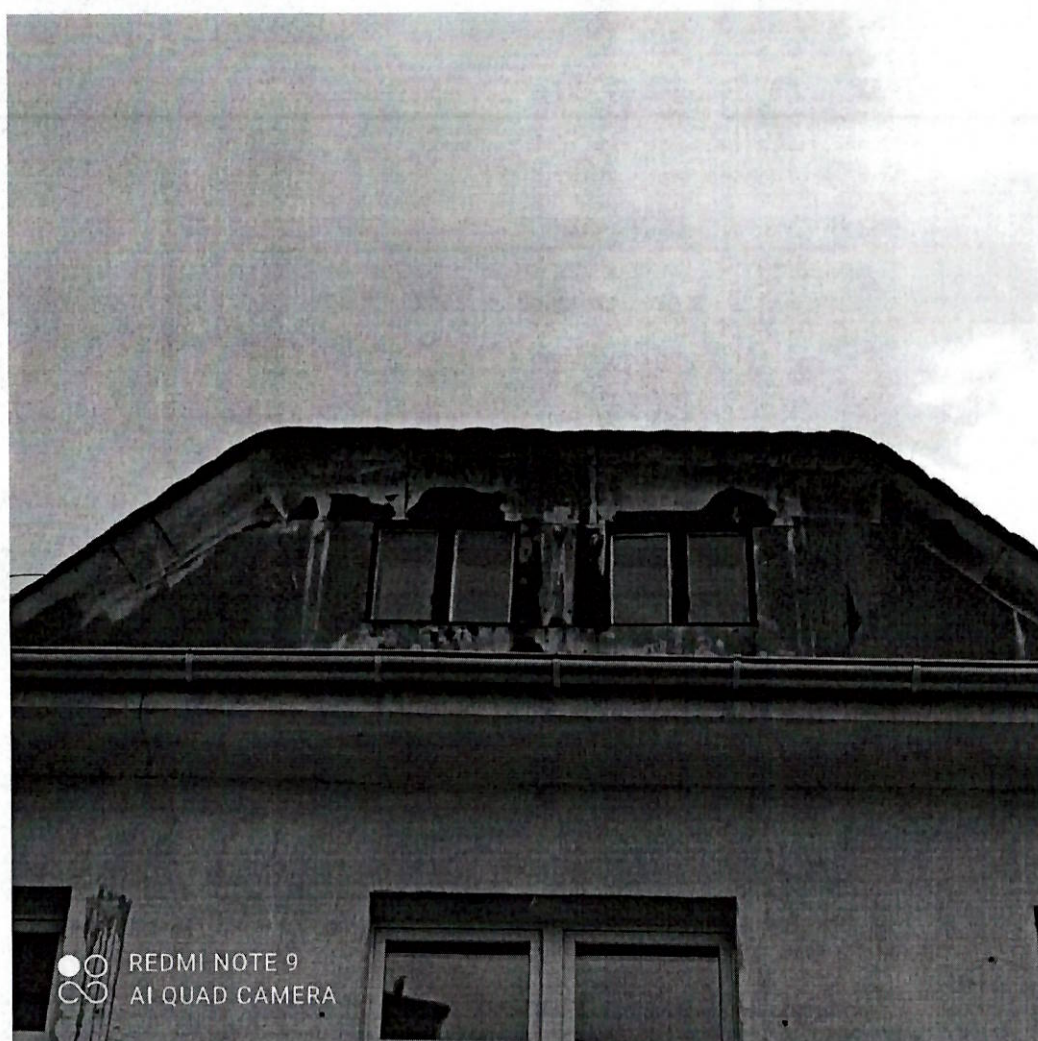
Fot. 7 Spękania i ubytki betonowych schodów – wejście do bud. hotelowo-biurowego



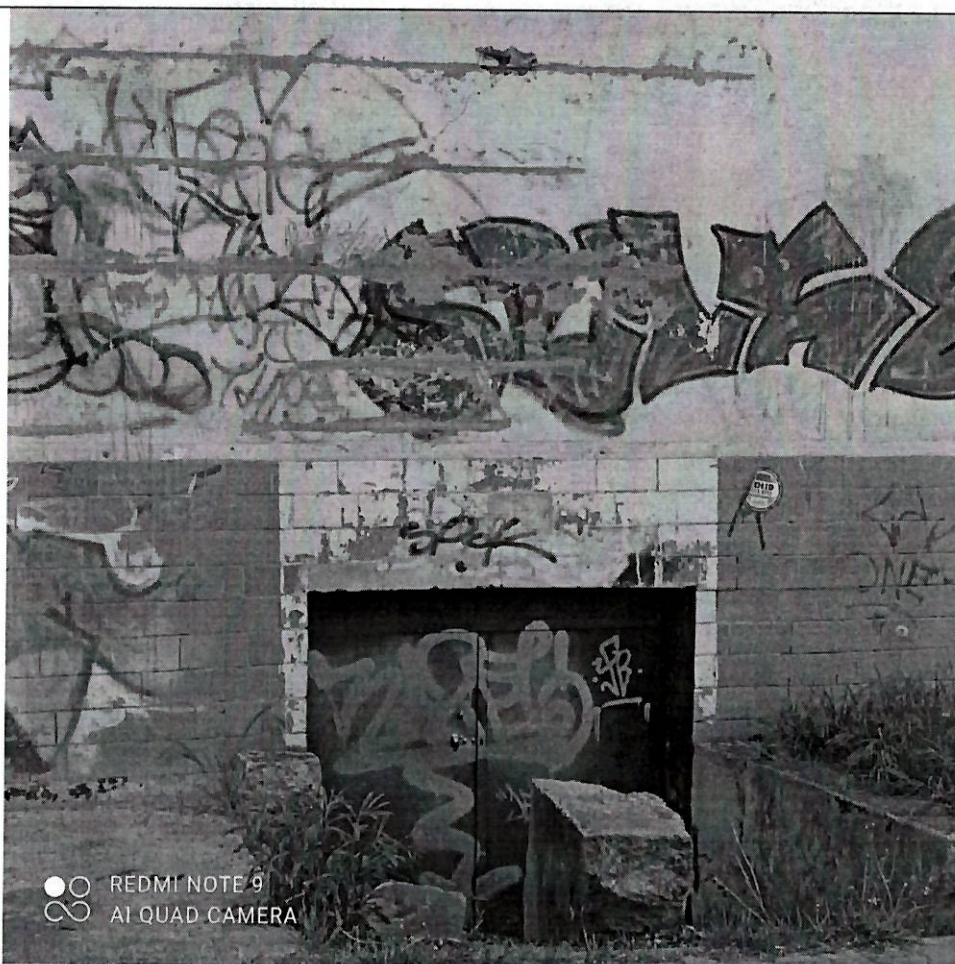
Fot. 8 Ubytki płytek na cokole ściany frontowej w bud. hotelowo-biurowym



Fot. 9 Napisy grafitti zabrudzenia tynków na ścianie bocznej bud. hotelowo-biurowego



Fot. 10 Skorodowane obróbki blacharskie lukarny w bud. hotelowo-biurowym



Fot. 11 Uszkodzony mur oporowy przy zjeździe do kotłowni, napisy na stalowej bramie



Fot. 12 Skorodowana blacha na pokryciu dachu hali sportowej

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

elementów budynku/obiektu budowlanego

Marcin Sterzel 252/DOŚ/12

Imię i nazwisko oraz nr uprawnień

magr inż. Marcia Sterzel
uprawnienia budowlane do kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
o nr ewid. 252/DOŚ/12

.....
(czytelny podpis oraz pieczęć)

I. Załączniki do protokołu, kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli

1.

Uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń

2.

Zaświadczenie dotyczące członkostwa w Dolnośląskiej Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa i posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej



DOLNOŚLĄSKA
OKRĘGOWA
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

OKK.7132-153/2011/12

Wrocław, dnia 17 grudnia 2012 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (*Dz.U. z 2001r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.*), art. 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 2, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (*Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.*) i § 11 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz.U. Nr 83, poz. 578, z późn. zm.*), w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.*)

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna DOIB

n a d a j e

Panu:

Marcin Władysław Sterzel

magister inżynier z kierunku budownictwo

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny 252/DOŚ/12

**w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń**

Pan Marcin Władysław Sterzel jest uprawniony:

W specjalności **konstrukcyjno-budowlanej** - na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 2 i art. 13 ust. 3 i 4 ustawy Prawo budowlane w związku z § 17 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie - do:

- kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji obiektu oraz architektury obiektu,
 - kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
 - wykonywania nadzoru inwestorskiego,
 - sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych
- bez ograniczeń w zakresie w/w specjalności.**

UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa we Wrocławiu na podstawie protokołów z postępowania kwalifikacyjnego oraz z przeprowadzonego egzaminu stwierdza, że Pan Marcin Władysław Sterzel posiada wymagane prawem: wykształcenie i praktykę zawodową oraz uzyskał pozytywny wynik egzaminu - konieczne do uzyskania uprawnień budowlanych w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.

Pouczenie

1. Zgodnie z art. 12 ust. 7 w/w ustawy Prawo budowlane – podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.
2. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej DOIIB we Wrocławiu w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

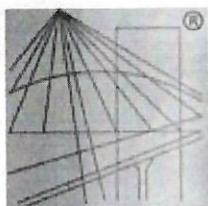
1. Pan Marcin Władysław Sterzel
[redacted]
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
4. a/a



Skład orzekający OKK

DOLNOŚLĄSKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA
Prof. dr inż. Kazimierz Czapliński
Przewodniczący
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

1. prof. dr inż. Kazimierz Czapliński
2. dr inż. Zofia Zwierzchowska
3. mgr inż. Małgorzata Mikołajewska-Janiaczyk



P O L S K A
I Z B A
I N Ż Y N I E R Ó W
B U D O W N I C T W A

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

DOŚ-R5V-XJS-GI8 *

Pan Marcin Władysław Sterzel o numerze ewidencyjnym DOŚ/BO/0236/13
adres [REDACTED]

jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-03-01 do 2023-02-28.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-03-09 roku przez:

Marek Kalinski, Zastępca Przewodniczącego Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

