


## PROTOKÓŁ

<b>ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:</b>			
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.
<b>OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ</b>			
Imię i nazwisko	Henryk Merta		
Nr upr. bud.	Nr ewid.841/86/Lo		
Nr członkowski POIIB	DOŚ/BO/0084/16		
Telefon kontaktowy	603709515		
<b>INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU</b>			
Rodzaj budynku	mieszkalno – użytkowy (obiekt pałacowy)		
Adres budynku	Siciny		
<b>Fotografia budynku (widok ogólny)</b>			
			
<b>Właściciel lub zarządca</b>	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 <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa	1337,29 m <sup>2</sup>

**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
<b>Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku</b>		
Hydranty	Występuje hydrant nadziemny przy budynku	0 -15
Instalacja piorunochronna (ogólny stan techniczny)	Brak przewody uziemiające w całości do wykonania,	-
<b>Urządzenia służące ochronie środowiska</b>		
Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	Zbiornik betonowy	31-50
Urządzenia do oczyszczania ścieków	Brak	-
Urządzenia filtrujące	Brak	-
Urządzenia wyłuszczone	Brak	-
<b>Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem</b>		
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.	<b>Naprawa główna.</b> 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.	<b>Naprawa bieżąca.</b> Polega na okresowym remoncie elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym
III.	<b>Konserwacja.</b> 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 kominiarski,
- 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)