

PROTOKÓŁ nr 1/2019

Z OKRESOWEJ KONTROLI rocznej i raz na 5 lat (zbiorczy) OCENY STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW I INSTALACJI BUDYNKU, PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA , ESTETYKI OBIEKTU ORAZ JEGO OTOCZENIA

KONTROLĘ PRZEPROWADZONO W DNIACH 16.12.2019 – 23.12.2019

I. DANE OGÓLNE

NAZWA OBIEKTU: ***PAWILON NR 11 – KUCHNIA CENTRALNA***

ADRES OBIEKTU: ***44- 200 RYBNIK ul. Energetyków 46***

POW. ZABUDOWY: **1 381,04 m²**

POW.UŻYTKOWA: **3 916,28 m²**

KUBATURA : **15 145,00 m³**

IŁOŚĆ KONDYGNACJI : **2**

DATA ZAKOŃCZENIA

BUDOWY : **1998r.**

**DATA OSTATNIEGO
PRZEGŁĄDU OKRESOWEGO:** **07.12.2018r.**

PODSTAWA OPRACOWANIA: **Prawo Budowlane art. 62 ust.1 pkt.1 i 2**

ZESPÓŁ KONTROLUJĄCY :

Przedstawiciel dzierżawcy	1. Agnieszka Jarząbek- Kierownik zespołu Impel Catering „Company” sp. z o.o.
	2. Piotr Hulin - Konserwator
Przedstawiciel „ADAR-EX”	3. Jacek Siekierski - Specjalista bud.

II. INFORMACJA O POSIADANEJ DOKUMENTACJI I DOKUMENTACH OBIEKTU

DOKUMENTACJA BUDOWY

- dokumentacja budowy jest w gabinecie firmy dzierżawiającej

KSIĄŻKA OBIEKTU WRAZ Z DATA ZAŁOŻENIA

- TOM 1 z dnia 06.01.2000 r.

DOKUMENTACJA ROCZNYCH KONTROLI OKRESOWYCH:

- Protokół nr 47/2019 z dn. 26.11.2019r. z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych
- Protokół kontroli rocznej stanu konstrukcyjno-budowlanego z dnia 07.12.2018r.

DOKUMENTACJA 5 - LETNICH KONTROLI OKRESOWYCH:

- Protokół z pomiarów instalacji elektrycznej z 01.2014 r.
- Protokół okresowej kontroli stanu technicznego obiektu nr 1 z dnia 15.12.2014 r. 5-letniej.

Komisja dokonała sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (zgodnie z art. 62 ust. 1a Prawa Budowlanego)

Komisja zapoznała się z protokołem przeglądu stanu technicznego obiektu z dnia 07.12.2018 r.

III.

CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA OBIEKTU

Kuchnia centralna – obiekt wolnostojący o jednej kondygnacji nadziemnej wraz z poziomami technicznymi i maszynowniami oraz jednej podziemnej oraz poziom niższy – tunele. Budynek zrealizowany w całości jako kuchnia centralna szpitala, ze zmywalnią centralną, kuchnią mleczną i jadalnią dla personelu.

Konstrukcja budynku słupowo ryglowa, ławy, ściany piwnic żelbetowe. Stropy żelbetowe i gęstożebrowe Ackermana. Dach z płyt korytkowych zamkniętych, opieranych na ścianach ażurowych z cegły dziurawki. Schody wewnętrzne płytowo belkowe żelbetowe. Ściany klatek schodowych z cegły pełnej. Daszki nad wejściami do budynku płytowe żelbetowe. Schody zewnętrzne i podesty prowadzące z poziomu terenu na poziom P 0 żelbetowe. Kominy murowane i otynkowane. Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa PCV oraz drewniana. Wykończenie ścian z płytek ceramicznych oraz tynkowane i malowane. Wykończenie podłóg wykładziny PCV oraz płytki ceramiczne.

Obiekt wyposażony jest: w instalację elektryczną i teletechniczną,

instalację gazową,

instalację wody zimnej i ciepłej,

instalację wentylacji mechanicznej,

podłączony jest do kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

źródło ciepła-zasilanie z sieci ciepłowniczej.

IV. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU

Kryteria oceny stanu technicznego elementów i instalacji

Stan techniczny **dobry** - zużycie elementów do 15% oznacza że element nie wymaga żadnej naprawy lub konserwacji.

Stan techniczny **zadowalający** - zużycie w przedziale 16 – 30% oznacza nieznaczne uszkodzenia i deformacje nie mające wpływu na wytrzymałość elementu i jego przydatność użytkową; należy przeprowadzić konserwację, aby zapobiec postępującemu dalszemu zużyciu.

Stan techniczny **mierny** - zużycie w przedziale 31 – 50% oznacza że, element wykazuje deformacje, pęknięcia, rysy, zacieki, nieszczelności, kwalifikujące go do natychmiastowej naprawy przywracającej jego pierwotne walory wytrzymałościowe oraz użytkowe.

Stan techniczny **zły** - zużycie ponad 50% oznacza że, element podlega wymianie jako zużyty, gdyż jego naprawa jest nieopłacalna, a dalsze użytkowanie może powodować zagrożenie życia oraz zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia.

L. P.	ELEMENT BUDYNKU	OPIS STANU TECHNICZNEGO	ZALECENA	PROPON. TERMIN WYKON. ZALECEŃ
1.	Ściany konstrukcyjne i działowe	<p>Zewnętrznych oznak uszkodzeń konstrukcyjnych nie zaobserwowano.</p> <p>Pęknięcie poziome ściana zewnętrzna, pom. wentylatorów oraz W02 i jadalni Poziom – 2 podsiąkanie wody gruntowej widoczne na ścianach wewnętrznych</p> <p>Stan techniczny - zadowalający</p>	Usunąć przyczynę oraz skutki	pilne
2.	Stropy	<p>Strop między kondygnacjami i stropodach nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych.</p> <p>Stan techniczny – zadowalający</p> <p>Przecieki przez stropy w pom. wentylatorów, W02,2.1,2.3,2.13,2.10, 1.7,0.17,0.7,0.6,0.4,0.3,0.2,0.1,kuchnia nie właściwa izolacja pozioma oraz nieszczelne odpływy z podejść kanalizacyjnych</p>	Usunąć przyczynę oraz skutki	pilne
3.	Schody	<p>Spoczniki oraz biegi schodowe nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcyjnych.</p> <p>Stan techniczny- dobry</p>	brak	-----
a.	balustrady	<p>Stan techniczny - dobry</p>	brak	-----
4.	Konstrukcja dachu	<p>Zewnętrznych oznak uszkodzeń konstrukcyjnych nie zaobserwowano.</p> <p>Stan techniczny - zadowalający</p>	brak	-----

5.	Pokrycie dachu	<p>Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej.</p> <p>Koryta zlewowe – odspojenia papy wewnątrz koryt, złuszczone farba na konstrukcjach stalowych, nieszczelności przez świetliki dachowe.</p> <p>Stan techniczny pokrycia - zadowalający</p>	Naprawić, uszczelnić i pomalować uszkodzone miejsca	pilne
a.	obróbki blacharskie	<p>Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej – częściowo odpryski z farby.</p> <p>Stan techniczny - zadowalający</p>	Pomalować obróbki blacharskie	pilne
b.	rynny i rury spustowe	<p>Nie występują - woda deszczowa odprowadzona jest pionami żeliwnymi wewnątrz obiektu.</p>		-----
6.	Kominy ponad dachem	<p>Kominy murowane otynkowane, czapki kominowe zabezpieczone materiałem izolacyjnym.</p> <p>Pęknięcia na kominie wentylacyjnym w pom. maszynowni dźwigów.</p> <p>Czapki betonowe na kominach uszkodzone (widoczne zbrojenie czapek)</p> <p>Pęknięcia na tynkach kominów.</p> <p>Stan techniczny - mierny</p>	Naprawić uszkodzenia na kominach	pilne
7.	Elementy wykończeniowe budynku			
a.	okna	<p>Okna w budynku drewniane oraz PCV</p> <p>Okna drewniane – elewacja północna, południowa, zachodnia: łuszcząca się farba, uszkodzone elementy skrzydeł w pom. kuchni.</p> <p>Stan techniczny - zadowalający</p>	Pomalować stolarkę okienną oraz wymienić uszkodzone elementy skrzydeł okiennych	pilne

b.	drzwi	<p>Drzwi zewnętrzne aluminiowe częściowo przeszklone, wewnętrzne drewniane oraz stalowe przeszklone.</p> <p>Uszkodzenia drzwi wewnętrznych w pom. Nr 3-5 szt., 8, 10, 11, 12, 13, 25, 26.b, 29, 30, 32, Z4, 02.3, 02.9, 0.5, 0.12, 0.12a, 0.13, 0.14, uszkodzona ościeżnica stalowa – korozja pom. 0.5</p> <p>Stan techniczny - zadowalający</p>	Uszkodzone drzwi naprawić pomalować ewentualnie wymienić	W ramach posiadanych środków
c.	podłogi	<p>Posadzki lastrykowe na klatkach schodowych.</p> <p>Stan techniczny – dobry</p> <p>Hole korytarze płytki ceramiczne wykładziny PCV, w strefie najwyższej kondygnacji (technicznej) wylewki cementowe.</p> <p>Uszkodzone posadzki w pom. komunikacji poziom P -2, kuchnia, 02.5, 0.11, 0.12a, 0.16, 0.32, 0.33, nr 1, 23, 34, brak płytek w cokolikach pom. 02.5</p> <p>Stan techniczny – zadowalający w wymienionych pomieszczeniach stan techniczny - mierny</p>	Uszkodzone posadzki PCV naprawić płytki wymienić	pilne

d.	Tynki wewnętrzne	<p>Tynki kat. III cementowo-wapienny</p> <p>Uszkodzenia, spękania i zawilgocenia w pom. 02.1,02.2,02.3,02.5,02.6,02.7,02.9,0.1,0.2,0.3,0.4,0.7,0.8,0.9,0.10,0.12,0.12a,0.13,0.14,pom. porządkowe,0.17,0.19,0.20,0.24,0.25,0.28,0.29,0.32,nr 1,3,20,23,25,26b,</p> <p>Stan techniczny – zadowalający w wymienionych pomieszczeniach stan techniczny - mierny</p>	Uszkodzone tynki wymienić, miejsca zawilgocone osuszyć	pilne
e.	Okładziny i malowanie ścian	<p>Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach technologicznych związanych z żywnością okładziny ceramiczne.</p> <p>Uszkodzenia płytek ściennych w pom.0.6,0.15a,0.16,pom. porządkowe,0.26,3,4,5,6,7,9,11,19,29 Zabrudzone ściany i sufity w pom. poziom P -2-całość,poziom P -1,0.5,0.10,0.12a,0.15,0.30,2,3,5,6,7,8,9,10,15,16,17,18,19,20,23,25,32,klatki schodowe Uszkodzone odbojnice w pom. 02.3,02.5,02.7,0.12a,0.15a,0.16,0.32</p> <p>Stan techniczny – zadowalająco mierny</p>	<p>Uszkodzone płytki wymienić Zabrudzone ściany i sufity pomalować farbami zmywalnymi Uszkodzone odbojnice wymienić</p>	pilne
8.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	<p>Instalacja wodno-kanalizacyjna z PE PP PCV oraz Żeliwna .</p> <p>Stan techniczny zadowalająco - mierny</p>	Należy dodatkowo przejrzeć instalację z uwagi na liczne przecieki z kuchni	pilne

9.	Instalacja C.O	Zasilanie obiektu – sieć ciepłownicza Stan techniczny - zadawalający	brak	-----
10.	Instalacja wentylacji	Układ wentylacji składa się z wentylacji grawitacyjnej, nawiewno-wywiewnej ogólnej i odciągowej miejscowej ze zróżnicowanym nawiewem	Z uwagi na charakter systemu wentylacyjnego podlega on przeglądowi rocznemu przez wyspecjalizowaną jednostkę kontrolno-pomiarową	pilne
11.	Elewacja i elementy zewnętrzne	<p>Elewacja budynku ocieplona styropianem wykończona tynkiem cienkowarstwowym rustykalnym.</p> <p>Spękanie tynki zewnętrzne, zabrudzone, naloty pod oknami z wpływu warunków atmosferycznych (opady deszczu) – brak parapetów zewnętrznych, Częściowe odspajanie się tynków- - naświetla, rampa, daszek nad rampą, daszek nad wejściem, murek oporowy schodów na skarpie, Uszkodzone balustrady - schody na skarpie, brak balustrady przy schodach rampy, brak daszka ochronnego nad schodami do piwnicy.</p> <p>Stan techniczny – zadowalający W opisanych punktach stan techniczny - zły</p>	Zaleca się montaż obróbek blacharskich celem uniknięcia namakania i zalewania tynków zewnętrznych, Naprawa oraz wymiana uszkodzonych elementów balustrad, Naprawa uszkodzonych tynków zewnętrznych	pilne

12.	Place i chodniki	Chodniki z kostki brukowej betonowej.	brak	-----
		Stan techniczny - zadowalający		

WNIOSKI KOMISJI

Ogólnie stan techniczny elementów obiektu narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu jest zadowalający. . Wewnątrz obiektu, na przełomie 2014 i 2015 roku wykonano prace remontowe celem usunięcia przecieków z kuchni głównej na poziomie P 0. Podczas przeglądu zauważono, że powyższymi robotami na krótki okres czasu usunięto widoczne skutki przecieków na poziomie P -1, a nie ich przyczyny. Stan wyremontowanych pomieszczeń jest bardzo zły. W roku 2016 nie przeprowadzono żadnych remontów dlatego też nie wykonano żadnych zaleceń z protokołu z 2015 roku. W 2017 roku pomalowano pomieszczenia magazynowe.

W 2018 roku pomalowano pomieszczenia magazynowe oraz boksy kuchenne i zmywalnię.

W 2019 roku pomalowano na poziomie -1 komunikację oraz zmywalnię. W części komunikacyjnej wykonano sufity podwieszane w celu zamaskowania przecieków przez strop z kuchni.

Ponadto obiekt jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska.

podpisy:

Kierownik Zespołu
Impel Catering Sp. z o.o.

1.....*Agnieszka Janębek*

2.....*Andrzej Piótko*

Jacek Sielichowski
upr. KB nr 750/94

3.....*mgr inż. - bud. nr 07/2001*

PROTOKÓŁ ZATWIERDZIŁ I ODEBRAŁ: