



# USŁUGI INŻYNIERSKO-BUDOWLANE

**Marcin Sidorowicz**

51-126 Wrocław  
ul. Czartoryskiego 47/27

kom.: 601 070 795  
e-mail: marcin.sido@gmail.com

NIP: 898-214-52-46  
Regon: 388342257

## PROTOKÓŁ OKRESOWEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI OBIEKTU BUDOWLANEGO NR 3/5L/2023

(cykl 5-letni. Podstawa prawna: Prawo budowlane art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2)



**Obiekt: INSTYTUT FIZYKI DOŚWIADCZALNEJ, INSTYTUT NAUK  
GEOLOGICZNYCH**

**Adres obiektu: Wrocław, ul. Cybulskiego 30-36**

**Zamawiający: Uniwersytet Wrocławski, pl. Uniwersytecki 1, 50-137 Wrocław**

**Data wykonania: 13.06.2023 r**

Podpisy dokonujących kontroli:

**MARCIN SIDOROWICZ**  
MGR INŻ. BUDOWNICTWA  
Uprawniony kierownik budowy i robót  
w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
Nr upr. DOŚ/0266/WBKb/18  
Kom. 601 070 795

**KIEROWNIK ROBÓT SANITARNYCH**  
**mgr inż. Krzysztof Dziedzic**  
Upr. bud. nr MAP/0360/WBS/17  
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych,  
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
bez ograniczeń numer ewidencyjny MAP/IS/0335/17

**Andrzej Machnik**  
Uprawniony do wykonywania  
i nadzorowania prac  
kontrolno-pomiarowych  
Świadectwo kwalifikacyjne  
E1-3019/517/19, D1-3021/817/19

## PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ OBIEKTU BUDOWLANEGO (przegląd 5-letni wraz z rocznym)

1. Dane ogólne
  - 1.1. Ogólna charakterystyka obiektu
  - 1.2. Cel opracowania
  - 1.3. Podstawa wykonania opracowania
  - 1.4. Przeprowadzone badania
2. Kontrola techniczna obiektu
  - 2.1. Ogólny opis techniczny obiektu
  - 2.2. Ocena stanu sprawności technicznej elementów obiektu
  - 2.3. Określenie procentu zużycia obiektu
  - 2.4. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania innych czynników
  - 2.5. Określenie zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli
3. Dodatkowe informacje (o ile są wymagane)
  - 3.1. Szkice lub opis dokonanych odkrywek
  - 3.2. Ustalenie cech badanych materiałów lub właściwości gruntu
  - 3.3. Obliczenia sprawdzające
4. Zakres sugerowanych prac do wykonania
5. Wnioski i zalecenia:

1. Dane ogólne (wypełniamy w przypadku braku danych w książce obiektu budowlanego)

1.1. Ogólna charakterystyka obiektu

Nazwa obiektu

**INSTYTUT FIZYKI DOŚWIADCZALNEJ, INSTYTUT NAUK GEOLOGICZNYCH**

Adres obiektu

**WROCŁAW, UL. CYBULSKIEGO 30-36**

Funkcja obiektu (funkcje obiektu w przypadku więcej niż jedna)

**DYDAKTYCZNA**

Rodzaj zabudowy

**ZABUDOWA ZWARTA**

Usytuowanie na działce oraz w stosunku do stron świata

**USYTUOWANIE NA OSI WSCHÓD-ZACHÓD**

Rok budowy

**BRAK DANYCH**

Powierzchnia zabudowy

**2071 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia użytkowa

**BRAK DANYCH**

Powierzchnia komunikacji

**BRAK DANYCH**

Kubatura

**38015 m<sup>3</sup>**

Liczba kondygnacji

**NADZIEMNE 4, PODDASZE, PODZIEMNE 1**

Podpiwniczenie (całkowite, częściowe, brak)

**CZĘŚCIOWE**

Rodzaj dachu

**STROMY, POKRYTY DACHÓWKĄ**

Wyposażenie instalacyjne

- **ELEKTRYCZNA**
- **ODGROMOWA**
- **WOD-KAN**
- **C.O.**
- **GAZOWA**
- **TELEFONICZNA**
- **KOMPUTEROWA**
- **SAP W MUZEUM MINERALOGICZNYM I GEOLOGICZNYM**
- **ALARMOWA**

Data ostatniego remontu

**2018 – REMONT DACHU I ELEWACJI, REMONT POMIESZCZEŃ WEWNĘTRZNYCH**

Użytkownik(cy) obiektu

**UNIwersytet Wrocławski – Instytut Fizyki oraz Geologii**

Rodzaje pomieszczeń (biurowe, dydaktyczne, laboratoryjne, techniczne, gospodarcze, mieszkalne, inne)

**BIUROWE, TECHNICZNE, GOSPODARCZE, DYDAKTYCZNE, LABORATORYJNE**

## 1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń wytypowanych elementów budynku, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku, ustalenie stopnia pilności sugerowanych prac do wykonania wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu do dalszej eksploatacji. Realizacja tego celu wymaga przeprowadzenia przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu.

## 1.3. Podstawa wykonania opracowania

- umowa nr ZRIRNT.UWR.0011.2023.U.AM
- książka obiektu budowlanego
- protokoły z poprzednich kontroli okresowych

## 1.4. Przeprowadzone badania

W czasie przeprowadzonej wizji lokalnej obiektu wykonano:

**nie wykonano badań**

## 2. Kontrola techniczna obiektu

### 2.1. Opis techniczny

Opis techniczny terenu nieruchomości

- 2.1.1. Ogrózenie terenu nieruchomości – murowane
- 2.1.2. Drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze – płyty betonowe, kostka brukowa, kostka betonowa
- 2.1.3. Uzbrojenie podziemne na terenie nieruchomości – pełne uzbrojenie
- 2.1.4. Elementy małej architektury i inne obiekty budowlane – kosze, ławki
- 2.1.5. Zieleń wysoka, zieleń niska, trawniki – drzewa, krzewy, trawniki
- 2.1.6. Ocena estetyki terenu nieruchomości – dobra

Ogólny opis techniczny obiektu (przykładowy katalog elementów)

- 2.1.7. Warunki posadowienia - nie rozpoznano
- 2.1.8. Fundamenty – żelbetowe monolityczne
- 2.1.9. Izolacje – nie rozpoznano
- 2.1.10. Ściany konstrukcyjne – murowane z cegły
- 2.1.11. Przewody wentylacyjne grawitacyjne, dymowe i spalinowe – murowane oraz wentylacja mechaniczna
- 2.1.12. Ściany działowe – murowane
- 2.1.13. Stropy – ceramiczne, piwnice: płytowo-żebrowe
- 2.1.14. Schody – żelbetowe
- 2.1.15. Balustrady - stalowe
- 2.1.16. Więźba dachowa – drewniana
- 2.1.17. Dach – stromy
- 2.1.18. Pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna karpiówka
- 2.1.19. Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana
- 2.1.20. Kanalizacja deszczowa – stalowa ocynkowana
- 2.1.21. Tynki i okładziny zewnętrzne – cementowo wapienne
- 2.1.22. Tynki i okładziny wewnętrzne – tynki cementowo – wapienne, okładziny ceramiczne
- 2.1.23. Podłogi i posadzki – wykładziny ceramiczne, wykładziny zmywalne, parkiety, lastryko
- 2.1.24. Malowanie tynków - farby emulsyjne, olejne
- 2.1.25. Malowanie stolarki – lakierobejce, emulsje
- 2.1.26. Stolarka okienna – drewniana, PCV
- 2.1.27. Stolarka drzwiowa zewnętrzna – drewniana, płycinowa
- 2.1.28. Stolarka drzwiowa wewnętrzna – płytowe, płycinowe
- 2.1.29. Urządzenia zamocowane do ścian i dachu obiektu – inst. odgromowa, inst. oświetleniowa
- 2.1.30. Instalacja c.o. – ruraż stalowy, grzejniki płytowe i żeberkowa z termoregulacją, węzeł Fortum
- 2.1.31. Instalacja gazowa – stalowa, skręcana
- 2.1.32. Instalacja wody zimnej – stalowa ocynkowana, PP
- 2.1.33. Instalacja ciepłej wody użytkowej – stalowa ocynkowana, PP
- 2.1.34. Kanalizacja sanitarna – PCV, żeliwna
- 2.1.35. Instalacja wodociągowa do celów ppoż. – stalowa ocynkowana
- 2.1.36. Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej i instalacji klimatyzacji – wentylacja mechaniczna pomieszczeń pracowni fizycznych, laboratoriów, warsztatu
- 2.1.37. Instalacja elektryczna – oświetleniowa, gniazd wtykowych, siłowa
- 2.1.38. Instalacje słaboprądowe – komputerowa, telefoniczna, alarmowa
- 2.1.39. Instalacja uziemiająca i odgromowa – FeZn
- 2.1.40. Systemy alarmowe i inne specjalnego przeznaczenia – alarmowa
- 2.1.41. Systemy i urządzenia ppoż. – gaśnice, inst. hydrantowa, inst. sygnalizacji pożaru, inst. sygnalizacji gazu
- 2.1.42. Inne elementy obiektu budzące wątpliwość kontrolującego – brak

## 2.2. Ocena stanu sprawności technicznej elementów obiektu (forma tabelaryczna)

lp	element obiektu wg 2.1.	opis stwierdzonych usterek lub uszkodzeń	lokalizacja uszkodzeń	stan techn. elementu	stopień pilności rem.
1.	Ogrodzenie terenu posesji	lokalne uszkodzenia tynków	ogrodzenie	4	IV
2.	Drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze	nie stwierdzono istotnych uszkodzeń, miejscowe ubytki		4	
3.	Uzbrojenie podziemne na terenie nieruchomości	brak		5	
4.	Elementy małej architektury i inne obiekty budowlane	brak		5	
5.	Zieleń wysoka, zieleń niska, trawniki	brak		5	
6.	Ocena estetyki terenu nieruchomości	brak		5	
7.	Warunki posadowienia	brak		5	
8.	Fundamenty	nie wykonano odkrywek, oceny dokonuje się na podstawie widocznych elementów konstrukcji - brak		5	
9.	<b>Izolacje</b>	brak		5	
10.	<b>Ściany konstrukcyjne</b>	miejscowe zarysowania	klatka 30	4	
11.	<b>Przewody wentylacyjne grawitacyjne, dymowe i spalinowe</b>	brak uwag, badania i pomiary wg odrębnego protokołu		4	
12.	Ściany działowe	stan ogólny zadowalający; spękania schodkowe ścian	pokój nr 251	4	III
13.	<b>Stropy/balkony</b>	brak		4	
14.	Schody	brak		4	
15.	Balustrady	nienormatywna wysokość balustrad	klatka 30	4	III
16.	<b>Więźba dachowa</b>	brak		5	
17.	<b>Dach</b>	brak		5	
18.	<b>Pokrycie dachowe</b>	brak		5	
19.	<b>Obróbki blacharskie</b>	nieszczelność na wpuszcie do rury spustowej, nieszczelności przy klatce nr 34, zamknięta elewacja i tynki wewnętrzne	dok. fot. klatka 34	5 / 4 4	III III
20.	<b>Kanalizacja deszczowa</b>	brak		5	
21.	<b>Tynki i okładziny zewnętrzne</b>	miejscami popisana graffiti	elewacja przy bulwarze	4	III
22.	Tynki i okładziny wewnętrzne	miejscowe spękania; ślady po zalaniu i zawilgocenia	w części nie remontowanej; wiatrołap klatka 34	4 3	IV III
23.	Podłogi i posadzki	miejscowe spękania, miejscowe ubytki, zużycie	w części nie remontowanej	4	III
24.	Malowanie tynków	zabrudzenia	w części nie remontowanej oraz przy grzejnikach	4	IV
25.	Malowanie stolarki	brak		5	
26.	<b>Stolarka okienna</b>	okna PCV – bez uwag; stolarka drewniana wyeksploatowana	całość	5 3	III
27.	<b>Stolarka drzwiowa zewnętrzna</b>	brak		5	
28.	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	brak		5	
29.	<b>Urządzenia zamocowane do ścian i dachu obiektu</b>	brak		5	
30.	<b>Instalacja c.o.</b>	brak		5	
31.	<b>Instalacja gazowa</b>	brak uwag, badania i pomiary wg odrębnego protokołu		5	

32.	Instalacja wody zimnej	brak		5	
33.	Instalacja ciepłej wody użytkowej	brak		5	
34.	<b>Kanalizacja sanitarna</b>	brak		5	
35.	<b>Instalacja wodociągowa do celów ppoż.</b>	brak		5	
36.	Inst. wentylacji mech. nawiewno-wywiewnej i klimatyzacji	brak		5	
37.	Instalacja elektryczna	brak uwag, badania i pomiary wg odrębnego protokołu		5	
38.	Instalacje słaboprądowe	brak uwag, badania i pomiary wg odrębnego protokołu		5	
39.	<b>Instalacja uziemiająca i odgromowa</b>	brak uwag, badania i pomiary wg odrębnego protokołu		5	
40.	Systemy alarmowe i inne specjalnego przeznaczenia	brak		5	
41.	<b>Systemy i urządzenia ppoż</b>	stan ogólny dobry; poblokowane drzwi ppoż. brak możliwości zamknięcia samoczynnego	ciągi komunikacyjne	5 1	II
42.	Inne elementy	brak		5	

### 2.3. Określenie procentu zużycia obiektu (forma tabelaryczna)

lp	Element obiektu wg 2.1.	udział % elementu w całkowitym koszcie obiektu	% zużycia elementu	% zużycia budynku
1	Zagospodarowanie terenu	1,2	19	0,23
2	Roboty ziemne	2,3	12	0,28
3	Fundamenty	2,7	12	0,32
4	Izolacje	0,3	10	0,03
5	Ściany konstrukcyjne	22,6	18	4,07
6	Przewody wentylacyjne, dymowe, spalinowe	0,2	15	0,03
7	Ściany działowe	3,7	21	0,78
8	Stropy i balkony	13,9	20	2,78
9	Schody	3,3	17	0,56
10	Balustrady	0,4	20	0,08
11	Więźba dachu (stropodach)	1,7	15	0,26
12	Pokrycie dachu	2,5	5	0,13
13	Obróbka blacharska, odwodnienie	0,6	8	0,05
14	Tynki zewnętrzne	1,8	10	0,18
15	Tynki wewnętrzne	3,7	13	0,48
16	Podłogi i posadzki	6,4	21	1,34
17	Malowanie tynków	0,7	21	0,15
18	Malowanie stolarki	1,9	11	0,21
19	Stolarka okienna wraz oszkleniem	4,5	8	0,36
20	Stolarka drzwiowa zewn.	0,7	6	0,04
21	Stolarka drzwiowa wew..	3,8	10	0,38
22	Urządzenia zamontowane do ścian i dachu budynku	0,2	10	0,02
23	Centralne ogrzewanie (rurarz)	2,1	20	0,42
24	Kotłownia	0	0	0,00
25	Centralne ogrzewanie	2,7	10	0,27

	(wymenniki, grzejniki, pompy cyrkulacyjne, kotły, sprzęt)			
26	Instalacja gazowa	1,8	10	0,18
27	Instalacja wody zimnej	2,7	10	0,27
28	Instalacja wody ciepłej	2,8	10	0,28
29	Kanalizacja	1,5	10	0,15
30	Instalacja elektryczna (przewody)	1,9	10	0,19
31	Instalacja elektryczna (osprzęt)	0,7	10	0,07
32	Instalacja odgromowa	0,4	5	0,02
33	Systemy alarmowe i innego specjalnego przeznaczenia	0,1	5	0,01
34	Systemy i urządzenia ppoż.	0,1	5	0,01
35	Inne, różne	4,1	12	0,49
RAZEM:		100,0	x	15,10

2.4. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania innych czynników – brak

2.5. Określenie zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli

- nie wyremontowano wszystkich pomieszczeń wewnętrznych
- nie usunięto graffiti z elewacji
- nie wymieniono drewnianej stolarki okiennej
- nie zamknięto drzwi ppoż. na ciągach komunikacyjnych

3. Dodatkowe informacje

3.1. Szkice lub opis dokonanych odkrywek konstrukcji – **NIE WYKONANO**

3.2. Ustalenie cech badanych materiałów lub właściwości gruntu – **NIE WYKONANO**

3.3. Obliczenia sprawdzające – **NIE WYKONANO**

4. Zakres sugerowanych prac do wykonania (forma tabelaryczna)

W rozdziale 2.2. przedstawiony został stan sprawności technicznej oraz określono stopień pilności remontu. Procent zużycia elementów oraz zużycie budynku jako całości obrazuje tabela w rozdziale 2.3. W celu doprowadzenia budynku do pełnej sprawności technicznej i eksploatacyjnej należy wykonać opisane poniżej prace budowlane:

lp	określenie rodzaju prac w poszczególnych branżach wg stopni pilności	lokalizacja prac	opis zakresu i ilości prac oraz sposobu ich wykonania
1	BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA	POMIESZCZENIA WEWNĘTRZNE	SUKCESYWNIE WYKONYWAĆ NAPRAWY I ODŚWIEŻAĆ POWŁOKI MALARSKIE, WYMIENIĆ USZKODZONE PŁYTKI W MUZEUM GEOLOGICZNYM
2	BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA	ELWACJA PRZY BULWARZE	ZAŁECANA OCZYSZCZENIE Z GRAFFITI
3	BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA	STOLARKA OKIENNA	ZAŁECANA WYMIANA DREWNIANEJ STOLARKI OKIENNEJ
4	SYSTEMY I URZĄDZENIA PPOŻ	CIĄGI KOMUNIKACYJNE, SZKOLENIE PRACOWNIKÓW	SZKOLENIE PRACOWNIKÓW NA TEMAT STREF POŻAROWYCH W BUDYNKU ORAZ ZAKAZIE BLOKOWANIA DRZWI PPOŻ. DRZWI MAJĄ ZAMYKAĆ SIĘ SAMOCZYNNIE
5	BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA	GZYMS PRZY KLATCE NR 34	USZCZELNIĆ OBEÓBKI I ŁĄCZENIA ELEMENTÓW RUR SPUSTOWYCH, NAPRAWIĆ ZAWILGOCONE TYNKI WEWNĘTRZNE
6	BRANŻA OGÓLNOBUDOWLANA	POKÓJ NR 251	NAPRAWIĆ SPĘKANIA ŚCIAN

5. Wnioski i zalecenia:

**Na podstawie przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku powodujących zagrożenie dla jego użytkowników. Budynek znajduje się w odpowiednim stanie technicznym. Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.**

**Data następnej kontroli: 2024 r.**

MARCIN SIDOROWICZ  
MGR INŻ. BUDOWNICTWA  
Uprawniony kierownik budowy i robót  
w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
Nr upr. DQS-0268/WBKb/18  
Kont. 001 070 795

KIEROWNIK ROBÓT SANITARNYCH  
mgr inż. Krzysztof Dziedzic  
Upr. bud. nr MAP/0260/WBS/17  
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych,  
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
bez ograniczeń numer ewidencyjny MAP/15/0335/17

Andrzej Machnik  
Uprawniony do wykonywania  
i nadzorowania prac  
kontrolno-pomiarowych  
Świadczenie kwalifikacyjne  
E1-3019/517/19, D1-3021/517/19



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA









# USŁUGI INŻYNIERSKO-BUDOWLANE

**Marcin Sidorowicz**

50-214 Wrocław  
ul. Kaszubska 9/18

kom.: 601 070 795  
e-mail: marcin.sido@gmail.com

NIP: 898-214-52-46  
Regon: 388342257

## PROTOKÓŁ OKRESOWEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI OBIEKTU BUDOWLANEGO NR 1/1/W/2023

cykl roczny wraz z półrocznym:

Podstawa prawna: Prawo budowlane art. 62, ust 1, pkt. 1 a), b), i pkt 3



**Obiekt: IFD, IFT, ING+ROTUNDA**

**Adres obiektu: Wrocław, ul. M. Borna 9/ ul. Cybulskiego 38**

**Zamawiający: Uniwersytet Wrocławski, pl. Uniwersytecki 1, 50-137 Wrocław**

**Data wykonania: 19.05.2023 r**

Podpisy dokonujących kontroli:

**MARCIN SIDOROWICZ**  
MGR INŻ. BUDOWNICTWA  
Uprawniony kierownik budowy i robót  
w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
Nr upr. DOŚ/0268/WBKb/18  
Kom. 601 070 795

**KIEROWNIK ROBÓT SANITARNYCH**  
**mgr inż. Krzysztof Dziędzic**  
Upr. bud. nr MAP/0260/WBS/17  
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych,  
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
bez ograniczeń numer ewidencyjny MAP/IS/0335/17

**Andrzej Machnik**  
Uprawniony do wykonywania  
i nadzorowania prac  
kontrolno-pomiarowych  
Świadectwo kwalifikacyjne  
E1-3019/517/19, D1-3021/517/19

## PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ OBIEKTU BUDOWLANEGO (przegląd roczny wraz z półrocznym)

1. Dane ogólne
  - 1.1. Ogólna charakterystyka obiektu
  - 1.2. Cel opracowania
  - 1.3. Podstawa wykonania opracowania
  - 1.4. Przeprowadzone badania
2. Kontrola techniczna obiektu
  - 2.1. Ogólny opis techniczny obiektu
  - 2.2. Ocena stanu sprawności technicznej elementów obiektu
  - 2.3. Określenie procentu zużycia obiektu
  - 2.4. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania innych czynników
  - 2.5. Określenie zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli
3. Dodatkowe informacje (o ile są wymagane)
  - 3.1. Szkice lub opis dokonanych odkrywek
  - 3.2. Ustalenie cech badanych materiałów lub właściwości gruntu
  - 3.3. Obliczenia sprawdzające
4. Zakres sugerowanych prac do wykonania
5. Wnioski i zalecenia:

1. Dane ogólne (wypełniamy w przypadku braku danych w książce obiektu budowlanego)
  - 1.1. Ogólna charakterystyka obiektu

Nazwa obiektu

**BUDYNEK INSTYTUTU FIZYKI DOŚWIADCZALNEJ, TEORETYCZNEJ,  
INSTYTUT NAUK GEOLOGICZNYCH, ROTUNDA**

Adres obiektu

**WROCŁAW, UL. CYBULSKIEGO 38**

Funkcja obiektu (funkcje obiektu w przypadku więcej niż jedna)

**NAUKOWO-DYDAKTYCZNA**

Rodzaj zabudowy

**BUDYNEK W ZABUDOWIE ZWARTEJ"**

Usytuowanie na działce oraz w stosunku do stron świata

**BUDYNEK NAROŻNIKOWY, WEJŚCIE OD STRONY PÓŁNOCNEJ**

Rok budowy

**BRAK DANYCH**

Powierzchnia zabudowy

**BRAK DANYCH**

Powierzchnia użytkowa

**BRAK DANYCH**

Powierzchnia komunikacji

**BRAK DANYCH**

Kubatura

**38 837,00 m<sup>3</sup>**

Liczba kondygnacji

**NADZIEMNE 6+PODDASZE , PODZIEMNE 1**

Podpiwniczenie (całkowite, częściowe, brak)

**CZĘŚCIOWE**

Rodzaj dachu

**WIELOSPADOWY, KRYTY DACHÓWKĄ, WIĘŻBA DREWNIANA**

Wypożyczenie instalacyjne

- **WODNO-KANALIZACYJNA**
- **C.O.**
- **ELEKTRYCZNA**
- **ODGROMOWA**
- **TELEFONICZNA**
- **KOMPUTEROWA**
- **SAP**
- **WODOCIĄGOWA P.POŻ**
- **GAZOWA**
- **CCTV**
- **DŹWIGOWA**

Data ostatniego remontu

**2015- WYKONANO BIEŻĄCE NAPRAWY POKRYCIA DACHOWEGO ( USZCZELNIENIE,  
WYMIANĘ USZKODZONYCH DACHÓWEK)**

**2018/2019 - REMONT POKRYCIA DACHU, ELEMENTÓW ODWODNIENIA**

Użytkownik(cy) obiektu

**UNIwersytet Wrocławski - Wydział Fizyki i Geologii**

Rodzaje pomieszczeń (biurowe, dydaktyczne, laboratoryjne, techniczne, gospodarcze, mieszkalne, inne)

**DYDAKTYCZNE, BIUROWE, TECHNICZNE, GOSPODARCZE, LABORATORYJNE,  
GASTRONOMICZNE**

## 1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego obiektu, określenie zużycia i uszkodzeń wytypowanych elementów budynku, których stan techniczny może powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku, ustalenie stopnia pilności sugerowanych prac do wykonania wraz z podaniem sposobu zabezpieczenia i dostosowania obiektu do dalszej eksploatacji. Realizacja tego celu wymaga przeprowadzenia przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu.

## 1.3. Podstawa wykonania opracowania

- umowa nr ZRIRNT.UWR.0011.2023.U.AM
- książka obiektu budowlanego
- protokoły z poprzednich kontroli okresowych

## 1.4. Przeprowadzone badania

W czasie przeprowadzonej wizji lokalnej obiektu wykonano:

**nie wykonano badań**

## 2. Kontrola techniczna obiektu

### 2.1. Ogólny opis techniczny obiektu

- 2.1.1. Warunki posadowienia - nie rozpoznano
- 2.1.2. Fundamenty - żelbetowe monolityczne
- 2.1.3. Izolacje - nie rozpoznano
- 2.1.4. Ściany konstrukcyjne - murowane z elementów drobnowymiarowych (cegłane)
- 2.1.5. Przewody wentylacyjne grawitacyjne, dymowe i spalinowe - grawitacyjne murowane z elementów drobnowymiarowych (cegła), częściowo mechaniczna
- 2.1.6. Ściany działowe - murowane z elementów drobnowymiarowych (cegła), płyty G-K
- 2.1.7. Stropy i balkony - płytowo żebrowe (piwnica), ceramiczne
- 2.1.8. Schody - żelbetowe, lastryko
- 2.1.9. Balustrady - stalowe, pochwyt drewniane
- 2.1.10. Wieżba dachowa - wieżba dachowa drewniana
- 2.1.11. Dach - wielospadowy
- 2.1.12. Pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna
- 2.1.13. Obróbki blacharskie - blacha stalowa ocynkowana
- 2.1.14. Kanalizacja deszczowa - wpusty żeliwne, PCV
- 2.1.15. Tynki i okładziny zewnętrzne - cementowo - wapienne,
- 2.1.16. Tynki i okładziny wewnętrzne - tynki cementowo - wapienne, okładziny z płytek ceramicznych
- 2.1.17. Podłogi i posadzki - parkiety, okładziny ceramiczne, wykładziny PCV, lastryko
- 2.1.18. Malowanie tynków - farby emulsyjne i olejne
- 2.1.19. Malowanie stolarki - farby olejne, lakierobejce
- 2.1.20. Stolarka okienna - drewniana, PCV, aluminiowa
- 2.1.21. Stolarka drzwiowa zewnętrzna - drewniana płycinowa, aluminiowa
- 2.1.22. Stolarka drzwiowa wewnętrzna - drewniana płycinowa, aluminiowa
- 2.1.23. Urządzenia zamocowane do ścian i dachu obiektu - instalacja odgromowa, kominki wentylacyjne
- 2.1.24. Instalacja c.o. - rury stalowe, zasilenie z węzła ciepłego
- 2.1.25. Instalacja gazowa - rury stalowe bez szwu
- 2.1.26. Instalacja wody zimnej - rury stalowe ocynkowane, miejscowo PP
- 2.1.27. Instalacja ciepłej wody użytkowej - rury stalowe ocynkowane, miejscowo PP
- 2.1.28. Kanalizacja sanitarna - żeliwna, PCV
- 2.1.29. Instalacja wodociągowa do celów ppoż. - rury stalowe ocynkowane
- 2.1.30. Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej i instalacja klimatyzacji - wentylacja mechaniczna pomieszczeń laboratoriów, pracowni fizycznej oraz warsztatu
- 2.1.31. Instalacja elektryczna - oświetleniowa, gniazd wtykowych, oświetlenie awaryjne
- 2.1.32. Instalacje słaboprądowe - komputerowa, telefoniczna, alarmowa
- 2.1.33. Instalacja uziemiająca i odgromowa - uziomy z bednarki ocynkowanej, zwody poziome z drutu FeZn Ø 8 mm, przewody odprowadzające z drutu FeZn Ø 8 mm
- 2.1.34. Systemy alarmowe i inne specjalnego przeznaczenia - instalacja alarmowa
- 2.1.35. Systemy i urządzenia ppoż. - instalacja hydrantowa, gaśnice
- 2.1.36. Inne elementy obiektu budzące wątpliwość kontrolującego - nie występują

### 2.2. Ocena stanu sprawności technicznej elementów obiektu (forma tabelaryczna)

lp	element obiektu wg 2.1.	opis stwierdzonych usterek lub uszkodzeń	lokalizacja uszkodzeń	stan techn. elementu	stopień pilności rem.
1.	Warunki posadowienia	brak		5	
2.	Fundamenty	brak		4	
3.	<b>Izolacje</b>	miejscowe zawilgocenia ścian	pomieszczenia piwniczne	4	III
4.	<b>Ściany konstrukcyjne</b>	miejscowe pęknięcia	ściany, gzymsy	4 3	IV II
5.	<b>Przewody wentylacyjne grawitacyjne, dymowe i spalinowe</b>	brak		4	
6.	Ściany działowe	brak		4	

7.	<b>Stropy/balkony</b>	brak		4	
8.	Schody	brak		4	
9.	Balustrady	brak		4	
10.	<b>Więźba dachowa</b>	brak		4	
11.	<b>Dach</b>	brak		4	
12.	<b>Pokrycie dachowe</b>	brak		5	
13.	<b>Obróbki blacharskie</b>	brak		4	
14.	<b>Kanalizacja deszczowa</b>	brak		4	
15.	<b>Tynki i okładziny zewnętrzne</b>	liczne miejscowe zabrudzenia ubytki, miejscowe spękania oraz zwietrzenia, zużycie związane z długotrwałą eksploatacją	całość	3	III
16.	Tynki i okładziny wewnętrzne	zawilgocenia, ubytki okładzin, zużycie okładzin ścian	piwnica- zawilgocenia, zużycie okładzin - całość budynku	4/3	III
17.	Podłogi i posadzki	brak		4	
18.	Malowanie tynków	tynki zewnętrzne mocno zabrudzone, miejscowo grafiti, tynki wewnętrzne miejscowe zawilgocenia	piwnica, elewacja	5/3	III
19.	Malowanie stolarki	widoczne zużycie związane z długotrwałą eksploatacją	całość	4/2	IV
20.	<b>Stolarka okienna</b>	stolarka drewniana mocno wyeksploatowana	całość	4/2	IV
21.	<b>Stolarka drzwiowa zewnętrzna</b>	brak		4	
22.	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	stan ogólny zadowalający; stolarka drewniana wyeksploatowana	korytarze	4 3	IV
23.	<b>Urządzenia zamocowane do ścian i dachu obiektu</b>	kraty okienne ze śladami korozji i złuszczenia powłok malarskich		4/3	IV
24.	<b>Instalacja c.o.</b>	zużycie związane z długotrwałą eksploatacją	całość	5/2	II
25.	<b>Instalacja gazowa</b>	brak		4	
26.	Instalacja wody zimnej	brak		4	
27.	Instalacja ciepłej wody użytkowej	brak		4	
28.	<b>Kanalizacja sanitarna</b>	brak		4	
29.	<b>Instalacja wodociągowa do celów ppoż.</b>	brak		4	
30.	Inst. wentylacji mech. nawiewno-wywiewnej i klimatyzacji	brak		4	
31.	Instalacja elektryczna	zużycie związane z długotrwałą eksploatacją, badania i pomiary sprawności instalacji według odrębnego protokołu		4	IV
32.	Instalacje słaboprądowe	badania i pomiary sprawności instalacji według odrębnego protokołu		5	
33.	<b>Instalacja uziemiająca i odgromowa</b>	badania i pomiary sprawności instalacji według odrębnego protokołu		4	
34.	Systemy alarmowe i inne specjalnego przeznaczenia	brak		4	
35.	<b>Systemy i urządzenia ppoż</b>	brak		4	
36.	Inne elementy	spękania i ubytki tynków ogrodzenia; skorodowany pomost i schody stalowe	ogrodzenie; piwnica, starej kotłownia	3 2	III IV

### 2.3. Określenie procentu zużycia obiektu (forma tabelaryczna)

lp	Element obiektu wg 2.1.	udział % elementu w całkowitym koszcie obiektu	% zużycia elementu	% zużycia budynku
1	Zagospodarowanie terenu	3	21	0,63
2	Roboty ziemne	1,5	19	0,29
3	Fundamenty	0,9	19	0,17
4	Izolacje	0,2	22	0,04
5	Ściany konstrukcyjne	23,1	33	7,62
6	Przewody wentylacyjne, dymowe, spalinowe	2	36	0,72
7	Ściany działowe	3,7	37	1,37
8	Stropy i balkony	11,6	26	3,02
9	Schody	2,3	36	0,83
10	Balustrady	0,4	46	0,18
11	Wieżba dachu (stropodach)	2,5	38	0,95
12	Pokrycie dachu	1,5	3	0,05
13	Obróbka blacharska, odwodnienie	0,6	32	0,19
14	Tynki zewnętrzne	2,1	62	1,30
15	Tynki wewnętrzne	3,4	37	1,26
16	Podłogi i posadzki	5,9	27	1,59
17	Malowanie tynków	0,7	46	0,32
18	Malowanie stolarki	1,8	52	0,94
19	Stolarka okienna wraz oszkleniem	5,8	43	2,49
20	Stolarka drzwiowa zewn.	0,5	21	0,11
21	Stolarka drzwiowa wew..	4,4	21	0,92
22	Urządzenia zamontowane do ścian i dachu budynku	0,1	21	0,02
23	Centralne ogrzewanie (rurarz)	1,8	41	0,74
24	Kotłownia	0	0	0,00
25	Centralne ogrzewanie (wymyenniki, grzejniki, pompy cyrkulacyjne, kotły, sprzęt)	2,8	36	1,01
26	Instalacja gazowa	0,2	34	0,07
27	Instalacja wody zimnej	3,6	34	1,22
28	Instalacja wody ciepłej	3,8	34	1,29
29	Kanalizacja	1,4	39	0,55
30	Instalacja elektryczna (przewody)	1,9	36	0,68
31	Instalacja elektryczna (osprzęt)	1,6	36	0,58
32	Instalacja odgromowa	0,5	15	0,08
33	Systemy alarmowe i innego specjalnego przeznaczenia	0,2	23	0,05
34	Systemy i urządzenia ppoż.	0,1	34	0,03
35	Inne, różne	4,1	21	0,86
RAZEM:		100,0		32,16

### 2.4. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania innych czynników – brak



2.5. Określenie zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli

- nie wyremontowano elewacji i gzymsów
- nie zlikwidowano przyczyny zawilgocenia w piwnicy, nie wyremontowano piwnicy
- nie odnowiono powłok malarskich
- nie wyremontowano ogrodzenia

3. Dodatkowe informacje

3.1. Szkice lub opis dokonanych odkrywek konstrukcji – **NIE WYKONANO**

3.2. Ustalenie cech badanych materiałów lub właściwości gruntu – **NIE WYKONANO**

3.3. Obliczenia sprawdzające – **NIE WYKONANO**

4. Zakres sugerowanych prac do wykonania (forma tabelaryczna)

W rozdziale 2.2. przedstawiony został stan sprawności technicznej oraz określono stopień pilności remontu. Procent zużycia elementów oraz zużycie budynku jako całości obrazuje tabela w rozdziale 2.3. W celu doprowadzenia budynku do pełnej sprawności technicznej i eksploatacyjnej należy wykonać opisane poniżej prace budowlane:

lp	określenie rodzaju prac w poszczególnych branżach wg stopni pilności	lokalizacja prac	opis zakresu i ilości prac oraz sposobu ich wykonania
1	ELEWACJA, STOLARKA OKIENNA	CAŁOŚĆ ELEWACJI, CAŁOŚĆ STOLARKI OKIENNEJ DREWNIANEJ	WYKONAĆ PROJEKT REMONTU A NASTĘPNIE KOMPLEKSOWY REMONT
2	TYNKI WEWNĘTRZNE	PIWNICA	ZLIKWIDOWAĆ PRZYZYCNĘ ZAWILGOCEŃ, WYKONAĆ REMONT TYNKÓW
3	OKŁADZINY ŚCIAN I SUFITÓW	CAŁOŚĆ BUDYNKU	ODNOWIĆ POWŁOKI MALARSKIE
4	BRANŻA BUDOWLANA	OGRODZENIE	ZALECANY REMONT USZKODZONYCH FRAGMENTÓW OGRODZENIA
5	BRANŻA BUDOWLANA	<b>GZYMSY</b>	<b>WYKONAĆ NAPRAWY PĘKNIĘĆ NA GZYMSACH OD STRONY ULICY</b>
6	BRANŻA BUDOWLANA	PIWNICA, STARA KOTŁOWNIA	SKORODOWANY POMOST I SCHODY, POMIESZCZENIE WYŁĄCZONE Z UŻYTKOWANIA, KONIECZNY REMONT W PRZYPADKU PONOWNEJ EKSPLOATACJI
7	STREFY POŻAROWE	DRZWI PPOŻ KORYTARZE	POINSTRUOWAĆ PRACOWNIKÓW O KONIECZNOŚCI ZAMYKANIA DRZWI PPOŻ.
8	BRANŻA BUDOWLANA	KORYTARZE	ZALECANA WYMIANA WYEKSPOATOWANEJ DREWNIANEJ STOLARKI DRZWIOWEJ

5. Wnioski i zalecenia:

**Na podstawie przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono istotnych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku powodujących zagrożenie dla jego użytkowników. Budynek znajduje się odpowiednim stanie technicznym i użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem.**

**Zaleca się usunięcie usterek wskazanych w pkt 4 niniejszego protokołu.**

**Data następnej kontroli: listopad 2023 r.**

MARCIN SIDOROWICZ  
MGR INŻ. BUDOWNICTWA  
Uprawniony kierownik budowy i robót  
w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
Nr upr. DOŚ/0268/WBKb/18  
Kont. 601 070 295

KIEROWNIK ROBÓT SANITARNYCH  
mgr inż. Krzysztof Dziedzic  
Upr. bud. nr MAP/0260/WBS/17  
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności  
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych,  
wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
bez ograniczeń numer ewidencyjny MAP/IS/0335/17

Andrzej Machnik  
Uprawniony do wykonywania  
i nadzorowania prac  
kontrolno-pomiarowych  
Świadectwo kwalifikacyjne  
E1-3019/517/19, D1-3021/517/19

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







