

PROTOKÓŁ NR 1/PZD /2025
Z PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO
ELEMENTÓW BUDYNKÓW (BUDOWLI) I INSTALACJI
BUDYNEK POWIATOWEGO ZARZĄDU DRÓG
W KROTOSZYNIE

I. Podstawa prawna

Art.62 ust.1 p. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Tekst jednolity – Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zmianami) – tzw. przegląd okresowy pięcioletni / branża konstrukcyjno-budowlana i instalacji sanitarnych

II. Właściciel obiektu .

Powiat Krotoszyński , Pułku Piechoty Wlkp. 10, 63-700 Krotoszyn

III. Zarządca obiektu .

Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Krotoszynie , ul. Transportowa 1 , 63-700 Krotoszyn

IV. Data kontroli.

18.09.2025 r.

V. Podstawowe dane techniczne i krótki opis techniczny budynku.

Budynek administracyjny wraz z pomieszczeniami socjalnymi oraz technicznymi jest zlokalizowany na działce nr 4449/7 w Krotoszynie. Budynek został zbudowany w 1966 roku w technologii tradycyjnej. Posiada fundamenty betonowe oraz murowane ściany.

Zwieńczenie stanowi żelbetowy stropodach kryty papą . Elewacja zewnętrzna – tynk tradycyjny malowany. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej , stolarka drzwiowa z pcv, bramy drewniane , częściowo wymieniana w trakcie na okna pcv. Instalacje w budynku:

-wodociągowa

- kanalizacyjna

- instalacja centralnego ogrzewania (ciepło z własnej kotłowni na opał stały)



- instalacja elektryczna
- instalacja odgromowa

VI. Osoby dokonujące kontroli:

1. inż. Paweł Pfloegel – uprawnienia bud. nr WKP/OWOK/0195/04 do kierowania robotami konstrukcyjno-budowlanymi bez ograniczeń , w tym do kontroli technicznej obiektów
2. mgr inż Robert Wizner Upr. bud. do projektowania bez ograniczeń w spec. instal. w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gaz., wod. i kan. nr ewid: WKP/0432/POOS/19 nr wpisu do CROPUB: 1834/20/U/C

VII. Zakres kontroli .

Zakres obejmuje sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia oraz sprawdzenia stanu technicznego instalacji sanitarnych oraz ~~sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich przeglądów.~~ Jest to pierwszy przegląd okresowy

VIII. Zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

- nie dotyczy

Zalecenia wynikające z oceny stanu technicznego elementów obiektu. Szczegółowo usterki ujęto w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego protokołu.

IX. Przyjęte kryteria oceny stanu technicznego elementów budynku:

- **dobry** - element może nie zagraża bezpieczeństwu życia i mienia przez okres najbliższych pięciu lat, pod warunkiem wykonywania prac konserwacyjnych
- **zadowalający** - element przed upływem pięciu lat może ulec technicznemu zużyciu, określono termin kolejnego przeglądu technicznego lub wykonania opinii czy robót
- **niedostateczny** - konieczne jest podjęcie czynności remontowych i zabezpieczeniowych, a określenie „awaryjny” byłoby nieodpowiednie,
- **awaryjny (zły)** - wymaga natychmiastowego podjęcie czynności remontowych i zabezpieczających.



Załącznik nr 1 do protokołu z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego elementów budynku (budowli) i instalacji Nr 1/PZD/2025 z dnia 18.09.2025

Ocena stanu technicznego elementów budynku (budowli)

Lp	Elementy obiektu	Stan techniczny			
		Dobry Do 15 % Zużycia	Zadowalający 16 – 30 % Zużycia	Niedostateczny 31 – 50 % Zużycia	Zły Ponad 50 % Zużycia
1	2	3	4	5	6
1.	Fundamenty			x	
2.	Izolacje przeciwwilgociowe			x	
3.	Ściany konstrukcyjne			x	
4.	Stropodach			x	
5.	Dach – konstrukcja * ND				
6.	Dach – pokrycie				x
7.	Podłoga i posadzki			x	
8.	Stolarka okienna i drzwiowa			x	
9.	Elementy ślusarskie			x	
10.	Tynki zewn. i oblicowania			x	
11.	Tynki wewn. i malowanie		x		
12.	Rynny, rury i obróbki blach.			x	
13.	Malowanie stolarki			x	
14.	Piece C. O.			x	
15.	Odprowadzenie wód opadow.		x		
16.	Instalacja wod. – kan.			x	
17.	Instalacja C. O.			x	
18.	Instalacja gazowa			x	
19.	Instalacja odgromowa *ND				

20.	Instalacja elektryczna *ND				
21.	Kominy		x		
22.	Urządzenia p. poż. *ND				
23.	Estetyka obiektów			x	
24.	Zagospodarowanie terenu			x	

*ND – nie dotyczy / wg odrębnego protokołu

Załącznik nr 2 do protokołu z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego elementów budynku (budowli) i instalacji Nr 1/PZD/ 2025 z dnia 18.09.2025

Obiekt nadaje się do dalszej eksploatacji z n/w uwagami i zaleceniami :

1. Uwagi i zalecenia (branża budowlana):

1. Budynek nie posiada żadnej dokumentacji budowlanej , ani książki obiektu budowlanego. Większość podstawowych elementów budynku jest w stanie technicznym niedostatecznym i wymaga remontu .
2. W ścianach konstrukcyjnych nośnych występują pęknięcia które najprawdopodobniej świadczą o złym stanie technicznym fundamentów.
3. W niektórych pomieszczeniach sanitarnych występują nienormatywne szerokości otworów drzwiowych.
4. Budynek nie spełnia aktualnych wymagań dotyczących izolacji cieplnej i wymaga termomodernizacji.
5. Pomieszczenia archiwum nie posiadają właściwej wentylacji.
6. Estetyka elewacji włącznie z bramami drewnianymi jest niedostateczna.
7. Zagospodarowanie terenu wymaga poprawy w zakresie dojeżdż i dojazdów.
8. Pokrycie dachowe z papy nie gwarantuje szczelności oraz wymagań ppoż.

2. Uwagi i zalecenia (branża sanitarna):

Instalacje sanitarne służące ochronie środowiska potrzebują remontu nie gwarantują poprawności działania. Piec na opał stały nie spełnia aktualnych wymogów emisyjności zanieczyszczeń.

3. Ogólny stan eksploatacji obiektu.

Obiekt wymaga remontu kapitalnego. Stan poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku oraz estetyka obiektu oceniona została jako niedostateczny. Stan

techniczny instalacji sanitarnych oceniony został na niedostateczny. W związku z dalszą eksploatacją budynku zaleca się :

- dokonanie analizy ekonomicznej zasadności remontu kapitalnego
- wymiana pieca oraz remont instalacji co wodno-kanalizacyjnej rozważyć pod względem ekonomicznym - wymiana
- zależnie od wyników analizy ekonomicznej w przypadku podjęcia decyzji o remoncie należy wykonać ekspertyzę techniczną stanu konstrukcyjnego fundamentów, ścian nośnych oraz stropodachu i na jej podstawie określić zakres i sposób napraw
- w przypadku decyzji o remoncie kapitalnym ustalić zakres prac termomodernizacyjnych

Według oświadczenia użytkownika budynek posiada aktualne protokoły badań instalacji elektrycznej i odgromowej oraz aktualny przegląd kominiarski.

Przeglądu okresowego dokonano przy udziale przedstawiciela zarządcy – dyr PZD Pana Bartłomieja Dwojaka. W trakcie przeglądu wykonano dokumentację zdjęciową

Oświadczamy, że podane w protokole dane były poprzedzone wizją lokalną na obiekcie oraz są one zgodne ze stanem faktycznym. W załączeniu kopia uprawnień budowlanych i zaświadczenie o przynależności do izby inżynierskiej.

Podpisy osób dokonujący kontroli:

1. inż. Paweł Pfloegel

inż. bud. Paweł Pfloegel
Uprawnienia budowlane do kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr Ew. WKP/0193/OWOK/04

2. mgr inż. Robert Wizner

mgr inż. Robert Wizner
Upr. bud. do kierowania robotami bud. bez ograniczeń
w spec. instal. w zakresie sieci instalacji i urządzeń
ciepłych, wentylacyjnych, gaz., wod., kan.
nr ewid: WKP/12444/US/11
nr wpisu do CROPUB: 4416/11/U/C