



SKARBNIK MIASTA PŁOCKA

Płock, dnia 20 marca 2019 roku

dot: WOP-I-ZO.0003.257.2019.AK

**Pani
Daria Domosławska
Radna Rady Miasta Płocka**

Szanowna Pani,

odpowiadając na interpelację nr WOP-I-ZO.0003.257.2019.AK, złożoną w dniu 07 marca 2019 roku, w sprawie rewitalizacji loży masońskiej w załączeniu przekazuję Opinię Techniczną z rocznego przeglądu przedmiotowego budynku przesłaną przez Zarząd Spółki Płocki Zakład Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o.

Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, iż prace zmierzające do poprawy stanu technicznego budynku będą podejmowane w zależności od posiadanych środków finansowych.

Z poważaniem


SKARBNIK MIASTA PŁOCKA
Wojciech Ostrowski

Otrzymują:

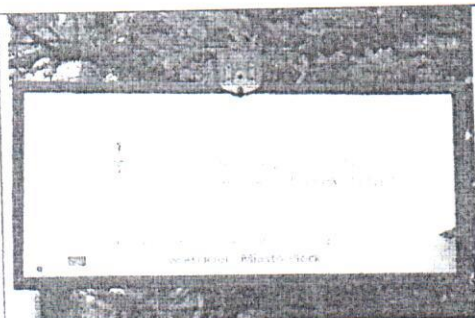
1. Adresaci
2. WOR
3. WOP-I-ZO dw.
3. WNW a/a

OPINIA TECHNICZNA

z przeglądu **Rocznego** budynku użyteczności publicznej przy ulicy **Kościuszki 28 – Budynek „H” – Grzybek wieża arińska**

Zamawiający: Płocki Zakład Opieki Zdrowotnej Sp. z o.o. 09 – 402 Płock ul. Kościuszki 28

- ❖ Podstawa opracowania: Umowa z dnia 12.12.2018r.
- ❖ Akty normatywne – kontrole wykonywane w zakresie wynikającym z art.62 ust.1 pkt.1a, b ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) oraz z § 5 i 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków, z wyłączeniem przeglądów kominiarskich.



Dane ogólne:

- rok budowy – I połowa XX wieku (osmiokąt)
- pow. zabudowy – 100,00 m²,
- kubatura - 450,00 m³,
- budynek murowany,
- 2 - kondygnacyjny,
- 1 - wejście,
- lokali użytkowych - 2
- dach z dachówki karpiówki o konstrukcji drewnianej

Przeznaczenie

- Sala konferencyjna I piętro
- Sklep „Grzybek”



Rozdziałnik:

- Oryginał protokołu - foto z przeglądu rocznego dysk zewnętrzny pendrive
- Archiwum (kopia) - 1 egz.

Zakres uprawnień budowlanych	Imię i nazwisko nr. upr.bud. nr przynależność do P.I.I.B	Data	Podpis
Przegląd techniczny budynku branża budowlana	Tadeusz Pankowski Upraw. Bud. 56/84 Przynał. PIIB MAZ/BO/0798/17	19.12.2018r.	INSPEKTOR NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH <i>Tadeusz Pankowski</i> Upr. bud. 56/84
Przegląd techniczny budynku branża sanitarna	Marek Walczak Upraw. san. Wa-417/01 Przynał. PIIB MAZ/IS/1188/02	19.12.2018r.	INSPEKTOR NADZORU (Robót Sanitarnych) <i>Marek Walczak</i> Nr upraw. bud. Wa-417/01
Dokumentacja nadaje się do przekazania Zamawiającemu		Walczak Marek - KOSZTUD Projektowanie, Kształtowanie, Nadzór Robót Budowlanych 09-410 Płock, ul. Boryszewska 44 e /21 tel. 698 549 109 e-mail: marekwalczak1965@o2.pl NIP: 774-106-86-15; REG: 140701800	
Dnia: 12.01.2019r		podpis:	

P.K.N.R.B. "Kosztbud" **Walczak Marek** tel. kom. 698 549 109
09-410 Płock ul. Boryszewska 44 E m 21; e-mail marekwalczak1965@o2.pl

PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU BUDYNKU – Roczny
Adres i nr posesji: Kościuszki 28 – Budynek „H” – Grzybek wieża ariańska

Data przeglądu: 19.12.2018r.

Lp	Element budynku.	Opis stanu technicznego	Ocena stanu technicznego i przydatności do użytkowania 5-dobry, 4-zadawalający, 3-średni, 2-zły	Ogólne zalecenia napraw	Termin na wykonanie zaleceń
1.	Konstrukcja dachu Strychy	Konstrukcja krokwiowo - płatwiowa	Konstrukcja nieimpregnowana, ze znacznymi śladami wysoleń. 2-zły	Wymagany jest remont kapitalny całej więźby dachowej w trakcie remontu kapitalnego obiektu	wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego w miarę posiadania środków finansowych)
2.	Pokrycie dachowe, kominy	Dachówka ceramiczna karpiówka, wbudowane w konstrukcje dachu facjaty	Dachówka karpiówka z licznymi ubytkami dachówki i gąsiorów, pat. foto. 2-zły	Uzupełnić ubytki dachówki i gąsiorów Wykonać nowe pokrycie dachu wraz z wymianą więźby dachowej	wg możliwości (12 m-cy) wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)
3.	Obróbki blacharskie.	Budynek wykonany bez rur spustowych i rynien pat. foto, pozostałe obróbki z blachy cynkowanej	3-średni	W trakcie remontu kapitalnego budynku obróbki blacharskie wymienić na blachę miedzianą	Wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - miarę posiadania środków finansowych)
4.	Fundamenty. Ściany budynku: konstrukcyjne, osłonowe, działowe.	Fundamenty ceglane widoczne zawilgocenie fundamentów Ściany z cegły pełnej czerwonej, wykończone tynkiem cementowo-wapiennym.	Zarysowania, pęknięcia skurczowe tynków ubytki tynków na ścianach i zawilgocenia i grzyb, zmurzały tynk, fundamentów pat. Foto. 3- średni.	Uzupełnić ubytki w tynkach ścian i fundamentów, skuć zawilgocenia na fundamencie i wykonać odgrzybianie	wg możliwości (12 m-cy)
5.	Tarasy, balkony, loggie, attyki, filary, balustrady	Brak			

Lp	Element budynku	Opis stanu technicznego	Ocena stanu technicznego i przydatności do użytkowania 5-dobry, 4-zadowolający, 3-średni, 2-zły	Ogólne zalecenia napraw	Termin na wykonanie zaleceń
6	Elewacje, ściany, tynki, okładziny	<p>Elewacja- frontowa (południowo-wschodnia) Elewacja pokryta tynkiem cementowo-wapiennym. Pomalowana farbą emulsyjną. W elewacji występują okna drewniane oraz dwuskrzydłowe kasetonowe drzwi drewniane, nad drzwiami daszek na konstrukcji stalowej pokryty eternitem falistym Opaska (chodnik) wylewka betonowa</p> <p>Elewacja – pozostałe boki ośmiokąta (7szt.) Elewacja pokryta tynkiem cementowo-wapiennym. Pomalowana farbą emulsyjną. W elewacji występują okna drewna typu Polskiego – z kratami pomiędzy skrzydłami okiennymi Opaska (chodnik) wylewka betonowa.</p>	<p>Liczne ubytki farby, złuszczenia, farba odchodzi „płatami skurczowe tynków ubytki tynków na ścianach i zawilgocenia i grzyb, zmurszały tynk”, pat. Foto opaska - wlewka spękana pat. Foto.</p> <p>2- zły.</p>	<p>Zeskrobać, starą farbę, wykonać malowanie 2 x farbą emulsyjną, z wcześniejszą naprawą tynków i wykonaniem przecierki tynków, naprawić ubytki w tynkach, wypełnić szczeliny pomiędzy fundamentem a opaską na całej długości budynku w celu wyeliminowania podsiąkania pod fundament wody opadowej,</p> <p>Wykonać i zamontować rynny i rury spustowe w celu wyeliminowania podsiąkania pod fundament wody opadowej po wcześniejszej zgodzie Miejskiego Konserwatora Zabytków.</p>	wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)

Lp	Element budynku	Opis stanu technicznego	Ocena stanu technicznego i przydatności do użytkowania 5-dobry, 4-zadawalający, 3-średni, 2-zły	Ogólne zalecenia napraw	Termin na wykonanie zaleceń
7.	Stolarka okienna	Okna drewniane typu polskiego dwu skrzydłowe z zamontowaną pomiędzy skrzydłami kratą	Okna w naturalny sposób wyeksploatowane ze względu na okres ich użytkowania 2-zły	Na bieżąco konserwować, W trakcie remontu kapitalnego wymienić	wg możliwości (12 m-cy) wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)
8.	Stolarka drzwiowa zewnętrzna	Drzwi wejściowe dwu skrzydłowe kasetonowe pełne	3-średni	Na bieżąco konserwować. W trakcie remontu kapitalnego wymienić.	wg możliwości (12 m-cy) wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)
9	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	Wewnętrzne płycinowe,	3-średni	Bez uwag	
10	Stropy	Stropy drewniane	3 - średni	Bez uwag	
11	Klatki schodowe	Brak			
12	Korytarze ogólne	Brak			
13	Piwnice	Brak			
14	Pralnie	Brak			
15	Suszarnie	Brak			
16	WC ogólne	Łazienki, męska i damska wyposażone w sedes, umywalki, łazienki wyłożone płytkami	3-średni	Na bieżąco konserwować. W trakcie remontu kapitalnego wymienić	wg możliwości (12 m-cy) wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)

Lp	Element budynku	Opis stanu technicznego	Ocena stanu technicznego i przydatności do użytkowania 5-dobry, 4-zadawalający, 3- średni, 2- zły	Ogólne zalecenia napraw	Termin na wykonanie zaleceń
17	Inne pomieszczenia gospodarcze				
18	Pomieszczenia przyłącza gazu	Brak			
19	Pomieszczenie węzła cieplnego	Brak			
20	Pomieszczenie wodomierza	Brak			
21	Urządzenia zsypowe	Brak			
22	Urządzenia dźwigowe	Brak			
23	Instalacja wodociągowa – z.w. i c.w.u	Woda z sieci wodociągowej. Ciepła woda dostarczana z węzła cieplnego w budynku H1. Instalacja wykonana z rur ocynkowanych i PP	3-średni	Na bieżąco konserwować, W trakcie remontu kapitalnego wymienić	wg możliwości (12 m-cy) wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)
24	Instalacja kanalizacyjna	Rury PVC i żeliwne ścieki odprowadzone do miejskiej kanalizacji sanitarnej	3-średni	Na bieżąco konserwować, W trakcie remontu kapitalnego wymienić	wg możliwości (12 m-cy) wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)
25	Aparaty Gazowe	Brak			
26	Instalacja gazowa	Brak			

Lp	Element budynku	Opis stanu technicznego	Ocena stanu technicznego i przydatności do użytkowania 5-dobry, 4-zadowolający, 3-średni, 2-zły	Ogólne zalecenia napraw	Termin na wykonanie zaleceń
27	Instalacja centralnego ogrzewania	Obiekt ogrzewany z ciepła dostarczanego z węzła ciepłego w budynku H1 Q _{max} .c.o 2800, G cal/h:800 kW Grzejniki żeliwne, wyposażone w zawory termostatyczne, poziomy i pionowy z rur stalowych czarnych	3-średni	Podczas remontu kapitalnego wymienić instalację c.o wraz z grzejnikami ze względu zużycie oraz ze względu na okres użytkowania instalacji tj. od początku istnienia budynku	wg możliwości (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych)
28	Wyłączniki pożarowe prądu	Działa prawidłowo	4-zadowolający	Bez uwag	
29	Kierunkowe oświetlenie ewakuacyjne	Działa poprawnie	4-zadowolający	Bez uwag	
30	Instalacja odgromowa	Oględziny instalacji odgromowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia poprawności działania instalacji odgromowej, którą inwestor wykonuje we własnym zakresie.	4-zadowolający	Bez uwag	
31	Przewody kominowe (wentylacyjne, dymowe, spalinowe)	Przegląd roczny nie obejmował przeglądu kominarskiego, który inwestor wykonuje we własnym zakresie.	Bez uwag	Wykonywać okresowe przeglądy instalacji zgodnie z a art.62 ust.1 pkt c. Prawa budowlanego.	
32	Estetyka budynku i jego otoczenia	Estetyka budynku poprawna -wzorowa	2- zły	Wykonać w celu poprawienia estetyki obiektu z pkt. 2, 3, 4 ,6.	wg możliwości (12 m-cy)
33	Inne	Brak			

- ❖ Przed rozpoczęciem przeglądu wykonawca zapoznał się z zapisami poprzedniego protokołu z rocznego przeglądu obiektu budowlanego.
- ❖ Przeglądem zgodnie z wytycznymi dot. przeglądu rocznego objęto cały budynek ze szczególnym zwróceniem uwagi na stan elementów takich jak: fundamenty ściany, faktura zewnętrzna, balkony, klatki schodowe, konstrukcję daszków, balustrad, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku oraz wszystkich innych elementów związanych z budynkiem, a mogących stanowić zagrożenie dla użytkownika obiektu na postawie wizji lokalnej.
- W rubryce opis stanu technicznego, opisano stan faktyczny obiektu na podstawie wizji lokalnej, potwierdzonej dokumentacją fotograficzną
- W rubryce ocena stanu technicznego dodatkowo zwrócono uwagę na elementy niestanowiące zagrożenia ale pomocne w planowaniu robót. Zastosowano następującą 4 stopniową skalę oceny obiektu budowlanego
5-dobry, 4-zadowolający, 3-średni, 2- zły
- W rubryce zalecenia ogólne wskazano roboty, które naszym zdaniem winny być wykonane w pierwszej kolejności
- W rubryce termin usunięcia zastosowano zapisy: bardzo pilne (3-m-ce) pilne (6-m-cy), wg możliwości (12 m-cy) (w trakcie remontu kapitalnego - w miarę posiadania środków finansowych) lub

natychmiast oznacza bezwzględne podjęcie wykonania robót niezależnie od pozytywnej opinii o budynku, jako całości.

- 'Pat. foto" – oznacza, że należy otworzyć płytę CD dołączoną do oryginału z przeglądu w celu obejrzenia zdjęcia z usterkami

WNIOSKI :

Uwaga !!!

BUDYNEK WYMAGA REMONTU KAPITALNEGO W CELU PRZEDŁUŻENIA JEGO ŻYWOTNOŚCI, ZE WZGLĘDU NA SWOJĄ WYJĄTKOWĄ, NIEPOWTARZALNĄ ARCHITEKTURĘ I BRYŁĘ, A TYM SAMYM STANOWI UNIKATOWĄ WARTOŚĆ HISTORYCZNĄ W SKALI EUROPY I POLSKI.

Remont KAPITALNY wymaga wykonania ekspertyzy budowlanej, wykonania projektu technicznego wraz z pozwoleniem na budowę, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Na podstawie wizji w terenie - stwierdzono, że budynek jest w stanie technicznym gwarantującym jego dalsze bezpieczne użytkowanie - ale dla poprawy estetyki i wyeliminowania dalszego pogarszania się stanu technicznego budynku należy wykonać niezbędne roboty budowlane z pkt. 1, 2, 3, 4, 6 w ciągu 12 m-cy, ORAZ REMONT KAPITALNY W CIĄGU 60 M-CY

Wartość użytkową i sprawność techniczną obiektu budowlanego oceniono w skali „5-2” na 2,5.