



**Studio Projektowo – Usługowe**  
**Grażyna Głowacka, architekt**

---

**PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ ROCZNEJ BUDYNKU**  
**DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ**  
**w Gdańsku przy ul. Starogardzkiej 20**

**BUDYNEK GŁÓWNY**

**Gdańsk, dnia 29.10.2018 r.**

Gdańsk, dn. 29.10.2018 r.

## PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ ROCZNEJ

Sprawdzenia stanu technicznej sprawności elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczącego działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu w zakresie budowlanym i instalacji sanitarnych – zgodnie z Ustawą prawo budowlane dnia 07.07.1994 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 11180)



Obiekt : *Dom Pomocy Społecznej - Budynek Główny*

Adres: *80-058 Gdańsk, ul. Starogardzka 20*

Właściciel: *Gmina Miasta Gdańska*

Zarządca: *Dom Pomocy Społecznej*

I. Część opisowa

*Opis budynku wraz z danymi liczbowymi znajduje się w Księżce obiektu.*

II. Wykonanie zaleceń ostatniego protokołu.

1. *Złożono wniosek inwestycyjny do Wydziału Programów Rozwojowych o wykonanie robót związanych z izolacją przeciwwilgociową ścian piwnic budynku od strony skarpy oraz remont elewacji.*
2. *Wykonano remont schodów terenowych na szczycie budynku.*
3. *Pozostałych zaleceń nie wykonano.*

### III. Elementy budowlane

1. *Fundamenty – budynek posadowiony na palach i ławach żelbetowych monolitycznych. Nie dokonywano odkrywek.*

2. *Izolacje przeciwwilgociowe – stan niedostateczny.*

*Ściany zewnętrzne od strony skarpy są zawilgocone – co wskazuje na brak izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnicy lub jej zły stan techniczny.*

*Posadzka w pomieszczeniu przyłącza wody - wypłukany grunt pod wlewką betonową. Posadzkę należy skuć, wykonać izolację przeciwwilgociową i termiczną i ponownie wylać posadzkę.*

*Ściana studzienki podokiennej – brak izolacji przeciwwilgociowej od strony przylegającego gruntu.*

*Zawilgocony mur przy schodach zewnętrznych do piwnicy – brak izolacji przeciwwilgociowej.*

3. *Izolacje termiczne – stan niedostateczny.*

*Izolacja termiczna – ściany zewnętrzne ocieplone styropianem gr. 8 cm co nie jest wystarczające i nie spełnia obowiązującej normy ochrony termicznej budynku.*

4. *Mury zewnętrzne i wewnętrzne – stan dobry*

*Nie stwierdzono pęknięć i zarysowań murów zewnętrznych i wewnętrznych budynku. Ściany zewnętrzne są brudne i wymagają malowania.*



5. Stropy – stan dobry.  
*Pęknięcia stropu wzdłuż ściany zewnętrznej od strony południowej zostały naprawione. Nie zaobserwowano nowych widocznych uszkodzeń.*
6. Podłogi i posadzki  
*Stan dobry za wyjątkiem posadzki w przyłączy wody ( jak w pkt 2)*
7. Balkony, loggie, tarasy  
*Tarasy po remoncie – stan dobry.*
8. Schody wewnętrzne i zewnętrzne, balustrady.  
*Schody wewnętrzne - stan dobry. Schody zewnętrzne – widoczne zielone porosty oraz pokryte rdzą zbrojenie schodów. Schody należy umyć środkiem do usuwania mchów i porostów oraz zabezpieczyć przeciwkorozyjnie elementy stalowe konstrukcji.*
9. Dach i kominy  
*Dach jednospadowy, pokryty papą termozgrzewalną – stan dobry.*
10. Rynny i rury spustowe  
*Rynny i rury spustowe – stan dobry.*
11. Opierzenia  
*Stan dobry*
12. Stolarka okienna i drzwiowa  
*Stolarka okienna PCV – stan dobry.  
Skrzydła drzwiowe i ościeżnice – stan dobry.*
13. Tynki wewnętrzne i malowanie  
*Tynki wewnętrzne – stan dobry.*
14. Klatki schodowe  
*Stan techniczny nie budzi zastrzeżeń.*
15. Elewacje  
*Miejscami uszkodzony tynk, ściany brudne – stan do remontu.*



#### IV. Instalacje

1. Instalacja wodno – kanalizacyjna  
*Zasilana z sieci miejskiej – sprawna.*  
*Kanalizacja – sprawna, odprowadzona do kolektora miejskiego.*  
*Instalacja hydrantowa p.poż. – zgodnie z protokołem przeglądu okresowego.*
2. Instalacji grzewcza  
*Ogrzewanie budynku i ciepła woda użytkowa z kotłowni własnej – piec gazowy. Instalacja sprawna*
3. Wentylacja  
*Wentylacja grawitacyjna – sprawna zgodnie z protokołem badania sprawności przewodów wentylacyjnych.*
4. Instalacja sygnalizacji wczesnego wykrywania pożaru – zgodnie z protokołem przeglądu konserwacyjnego.
5. Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego – sprawna.
6. Instalacja antywłamaniowa – sprawna.
7. Sieć teleinformatyczna – sprawna.
8. Instalacja odgromowa – stan dobry.
9. Dźwig osobowy – sprawny, podlega przeglądom konserwacyjnym raz na kwartał.

#### V. Zalecenia pokontrolne:

1. Wykonać izolację przeciwwilgociową ścian piwnic budynku od strony skarpy oraz izolację murków studzienek podokiennych i murków przy schodach zewnętrznych.
2. Wykonać remont elewacji.
3. Wykonać remont schodów zewnętrznych – jak w pkt. 8.
4. Wykonać nową posadzkę w pomieszczeniu przyłącza wody.

*mgr inż. architekt Grażyna Głowacka*

*upr. nr 139/01/1984*

*w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów  
wszelkich obiektów budowlanych i wykonywania samodzielnych funkcji  
kierownika budowy i robót budowlanych oraz oceniania  
i badania stanu technicznego obiektów*

