

Wrocław dn. 21.07.2008 r.

Protokół nr 10/2008

ze sprawdzenia zabezpieczenia przed pożarem i przestępczością oraz stanu zachowania
konstrukcji budynku Centrum Kultury i Rekreacji w Łądku Zdroju.

- Temat: Zabezpieczenie zabytków przed pożarem i przestępczością oraz przestrzeganie przepisów związanych z ochroną zabytków.
- Termin: 08 lipca 2008r. r. godz. 9³⁰.
- Obiekt: Budynek Centrum Kultury i Rekreacji przy ul. Staromłyńskiej 5 w Łądku Zdroju wpisany został do rejestru zabytków pod nr. 48/A/01 decyzją z dnia 29.06.2001 r. Stanowi własność Gminy Łądek Zdrój.

Wojewódzka grupa robocza ds. ochrony zabytków przed pożarem i przestępczością w składzie:

1. mgr inż. arch. Jerzy Chmiel z Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu,
 2. bryg. mgr inż. Dariusz Buła z Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu,
 3. kom. mgr Mariusz Nowak z Komendy Wojewódzkiej Policji we Wrocławiu,
 4. ppłk mgr inż. Lech Gołembiewski z Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu
 5. mgr inż. Agnieszka Kruchlak z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu – delegatury w Wałbrzychu,
 6. mgr Henryk Zieliński z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu,
- sprawiła stan zabezpieczenia obiektu i przestrzegania przepisów dotyczących ochrony zabytków, w obecności Małgorzaty Bednarek – dyrektora Centrum Kultury i Rekreacji w Łądku Zdroju.

Podczas oglądu obiektu i po sprawdzeniu dokumentów przedstawionych do wglądu przez zarządcę, stwierdzono:

- I. W zakresie przestrzegania przepisów prawa budowlanego:

Zarządca obiektu przeprowadził kompleksowy remont i przebudowę obiektu, w wyniku którego, uległ znaczącej poprawie stan techniczny obiektu. Z uwagi na fakt iż obiekt znajduje się w wykazie obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ze względów konserwatorskich, remont i przebudowa zostały wykonane w oparciu o projekt budowlany uzgodniony z WKZ. Roboty budowlane zostały poprzedzone szczegółową ekspertyzą techniczną. Zakończone roboty zostały w r. zgłoszone do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kłodzku, który nie wniósł sprzeciwu.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu wizytacji, nie stwierdzono zjawisk wskazujących na zły stan techniczny obiektu. W trakcie bieżących przeglądów i napraw udrożnienia wymaga cały system odprowadzenia wody deszczowej z dachu (szczególnie rynny zarośnięte zielenią). Obserwacji wymaga również stan posadzek i izolacji przeciwwilgociowej w poziomie piwnicy (stwierdzono widoczne zawilgocenia i plamy wody na posadzce)

Obiekt jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem

W trakcie wizytacji w obiekcie, zarządca przedstawił książkę obiektu budowlanego założoną po zakończeniu robót remontowych i nie posiadającą praktycznie żadnych wpisów. związanych z obiektem. Nie przedstawiono protokołów przeglądów stanu technicznego: przeglądu pięcioletniego oraz corocznego. Wyjaśnieniem takiego stanu rzeczy może być wyżej wspomniany fakt niedawnego wykonywania robót budowlanych w obiekcie poprzedzonych szczegółową ekspertyzą techniczną.

Mając świadomość zarówno aktualnego stanu technicznego obiektu, jak również deklaracje zarządcy uznaje się za stosowne przypomnienie obowiązków jakie na właścicieli i zarządców obiektów budowlanych nakładają przepisy aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. nr 156 z 2006 r. poz.1118 ze zmianami w tym szczególnie ze zmianą wprowadzona ustawą z dnia 10 maja 2007 r.):

- Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt w sposób zapewniający zachowanie należytego stanu technicznego i estetycznego, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego, a także zapewnić ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską. Ponadto właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić,

dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich m.in. jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne czy pożary, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Należy kontynuować prowadzenie cyklicznych kontroli obiektu. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
 - 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
 - 3) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia w/w czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, co ma szczególne znaczenie w związku z lokalizacją schroniska.
- Kontrole, o których mowa powyżej powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (np. inżynier budowlany z uprawnieniami bez ograniczeń), przy czym kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz

grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych lub osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności,

- Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty z przeprowadzonych kontroli oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego. **Książka obiektu budowlanego winna być prowadzona na bieżąco,**
- Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać wszystkie wyżej wymienione dokumenty przedstawicielom Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie. (np. straż pożarna)

Należy również przypomnieć o przepisie prawa budowlanego (art. 70), który mówi iż, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach lub umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch lub porażenie prądem elektrycznym. Obowiązek taki winien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

II. W zakresie zabezpieczenia przed pożarem:

Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego wymaga uszczegółowienia i wprowadzenia nowych zapisów dotyczących środków gaśniczych. Należy również zastosować się do zapisów tejże instrukcji i przeprowadzić zapoznanie pracowników z instrukcją oraz jej uzupełnienie w niezbędne informacje. Z sali dużej, gdzie prowadzone są zajęcia prowadzą schodu dwukierunkowe i wymagają wyraźnego oznakowania zgodnie z par. 244, ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami). Zalecenia zostały wskazane w stwierdzeniach o uwagach.

III. W zakresie zabezpieczenia przed kradzieżą i dewastacją:

1. Do obiektu prowadzą dwa wejścia zabezpieczone za pomocą zamków patentowych. Skrzydło wejściowe prowadzące do obiektu od strony podjazdu dla osób niepełnosprawnych wyposażone w zamek patentowy z wkładką bębnową, która została niewłaściwie zamontowana (wystaje z obudowy zamka od strony zewnętrznej).
2. Z rozmowy z administratorem wynika, że obiekt dozorowany jest przez firmę ochrony K2 z Nowej Rudy.
3. Na terenie obiektu funkcjonuje system powiadamiania o włamaniu uruchamiający się automatycznie o wyznaczonej porze i jest oparty na funkcjonowaniu czujników ruchu, który posiada dodatkowe niezależne źródło zasilania. Poszczególne elementy systemu rozlokowano w dolnych pomieszczeniach obiektu oraz przy drzwiach wejściowych. W pomieszczeniu biblioteki jeden z czujników skierowany jest na światło okienne lecz miejscowo teren zasięgu ograniczony jest stojącymi półkami z książkami.
4. W chwili prowadzenia sprawdzeń administrator obiektu nie przedstawił dokumentacji powykonawczej dot. m.in. sprawdzenia w trakcie odbioru sprawności funkcjonowania zainstalowanych czujników.
5. W pomieszczeniach piwnicznych w części okien zainstalowano kraty wewnętrzne zabezpieczające obiekt przed dostaniem się osób nieupoważnionych do jego wnętrza. W oknie znajdującym się po lewej stronie od głównego wejścia nie zainstalowano kraty natomiast po zdemontowaniu umiejscowionych tam luksferów istnieje możliwość dostania się do wewnątrz obiektu.

IV. W zakresie zabezpieczenia konserwatorskiego:

Centrum Kultury przy pl. Staromłyńskim 5 w Łądku Zdroju to dawne Katolickie Seminarium Nauczycielskie. Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 48/A/01 decyzją z dnia 29.06.2001 r.

Gmach dawnego seminarium wzniesiony w 1886 r., reprezentuje styl historyzmu z użyciem form włoskiego i niemieckiego neorenesansu i neoklasycyzmu, wyrażonego w zastosowaniu antycznych form dla wyrażenia programu ikonograficznego (scena

triumfu sztuki i nauki w frontonie fasady). Składa się z dwu członów, tworzących literę T. Budynek jest w całości podpiwniczony. Korpus główny trzykondygnacyjny, nakryty niskim dachem dwuspadowym. Kondygnacja trzecia (poddasze), niższa od pozostałych. Przybudówka jest niższa od korpusu, dwukondygnacyjna, nakryta dwuspadowym, niskim dachem.

Wnętrze – sklepienie są piwnice. Wystrój wnętrz zachował się tylko w auli, na pierwszym piętrze przybudówki. Sala jest oświetlona wysokimi, zamkniętymi łukiem odcinkowymi oknami. Ściany zwieńczone profilowanym gzymsem. Strop z faseta zdobiony jest stiukową, krzyżującą się w narożach ramą ze sztukatorskim ornamentem roślinnym, grupującym się w narożach i pośrodku ramy. Centralną częścią kompozycji stropu jest plafon w formie profilowanej obręczy z kwiatonem pośrodku i motywem pseudorocaili na zewnątrz.

Wyposażenie obiektu stanowi szafa biblioteczna z 4 ćw. XIX w., dekoracyjna stolarka drzwi frontowych (4 ćw. XIX w.), dekoracyjna stolarka okien (4 ćw. XIX w.)

- Decyzją nr 209/01 z dnia 29.08.2001 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków udzielił pozwolenia na remont i modernizację wg projektu budowlanego remontu i modernizacji budynku Kir w Łądku Zdroju, opracowany w listopadzie 2000 r., architektura-mgr inż. arch. Krystyna Kowalska, mgr inż. arch. Ryszard Łuczko, instalacje sanitarne-mgr inż. Andrzej Zilbert, mgr inż. Aneta Rychlińska, instalacje elektryczne-mgr inż. Jerzy Sankowski

- Decyzją nr 520/2006 z dnia 08.11.2006 r. zmieniono w/w decyzję w zakresie prac w części dotyczącej schodów zewnętrznych – pozostawić schody o formie istniejącej, wykonać nową wylewkę na stopniach i nakrywkach balustrad w barwionym w masie sztucznym kamieniu o kolorze zbliżonym do jasno szarego piaskowca, spoiwo cementowe, otynkowanie murów balustrady i malowanie w kolorze cokołu elewacji budynku (wg programu mgr Agnieszki Witkowskiej-konserwatora dzieł sztuki).

- Decyzją nr 24/07 z dnia 01.02.2007 r. udzielono pozwolenia na montaż metalowych krat w otworach okiennych wewnątrz pomieszczeń piwnicznych.

W wyniku kontroli z punktu widzenia konserwatorskiego stwierdza się, że przeprowadzony remont obiektu ma charakter zachowawczy i odtworzeniowy z konserwacją sztukatorskiego wystroju elewacji i zachowaniem wystroju auli i odbywał się w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.

V.W zakresie realizacji zadań obrony cywilnej:

Dyrekcję poinformowano o sposobach zabezpieczenia osób i mienia na wypadek zagrożenia konfliktem zbrojnym i sytuacjami kryzysowymi.

Zalecenia:

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzić na bieżąco, dołączając do niej protokoły wszystkich przeglądów wyszczególnionych w punkcie I protokołu.
2. Uszczegółwić Instrukcję bezpieczeństwa pożarowego obiektu. Przeprowadzić szkolenie ppoż z pracownikami. Potwierdzić udział w szkoleniu i znajomość instrukcji oświadczeniami.
3. oznakować schody prowadzące z dużej Sali (punkt II).
4. Usunąć samosiejki z rynny.
5. Usunąć przyczynę miejscowego zawilgocenia ścian piwnic.
6. Dokonać poprawek, uzupełnień wylewki na stopniach schodów wejściowych.
7. Docelowo na całym obwodzie murów obiektu usprawnić system odwadniający.
8. Zabezpieczenie obiektu pod względem instalacji elektronicznych systemów powiadamiania o włamaniu uznać należy za prawidłowe, jednocześnie należy pamiętać o systematycznym i bieżącym jego konserwowaniu i usuwaniu usterek oraz nieprawidłowości w funkcjonowaniu.
9. Z powodu braku dokumentacji powykonawczej potwierdzającej sprawność systemu alarmowego konieczne jest przeprowadzanie okresowych prób jego działania z uwzględnieniem sprawności poszczególnych elementów, ze sprawdzeniem pola zasięgu (opisanego w treści protokołu) czujnika znajdującego się w pomieszczeniu biblioteki.
10. Rozpatrzyć możliwość dodatkowego zabezpieczenia okna znajdującego się w piwnicy, po lewej stronie od głównego wejścia.
11. Zmienić wkładkę zamka w drzwiach prowadzących do obiektu od strony podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Wszystkie prace przy zabytkach mogą być wykonywane po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

O wykonaniu zaleceń powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jednolity tekst protokołu wykonano w 11 egzemplarzach.

Otrzymują:

1. Ośrodek Ochrony Zbiorów Publicznych w Warszawie.
2. Dyrekcja Centrum Kultury i Rekreacji w Łądku Zdroju.
3. Starostwo Powiatowe w Kłodzku.
4. Urząd Miasta i Gminy w Łądku Zdroju.
5. Delegatura WUOZ w Wałbrzychu.
6. KW Policji we Wrocławiu.
7. KW PSP we Wrocławiu.
8. WINB we Wrocławiu.
9. WRiZK UW we Wrocławiu.
10. a/a .

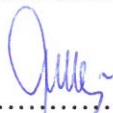
Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
we Wrocławiu
mgr inż. arch. Andrzej Kubik

Podpisy komisji:

1. 

2. *we Piotr Francuski*

3. *Mariusz Nowak*

4. 

5. *za Henryka Liechmiska*

6. 