

PROTOKÓŁ
z okresowej **kontroli rocznej** stanu technicznego
budynku mieszkalnego



widok ogólny budynku

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. u. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.)

§ 5 - § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zmianami).

I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
- 2) elementów budynku **narazonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne** i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku,
- 3) Otoczenia budynku i ewentualnych zabudowań, estetyki obszaru.

Data kontroli:

kwiecień 2022 r.

Data następnej kontroli:

2023 r.

II. Informacje ogólne o budynku:

Rodzaj:

Budynek mieszkalny i użyteczności publicznej-szkolny

Adres:

Kłodzka 103, 58-340 Głuszycza Górna

Właściciel lub zarządca

imię,
nazwisko,
nazwa:

Zarządca :Zakład Usług Mieszkaniowych i Komunalnych sp. z o.o.

adres:

ul Grunwaldzka 38,58-340 Głuszycza Górna

telefon:

74 845 62 33, 74 845 63 84

Rodzaj konstrukcji

żelbetowa

murowana

drewniana

stalowa

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:**Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:**

1. protokołami z poprzednich kontroli: z czerwca 2021 r. przeprowadzonego przez: p. Teodora Sobczaka
2. zgłoszeniami użytkowników lokali dot. usterek, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynków: nie wykonano
3. innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
dach	remont pokrycia z dachówki, i wymiana części rynien	nie wykonano	
ściany zewnętrzne	naprawa uszkodzeń przy gruncie	nie wykonano	
schody zewnętrzne	naprawa wraz z zapadniętym chodnikiem	nie wykonano	
podjazd	naprawa spękanej płyty betonowej	nie wykonano	
stolarka okienna drewniana	wymienić	nie wykonano	
izolacja pionowa ścian	wykonać remont	nie wykonano	
ogrodzenie przy chodniku	wymienić	nie wykonano	
obiekt gospodarczy	remont	nie wykonano	
elewacja	remont, uzupełnienia	nie wykonano	
mur oporowy	naprawa uszkodzeń	nie wykonano	

IV. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:**W trakcie kontroli ustalono:**

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny elementu, zużycie procentowe	Stopień pilności remontu
Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych/ściany			
1. tynki, malatura	cementowo-wapienne	/średni/odspojenia, ubytki tynku ,przebarwienia zabrudzenia ,zaniki malatury	II
2. okładziny	brak	x	x
3. cokoły	kamienny na części budynku	/średni/	II
4. ściany	murowane z cegły	/średni/zawilgocenia dolnych partii	II
Elementy ścian zewnętrznych			
1. gzymsy	tynkowane	/średni/ ubytki i spękania	II
2. filary	brak	x	x
3. balkony, loggie	taras	/średni/uszkodzona płyta żelbetowa	II
4. balustrady	stalowe	dobry/zły	x
5. stolarka	okna drewniane i pcv / drzwi pcv	/dobry/średni/brak konserwacji, wypaczenia, nieuszczelności okien drewnianych	II
6.opaski	brak	x	x
7.schody zewnętrzne	stalowe ewakuacyjne, betonowe	dobry/zły/spękania, ubytki ,nierówności	II
Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu			
1. szyldy, reklamy	brak	x	x
2. klimatyzatory	brak	x	x

3. anteny	mocowane do ściany	/dobry/	x
Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia			
1. konstrukcja dachu	więźba drewniana	/średni/	x
2. pokrycie dachowe	blacha ,dachówka ceramiczna	/dobry/zły/dachówka do wymiany	II
3. kominy, ławy kominiarskie	Murowane z cegły klinkierowej i tynkowane	/dobry/	x
4. obróbki blacharskie	blacha ocynkowana	/zły/ odkształcenia ,ubytki ,korozja	II
5. rynny	blacha ocynkowana	/dobry/zły/ odkształcenia ,ubytki ,korozja na części	II
6. rury spustowe	blacha ocynkowana/PCV/	/średni/korozja/dobry/	II/x/
7. odprowadzenie wody opadowej	odprowadzenie wód opadowych na powierzchnie gruntu i do studzienek	x	x

Teren: teren budynku ogrodzony z wydzielonymi częściami parkingu ,placu rekreacyjnego z urządzeniami zabawowymi oraz nawierzchnią trawiastą. Ponadto na posesji posadowiono dwa obiekty gospodarcze .Wejście główne chodnikiem betonowym od strony frontowej, przy ścianie szczytowej wyjście ewakuacyjne schodami i platformą o konstrukcji stalowej-teren jest właściwie zagospodarowany i utrzymany należycie. Usunąć żużel złożony przy ścianie kotłowni. Budynek gospodarczy wymaga remontu-II

1. Kryteria oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego

1. Dobry – zużycie elementu do 15% oznacza, że elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, mogą być uwagi o charakterze kosmetycznym.
2. Zadawalający – zużycie w przedziale 16 – 30% oznacza, że elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3. Średni – zużycie w przedziale 31 – 50% oznacza, że w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Wymagany jest częściowy remont.
4. Zły – zużycie w przedziale 41 -55 oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia mogące zagrażać bezpiecznemu użytkownikowi
5. Awaryjny - zużycie ponad 55 %oznacza, że elementy podlegają wymianie, zagrażają zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

2. Kryteria oceny elementów wykończeniowych budynku

1. Dobry – zużycie elementu do 15% oznacza, że elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, mogą być uwagi o charakterze kosmetycznym.
2. Zadawalający – zużycie w przedziale 16 – 30% oznacza, że elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3. Średni – zużycie w przedziale 31 – 50% oznacza, że w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające wyposażeniu bezpieczeństwu użytkownika. Wymagany jest częściowy remont.
4. Zły – zużycie w przedziale 51 -60 oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia mogące zagrażać bezpiecznemu użytkownikowi
5. Awaryjny - zużycie ponad 60%oznacza, że elementy podlegają wymianie, zagrażają zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu

3. Terminy pilności wykonania robót budowlanych

1. Stopień pilności – I – wykonanie robót może zostać odłożone na lata następne (np. plany pięcioletnie)
2. Stopień pilności – II – roboty budowlane należy wykonać przed kolejnym rocznym przeglądem.
3. Stopień pilności – III – roboty budowlane należy wykonać pilnie (nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty kontroli).
4. Stopień pilności – IV – roboty budowlane należy wykonać niezwłocznie (natychmiast).

V. WNIOSKI KOŃCOWE:

Budynek, znajduje się w *średnim* stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu według zaleceń z poprzedniego przeglądu rocznego oraz bieżącego. Kolejność realizacji remontu

- wymiana pokrycia dachowego na części z dachówki ceramicznej-II
- naprawa uszkodzeń ściany zewnętrznej przy gruncie-III
- naprawa spękanej ,betonowej płyty podjazdowej z boku budynku-II
- naprawa betonowych schodów zewnętrznych wejścia głównego i zapadniętego chodnika, -II
- częściowa wymiana drewnianej stolarki okiennej-II
- naprawa ścian ceglanych i kamiennych, uzupełnienie spoinowania - II
- wykonać izolacje pionową ścian-II
- wymiana ażurowego ogrodzenia stalowego od strony frontowej nie spełniającego norm-II
- uzupełnienie ubytków tynku i malatury na elewacji-II, zaplanowanie remontu elewacji -I
- remont obiektu gospodarczego przy budynku-II
- naprawa uszkodzonego muru oporowego od strony drogi przy bocznym wejściu do zaplecza-II
- usunąć żużel złożony przy ścianie-II

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem faktycznym.
Dokonujący kontroli stanu technicznego: **

elementów budynku/obiektu budowlanego **

TEODOR SOBCZAK
inżynier budownictwa
(opis oraz pieczęć)
Opis § 5 ust. 1 § 6 ust. 1, ust. 3 pkt. 1 § 7
Nr GT. II-83464-125/77