

# KWERENDA ARCHIWALNA

BUDYNEK BYŁEGO SCHRONISKA MŁODZIEŻOWEGO  
PRZY UL. DWORCOWEJ W CHRUSZCZOBRODZIE

Powiat Zawierciański

Właściciel (zarządca) obiektu

## Książka obiektu budowlanego

tom 1

Nazwa obiektu: Szkolne Schronisko Młodzieżowe

Adres obiektu: Chruszobród ul. Dworkowa 34

Data założenia książki obiektu: 01.01.2014

Wpis o zamknięciu książki obiektu: \_\_\_\_\_

Nazwisko i imię osoby upoważnionej do dokonywania wpisów	Data zamknięcia	Data założenia nowej książki	Podpis
<u>Redak Beata</u>			

## Spis treści

Lp.	Wyszczególnienie	Strona
I	Osoba upoważniona do dokonywania wpisu	2
II	Dane identyfikacyjne obiektu	3
III	Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu	4 i 5
IV	Dane techniczne charakteryzujące obiekt	6
V	Plan sytuacyjny obiektu	7
VI	Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego obiektu	8 - 21
VII	Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu	22 - 29
VIII.1	Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu	30 - 32
VIII.2	Dane dotyczące opracowania technicznego	33 - 44
IX.1	Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie	45 - 60
IX.2	Dane dotyczące dokumentacji technicznej	61 - 70
X	Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu	71 - 73
XI	Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu	74
	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie książki obiektu budowlanego	

[illegible]



1.	Nazwa obiektu:	Szkolne Schronisko Młodzieżowe w Chruszobrodzie		
2.	Funkcja obiektu:			
3.	Rok zakończenia budowy:	1996		
4.	Adres obiektu:	<div> <div>42-456</div> <div>Chruszobrod</div> <div>424</div> <div>gmina</div> <div>Dworcowa</div> <div>34</div> <div>ulica</div> <div>numer</div> </div>		
5.	Właściciel obiektu:	<div> <div>Powiat Zawierciański</div> <div>gmina</div> <div>ulica</div> <div>numer</div> <div>numer telefonu</div> <div>kod i miejscowość</div> </div>		
5.1	Zmiana właściciela obiektu:	<div> <div></div> <div>gmina</div> <div>ulica</div> <div>numer</div> <div>numer telefonu</div> <div>kod i miejscowość</div> </div>		
6.	Zarządca obiektu:	<div> <div></div> <div>gmina</div> <div>ulica</div> <div>numer</div> <div>numer telefonu</div> <div>kod i miejscowość</div> </div>		
6.1	Zmiana zarządcy obiektu:	<div> <div></div> <div>gmina</div> <div>ulica</div> <div>numer</div> <div>numer telefonu</div> <div>kod i miejscowość</div> </div>		
7.	Księga wieczysta nr:	C212/0003346/9 znajduje się w sądzie Sąd Rejonowy Zawiercie		
8.	Nr ewidencyjny gruntów:	3415/2 3416/5 od 14.12.2015 nr. 6971		
9.	Protokół odbioru obiektu z dnia:	nr		
10.	Pozwolenie na użytkowanie obiektu z dnia:	nr		
	wydane przez:			

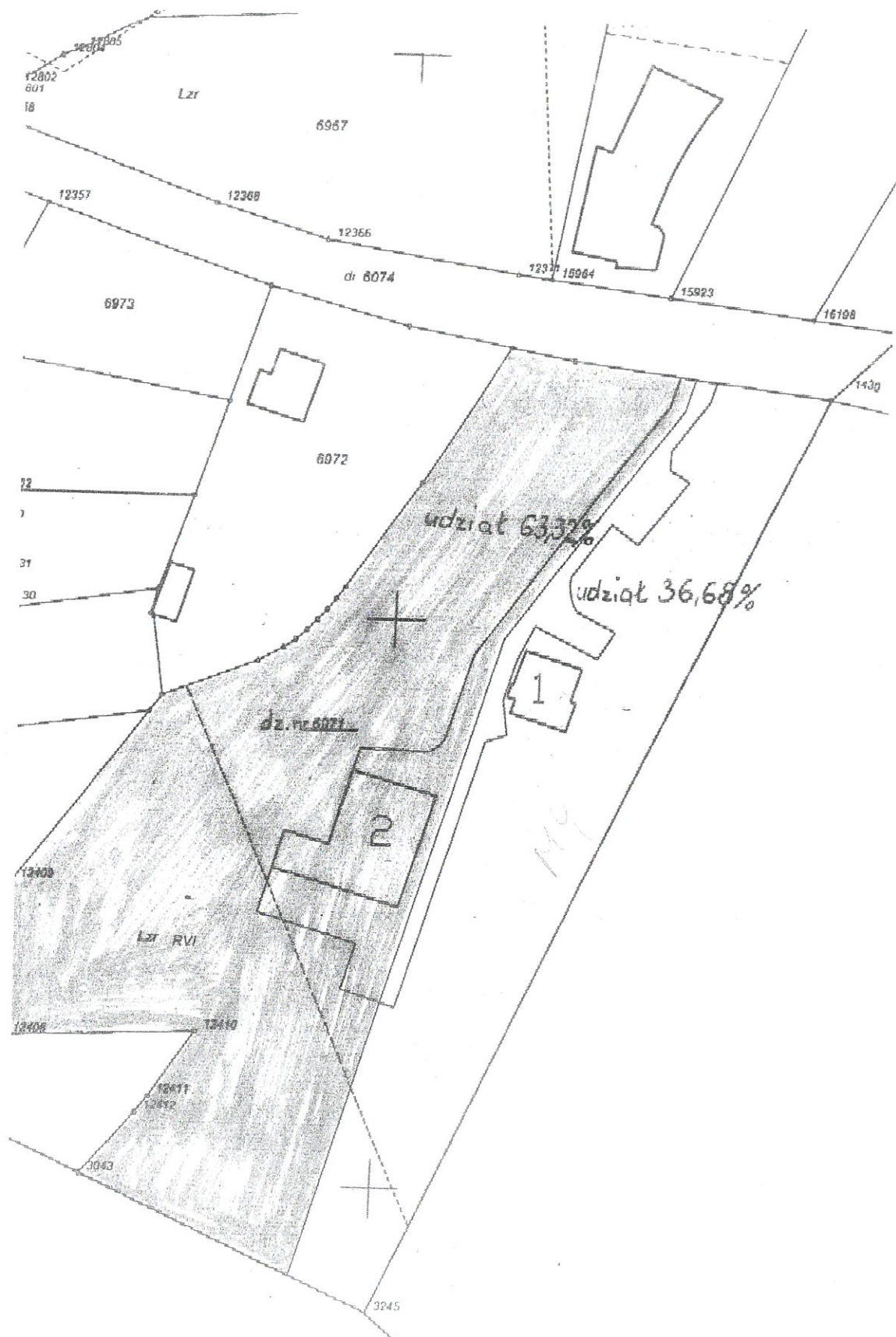
[illegible]

1. *Opis techniczny obiektu*

- Powierzchnia użytkowa bez tarasu -  $224,00 \text{ m}^2$   
 Powierzchnia tarasu zewnętrzne -  $65,00 \text{ m}^2$   
 Ilość kondygnacji - 2  
 Podpiwniczenie - ceglano  
 Konstrukcja - tradycyjna murowana  
 Fundamenty - ściany fundamentowe murowane z kamienia i betonu  
 Ściany naziemne - murowane z różnych materiałów - pustaków  
 żwirbetonowych, cegły ceramicznej i wapienne-praski  
 i nie fragmentach betonowe monolityczne; ściany  
 zewnętrzne ocieplone styropianem.  
 Stropy, schody - żelbetonowe monolityczne  
 Dach - dwuspadowy, konstrukcja drewniana, łaty białe, płaskie,  
 rynny i rury spustowe blazowane  
 Podłogi, posadzki - w pokojach drewniane, w pokojach na podłogę  
 panele podłogowe, w łazienkach, kuchni, przedziach  
 i na tarasie płytki ceramiczne; schody obłożone  
 drewnem  
 Tynki wewnętrzne - cementowo-wapienne, w - płytki ceramiczne  
 klatka schodowa - boazeria drewniana  
 Elewacja - tynki akrylowe na siatce syntetycznej; cokół obłożony  
 płytkami klinkierowymi, balustrady balustrady  
 konstrukcji stalowej  
 Stolarka - okna i drzwi drewniane  
 Instalacje - elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie z własnej kotłowni i piecem gazowym,  
 inst. ogólnego.



Pow. całkowita działki nr 6971 wynosi 11.776,00 m<sup>2</sup>



KLAUZULE

Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. ( Dz.U. Nr 225 poz. 1635).

Ewidencja gruntów i budynków nie bierze odpowiedzialności za numer Księgi Wieczystej.  
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w KSIEDZE WIECZYSTEJ

dokument sporządzony przez: Małgorzata Grudzińska

Sporządzono według stanu z dnia: 2014-01-21

Wyrys z mapy ewidencyjnej 1: 2000







VI

## WYKAZ PROTOKOŁÓW KONTROLI OKRESOWYCH STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(przeprowadzanych co najmniej raz w roku; art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy)

strona 8

Tablica nr 4

Lp.	Data kontroli	Nr protokołu kontroli	Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli	Data wykonania robót
1	2	3	4	5
1	03.04.2014	116/2014	Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych	03.04.2014 ✓
2	03.04.2014	2014/011	Prot. pomiarów instalacji elektrycznej	30.04.2014 ✓
3	30.04.2014	2014/011	Prot. pomiarów instalacji odgromowej	30.04.2014 ✓
4	26.05.2014	-	Prot. remontu i uzupeł. podłupanego sprzętu gaśniczego	26.05.2014 ✓
5	27.05.2014	-	Prot. rocznej kontroli okresowej obiektu	27.05.2014 ✓
6	27.05.2014	-	Prot.-kontrola okresowa obiektu budowlanego (5 lat)	27.05.2014 ✓
7	15.06.2014	22	Prot. z przeglądu budynku - stan. remont.	15.06.2014 ✓
8	12.09.2014	-	Prot. odbioru robót - wymiana pieca gazowego	12.09.2014 ✓
9	06.10.2014	586/11	Prot. - okresowa kontrola przewodów kominowych, kotł., spaliniowych	06.10.2014 ✓
10	29.04.2015	Zeszyt 5-bis	Prot. z pomiarów rez. izolacji obwodów elektrycznych	29.04.2015 ✓
11	1.06.2015	-	Prot. przeglądu podłupanego sprzętu gaśniczego	01.06.2015 ✓
12	17.09.2015	-	Prot. - okresowy przegląd kotłowni	17.09.2015 ✓
13	24.10.2015	917/15	Prot. - okresowa kontrola przewodów kominowych	24.10.2015 ✓
13a	05.11.2015	19	Prot. - SP - przegląd obiektu	05.11.2015 ✓
14	24.11.2015	8/2015	Prot. rocznej kontroli okresowej obiektu	24.11.2015 ✓
15	12.2015	-	Prot. remontu podłupanego sprzętu gaśniczego	12.2015 ✓
16	31.05.2016	-	Prot. przeglądu podłupanego sprzętu gaśniczego (1500 punktów)	31.05.2016 ✓
17	29.07.2016	2016/12	Prot. pomiarów instalacji elektrycznej	29.07.2016 ✓

## WYKAZ PROTOKOŁÓW KONTROLI OKRESOWYCH STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(przeprowadzanych co najmniej raz w roku; art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy)

Lp.	Data kontroli	Nr protokołu kontroli	Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli	Data wykonania robót
19	15.09.2016	-	Prot. - okresowy przegląd kotłowni	15.09.2016
20	05.10.2016	1239/2016	Prot. - kontrola sprawności przewodów komin i potęgach wentylacyjnych	05.10.2016
21	10.10.2016	PKSO/10/22/2016	Prot. - okus. kontrola stanu tech. systemu ogrzewania kotłowni	10.10.2016
22	13.10.2016	Pr. 26/16	Prot. z przeglądu budynku - Starostwo Powiatowe	13.10.2016
23	23.05.2017	Pr. 17/2016	Prot. rocznej kontroli obiektu	23.05.2017
24	31.07.2017	Pr. 1/07/2017	Prot. - bad. okresowe - pomiary rezystancji izolacji instalacji TNC	31.07.2017
25	05.10.2017	Prot.	Prot. - przegląd podziemnego sprężu gazowego	05.10.2017
26	06.10.2017	Prot. 1086/17	Prot. - przegląd przewodów kominowych i pot. wentyl.	06.10.2017
27	16.11.2017	Pr. 84/2017	Prot. - przegląd budynku - starostwo Pow.	16.11.2017
28	27.11.2017	Pr. 13/2017	Prot. - roczna kontrola okresowa budynku	27.11.2017
29	04.04.2018	Pr. 184/2018	Prot. - kontrola stanu przewodów kominowych	04.04.2018
30	14.08.2018	Prot. 9105/2018	Prot. - bad. okus. pomiary rezystancji izolacji instal. TNC	14.08.2018
31	23.10.2018	Prot.	Prot. - przegląd podz. sprężu gazowego	23.10.2018
32	13.11.2018	Prot. mant.	Wymiana gazonienia	13.11.2018
33	26.04.2019	Prot.	Przegląd podziemnego sprężu gazowego	26.04.2019
34	23.10.2019	Prot.	Okresowy przegląd kotłowni	23.10.2019
35	19.02.2020	Prot.	Protokół z okresowej "piscalnej" kontroli stanu technicznego budynku	19.02.2020
36	20.02.2020	Pr. 47/2020	Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych	20.02.2020
37	26.05.2020	Protokół	Protokół z przeglądu podziemnego sprężu gazowego (p.pil)	26.05.2020



**WYKAZ PROTOKOŁÓW KONTROLI OKRESOWYCH STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI  
DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU**

(przeprowadzanych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy)

strona 22

Tablica nr 5

Lp.	Data kontroli	Nr protokołu kontroli	Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli	Data wykonania robót
1.	30.04.2014	2014/011	Prot. pomiarów instalacji elektrycznej	30.04.2014
2.	---	---	Prot. pomiarów instalacji gazowej	---
3.	27.05.2014	-	Prot. kontroli okresowej obiektu budowlanego (5 lat)	27.05.2014
4.	29.07.2016	2016/12	Prot. pomiarów instalacji elektrycznej	29.07.2016
5.	31.07.2017	1/07/2017	Prot - pomiary rezystancji izolacji instalacji TN-S	31.07.2017

WYKAZ OPRACOWAŃ TECHNICZNYCH		Data wykonania robót
Ekspertyzy, badania techniczne obiektu, opinie, orzeczenia techniczne, dokumentacja techniczna i inne opracowania dotyczące obiektu	Opis przedmiotu opracowania i sposób wykorzystania	

[illegible]

Rodzaj opracowania Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku

Lp.	Wyszczególnienie	Opis
1	Powód zlecenia	zgodnie z obowiązującymi przepisami
2	Autor	Kunys Arkadiusz
3	Data opracowania	02.10.2016
4	Sposób realizacji wniosków i zaleceń*)	

\*) Nie dotyczy dokumentacji technicznej

UWAGI:



**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Numer świadectwa 1)

SCHE/4929/36/2016

**Oceniany budynek**

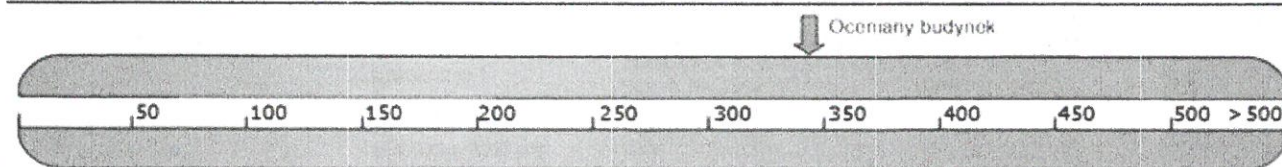
Rodzaj budynku <sup>2)</sup>	Zamieszkania zbiorowego
Przeznaczenie budynku <sup>3)</sup>	Schronisko młodzieżowe
Adres budynku	42-450 Chruszczobrud ul. Dworcowa 34
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy <sup>4)</sup>	Tak
Rok oddania do użytkowania budynku <sup>5)</sup>	1996
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej <sup>6)</sup>	metoda obliczeniowa dla przyjętego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A <sub>r</sub> [m <sup>2</sup> ] <sup>7)</sup>	224,06 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	224,06 m <sup>2</sup>


**Ważne do (rrrr-mm-dd) <sup>8)</sup>** 2026-10-02

 Stacja meteorologiczna, według której danych jest wyznaczana charakterystyka energetyczna <sup>9)</sup> Katowice

**Ocena charakterystyki energetycznej budynku <sup>10)</sup>**

Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU= 138,6 kWh/(m <sup>2</sup> •rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową <sup>11)</sup>	EK= 253,0 kWh/(m <sup>2</sup> •rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną <sup>11)</sup>	EP= 343,3 kWh/(m <sup>2</sup> •rok)	EP= 145,0 kWh/(m <sup>2</sup> •rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO <sub>2</sub>	E <sub>CO2</sub> = 0,05574 t CO <sub>2</sub> /(m <sup>2</sup> •rok)	
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U <sub>OZE</sub> = 0,00 %	

**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m<sup>2</sup>•rok)]**

**Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek <sup>12)</sup>**

System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m <sup>2</sup> •rok)
Ogrzewania	Miejscowe wytwarzanie energii w budynku - Gaz ziemny	13,01	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> •rok)
	Sieć elektroenergetyczna systemowa - Energia elektryczna	2,97	kWh/(m <sup>2</sup> •rok)
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	Miejscowe wytwarzanie energii w budynku - Gaz ziemny	9,90	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> •rok)
	Sieć elektroenergetyczna systemowa - Energia elektryczna	1,90	kWh/(m <sup>2</sup> •rok)
Chłodzenia	—	—	—
Wbudowanej instalacji oświetlenia <sup>11)</sup>	Sieć elektroenergetyczna systemowa - Energia elektryczna	29,32	kWh/(m <sup>2</sup> •rok)

**Sporządzający świadectwo**

Imię i nazwisko: Arkadiusz Kuryś

 Nr wpisu do wykazu <sup>13)</sup> 4929

Data wystawienia świadectwa: 2016-10-02

 Arkadiusz Kuryś  
 Podpis i pieczęć  
 Nr. 11935  
 42-404 69 928



**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Numer świadectwa 1)

SCHE/4929/36/2016

**Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku**

Liczba kondygnacji budynku	3			
Kubatura budynku [m <sup>3</sup> ]	569,00m <sup>3</sup>			
Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m <sup>3</sup> ]	569,00m <sup>3</sup>			
Podział powierzchni użytkowej budynku <sup>14)</sup>	powierzchnia użytkowa: 224,06 m <sup>2</sup>			
Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych	Temperatura: 20 °C			
Rodzaj konstrukcji budynku	tradycyjna			
Przegrody budynku	Nazwa przegrody	Opis przegrody	Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m <sup>2</sup> ·K)]	
			Uzyskany	Wymagany <sup>15)</sup>
	Dzew-Drzwi zewnętrzne	Szerokość: 0,92m, Wysokość: 1,77m	1,50	1,70
	Okn drev-Okno zewnętrzne drewniane	Szerokość: 1,11m, Wysokość: 0,85m	2,50	1,30
	Okn pcv-Okno zewnętrzne pcv	Szerokość: 1,45m, Wysokość: 0,85m	1,50	1,30
	Pdg grunt-Podłoga na gruncie	Terakota (0,02 m, λ=1,000 W/(m·K)); Tynk lub gładź cementowa (0,03 m, λ=1,000 W/(m·K)); Płyta styropianowa EPS 100-038 PODŁOGA (0,03 m, λ=0,038 W/(m·K)); Papa podwójnie bez posypania żwirkiem (0,005 m, λ=0,180 W/(m·K)); Beton jamisty z kruszywa kamiennego (0,1 m, λ=1,000 W/(m·K)); Piasek (0,2 m, λ=2,000 W/(m·K))	0,81	0,30
	Szew I-Ściana zewnętrzna I	Tynk lub gładź cementowo-wapienna (0,015 m, λ=0,820 W/(m·K)); Mur z cegły ceramicznej pełnej (0,36 m, λ=0,770 W/(m·K)); Styropian 15 (0,1 m, λ=0,040 W/(m·K)); Tynk akrylowy (0,015 m, λ=1,000 W/(m·K))	0,32	0,25
System ogrzewania <sup>16)</sup>	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność	
	Nazwa źródła ciepła: Kocioł gazowy dwufunkcyjny Brotje Heizung Energy Komfort			
	Wytwarzanie ciepła	Kotły gazowe kondensacyjne (70/55°C) o mocy nominalnej do 50kW	0,91	
	Przesył ciepła	C.o. wodne z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami, które są zainstalowane w przestrzeni ogrzewanej	0,96	
	Akumulacja ciepła	System ogrzewania bez zasobnika ciepła	1,00	
	Regulacja i wykorzystanie ciepła	Ogrzewanie wodne z grzejnikami członowymi lub płytowymi w przypadku regulacji centralnej i miejscowej z zaworem termostatycznym o działaniu proporcjonalnym z zakresem proporcjonalności P-2K	0,88	
System przygotowania ciepłej wody użytkowej <sup>16)</sup>	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia roczna sprawność	
	Nazwa źródła ciepła: Kocioł gazowy dwufunkcyjny Brotje Heizung Energy Komfort			

**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Numer świadectwa 1)

SCHE/4929/36/2016

	Wytwarzanie ciepła	Kotły stałotemperaturowe dwufunkcyjne (ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej)	0,65
	Przesył ciepła	Centralne podgrzewanie wody — systemy z obiegami cyrkulacyjnymi z pionami instalacyjnymi i przewodami rozprowadzającymi izolowanymi	0,70
	Akumulacja ciepła	System przygotowania ciepłej wody użytkowej bez zasobnika ciepłej wody użytkowej	1,00
System chłodzenia <sup>16)</sup>	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność
	—		
	Wytwarzanie chłodu	—	—
	Przesył chłodu	—	—
	Akumulacja chłodu	—	—
	Regulacja i wykorzystanie chłodu	—	—
Wentylacja	TAK; wentylacja grawitacyjna o strumieniach powietrza Vve1=250,05 m³/h, Vve2=113,80 m³/h.		
System wbudowanej instalacji oświetlenia <sup>11), 16)</sup>	TAK, Źródło 'Nowe źródło światła' o regulacji Ręczna wpływu światła dziennego o współczynniku FD=1,00, i regulacji Ręczny łącznik włączenie/wyłączenie, wpływu nieobecności pracowników w miejscu pracy FO=1,00, i współczynnika obciążenia natężenia oświetlenia Fc=1,00, o sumarycznej mocy opraw oświetleniowych Pn=3284,52 W.		
Inne istotne dane dotyczące budynku	brak		



**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Numer świadectwa 1)

SCHE/4929/36/2016

**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)] <sup>17)</sup>**

	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane	Suma
Suma [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)]	95,54	43,01	0,00		138,56
Udział [%]	68,96	31,04	0,00		100,00

**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: 138,56 [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)]****Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)] <sup>17)</sup>**

Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane <sup>11)</sup>	Suma
Miejsowe wytwarzanie energii w budynku - Gaz ziemny	124,28	94,53	0,00	0,00	218,81
Sieć elektroenergetyczna systemowa - Energia elektryczna	2,97	1,90	0,00	29,32	34,19
Suma [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)]	127,25	96,43	0,00	29,32	253,00
Udział [%]	50,30	38,12	0,00	11,59	100,00

**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: 253,00 [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)]****Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)] <sup>17)</sup>**

Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane <sup>11)</sup>	Suma
Miejsowe wytwarzanie energii w budynku - Gaz ziemny	136,71	103,99	0,00	0,00	240,70
Sieć elektroenergetyczna systemowa - Energia elektryczna	8,91	5,70	0,00	87,95	102,56
Suma [kWh/(m <sup>2</sup> ·rok)]	145,62	109,68	0,00	87,95	343,26
Udział [%]	42,42	31,95	0,00	25,62	100,00

**Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP: 343,26 [kWh/(m<sup>2</sup>·rok)]****Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie <sup>18)</sup>**

1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

Izolacyjność termiczna ścian zewnętrznych jest niewystarczająca. Przegrody nie spełniają warunków określonych w załączniku nr 2 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie.

2) systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

Brak uwag.

3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1

Brak uwag.



**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Numer świadectwa 1)

SCHE/4929/36/2016

**Objaśnienia**

- 1) Nr świadectwa w wykazie świadectw charakterystyki energetycznej, nadany w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. 1200 oraz z 2015 r. poz. 151).
- 2) Rodzaj budynku: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, produkcyjny, magazynowy.
- 3) Należy określić zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 151 i 200), zwanymi dalej „przepisami techniczno-budowlanymi”, np. budynek przeznaczony na potrzeby opieki zdrowotnej.
- 4) Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków: tak / nie.
- 5) Dotyczy budynku oddanego do użytkowania.
- 6) Należy wpisać: metoda obliczeniowa albo metoda zużyciowa.
- 7) Jest to ogrzewana lub chłodzona powierzchnia kondygnacji netto wyznaczana według Polskiej Normy dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- 8) Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu wskazanego w tym świadectwie albo w przypadku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- 9) Należy wypełnić w przypadku metody obliczeniowej.
- 10) Charakterystyka energetyczna budynku jest określana na podstawie porównania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP niezbędnego do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i wbudowanej instalacji oświetlenia z maksymalną wartością wskaźnika EP wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych oraz porównania wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U w budynku z maksymalną wartością współczynnika wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku nowo wznoszonego uzyskane wartości wskaźnika EP oraz współczynników przenikania ciepła przegród U nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku podlegającego przebudowie jedynie wartości współczynników przenikania ciepła przegród U podlegających przebudowie nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
- 11) Roczne zapotrzebowanie na energię końcową oraz nieodnawialną energię pierwotną przez system wbudowanej instalacji oświetlenia nie wyznacza się w przypadku budynku mieszkalnego.
- 12) Metoda obliczeniowa odnosi się do standardowego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych, natomiast metoda zużyciowa odnosi się do faktycznego sposobu użytkowania budynku, w związku z czym mogą wystąpić różnice w wynikach końcowych między obliczeniami sporządzonymi tymi metodami. W przypadku korzystania z metody obliczeniowej, z uwagi na standardowy sposób użytkowania, uzyskane wartości obliczeniowej rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii w budynku; wartości te są przybliżone.
- 13) Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- 14) Podział powierzchni użytkowej (np. część mieszkalna:.....m<sup>2</sup>, część garażowa:.....m<sup>2</sup>, część usługowa:.....m<sup>2</sup>, część techniczna:.....m<sup>2</sup>).
- 15) Wymagania dotyczące wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego albo budynku podlegającego przebudowie.
- 16) W przypadku kilku systemów technicznych lub podsystemów w systemach technicznych tabelę należy dostosować.
- 17) Wartości rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną odpowiednio dla systemu ogrzewania, systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, systemu chłodzenia, systemu wbudowanej instalacji oświetlenia i dla urządzeń pomocniczych odniesione do powierzchni Af. Wartości rocznego zapotrzebowania na energię pomocniczą końcową i nieodnawialną energię pierwotną dla urządzeń pomocniczych systemów technicznych odniesione do powierzchni Af należy wykazać w odpowiednich polach dotyczących celu ich zużycia.
- 18) Wypełnienie jest obowiązkowe, chyba że nie ma sensownej możliwości takiej poprawy w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.

**Uwagi**

1. Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wydane na podstawie oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. poz. 376).
2. Roczne zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane przez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, energię końcową oraz energię użytkową. Dane do obliczeń określa się na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowy albo faktyczny sposób użytkowania, w zależności od wybranej metody obliczania.
3. Roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną uwzględnia obok energii końcowej dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do budynku każdego wykorzystanego nośnika energii lub energii. Uzyskane niskie wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność energetyczną budynku i zużycie energii chroniące zasoby naturalne i środowisko.
4. Roczne zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dostarczaną do budynku dla systemów: ogrzewania, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz wbudowanej instalacji oświetlenia. Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowym lub faktycznym sposobie użytkowania z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie temperatury wewnętrznej, której wartość została określona w przepisach techniczno-budowlanych, niezbędną wentylację oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niskie wartości sygnalizują wysokosprawne systemy techniczne w budynku i jego wysoką efektywność energetyczną.
5. Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową określa:
  - a) w przypadku ogrzewania budynku – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, pomniejszoną o zyski ciepła,
  - b) w przypadku chłodzenia budynku – zyski ciepła pomniejszone o energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym,
  - c) w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia ze ściekami.
 Niskie wartości sygnalizują bardzo dobrą charakterystykę energetyczną przegród, niewielkie straty ciepła przez wentylację oraz optymalne zarządzanie zyskami słonecznymi.



**ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

Numer świadectwa 1)

SCHE/4929/36/2016

4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2

Zastosowanie nośników energii o korzystniejszych wartościach współczynników nakładu (np. pompa ciepła) oraz montaż kolektorów słonecznych do wspomagania produkcji ciepłej wody użytkowej.

5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informację dotyczącą działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń)

W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących opłacalności zawartych w świadectwie zaleceń, zaleca się wykonanie audytu energetycznego budynku.

**AGENCJA NIERUCHOMOŚCI**

**mgr inż. Jerzy Lamik**

**42-404 Zawiercie ul. Osada Młyńska 21, tel./fax 32 67 22 556, 502 365 270**

**e-mail: jlamik@poczta.onet.pl NIP 649-100-72-49, REGON 272633326**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

określający wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania WRU prawa własności gruntu działek oznaczonych nr ewid. 3402/4, 3404/1, 3405/1, 3407/2, 3407/3, 3415/1, 3415/2, 3416/5, 3417/10, 3417/12 km 12 Obręb Chruszczobród o łącznej powierzchni 2,4973 ha zabudowanych obiektami Ośrodka Rekreacji Konnej „Parnas”. Nieruchomość położona w Chruszczobrodzie, przy ulicy Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie. Nieruchomość objęta księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zawierciu nr KW CZ1Z/00034591/8, CZ1Z/00037030/9, CZ1Z/00037024/4, CZ1Z/00018246/7, CZ1Z/00032276/0, CZ1Z/00027852/4, CZ1Z/00031607/3, CZ1Z/00033346/9, CZ1Z/00041451/7.



**Rodzaj określonej wartości: wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania**

**Autor opracowania:**



**Data opracowania 22.03.2012 r.**



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### 1.Określenie nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu działek oznaczonych nr ewid. 3402/4, 3404/1, 3405/1, 3407/2, 3407/3, 3415/1, 3415/2, 3416/5, 3417/10, 3417/12 km 12 Obręb Chruszczobród o łącznej powierzchni 2,4973 ha zabudowanych obiektami Ośrodka Rekreacji Konnej „Parnas”. Nieruchomość położona w Chruszczobrodzie, przy ulicy Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie. Nieruchomość objęta księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zawierciu nr KW CZ1Z/00034591/8, CZ1Z/00037030/9, CZ1Z/00037024/4, CZ1Z/00018246/7, CZ1Z/00032276/0, CZ1Z/00027852/4, CZ1Z/00031607/3, CZ1Z/00033346/9, CZ1Z/00041451/7.

### 2.Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości do celu sprzedaży w trybie przetargowym.

### 3.Stan prawny nieruchomości, właściciel

Nieruchomość ma uregulowany stan prawny. Posiada prowadzone przez Sąd Rejonowy w Zawierciu księgi wieczyste: CZ1Z/00034591/8, CZ1Z/00037030/9, CZ1Z/00037024/4, CZ1Z/00018246/7, CZ1Z/00032276/0, CZ1Z/00027852/4, CZ1Z/00031607/3, CZ1Z/00033346/9, CZ1Z/00041451/7. Właścicielem nieruchomości Skarb Państwa - Starosta. Nieruchomość obciążona umową dzierżawy na czas oznaczony do dnia 30.09.2013 r., z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zbycia nieruchomości.

### 4.Rodzaj nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca Ośrodek Rekreacji Konnej „Parnas”, obejmująca prawo własności gruntu działek o łącznej powierzchni 2,4973 ha. Zabudowę nieruchomości stanowi: budynek pensjonatu A o powierzchni użytkowej 224,06 m<sup>2</sup>, budynek pensjonatu B o powierzchni użytkowej 150,46 m<sup>2</sup>, budynek stajni i wozowni o powierzchni użytkowej 316,84 m<sup>2</sup>, budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 40,00 m<sup>2</sup>, portiernia o powierzchni użytkowej 3,65 m<sup>2</sup>, zadaszony bar letni o powierzchni zabudowy 78,50 m<sup>2</sup> oraz urządzenia budowlane trwale z gruntem związane (budowle): nawierzchnie utwardzone, ogrodzenie, oświetlenie terenu, przyłącza i sieci infrastruktury technicznej, biologiczna oczyszczalnia ścieków, studnia oraz obiekty małej architektury ogrodowej. Nieruchomość w części zabudowanej przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki i gastronomii, tereny komunikacji oraz dla działek niezabudowanych stanowiących wybieg dla koni jako tereny zieleni izolacyjnej. Nieruchomość położona w Chruszczobrodzie, przy ulicy Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Dworcowej.

### 5.Data określenia wartości

Wartość nieruchomości określono wg stanu na datę oględzin i poziomu cen na datę sporządzenia operatu szacunkowego – marzec 2012 r.

### 6.Data sporządzenia operatu

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22.03.2012 r.

### 7.Określone wartości

Wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania: **WRU= 890 000 zł**

*Słownie: osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych*

### 8.Wycenę sporządził

mgr inż. Jerzy Lamik - rzeczoznawca majątkowy - Nr uprawnień zawodowych 2307 wydanych w 1996 r. przez MGPIB, członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.



Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości położonej w Chruszczobrodzie, przy ul. Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie – Ośrodek Rekreacji Konnej „Parnas”.

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu działek oznaczonych nr ewid. 3402/4, 3404/1, 3405/1, 3407/2, 3407/3, 3415/1, 3415/2, 3416/5, 3417/10, 3417/12 km 12 Obręb Chruszczobród o łącznej powierzchni 2,4973 ha zabudowanych obiektami Ośrodka Rekreacji Konnej „Parnas”. Nieruchomość położona w Chruszczobrodzie, przy ulicy Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie. Nieruchomość objęta księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Zawierciu nr KW CZ1Z/00034591/8, CZ1Z/00037030/9, CZ1Z/00037024/4, CZ1Z/00018246/7, CZ1Z/00032276/0, CZ1Z/00027852/4, CZ1Z/00031607/3, CZ1Z/00033346/9, CZ1Z/00041451/7.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości:

Obręb	km	Nr działki	Użytki	Pow. użytków [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW	Funkcja nieruchomości, zabudowa
Chruszczobród	12	3402/4	Ps V	0,0719	0,0719	CZ1Z/00034591/8	Niezabudowana
Chruszczobród	12	3404/1	Ps V	0,1338	0,1338	CZ1Z/00037030/9	Niezabudowana
Chruszczobród	12	3405/1	Ps V	0,4382	0,4382	CZ1Z/00037024/4	Niezabudowana
Chruszczobród	12	3407/2	Ps V	0,2705	0,2705	CZ1Z/00018246/7	Niezabudowana
Chruszczobród	12	3407/3	RVI	0,1336	0,2611	CZ1Z/00032276/0	Niezabudowana
			LV	0,1275			
Chruszczobród	12	3415/1	Ps VIz	0,0365	0,0455	CZ1Z/00027852/4	Niezabudowana
			RVI	0,0090			(wjazd, parking)
Chruszczobród	12	3415/2	Ps VIz	0,3365	0,6335	CZ1Z/00027852/4	Zabudowana
			RVI	0,1310			(pensjonat A, stajnia, portiernia, infrastruktura)
			N	0,1660			
Chruszczobród	12	3416/5	Bi	0,1513	0,3047	CZ1Z/00031607/3	Zabudowana
			Lz	0,1534			(cz. stajni, infrastruktura)
Chruszczobród	12	3417/10	B-RVI	0,2147	0,2266	CZ1Z/00033346/9	Zabudowana
			Lz	0,0119			(pensjonat B, bud. gospod., bar)
Chruszczobród	12	3417/12	B-RVI	0,0095	0,1115	CZ1Z/00041451/7	Niezabudowana
			S-RVI	0,0945			(parking)
			N	0,0075			
			Razem:	2,4973			

## 2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości do celu sprzedaży w trybie przetargowym.

## 3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1. Podstawy formalne

3.1.1. Umowa o dzieło Nr GM-RU-024/12 z dnia 22.02.2012 r. na wykonanie wyceny nieruchomości:

Zamawiający: Starosta Zawierciański – Rafał Krupa  
42-400 Zawiercie, ul. Sienkiewicza 34.

Wykonawca: Agencja Nieruchomości - mgr inż. Jerzy Lamik  
42-404 Zawiercie, ul. Osada Młyńska 21.

Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości położonej w Chruszczobrodzie, przy ul. Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie – Ośrodek Rekreacji Konnej „Parnas”.

Wycenę sporządził mgr inż. Jerzy Lamik, posiadający uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego - Nr uprawnień 2307 wydanych w 1996 r. przez MGPIB, członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach.

### **3.2.Podstawy materialno-prawne i standardy zawodowe**

3.2.1.Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zmianami).

3.2.2.Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 r. z późn. zmianami).

3.2.3.Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne.

W szczególności wykorzystano nowe standardy :

KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa,

KSWP 3 - Operat szacunkowy,

oraz

Notę Interpretacyjną NI 2 - Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości

Wykorzystano także włączone do zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) następujące dotychczasowe (stare) standardy zawodowe wraz (z komentarzami do nich) opublikowane przez PFSRM w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2004, wydanie VIII:

III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,

III.4 Zasady ustalania zużycia.

### **3.3.Źródła danych merytorycznych**

3.3.1.Wydruki z ksiąg wieczystych nieruchomości z portalu Ministerstwa Sprawiedliwości Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych z dnia 26.03.2012 r.

3.3.2.Wypis z rejestru gruntów z dnia 09.03.2012 r.

3.3.3.Mapa ewidencyjna nieruchomości z dnia 09.03.2012 r.

3.3.4.Mapa zasadnicza z dnia 09.03.2012 r.

3.3.5.Akt notarialny umowa przeniesienia prawa własności Rep. Akt Nr 2763/2002 z dnia 26.08.2002 r. wraz z załącznikami dotyczącymi zbywanych budynków i budowli posadowionych na nieruchomości.



Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości położonej w Chruszczobrodzie, przy ul. Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie – Ośrodek Rekreacji Konnej „Parnas”.

3.3.6. Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łazy.

3.3.7. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.03.2012 r.

3.3.8. Pomiary własne obiektów budowlanych oraz dokumentacja fotograficzna sporządzona podczas oględzin nieruchomości.

3.3.9. Baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości „ŚLĄSK” pod patronatem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach oraz własna baza danych cen transakcyjnych podobnych nieruchomości z rynku lokalnego i regionalnego obejmującego teren województwa śląskiego.

3.3.10. Dane z rynku lokalnego dotyczące cen rynkowych usług hotelowych, usług gastronomicznych, imprez okolicznościowych i usług rekreacji konnej jakie panują na rynku lokalnym.

3.3.11. Dane odnośnie obowiązujących stawek z tytułu podatku od nieruchomości w gminie Łazy za 2012 rok.

3.3.12. Umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 15.10.2010 r.

3.3.13. Informacje dotyczące nieruchomości uzyskane od dzierżawcy uzyskane podczas przeprowadzonych oględzin.

#### **4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

4.1. Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22.03.2012 r.

4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny (poziom cen rynkowych): 22.03.2012 r.

4.3. Data, na którą określono i uwzględniono w operacie stan przedmiotu wyceny (data oględzin nieruchomości): 15.03.2012 r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: 15.03.2012 r.

### **5.3.6. Opis budynku pensjonatu A**

#### **Dane ogólne**

Powierzchnia użytkowa (wg pomiarów własnych bez tarasu): 224,06 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa (wg załącznika do aktu notarialnego): 323,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia tarasu zewnętrznego: 65,00 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych: 2

Podpiwniczenie: częściowe

Ukończenie budowy: 1996 r.

#### **Charakterystyka obiektu**

Budynek wolnostojący dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony. Kondygnacje przesunięte w pionie o ½ kondygnacji. Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowanej. Budynek o funkcji hotelowo-gastronomicznej Ośrodka Rekreacji Konnej Parnas. W budynku znajduje się łącznie 8 pokoi hotelowych, bez łazienek, które znajdują się na korytarzach. Struktura pokoi: 1 pokój 1-osobowy, 3 pokoje 2-osobowe, 2 pokoje 3-osobowe, 2 pokoje 4-osobowe. Na parterze bufet, kuchnia, holl, szatnia, pomieszczenia komunikacji i taras zewnętrzny zabudowany łukową konstrukcją drewniano-aluminiową, przeszkloną pleksą. W piwnicy pomieszczenia zaplecza magazynowego kuchni, toaleta i kotłownia.

#### **Opis konstrukcji i elementów wykończenia budynku**

Konstrukcja: tradycyjna murowana

Fundamenty: ławy fundamentowe murowane z kamienia i betonowe

Ściany nadziemne: murowane z różnych materiałów - pustaków żużlobetonowych, cegły ceramicznej i wapienno-piaskowej i we fragmentach betonowe monolityczne, ściany zewnętrzne ocieplone styropianem

Stropy, schody: stropy i schody żelbetowe monolityczne

Dach: dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachą płaską, obróbki, rynny i rury spustowe blaszane

Podłogi, posadzki: w pokojach deski drewniane, w pokojach na poddaszu panele podłogowe, w łazienkach, kuchni, w pom. piwnicy i na tarasie płytki ceramiczne, schody obłożone drewnem

Tynki wewn. okładziny: tynki cementowo-wapienne, w pomieszczeniach sanitarnych ściany obłożone płytkami ceramicznymi, klatka schodowa i część ścian przy bufecie obłożona boazerią drewnianą

Elewacja: tynk akrylowy na siatce syntetycznej, cokół obłożony płytkami klinkierowymi, balustrady balkonowe konstrukcji stalowej, wyłożone drewnem

Stolarka: okna i drzwi drewniane, drzwi do tarasu przeszklonego aluminiowe



perat szacunkowy z wyceny nieruchomości położonej w Chruszczobrodzie, przy ul. Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie – Ośrodek Rekreacji Konnej „Parnas”.

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, zasilana z własnej kotłowni z piecem gazowym starego typu, instalacja odgromowa

Wypozażenie: wypozażenie łazienek i kuchni w średnim standardzie

### **Stan techniczno - użytkowy**

Ukończenie budowy obiektu w 1996. Ogólny stan techniczny budynku zadawalający. Elementy konstrukcyjne w dobrym stanie technicznym, elementy wykończeniowe w średnim stanie technicznym. Część elementów wykończeniowych przeznaczona do wymiany. Stopień zużycia technicznego budynku określono na poziomie  $S_z = 20-25\%$ . Funkcjonalność budynku średnio korzystna, rozwiązania architektoniczne średnio korzystne. Pod względem architektonicznym budynek nie przypomina obiektu usługowego o funkcji hotelowej lecz budynek mieszkalny jednorodzinny. Standard obiektu dla pełnionej funkcji średni. Niekorzystnym czynnikiem jest brak pokoi hotelowych z własnymi łazienkami oraz zbyt mała powierzchnia części gastronomicznej budynku. Układ funkcjonalny budynku nie odpowiada aktualnym wymaganiom jakie panują na rynku w segmencie obiektów hotelowo-gastronomicznych. Średnio korzystne jest również rozwiązanie przeszklenia całej powierzchni tarasu. Powoduje to, iż latem w dni pogodne jest zbyt gorąco, a zimą zbyt zimno. Koszty ogrzewania w okresie zimowym i wiosenno-jesiennym takiej powierzchni są bardzo wysokie. Budynek posiada ocieplenie ścian zewnętrznych, spełnia aktualne wymagania odnośnie ochrony cieplnej budynków. Obiekt może jeszcze przez jakiś czas pełnić swoją funkcję, docelowo jednak przeznaczony do remontu i modernizacji, w celu przystosowania do standardu, który odpowiada funkcji hotelowo-gastronomicznej. W przypadku gdy budynek wielofunkcyjny zostanie wykończony i będzie pełnił również funkcję hotelową, przedmiotowy budynek pensjonatu praktycznie przestanie spełniać swoją funkcję i może stanowić jedynie zaplecze socjalne dla obsługi Ośrodka lub pełnić funkcje noclegowe o niskim standardzie. Zużycie środowiskowe nie stwierdzono.

### **5.3.7. Opis budynku pensjonatu B (dawna nazwa budynek mieszkalno-biurowy)**

#### **Dane ogólne**

Powierzchnia użytkowa (wg pomiarów własnych): 150,46 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa (wg załącznika do aktu notarialnego): 223,00 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych: 2

Podpiwniczenie: całkowite

Rok budowy: modernizacja budynku w 1997 r. i w latach 1999-2000

#### **Charakterystyka obiektu**

Budynek wolnostojący parterowy z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony. Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowanej. Budynek uprzednio pełnił funkcję mieszkalno-biurową, adaptowany do funkcji hotelowej. W budynku znajduje się łącznie 5 pokoi hotelowych, bez łazienek, które znajdują się na korytarzach każdej kondygnacji. Struktura pokoi hotelowych: 2 pokoje 2-osobowe, 1 pokój 3-osobowy, 2 pokoje 4-osobowe. W piwnicy pomieszczenia sanitarne i szatnie dla klientów Ośrodka oraz pomieszczenie sauny i kotłowni.

Opis Plan  
B



## **Opis konstrukcji i elementów wykończenia budynku**

Konstrukcja: tradycyjna murowana

Fundamenty: ławy fundamentowe betonowe zbrojone

Ściany nadziemne: murowane z pustaków żużlobetonowych i cegły, ściany zewnętrzne bez ocieplenia

Stropy, schody: stropy i schody żelbetowe monolityczne

Dach: dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką powlekaną, obróbki z blachy powlekanej, rynny i rury spustowe PCV

Podłogi, posadzki: w pokojach płytki ceramiczne i parkiet, w łazienkach i pom. piwnicy płytki ceramiczne, schody obłożone drewnem, schody wejściowe obłożone płytkami klinkierowymi

Tynki wewn. okładziny: tynki cementowo-wapienne, w pomieszczeniach sanitarnych ściany obłożone płytkami ceramicznymi

Elewacja: tynk akrylowy na siatce syntetycznej, cokół obłożony płytkami klinkierowymi

Stolarka: okna i drzwi drewniane, otwory okienne z zewnętrznymi roletami antywłamaniowymi aluminiowymi

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, zasilana z własnej kotłowni z piecem gazowym starego typu, instalacja odgromowa

Wypozażenie: wyposażenie łazienek i sanitariatów w średnim standardzie

## **Stan techniczno - użytkowy**

Ogólny stan techniczny budynku zadawalający. Elementy konstrukcyjne w dobrym stanie technicznym, elementy wykończeniowe w średnim stanie technicznym. Część elementów wykończeniowych przeznaczona do wymiany. Stopień zużycia technicznego budynku określono na poziomie  $S_z = 20-25\%$ . Funkcjonalność budynku średnio korzystna, rozwiązania architektoniczne średnio korzystne. Pod względem architektonicznym budynek nie przypomina obiektu usługowego o funkcji hotelowej lecz budynek mieszkalny jednorodzinny. Standard obiektu dla pełnionej funkcji średni, odpowiadający raczej standardowi tzw. „kwater” w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Niekorzystnym czynnikiem jest brak pokoi hotelowych z własnymi łazienkami oraz brak części gastronomicznej w budynku. Układ funkcjonalny budynku nie odpowiada aktualnym wymaganiom jakie panują na rynku w segmencie obiektów hotelowych. Budynek nie posiada ocieplenia ścian zewnętrznych, nie spełnia aktualnych wymogów odnośnie ochrony cieplnej budynków. Obiekt może jeszcze przez jakiś czas pełnić swoją funkcję, docelowo jednak przeznaczony do remontu i modernizacji, w celu przystosowania do standardu, który odpowiada funkcji hotelowej. W przypadku gdy budynek wielofunkcyjny zostanie wykończony i będzie pełnił również funkcję hotelową,

przedmiotowy budynek pensjonatu praktycznie przestanie spełniać swoją funkcję i może stanowić zaplecze socjalne dla obsługi Ośrodka lub pełnić funkcje noclegowe o niskim standardzie. Zużycia środowiskowego nie stwierdzono.

### **5.3.8.Opis budynku stajni i wozowni**

#### **Dane ogólne**

Powierzchnia użytkowa (wg pomiarów własnych): 316,84 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy wozowni (otwarta część budynku): 37,20 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa (wg załącznika do aktu notarialnego): 574,00 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych: 1

Podpiwniczenie: brak

Rok budowy: 1996

#### **Charakterystyka obiektu**

Budynek wolnostojący parterowy z poddaszem nieużytkowym wykorzystywanym do celów magazynowych (przechowanie siana i paszy), bez podpiwniczenia. Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowanej. Główną część budynku stanowi stajnia na 18 boksów dla koni. W bocznym skrzydle znajduje się pomieszczenie dla przygotowania paszy i pomieszczenie uprzęży. Dalszą część bocznego skrzydła stanowi otwarta i zadaszona wozownia, aktualnie wykorzystywana do celów magazynowych słomy.

#### **Opis konstrukcji i elementów wykończenia budynku**

Konstrukcja: tradycyjna murowana

Fundamenty: ławy fundamentowe betonowe zbrojone

Ściany nadziemne: murowane z pustaków żużlobetonowych i cegły, ściany zewnętrzne ocieplone styropianem

Stropy: żelbetowe monolityczne

Dach: dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką powlekaną, obróbki z blachy powlekaniej, rynny i rury spustowe PCV

Podłogi, posadzki: posadzka betonowa

Tynki wewn. okładziny: tynki cementowo-wapienne, w pomieszczeniu dla przygotowania paszy część powierzchni ściany przy zlewozmywaku obłożona płytkami ceramicznymi

Elewacja: tynk akrylowy na siatce syntetycznej, cokół obłożony płytkami klinkierowymi

Stolarka: okna, drzwi i bramy drewniane

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, instalacja odgromowa, wentylacja grawitacyjna, w pomieszczeniu stajni 4 szyby wentylacyjne z kominkami dachowymi



### **Stan techniczno - użytkowy**

Rok budowy obiektu 1996. Ogólny stan techniczny budynku zadawalający. Elementy konstrukcyjne w dobrym stanie technicznym, elementy wykończeniowe w zadawalającym stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego budynku określono na poziomie  $S_z = 20\%$ . Funkcjonalność budynku dobra, odpowiadająca przeznaczeniu. Rozwiązania architektoniczne korzystne. Budynek posiada ocieplenie ścian zewnętrznych. Zużycia środowiskowego nie stwierdzono.

### **5.3.9. Opis budynku gospodarczego**

#### **Dane ogólne**

Powierzchnia użytkowa (wg załącznika do aktu notarialnego): 40,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy: 43,00 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych: 1

Podpiwniczenie: brak

#### **Charakterystyka obiektu**

Budynek wolnostojący parterowy, bez podpiwniczenia, konstrukcji drewnianej. Obiekt wykorzystywany do celów magazynowych.

#### **Opis konstrukcji i elementów wykończenia budynku**

Konstrukcja: drewniana

Fundamenty: płyta fundamentowa betonowa

Ściany nadziemne: konstrukcji drewnianej, ocieplone, obłożone płytami paździerzowymi OSB

Stropy, schody: brak

Dach: dach jednospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachą

Podłogi, posadzki: posadzka betonowa

Tynki wewn. okładziny: ściany obłożone płytami paździerzowymi OSB

Elewacja: tynk akrylowy na siatce syntetycznej, cokół obłożony płytkami klinkierowymi

Stolarka: drewniana

Instalacje: elektryczna

#### **Stan techniczno - użytkowy**

Ogólny stan techniczny budynku zadawalający. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w zadawalającym stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego budynku określono na poziomie  $S_z = 25\%$ . Funkcjonalność budynku korzystna, odpowiadająca przeznaczeniu. Rozwiązania architektoniczne średnio korzystne. Budynek posiada ocieplenie ścian zewnętrznych. Zużycia środowiskowego nie stwierdzono.

Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości położonej w Chruszczobrodzie, przy ul. Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański, województwo śląskie – Ośrodek Rekreacji Konnej „Parnas”.

### 5.3.10. Opis portierni

#### Dane ogólne

Powierzchnia użytkowa (wg pomiarów własnych - 50%,  $h=2,10$  m):  $3,84 \text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa (wg załącznika do aktu notarialnego):  $10,00 \text{ m}^2$

Ilość kondygnacji nadziemnych: 1

Podpiwniczenie: brak

#### Charakterystyka obiektu

Portiernia wolnostojąca parterowa, bez podpiwniczenia, konstrukcji drewnianej.

#### Opis konstrukcji i elementów wykończenia budynku

Konstrukcja: drewniana

Fundamenty: płyta fundamentowa betonowa

Ściany nadziemne: konstrukcji drewnianej, ocieplone wełną mineralną

Dach: dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty gontem bitumicznym, rynny i rury spustowe PCV

Podłogi, posadzki: wykładzina rulonowa PCV na płytach paździerzowych

Tynki wewn. okładziny: ściany obłożone boazerią drewnianą

Elewacja: okładzina typu Seiding

Stolarka: drewniana

Instalacje: elektryczna

#### Stan techniczno - użytkowy

Ogólny stan techniczny portierni zadowalający. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w zadowalającym stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego obiektu określono na poziomie  $S_z = 25\%$ . Funkcjonalność i architektura obiektu korzystna, odpowiadająca przeznaczeniu. Zużycia środowiskowego nie stwierdzono.

### 5.3.11. Opis baru letniego zadaszonego

*D. Dąbrowski*

#### Dane ogólne

Powierzchnia zabudowy (wg pomiarów własnych):  $78,50 \text{ m}^2$

Powierzchnia (wg załącznika do aktu notarialnego):  $67,00 \text{ m}^2$

Średnica:  $10,00$  m

Podpiwniczenie: brak



### **Charakterystyka obiektu**

Bar letni konstrukcji drewnianej, kryty gontem bitumicznym, o kształcie okręgu, bez ścian zewnętrznych. Wewnątrz zadaszenia pomieszczenie bufetu murowane z cegły klinkierowej. Obiekt otwarty, bez ścian zewnętrznych, wykorzystywany głównie w okresie letnim, przy sprzyjających warunkach atmosferycznych.

### **Opis konstrukcji i elementów wykończenia budynku**

Konstrukcja: drewniana

Fundamenty: płyta fundamentowa betonowa o kształcie okręgu, o średnicy 10 m

Ściany nadziemia: ściany pom. bufetu murowane z cegły klinkierowej, na części obwodu barierki drewniane ażurowe

Dach: dach konstrukcji drewnianej, kryty gontem bitumicznym, rynny i rury spustowe PCV

Podłogi, posadzki: płytki gresowe

Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna

### **Stan techniczno - użytkowy**

Ogólny stan techniczny baru dobry. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe w dobrym stanie technicznym. Stopień zużycia technicznego obiektu określono na poziomie  $S_z = 10\%$ . Funkcjonalność i architektura obiektu korzystna, odpowiadająca przeznaczeniu. Zużycia środowiskowego nie stwierdzono.

### **5.3.12. Opis urządzeń budowlanych trwale z gruntem związanych (budowli)**

Na wycenianej nieruchomości znajdują się następujące urządzenia budowlane trwale z gruntem związane (budowle):

- nawierzchnie utwardzone: wjazdy, parkingi, place i chodniki, nawierzchnie z kostki betonowej, prefabrykowanych płyt ażurowych, kamienia i betonowe
- ogrodzenie nieruchomości: ogrodzenie frontowe murowane z cegły ceramicznej otynkowane, wykończone dachówką ceramiczną, bramy konstrukcji stalowej obłożone drewnem, pozostałe ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych
- oświetlenie zewnętrzne terenu w postaci lamp na słupkach stalowych i lamp na budynkach
- sieci wewnętrzne infrastruktury technicznej: elektryczne kablowe, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe
- biologiczna oczyszczalnia ścieków i studnie wodne
- przyłącza sieci uzbrojenia technicznego terenu (elektryczne, wodociągowe, gazowe)
- grill murowany z cegły klinkierowej
- staw z utwardzonymi ścianami brzegowymi

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Nieruchomość położona w Chruszczobrodzie, przy ulicy Dworcowej, gmina Łazy, powiat zawierciański.



Foto Nr 1. Pensjonat A i taras przeszklony

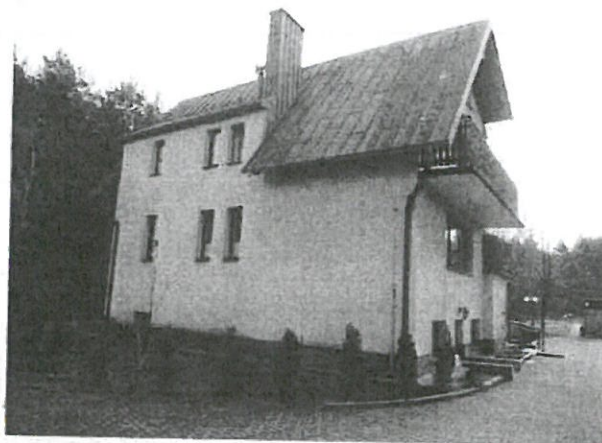


Foto Nr 2. Pensjonat A



Foto Nr 3. Pensjonat A - parter

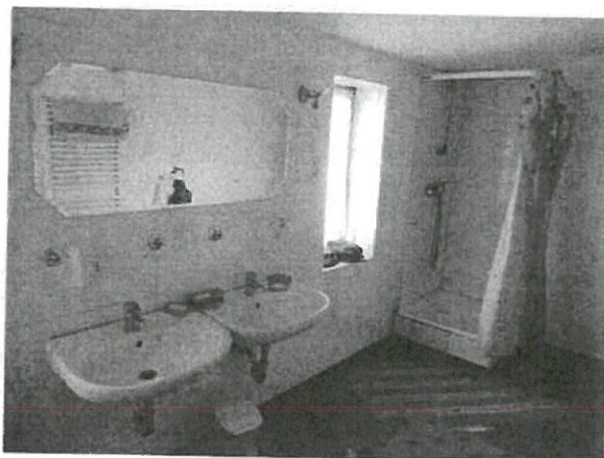


Foto Nr 4. Pensjonat A - piętro



Foto Nr 5. Pensjonat A - poddasze



Foto Nr 6. Pensjonat A - parter







Foto Nr 13. Budynek stajni i wozowni



Foto Nr 14. Budynek stajni i wozowni



Foto Nr 15. Budynek stajni i wozowni - boksy



Foto Nr 16. Budynek gospodarczy



Foto Nr 17. Bar letni zadaszony



Foto Nr 18. Portiernia i główny wjazd na nieruchomość





*Pensjonat  
Lelisa*



Foto Nr 7. Pensjonat B



Foto Nr 8. Pensjonat B



Foto Nr 9. Pensjonat B - parter



Foto Nr 10. Pensjonat B - parter

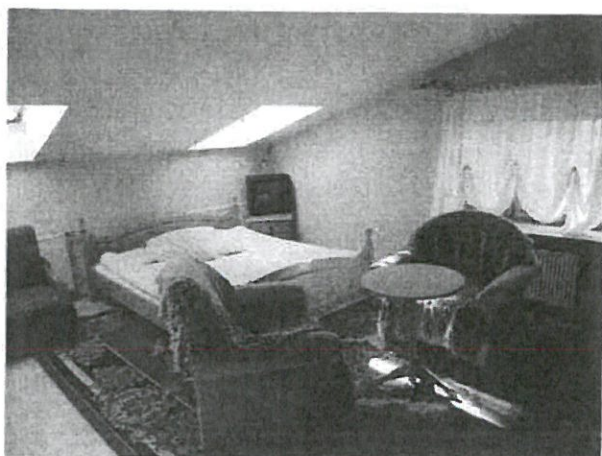
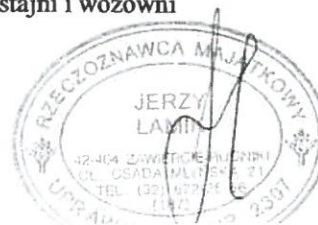


Foto Nr 11. Pensjonat B - piętro



Foto Nr 12. Budynek stajni i wozowni





**PROTOKÓŁ**  
**z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku**

**Podstawa  
prawna**

Art. 62 ust. 1 pkt 1 a, pkt 1b i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 z p. zm.) w związku z § 4 - 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 z p. zm.)

**ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:**

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,
- 2) stanu technicznego, stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, jego przydatności do użytkowania oraz estetyki i otoczenia,
- 3) stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska

**Data kontroli**

19.02.2020r.

**Data następnej  
kontroli**

rocznej

luty. 2021r.

pięcioletniej

luty. 2025r.

**OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ**

**Imię  
i nazwisko**

**Marcin Szczerbiński**

**Nr upr. bud.**

**SLK/ 2714/OWOK / 09**

**Nr członkowski  
POIIB**

**SLK/BO/6647 / 10**

**Telefon  
kontaktowy**

**0 503 060 759**

**INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU**

**Rodzaj budynku**

**Budynek mieszkalny - Budynek hotelowo - mieszkalny w Chruszczobrodzie**

**Adres budynku**

**Chruszczobród gm. Łazy ul. Dworcowa 34 ; 42-450 Łazy**

**Fotografia budynku (widok ogólny)**





Właściciel lub zarządca	Imię i nazwisko lub nazwa	Starostwo Powiatowe w Zawierciu	
	Adres	Zawiercie; ul. Sienkiewicza 34	
	Telefon kontaktowy		
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna		
Powierzchnia zabudowy	106,80 m <sup>2</sup>	Powierzchnia dachu	ok. 160,00 m <sup>2</sup>
<b>PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKÓLAMI</b>			
poprzedniej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego			
Data kontroli	Ustalenia pokontrolne		
	Zarządca/Właściciel nie udostępnił protokołu z ostatniej kontroli 5-letniej budynku		
poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego			
Data kontroli	Ustalenia pokontrolne		
	Zarządca/Właściciel nie udostępnił protokołu z ostatniej kontroli rocznej budynku		
odbioru robót remontowych, wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli			
nie udostępniono protokołów odbioru robót budowlanych			
Data kontroli	Zakres wykonanych robót remontowych		
-----	-----		
<b>USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ ELEMENTÓW BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA BUDYNKU</b>			
Elementy	Opis stanu technicznego		Fot nr
warstwa fakturowa	widoczne drobne pęknięcia, rysy i ubytki warstwy fakturowej tynku typu "KORNIK" - wykonać naprawę pęknięć i uzupełnić fakturę, szczególnie w ościeżach okien		9,
fundamenty	nie badane ,bez uwag		
izolacje poziome	widoczne zawilgocenie ścian w piwnicach ; należy sprawdzić szczelność izolacji ; w razie konieczności wykonać izolację poziomą ścian piwnicznych metodą iniekcji		6,7
izolacje pionowe	sprawdzić szczelność izolacji ścian fundamentowych		6,7
ściany nośne	bez uwag		
kominy poniżej dachu	bez uwag		
ściany działowe	bez uwag		
śłupy	po uszczelnieniu obróbek blacharskich balkonów odtworzyć zmurzone tynki filara zewnętrznego przy wejściu		17,
stropy	bez uwag		
podciągi	bez uwag		
wieńce	bez uwag		
konstrukcja dachu	bez uwag		
schody wewnętrzne	bez uwag		4,



balustrady	bez uwag	
gzymsy	bez uwag	
attyki	bez uwag	
filary	bez uwag	
balkony	uszczelnić / wyremontować obróbki blacharskie balkonów ; po wykonanym remoncie obróbek odkuć i odtworzyć warstwy wykończeniowe	1, 13, 16, 17
tarasy	uszczelnić / wyremontować obróbki blacharskie balkonów ; po wykonanym remoncie obróbek odkuć i odtworzyć warstwy wykończeniowe	1, 13, 16, 17
loggie	bez uwag	
schody zewnętrzne	wyremontować warstwy wykończeniowe i okładziny murków oporowych przy wejściu do piwnicy ; wyremontować warstwy wykończeniowe schodów głównych wejściowych do budynku	12, 14
balustrady	bez uwag	
stolarka okienna	bez uwag ; do ewentualnej regulacji	
parapety	bez uwag	
stolarka drzwiowa	bez uwag	
kominy nad dachem	naprawić tynki kominów - 1 szt.	
podjazdy dla osób niepełnosprawnych	wyremontować warstwy wykończeniowe podjazdu (płytki ceramiczne)	14,
<b>Urządzenia zamocowane do ścian i dachu</b>		
szyldy, reklamy	bez uwag	
klimatyzatory	bez uwag	
anten	bez uwag	
ławki kominiarskie	brak ław kominiarskich	
<b>Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia</b>		
pokrycie dachu	bez uwag	
obróbki blacharskie	uszczelnić/wymienić obróbki blacharskie w szczególności na styku budynku z oranżerią zewnętrzną oraz przy stolarkę okiennej połaciowej	1, 13, 16, 17
rynny	wyczyścić z zalegającej roślinności , po wyczyszczeniu uszczelnić w miejscach połączeń	10, 11
rury spustowe	uszczelnić w miejscach połączeń, wyczyścić odpływy , uzupełnić brakujące elementy	15
płytki odbojowe	bez uwag	
<b>Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku</b>		
hydranty	bez uwag - wg odrębnego protokołu kontroli	
instalacja piorunochronna (jako instalacja narażona na szkodliwe wpływy atmosferyczne - ogólny stan techniczny)	bez uwag - wg odrębnego protokołu kontroli	
<b>Urządzenia służące ochronie środowiska</b>		
zbiornik bezodp. do gromadzenia nieczystości ciekłych	sprawdzić drożność przykanalika do zbiornika szczelnego - istnieje prawdopodobieństwo przytkania ; administrator zgłasza częste wycieki nieczystości w pomieszczeniach piwnicy budynku ; regularnie odbierać nieczystości	
urządzenia do oczyszczania ścieków	brak	
urządzenia	brak	

filtrujące		
urz. wygłuszające	brak	
<b>Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem</b>		
dojazdy	bez uwag	
dojścia	bez uwag	
ogrodzenia	bez uwag	
place	bez uwag	
place postojowe	bez uwag	
place pod śmietniki	bez uwag	
altany śmietnikowe	bez uwag	
oświetlenie terenu	bez uwag	
zielen	bez uwag	
<b>Estetyka budynku</b>		
tyniki wewnętrzne	po uszczelnieniu obróbek okien dachowych zlikwidować drobne zacieki, zlikwidować skutki zawilgocenia w piwnicy po naprawie izolacji poziomej	2,
okładziny wewnętrzne	bez uwag	2,
posadzki	bez uwag	
malowanie wewnątrz	po uszczelnieniu obróbek okien dachowych zlikwidować drobne zacieki, zlikwidować skutki zawilgocenia w piwnicy po naprawie izolacji poziomej	3,
elewacje	widoczne drobne pęknięcia, rysy i ubytki warstwy fakturowej tynku typu "KORNIK" - wykonać naprawę pęknięć i uzupełnić fakturę, szczególnie w ościeżach okien ; po wykonaniu napraw obróbek blacharskich naprawić tynki balkonów	1, 13, 9, 16, 17
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli		
Brak uszkodzeń i braków		
W celu usunięcia ww. nieprawidłowości należy bezzwłocznie wykonać		
<p>-----</p> <p>Jako <del>właściciel</del> <del>zarządca</del> <del>użytkownik</del> obiektu budowlanego * potwierdzam obowiązek usunięcia ww. stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.</p> <p>_____</p> <p>(data) _____ (podpis)</p>		
<p>W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenia, kopia protokołu zostanie bezzwłocznie przekazany do Powiatowego (Wojewódzkiego) Inspektora Nadzoru Budowlanego w _____.</p>		
<p><b>METODY I ŚRODKI UŻYTKOWANIA ELEMENTÓW BUDYNKU NARAŻONYCH NA SZKODLIWE DZIAŁANIE WPLYWÓW ATMOSFERYCZNYCH I NISZCZĄCE DZIAŁANIE INNYCH CZYNNIKÓW</b></p>		
<p>Zaleca się bieżące naprawy i konserwacje elementów środkami o podwyższonych odpornościach na zewnętrzne czynniki atmosferyczne, oraz częstsze przeglądy elementów</p>		
<p><b>KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ORAZ OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA ELEMENTÓW OBIEKTU</b></p>		
<p><b>punkty oceny 25</b> : - stan techniczny budynku średni - budynek nadaje się do dalszej eksploatacji</p>		
<p><b>Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku</b></p>		



Procentowe zużycie	Określenie stanu technicznego	Kryterium oceny
0-15	dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	średni	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-56	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-75	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
76 - 95	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

#### USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE

bezpieczeństwa konstrukcji	obiekt spełnia wymagania
bezpieczeństwa użytkowania	obiekt spełnia wymagania
możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego	obiekt spełnia wymagania

#### ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA

1	wyczyścić rynny z roślinności ; uszczelnić na połączeniach
2	sprawdzić szczelność izolacji poziomej ścian fundamentowych; w razie konieczności wykonać izolację poziomą ścian piwnicznych metodą iniekcji
3	uszczelnić rury spustowe na połączeniach oraz uzupełnić brakujące elementy rur ; wyczyścić odpływy rur spustowych
4	uszczelnić/wymienić obróbki blacharskie płyt balkonowych, tarasów , w szczególności na połączeniu budynku z oranżerią ; po uszczelnieniu- wymianie wyremontować powłoki wykończeniowe na zewnątrz budynku (płyty balkonowe, płyty tarasowe i filar zewnętrzny)
5	uszczelnić stolarkę okienną oranżerii w poziomie dachu
6	wyremontować warstwy wykończeniowe wejść do budynku (główne i do piwnicy)- odpadające płytki ceramiczne
7	sprawdzić drożność przykanalika do zbiornika na nieczystości ciekłe
8	wykonać naprawę pęknięć i uzupełnić fakturę tynków zewnętrznych, szczególnie w ościeżach okien

#### OKREŚLENIA STANU TECHNICZNEGO, STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ ELEMENTÓW BUDYNKU, JEGO PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA ORAZ ESTETYKI I OTOCZENIA

- ~~— budynek znajduje się w należytych stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie;~~
- ~~— budynek znajduje się w należytych stanie technicznym i estetycznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji - naprawy bieżącej - naprawy głównej \*~~
- ~~— część budynku może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jej użytkowania;~~
- ~~— budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania;~~
- ~~— budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawałaniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części;~~
- ~~— budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania;~~
- ~~— budynek powoduje — nie powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia;~~
- ~~— elementy otoczenia budynku zagrażają — nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi;~~
- ~~— elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednakże wymagają wykonania robót~~

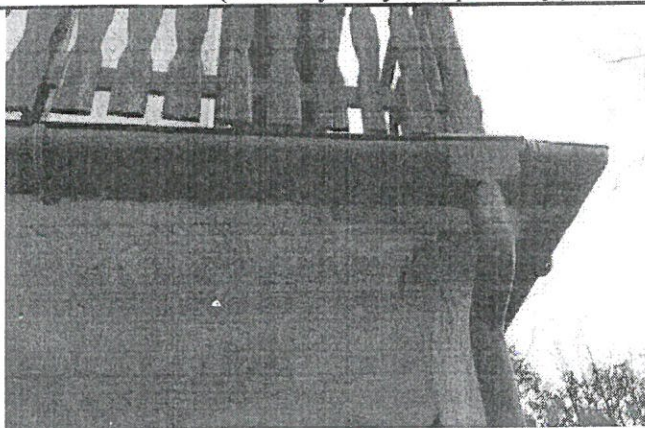


remontowych,

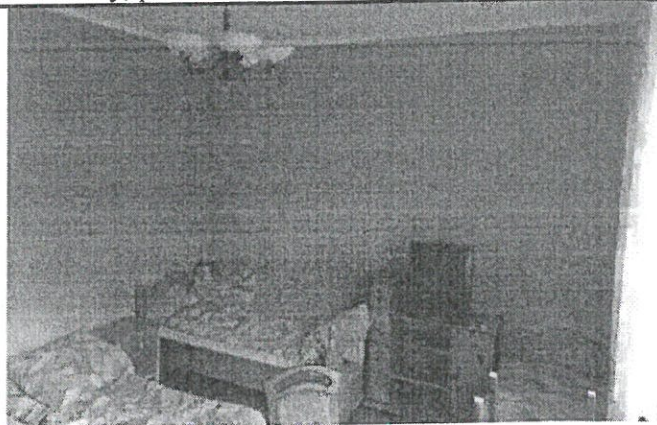
- urządzenia służące ochronie środowiska znajduje się w odpowiednim stanie technicznym,
- urządzenia służące ochronie środowiska, wymagają wykonania robót remontowych.

\* niepotrzebne wykreślić lub usunąć

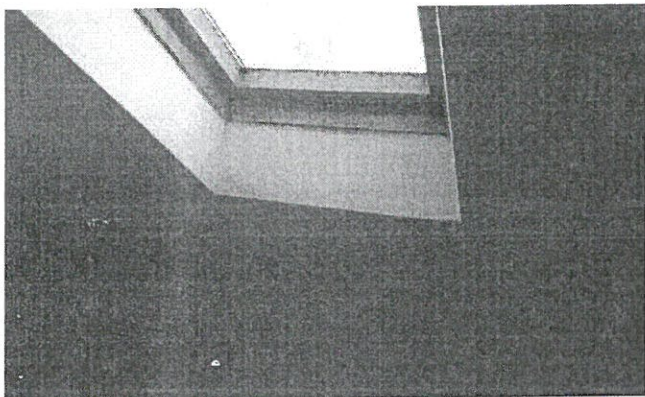
**ZDJĘCIA WYKONANE PODCZAS KONTROLI**  
(elementy budynku, posiadające usterki lub wady, przewidziane do remontu)



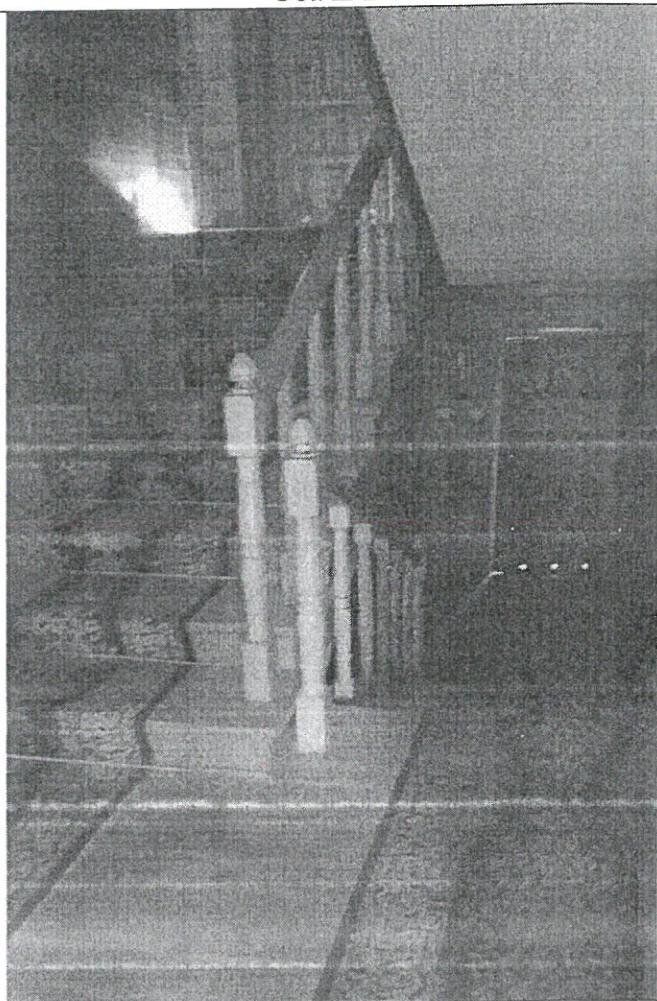
Fot. nr 1



Fot. nr 2

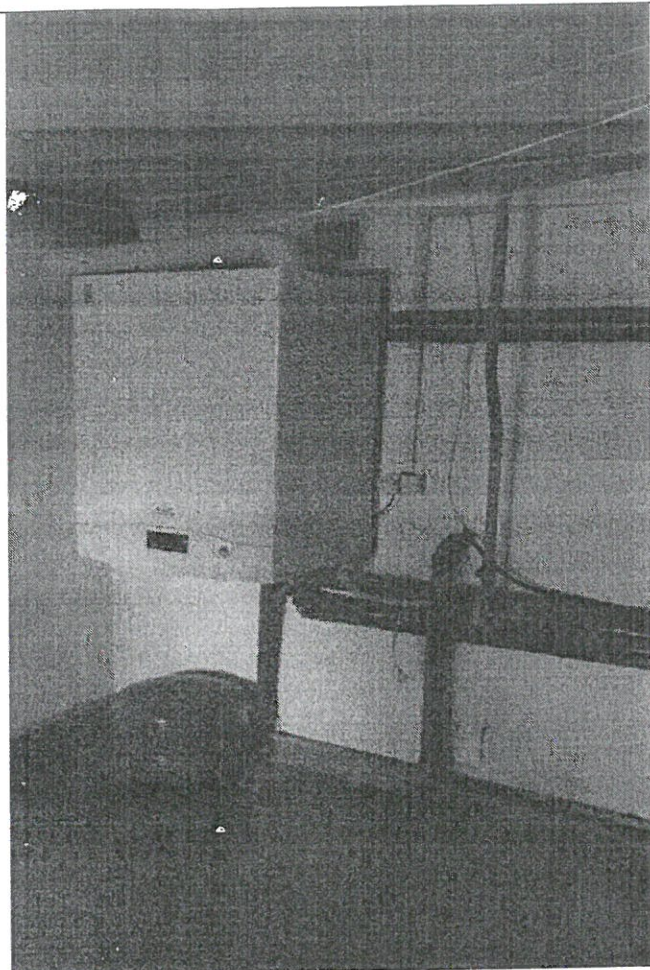


Fot. nr 3

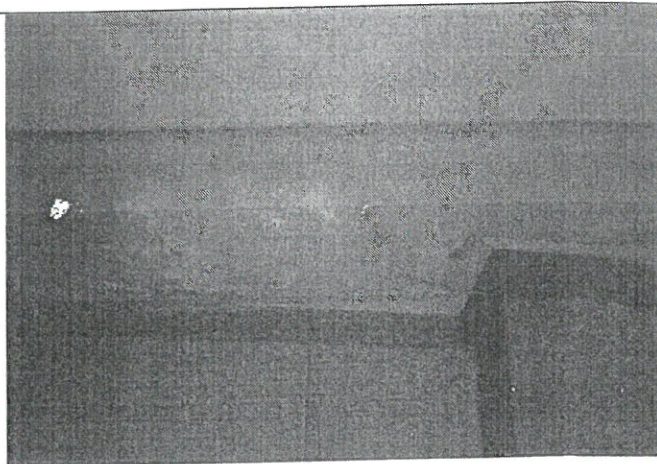


Fot. nr 4

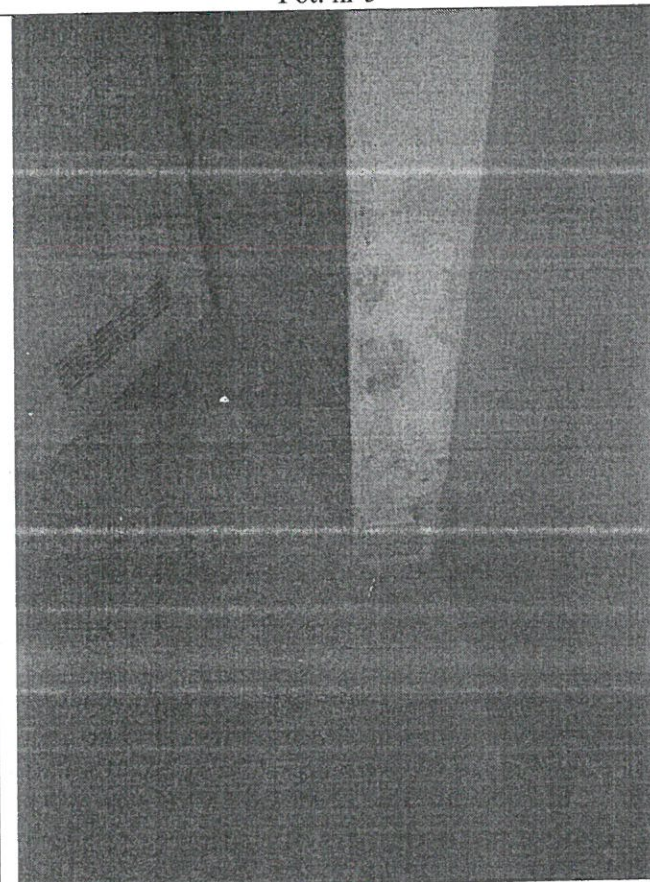




Fot. nr 5



Fot. nr 6

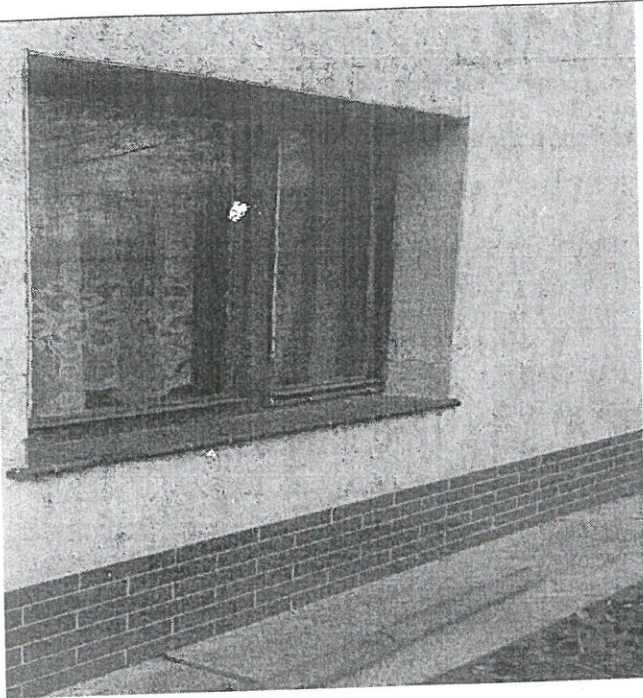


Fot. nr 7

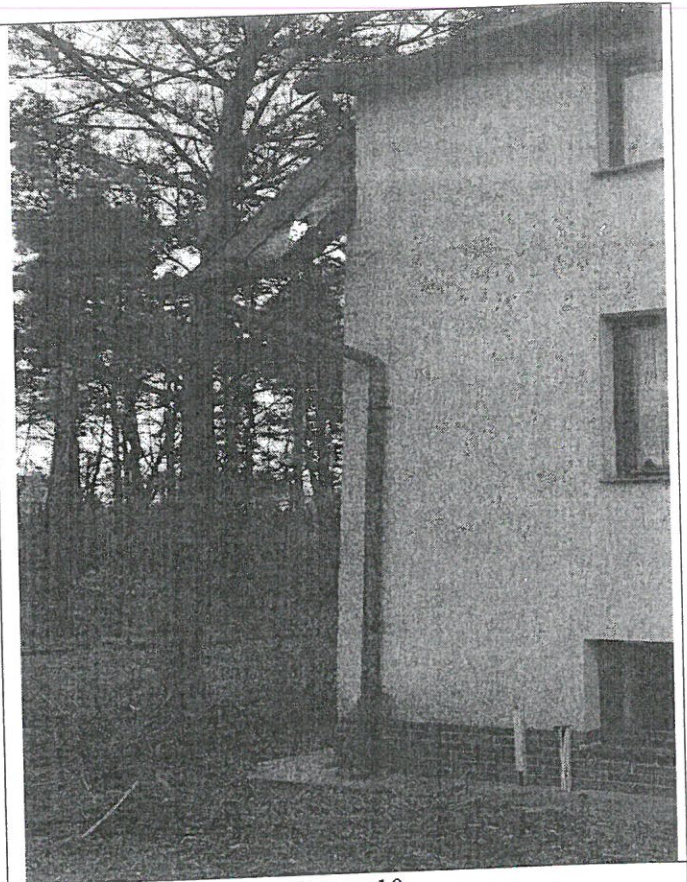


Fot. nr 8





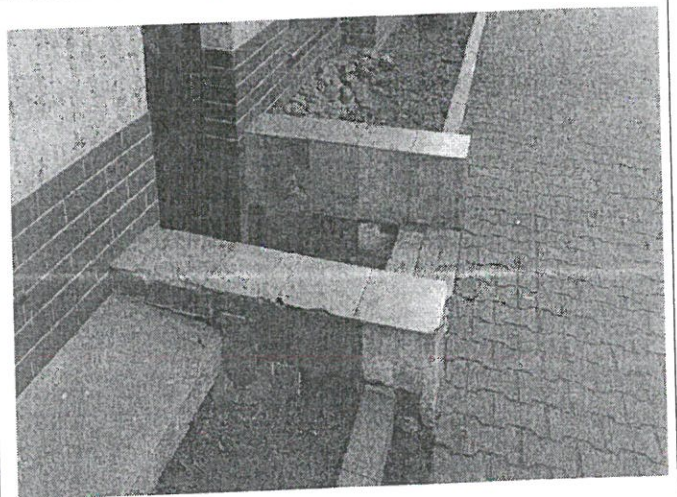
Fot. nr 9



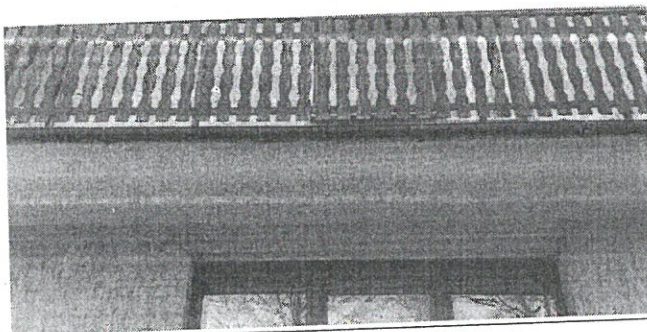
Fot. nr 10



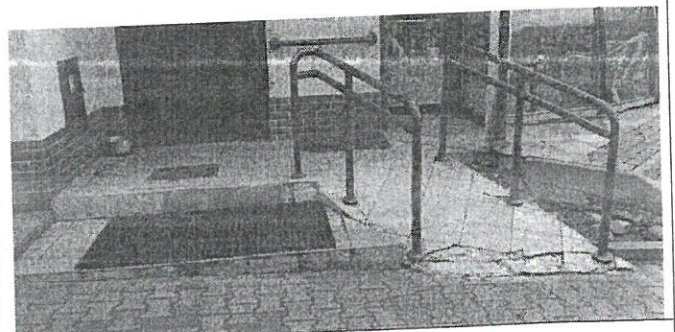
Fot. nr 11



Fot. nr 12

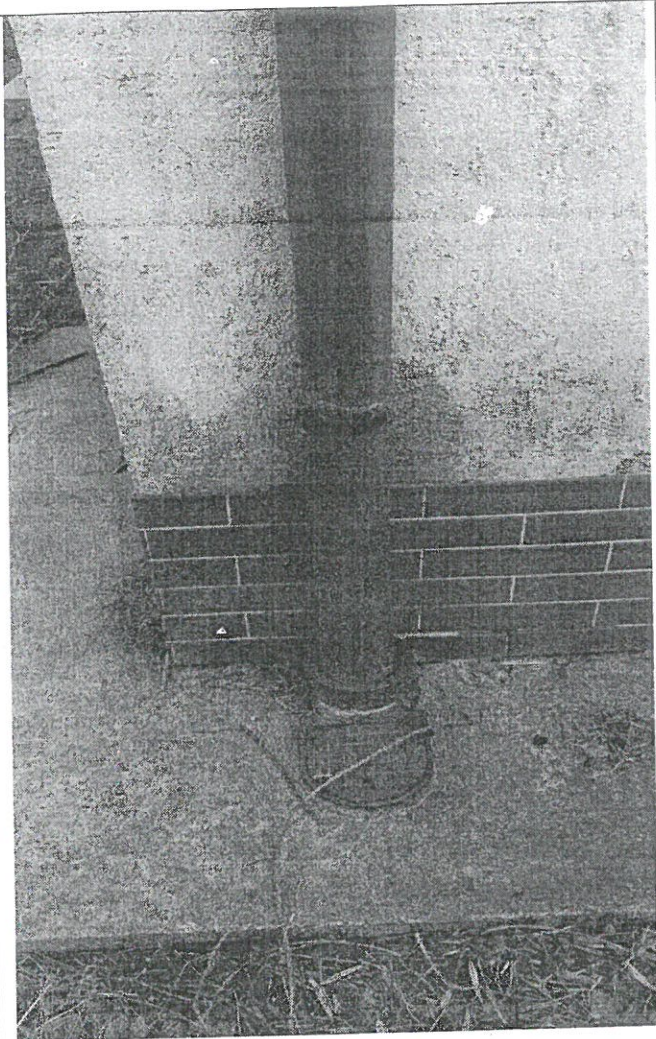


fot. nr 13

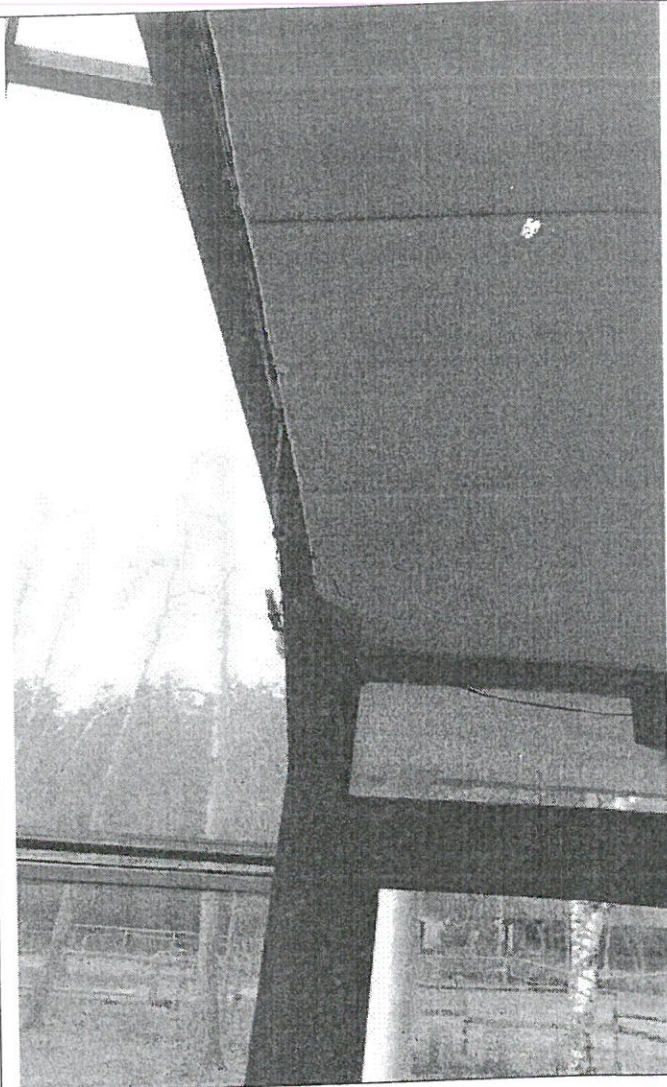


fot. nr 14





fot. nr 15



fot. nr 16



fot. nr 17

fot. nr 18

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:

mgr inż. Marek Szczerbiński  
upr. bud. 5147/2014/WOW/OK/09

(czytelny podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)

Potwierdzam odbiór protokołu:

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_

(czytelny podpis właściciela lub zarządcy)



*[Podpis]*

**DECYZJA**  
**Zarządu Powiatu Zawierciańskiego**  
**z dnia 24 czerwca 2020 roku**

Na podstawie art. 11 ust. 1 w związku z art. 46 ust. 1, art. 43 ust. 2, art. 44, art. 45 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65) i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 17) oraz art. 104 §1 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256) na wniosek Zespołu Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu.

**Zarząd Powiatu Zawierciańskiego w składzie :**

- Gabriel Dors - Starosta
- Paweł Sokół - Wicestarosta
- Barbara Koziol
- Piotr Czarnojańczyk
- Włodzimierz Styczyński

**Wygasza**

trwały zarząd z dniem 30 czerwca 2020 roku ustanowiony na rzecz Zespołu Szkół i Placówek Specjalnych im. M. Grzegorzewskiej w Zawierciu (obecna nazwa Zespół Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu) z siedzibą w Zawierciu przy ul. Rataja 29a decyzją Nr GMS.6844.0035.2015.GP Zarządu Powiatu Zawierciańskiego z dnia 15 grudnia 2015 roku na części nieruchomości o powierzchni 7456,54 m<sup>2</sup>, której całkowita powierzchnia wynosi 11776 m<sup>2</sup> położonej w Chruszczobrodzie przy ul. Dworcowej 34 oznaczonej numerem geodezyjnym 6971 k. m. 37 dla której w Sądzie Rejonowym w Zawierciu prowadzona jest księga wieczysta Nr CZ1Z/00033346/9, zabudowaną budynkiem stajni, co odpowiada udziałowi w wysokości 63,32%.

**Ustanawia trwały zarząd**

1. Z dniem 1 lipca 2020 roku na rzecz Zespołu Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu z siedzibą przy ul. Rataja 29a na nieruchomości położonej w Chruszczobrodzie przy ul. Dworcowej 34, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 6971 k. m. 37 o powierzchni 11 776 m<sup>2</sup> dla której w Sądzie Rejonowym w Zawierciu prowadzona jest księga wieczysta Nr CZ1Z/00033346/9, zabudowanej następującymi budynkami:
  - budynek stajni i wozowni o powierzchni 316,84 m<sup>2</sup>
  - budynek pensjonatu o powierzchni 224,06 m<sup>2</sup>
  - budynek portierni o powierzchni 3,65 m<sup>2</sup>

2. Nieruchomość opisana w pkt. 1 niniejszej decyzji położona jest w obrębie ewidencyjnym Chruszczobród na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łazy, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Łazach Nr XX/179/16 z dnia 14 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 23 września 2016, poz.4769), zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolami : w części H2MN/U- teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w części – H1ZP – teren zieleni urządzonej, w części H8KD-D – teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
3. Oddanie w trwały zarząd opisanej w pkt. 1 niniejszej decyzji nieruchomości zabudowanej następuje z przeznaczeniem na cele statutowe szkoły.
4. Łączna wartość początkowa nieruchomości zabudowanej obejmującej wartość gruntu, budynków i budowli będącej przedmiotem przekazania w trwały zarząd wynosi 7 693 622,85 zł ( słownie: siedem milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset dwadzieścia dwa złotych 85/00) .
5. Nieruchomość przekazuje się w trwały zarząd nieodpłatnie.
6. Zarządca ma prawo korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.
7. Zespół Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu ma prawo do zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektów budowlanych na nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego.
8. Oddanie przedmiotowej nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie może nastąpić w drodze umowy z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana do 3 lat lub za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.
9. W przypadku oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie bez zawiadomienia właściwego organu lub nie uzyskania zgody o których jest mowa w pkt 7 niniejszej decyzji, właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu.
10. Trwały zarząd ustanawia się na czas nieoznaczony.
11. Objęcie przedmiotowej nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia stronie decyzji, który stanowi jej integralną część.
12. Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ujawnienia trwałego zarządu w księgach wieczystych.

#### **Uzasadnienie**

Dyrektor Zespołu Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu z siedzibą w Zawierciu przy ul. Rataja 29a wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie prawa trwałego zarządu na całości nieruchomości zabudowanej położonej w Chruszczobrodzie przy ulicy Dworcowej 34 o łącznej powierzchni nieruchomości 1,1776 ha, oznaczonej numerem działki 6971, dla której prowadzona jest księga wieczysta CZ1Z/00033346/9.

Przedmiotowa nieruchomość jest niezbędna dla realizacji celów statutowych szkoły. Celem wnioskodawcy jest umożliwienie uczniom placówki realizacji zajęć z zakresu rewalidacji – hipoterapia i docelowo innej formy animaloterapii oraz zapewnienie potrzeb rehabilitacji dla społeczności lokalnej. W prognozie długofalowej wnioskodawca zamierza uruchomić warsztaty terapii zajęciowej dla absolwentów oraz internat dla uczniów, co pozwoli na poszerzenie oferty



edukacyjnej i wyjdzie naprzeciw oczekiwaniom rodziców i potrzebom lokalnego środowiska społecznego.

Decyzją nr GMS.6844.0035.2015GP Zarządu Powiatu Zawierciańskiego z dnia 15 grudnia 2015 roku został ustanowiony trwały zarząd na rzecz Zespołu Szkół i Placówek Specjalnych im. M. Grzegorzewskiej w Zawierciu (obecna nazwa Zespół Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu) ul. Rataja 29a. na części nieruchomości o powierzchni 7456,54 m<sup>2</sup> oznaczonej numerem działki nr 6971, dla której w Sądzie Rejonowym w Zawierciu prowadzona jest księga wieczysta Nr CZ1Z/00033346/9 co odpowiada udziałowi w wysokości 63,32% całości nieruchomości. Pozostała część przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, składająca się z budynku pensjonatu wraz z budynkiem portierni z przylegającym terenem oraz budowlami stanowi 4319,46 m<sup>2</sup>, co czyni 36,68% całej nieruchomości, pozostaje w powiatowym zasobie nieruchomości.

W związku z powyższym wygaszono prawo trwałego zarządu ustanowione na części nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem prawa trwałego zarządu na całości przedmiotowej nieruchomości na rzecz Zespołu Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu

Zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 65) za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne. Jak wynika jednak z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 17) szkoły są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

### Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Starosty Zawierciańskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



STAROSTA  
*[Signature]*  
mgr inż. Gabriel Dors

### Otrzymują:

1. Zespołu Szkół Specjalnych im. Marii Grzegorzewskiej w Zawierciu w Zawierciu przy ul. Rataja 29 a
2. a/a 4 egz.

Do wiadomości po uprawomocnieniu:

1. Sąd Rejonowy w Zawierciu Wydział Ksiąg Wieczystych
2. Wydział Geodezji w/m
3. Wydział Finansowy w/m
4. a/a