

**Protokół nr 211/2023 kontroli rocznej 2023 r**  
**stanu technicznego elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne**  
**obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy Prawo Budowlane**  
**(t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.)**

Budynku położonego w: **Miskowicach 85**

przy ulicy: -



I. Osoba dokonująca przeglądu: **mgr inż. Maciej Kosal** upr. DOŚ/0310/WBKb/19 dokonał zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.) w dniu **13 października 2023 r** przeglądu rocznego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Miskowicach 85**  
przy ulicy: -

Właściciel/zarządca obiektu:  
**Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce**  
ul. Zielona 12, Lubawka

**II. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:**

- 1) protokołami z poprzedniej kontroli;
- 2) protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku;
- 3) zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku;
- 4) (inne dokumenty, informacje mające znaczenie dla oceny stanu technicznego).

**III. Kontroli poddano:**

przeznaczenie budynku:	budynek mieszkalny wielorodzinny
liczba kondygnacji nadziemnych:	2
kategoria wysokości budynku:	niski (N)
poddasze użytkowe/strych:	mieszkania i strych
podpiwniczony:	tak
układ lokali:	jednopoziomowy
technologia budowy:	tradycyjna, murowana
konstrukcja dachu:	czterospadowa mansardowa, ciesielska, drewniana, płatwiowo-krokwiowa
kąt nachylenia dachu:	ok. 25° i 65°
pokrycie dachowe:	dachówka ceramiczna karpiówka w koronkę
wejście do budynku:	front: nawierzchnia żwirowa; tył: grunt nieutwardzony

Do niniejszego protokołu dołączono dokumentację zdjęciową uszkodzonych elementów budynku.

Zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli: zalecenia z poprzednich protokołów, które do czasu kontroli nie zostały wykonane, wskazano w tabeli poniżej poprzez **pogrubienie tekstu** w kolumnie „Określenie zakresu robót”.

lp.	Element budynku	Zużycie elem. budynku [%]	Material, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie Opis stanu technicznego	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
1	Fundamenty		Fundamenty posadowione na dostatecznej głębokości ze względu na strefy przemarzania gruntu. Ławy obsypane gruntem rodzimym, brak oznak osiadania opasek i gruntu. Widoczne silne zawilgocenie ścian fundamentowych na całej wysokości. W poziomie piwnicy utrzymuje się stały poziom wody o gł. kilkunastu cm. W poziomie piwnicy występują ubytki spoinowania, odsłonięta cegła zmurszała. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	a) Należy wykonać odprowadzenie wód gruntowych z piwnicy. b) Należy osuszyć ściany fundamentowe. c) Należy wykonać naprawy uszkodzonych ścian w piwnicy.	II III III
2	Izolacje przeciwwilgociowe		Brak izolacji pionowej ścian fundamentowych. Brak izolacji poziomej fundamentów.	a) Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.	III
3	Stolarka okienna		Stolarka okienna w części mieszkań PCV, biała. Zachowuje jednorodność kolorystyki i nie zachowuje jednorodności podziału architektonicznego. Stan techniczny dobry. Pozostała stolarka okienna drewniana malowana biała, malatura zużyta, stolarka nieszczelna. Stan techniczny średni. W poziomie piwnic, poddasza i strychu oszklenia niekompletne, stolarki miejscowo brak. Stan techniczny lichi.	a) Należy uzupełnić oszklenia stolarki drewnianej. b) Należy wykonać nową stolarkę okienną w miejscu braków.	III III
4	Kominy, ławy kominiarskie		Nad płaszczyznę dachu 2 kominy murowane, tynkowane. Jeden z kominów kompletny. Stan techniczny dobry. Drugi z kominów z ubytkami tynków. Stan techniczny średni. Ławy kominiarskie nie występują.	a) Należy uzupełnić tynki na kominie ponad dachem.	III
5	Pokrycie dachu		Dach pokryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę. W części dachu pokrycie uzupełnione. Stan techniczny średni. W pozostałej części dachu występują miejscowe ubytki dachówek i gąsiorów. Występują miejscowe przecieki. Pokrycie nie zabezpiecza budynku przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny dostateczny. Nad częścią północną budynku, na mansardach zlokalizowano niewielkie lukarny. Konstrukcja lukarn drewniana, wykończenie jak reszty budynku. Pokrycie dwuspadowe z dachówki ceramicznej karpiówki w koronkę. Stan techniczny średni.	a) Należy wykonać kompleksowy remont pokrycia dachowego.	II
6	Obróbki blacharskie		Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Obróbki nieciągle, niekompletne, miejscowo skorodowane. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy wykonać nowe obróbki przy wymianie pokrycia dachowego.	III

7	<b>Rynny i rury spustowe</b>	Rynny i rury spustowe, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Rynny i rury spustowe niekompletne, ciągłe, z oznakami korozji, część połączeń rozłączona i przzerwana. Część rynien niedrożna, zarośnięta trawami. Stan techniczny dostateczny.	<b>a) Należy wykonać nowe rynny i rury spustowe.</b>	<b>II</b>
8	<b>Elewacje</b>	Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Ściany zawilgocone, liczne duże ubytki tynków, odłonięta cegła zawilgocona i zmurszała. Gzysmy niekompletne, obróbki blacharskie uszkodzone, miejscowo występują duże ubytki cegieł. Nad wejściem frontowym liczne duże ubytki cegieł i obróbek z dachówki na gzysmach, wystające cegły obluzowane. Stan techniczny lichey. Cokół budynku z kamienia. Cokół niekompletny, brak części płyt kamiennych, część płyt obluzowana, cokół zawilgocony. Stan techniczny dostateczny.	<b>a) Należy zbić uszkodzone, luźne tynki i elementy cegieł. b) Należy wykonać kompleksowy remont elewacji.</b>	<b>II</b>  <b>II</b>
9	<b>Schody i pochylnie zewnętrzne</b>	Wejście do klatki schodowej w części północnej poprzez stopnie betonowe. Stopnie kompletne, równe, beton z niewielkimi ubytkami. Stan techniczny średni. Wejście do mieszkania na ścianie szczytowej poprzez stopnie betonowe. Stopnie niekompletne, nierówne, beton z ubytkami. Stan techniczny dostateczny.	<b>a) Należy wykonać remont stopni na ścianie szczytowej.</b>	<b>IV</b>
10	<b>Wejście główne</b>	Wejście do budynku na elewacji frontowej poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka nieuszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne. Na elewacji frontowej zlokalizowane wejście do północnej klatki schodowej poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka nieuszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne. Na ścianie szczytowej zlokalizowane wejście bezpośrednio do lokalu mieszkalnego poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka nieuszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny lichey. Na elewacji tylnej zlokalizowano wejście do budynku poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka nieuszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny lichey. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne. Na ścianie tylnej zlokalizowane wejście bezpośrednio do lokalu użytkowego poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne. Stolarka nieuszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny lichey.	<b>a) Należy wykonać remont stolarki drzwi wejściowych.</b>	<b>III</b>

11	Elementy mocowane do elewacji budynku		Na ścianie tylnej 4 anteny satelitarne na wspornikach stalowych oraz stalowa konstrukcja wsporcza. Jedna antena oraz konstrukcja wsporcza silnie skorodowane. Stan techniczny lichi. Pozostałe anteny stan techniczny średni. Na ścianie szczytowej 1 antena satelitarna na wsporniku stalowym. Stan techniczny średni.	-	-
12	Balkony, tarasy, loggie		Nie występują.	-	-
13	Balustrady zewnętrzne		Nie występują.	-	-
14	Pomieszczenie gospodarcze	-	Nie występują.	-	-
15	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość nieogrodzona. Od strony frontowej jezdnia asfaltowa. Do budynku prowadzi jezdnia o nawierzchni nieutwardzonej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należywym. Na elewacji tylnej, do naroży budynku dobudowano bramy w formie łuków. Konstrukcje murowane z cegły, tynkowane i wykończone dachówką ceramiczną. Występują duże ubytki tynków i cegieł, odsłonięta cegła zmurszała. Stan techniczny dostateczny i lichi.	a) Należy przemurować fragmenty łuków i uzupełnić tynki.	II
16	Instalacja wod.-kan.	-	Instalacja wodociągowa miejska, istniejąca. Zestawy wodomierzowe w korytarzu i w mieszkaniach. Instalacja kanalizacyjna sanitarna miejska, istniejąca. Odpływ do kolektora. Instalacja kanalizacyjna deszczowa miejska, istniejąca. Odpływ do kolektora.	-	-
17	Instalacja c.o.	-	Indywidualna, odrębnie do lokalu. Występują kotły na paliwo stałe oraz piece kaflowe.	-	-
18	Instalacja elektryczna	-	Istniejąca, przyłącze napowietrzne.	-	-
19	Instalacja wentylacyjna	-	Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach w murowanych trzonach kominowych.	-	-
20	Instalacja fotowoltaiczna	-	Nie występuje.	-	-
21	Instalacja gazowa	-	Nie występuje.	-	-
22	Instalacja odgromowa	-	Na kalenicy umieszczone 2 iglice. Zwody poziome i pionowe niekompletne, nieciągłe.	-	-

#### IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:

*brak takich robót*

**V. Metody i środki użytkowania elementów obiektu budowlanego poddanych kontroli:**

*brak zastrzeżeń dot. użytkowania elementów obiektu budowlanego - obiekt może być użytkowany tak jak dotychczas*

**VI. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:**

Obiekt znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Część obiektu znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, jednak nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. Należy wykonać wskazane prace remontowe w celu doprowadzenia obiektu do należytego stanu technicznego.	<b>tak</b>
Część obiektu może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – należy zakazać ich użytkowania.	nie
Obiekt powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.	nie
W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń lub braków, które mogłyby zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, kopia protokołu zostanie przekazana do właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.	nie

**VII. Termin następnej kontroli:**

*do dnia 13.10.2024 r*

**VIII. Załączniki:**

- 1) dokumentacja fotograficzna uszkodzonych elementów obiektu;
- 2) decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych;
- 3) zaświadczenie o przynależności do DOIIB.

**IX. Legenda:**

<b>Stopień pilności remontu:</b>	
I stopień	elementy wymagające niezwłocznej naprawy
II stopień	elementy wymagające remontu w ciągu roku od dokonania kontroli
III stopień	elementy wymagające remontu w terminie 2-3 lat od dokonania kontroli
IV stopień	wykonanie prac może nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej











DOCUMENT  
CREATED  
WITH



PDF  
COMBINER

PDF Combiner is a free application that you can use to combine multiple PDF documents into one.

Three simple steps are needed to merge several PDF documents. First, we must add files to the program. This can be done using the Add files button or by dragging files to the list via the Drag and Drop mechanism. Then you need to adjust the order of files if list order is not suitable. The last step is joining files. To do this, click button Combine PDFs.

Main features:

**secure PDF merging** - everything is done on your computer and documents are not sent anywhere

**simplicity** - you need to follow three steps to merge documents

**possibility to rearrange document** - change the order of merged documents and page selection

**reliability** - application is not modifying a content of merged documents.

Visit the homepage to download the application:

[www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner](http://www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner)

To remove this page from your document, please donate a project.