

P.U.H. ELEKTRO-REMONT

P.U.H. ELEKTRO-REMONT ul. Szenwalda 30
86-300 Grudziądz
tel/fax 56 46-311-44
e-mail: elektroremont@cgr.pl

PROTOKÓŁ Nr 156/2017 z okresowej kontroli wykonywanej co najmniej raz na pięć lat

sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia

BRANŻA: Budowlana
OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny
LOKALIZACJA: ul. Spichrzowa 34
86-300 Grudziądz
ADMINISTRATOR: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o. o.
ul. Curie-Skłodowskiej 5-7
86-300 Grudziądz



Stanowisko	Imię i nazwisko nr uprawnień	Podpis
Projektant	mgr inż. Aldona Jurczyk uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ew. POM/0128/POOK/11	ALPRO Biuro Projektowe Aldona Jurczyk 80-463 Gdańsk ul. Stanisława Skarżyńskiego 3D/6 tel. 508 156 251

NIP 876-218-68-81 REGON 221938790

Data opracowania listopad 2017 r.

PROTOKÓŁ Nr 156/2017

z okresowej kontroli wykonywanej co najmniej raz na pięć lat
sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego,
estetyki obiektu oraz jego otoczenia

Podstawa prawna:

- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami - art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - § 4-6

I. Dane ogólne

1. Ogólna charakterystyka budynku

Rodzaj budynku:	Budynek mieszkalny - wielorodzinny
Adres obiektu:	ul. Spichrzowa 34, 86-300 Grudziądz
Właściciel obiektu:	MPGN Sp. z o. o.
Administrator:	MPGN Sp. z o. o.
Rodzaj zabudowy:	zwarła
Rok zakończenia budowy:	1894r
Kubatura:	1723,00m ³
Powierzchnia użytkowa:	285,00m ²
Liczba kondygnacji:	4+poddasze
Ilość lokali mieszkalnych:	3
Ilość lokali użytkowych:	1
Poddasze:	użytkowe
Podpiwniczenie:	niepodpiwniczony
Ilość klatek schodowych:	1
Rodzaj dachu:	dach konstrukcji drewnianej
Rodzaj ścian:	ściany murowane
Rodzaj schodów:	drewniane
Instalacje:	- wodociągowa - kanalizacyjna sanitarna i deszczowa - gaz - elektryczna

II. Osoba prowadząca kontrolę:

mgr inż. Aldona Jurczyk – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr ew. POM/0128/POOK/11

III. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z protokołami z poprzednich kontroli oraz ogólnymi informacjami administratora na temat obiektu budowlanego przy ulicy Spichrzowej 34 w Grudziądzu.

IV. W trakcie kontroli ustalono co następuje:

Elementy, urządzenie, instalacje	Materiały, sposób wykonania, mocowanie, wyposażenie	Opis stanu technicznego, stopień zużycia, przydatność do użytkowania	Uwagi
I. Elementy konstrukcyjne			
1. fundamenty	fundamenty murowane z cegły na zaprawie wapiennej	stan techniczny mierny stopień zużycia 65% fundamenty i ściany fundamentowe w większości zakryte. Dostępne fragmenty ścian wykazują znaczne zużycie techniczne, wykazują znaczące zarysowania.	-----
2. ściany nośne	ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły na zaprawie wapiennej, otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, na poziomie parteru występują bonie	stan techniczny mierny stopień zużycia 60% ściany zewn. w strefie piwnic, cokołu, parteru oraz wyższych kondygnacji zawilgocone, miejscowe ubytki wypraw tynkarskich w cokole oraz w boniowaniu,	ściany w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym usunięcia przyczyn zawilgożenia, wykonania naprawy uszkodzonych fragmentów cokołu, oraz ścian kondygnacji wyższych, zlikwidowania spękań ścian i tynku elewacji, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi. Należy
3. filary	murowane z cegły na zaprawie wapiennej	stan techniczny mierny stopień zużycia 65% filary wykazują znaczne zużycie techniczne	filary w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym wykonania naprawy uszkodzonych fragmentów, zlikwidowania spękań, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi. Należy wykonać kapitalny remont
4. podciągi	-----	-----	-----
5. stropy	drewniane belkowe bez ślepego pułapu	stan techniczny mierny stopień zużycia 70% stropy wykazują znaczne zużycie techniczne, stwierdzono nadmierne ugięcia belek stropowych.	stropy w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym wymiany elementów konstrukcyjnych stropów.
6. nadproża okienne i drzwiowe	nadproża z cegły ceramicznej, miejscowo wzmocnione elementami stalowymi	stan techniczny mierny stopień zużycia 60% stwierdzono zarysowania nadproży okiennych w ścianach zewn.	zlikwidowania spękania nadproży, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi.

7. konstrukcja dachu	dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej płatwiowokleszczowej pokryty dachówką, dach jednospadowy konstrukcji drewnianej pokryty papą termozgrzewalną na pełnym deskowaniu	stan techniczny mierny stopień zużycia 60%	zaleca się wymianę skorodowanych oraz zawilgoconych elementów drewnianych więźby dachowej, oraz zabezpieczenie jej środkami grzybobójczymi
8. biegi schodowe wewnętrzne i podesty	biegi schodowe drewniane, zabiegowe, policzkowe	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać kapitalny remont schodów z wymianą elementów konstrukcyjnych
9. balustrady schodowe	balustrada drewniana	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać wymianę balustrad
10. ścianki działowe	ściany działowe murowane	stan techniczny mierny stopień zużycia 65%	ściany działowe w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym usunięcia przyczyn zawilgocenia, zlikwidowania spękań oraz zarysowań, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi. Należy wykonać kapitalny remont ścian budynku
II. Elementy ścian zewnętrznych			
1. attyki	-----	-----	-----
2. gzymsy	-----	-----	-----
3. balkony i balustrady	-----	-----	-----
4. loggie i balustrady	-----	-----	-----
5. stolarka okienna	pierwotna drewniana, skrzynkowa	stan techniczny stolarki drewnianej zły, stopień zużycia 75%, spróchniała, wypaczona, nieuszczelna	należy wymienić okna stare na nowe
III. Wejścia, przejazdy bramowe			
1. schody zewnętrzne, podesty, poręcze	wejście do budynku od strony elewacji frontowej z przyległego chodnika o nawierzchni z kostki brukowej	stan techniczny dobry stopień zużycia 15%	-----
2. stolarka drzwiowa, bramy	drzwi wejściowe do budynku drewniane z naświetlem	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wymienić stolarkę drzwiową na nową

3. domofon	-----	-----	-----
4. ślusarka	-----	-----	-----
IV. Klatki schodowe, hol, korytarze			
1. podłogi, posadzki	drewniane	stan techniczny zły stopień zużycia 75% posadzki wykazują znaczne zużycie techniczne, z ubytkami oraz znacznymi ugięciami	należy wymienić posadzki
2. schody, pochylnie	biegi schodowe drewniane, zabiegowe, policzkowe	stan techniczny zły stopień zużycia 75% schody drewniane z widocznymi miejscami uszkodzeń konstrukcji, znaczne ugięcia i wytarcia stopni	należy wykonać kapitalny remont schodów z wymianą elementów konstrukcyjnych
3. poręcze, balustrady	balustrada drewniana	stan techniczny zły stopień zużycia 75% balustrady wykazują znaczne zużycie techniczne,	należy wykonać wymianę balustrad
4. tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne	stan techniczny zły stopień zużycia 75% odspojenia, spękania pionowe i poziome tynków ścian każdej kondygnacji, zawilgocenia wewnętrzne tynków ścian,	należy wykonać remont klatki schodowej, skucie odspojonych oraz zawilgoconych warstw tynku i wykonanie nowych
5. malowanie	lamperia do wys. 1,5m malowana farbą olejną, wyżej ściany malowane farbą emulsyjną	stan techniczny zły stopień zużycia 75% zawilgocenia, odspojenia, spękania pionowe i poziome powłok malarskich ścian każdej kondygnacji.	należy wykonać remont klatki schodowej, skucie odspojonych oraz zawilgoconych warstw malarskich i wykonanie nowych
6. stolarka drzwiowa, okienna, w tym piwnice	stolarka okienna drewniana stolarka drzwiowa drewniana,	stan techniczny zły stopień zużycia 75% drzwi i okna są zwichrowane, drewno zmuszające, z ubytkami, okucia przerdzewiałe	należy wymienić stolarkę drzwiową i okienną na nową
7. ślusarka	-----	-----	-----
V. Piwnice			
1. ściany	-----	-----	-----
2. strop nad piwnicą	-----	-----	-----
3. posadzki	-----	-----	-----
VI. Dach			
1. pokrycie dachu	dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej płatwiowo- kleszczowej pokryty dachówką, dach jednospadowy konstrukcji drewnianej pokryty papą termozgrzewalną na pełnym deskowaniu	stan techniczny mierny stopień zużycia 60% konstrukcja dachu wykazuje znaczne zużycie techniczne, pokrycie dachowe papowe jest wybrzuszone, skruszone, spękane	wykonać remont pokrycia dachowego

2. kominy, ławy kominiarskie	kominy murowane z cegły, nieotynkowane	stan techniczny mierny stopień zużycia 60%	w trakcie remontu pokrycia dachowego przemurować uszkodzone kominy
		ubytki spoin między cegłami, odpadające oraz skruszone warstwy cegieł, spękania pionowe ścian kominów	
3. obróbki blacharskie	z blachy stalowej ocynkowanej	obróbki blacharskie wykazują znaczne zużycie techniczne. Stan techniczny mierny, stopień zużycia 60%, skorodowania obróbek blacharskich	wymienić uszkodzone i skorodowane obróbki blacharskie
4. rynny, rury spustowe	z blachy stalowej ocynkowanej	stan techniczny mierny stopień zużycia 60%	wymienić skorodowane rur spustowych
		rury spustowe wykazują znaczne zużycie techniczne, miejscowo skorodowane, uszkodzone	
VII. Dźwigi			
1. szyb	-----	-----	-----
2. kabina	-----	-----	-----
3. drzwi do kabiny	-----	-----	-----
4. maszynownia	-----	-----	-----
5. aktualność przeglądu technicznego	-----	-----	-----
VIII. Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku			
1. hydranty	-----	-----	-----
2. instalacja piorunochronna (ogólny stan techniczny)	-----	-----	pomiary i przeglądy wg odrębnych protokołów sporządzonych przez uprawnione osoby
IX. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska			
1. zbiorniki bezodpływowe	-----	-----	-----
X. Estetyka budynku			
1. elewacja (w tym m.in. ogólna ocena stanu sztyldów, reklam, anten, klimatyzatorów)	budynek w części otynkowany, nieocieplony	stan techniczny mierny stopień zużycia 65%	należy wykonać kapitalne remont budynku
		elewacja z uszkodzeniami w części cokołowej oraz ubytkami cegieł na wyższych kondygnacjach, ściany zawilgocone	
2. stolarka drzwiowa, bramy	drzwi wejściowe do budynku drewniane z naświetlem	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wymienić stolarkę drzwiową na nową
		drzwi są zwichrowane, drewno zmurzałe, z ubytkami, okucia przerdzewiałe	
XI. Otoczenie – w tym urządzenia budowlane/techniczne/ związane z tym budynkiem			
1. dojazdy i dojścia do budynku	dojście do budynku chodnikiem z kostki brukowej, dojazd drogą miejską	stan techniczny dobry stopień zużycia 15%	-----

2. place postojowe	-----	-----	-----
3. place pod śmietnik	-----	-----	-----
4. ściany śmietnikowe	-----	-----	-----
5. ogrodzenie	-----	-----	-----
6. zieleń	-----	-----	-----
7. oświetlenie terenu	-----	-----	-----
8. odwodnienie terenu/ wpusty podwórzowe	-----	-----	-----
9. opaska	od elewacji frontowej w postaci przyległego chodnika o nawierzchni z kostki brukowej, w pozostałej części opaski brak	stan techniczny dobry zużycia 15%	stopień należy wykonać opaskę od strony podwórza

Stopień zużycia technicznego:

Sz = 0 - 15%	stan techniczny dobry
Sz = 16 - 30%	stan techniczny zadowalający
Sz = 31 - 50%	stan techniczny średni
Sz = 51 - 70%	stan techniczny mierny
Sz > 71%	stan techniczny zły

V. Wnioski / zalecenia:

1. Budynek nie stanowi zagrożenia użytkowników oraz nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku został on wyłączony z użytkowania. Zostały wyłączone media /instalacje wod-kan, gaz, elektryczna/.

2. Otoczenie budynku zadbane. Budynek usytuowany w sąsiedztwie innych budynków mieszkalnych wielorodzinnych dobrze wpisuje się w otoczenie pozostałej zabudowy.

3. Przy ocenie stopnia zużycia technicznego uwzględniono zużycie techniczne związane z wiekiem obiektu.

Budynek pod względem technicznym nadaje się do dalszego użytkowania pod warunkiem przeprowadzenia remontu.

Oświadczam, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.

Data następnej kontroli: listopad 2022r.

Do opracowania protokołu wykorzystano:

- „Utrzymanie i kontrola okresowa obiektów budowlanych” Michał Substyk
- „Wytyczne w sprawie opracowanie ekspertyz techniczno – ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych” Wincenty Winniczek

Opracował:

mgr inż. Aldona Jurczyk
uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ew. POM/0128/POOK/11

ALPRO Biuro Projektowe
Aldona Jurczyk
80-483 Gdańsk
ul. Stanisława Skarżyńskiego 3D/6
tel. 508 156 251
NIP 876-218-68-81 REGON 221938790

