

Protokół kontroli rocznej i 5-letniej 2020 r.
stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne
oraz stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego
obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a i pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane
(t.j. Dz.U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.)

Budynku położonego w: **Miszkowicach 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 i pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.) w dniu **04 września 2020 r** przeglądu rocznego i 5-letniego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Miszkowicach 85**

przy ulicy: -

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	70,0	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	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie	65,0	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Ściany parteru w większości zawilgocone. W poziomie piwnicy duże ubytki tynków, część ścian pozbawiona tynków, widoczna cegła zawilgocona, zmurszała. W mieszkaniach wykonane tynki wewnętrzne cem.-wap. malowane. Ogółem stan ścian nośnych dostateczny. Stan ścian zewnętrznych w pkt. 16.	a) Należy wykonać remont tynków wewnętrznych w piwnicy.	III
4	Ściany działowe	40,0	W poziomie parteru ściany działowe wykonane jako murowane z cegły na zaprawie cem.-wap., tynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym i licowane płytkami ceram. Stan techniczny średni i dostateczny.	-	-
5	Stropy	45,0	Strop nad piwnicą masywny - ceramiczne sklepienia łukowe i krzyżowe. Strop od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Występują liczne ubytki tynków. Stan techniczny dostateczny. Nad parterem strop masywny - ceramiczne sklepienia łukowe i krzyżowe. Strop od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Występują miejscowe ubytki tynków, sklepienia zarysowane od dołu. Stan techniczny średni. Nad piętnem stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Stan techniczny średni. Nad poddaszem stropy drewniane belkowe. Brak wykończenia od spodu, malatura zużyta, elementy zawilgocone, miejscami zagrzybione. Stan techniczny dostateczny. Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	a) Należy uzupełnić tynki na stropach masywnych.	III

6	Klatka schodowa	45,0	<p>Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym.</p> <p>W poziomie parteru, piętra i poddasza liczne niewielkie ubytki tynków po pracach instalacyjnych, malatura miejscowo niekompletna. Stan techniczny średni. W części zachodniej odrębna klatka schodowa. Schody pomiędzy poziomem wejścia a poziomem parteru drewniane, jednobiegowe proste, policzkowe. Stopnice niekompletne, wytarte, nierówne, dwie stopnice wyłamane. Stan techniczny średni. W głównej klatce schodowej schody pomiędzy parterem i piętrem dwubiegowe proste ze spocznikiem, drewniane, policzkowe, malowane. Stopnice drewniane wytarte, nierówne, malatura zużyta. Stan techniczny średni. Schody pomiędzy piętrem i poddaszem dwubiegowe proste ze spocznikiem, drewniane, policzkowe. Stopnice drewniane wytarte, nierówne, malatury brak, deski spocznika zapadnięte. Stan techniczny dostateczny. Schody na strych jednobiegowe zabiegowe, drewniane, policzkowe. Stopnice niekompletne, niestabilne, malatury brak. Stan techniczny dostateczny. Schody do piwnicy masywne, stopnice betonowe, nierówne, wytarte. Stan techniczny średni.</p>	-	-
7	Balustrady wewnętrzne	30,0	<p>Balustrady schodowe w części zachodniej budynku drewniane. Balustrady kompletne, niestabilne, malatura miejscowo zużyta. Stan techniczny średni.</p> <p>Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów.</p> <p>W części głównej budynku brak balustrad schodowych.</p> <p>Schody do piwnicy nie posiadają balustrady.</p>	-	-
8	Posadzki	60,0	<p>Posadzki w poziomie parteru betonowe i z płyt kamiennych, miejscowo z okładziną ceramiczną i wykładziną PVC. Występują liczne nierówności i ubytki. Stan techniczny średni.</p> <p>Podłogi na piętrze i poddaszu drewniane, malowane i wykładziną PVC oraz wykładziną dywanową. Podłoga nierówna, malatura niekompletna. W poziomie poddasza brak malatury. Stan techniczny średni i dostateczny.</p> <p>Podłoga na strychu drewniana. Podłoga z licznymi ubytkami, deski miejscowo spruchniałe i zawilgocone. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Posadzki w piwnicy betonowe, zawilgocone, z miejscowymi ubytkami, nierówne. Stan techniczny średni.</p>	<p>a) Po wykonaniu odwodnienia budynku należy wykonać remont posadzki w piwnicy.</p> <p>b) Należy wykonać miejscowe naprawy podłogi na strychu.</p>	<p>III</p> <p>II</p>
9	Stolarka okienna	45,0	<p>Stolarka okienna w części mieszkań PCV, biała. Zachowuje jednorodność kolorystyki i nie zachowuje jednorodności podziału architektonicznego. Stan techniczny dobry.</p> <p>Pozostała stolarka okienna drewniana malowana biała, malatura zużyta, stolarka nieuszczelna. Stan techniczny średni. W poziomie piwnic, poddasza i strychu oszklenia niekompletne, stolarki miejscowo brak. Stan techniczny lichi.</p>	<p>a) Należy uzupełnić oszklenia stolarki drewnianej.</p> <p>b) Należy wykonać nową stolarkę okienną w miejscu braków.</p>	<p>III</p> <p>III</p>

10	Stolarka drzwiowa	45,0	<p>Stolarka drzwiowa zewnętrzna: drzwi wejść głównych w poz. 18.</p> <p>Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych płytowe drewniane malowane i płytowe metalowe. Stan techniczny średni. Drzwi do pomieszczeń na strychu i w piwnicy drewniane, malowane, na części brak malatury. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>W korytarzu w poziomie parteru drzwi oddzielające części korytarza. Drzwi dwuskrzydłowe wahadłowe, z przeszkleniami, malowane. Drzwi nieuszczelne, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Na kolejnych piętrach drzwi oddzielające części korytarza jednoskrzydłowe, drewniane, pełne. Stolarka niekompletna. Stan techniczny dostateczny.</p>	-	-
11	Więźba dachowa/stropodach	55,0	<p>Więźba dachowa czterospadowa o konstrukcji drewnianej, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 25 i 65 stopni.</p> <p>Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona, z oznakami zawilgocenia i korozji biologicznej. Część połączeń ciesielskich obluzowana, elementy spruchniałe. Stan techniczny średni, miejscami liche. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.</p>	<p>a) Należy wykonać wzmocnienia obluzowanych połączeń.</p> <p>b) Należy wymienić spruchniałe i spękane elementy więźby.</p>	<p>III</p> <p>III</p>
12	Kominy, lawy kominiarskie	50,0	<p>Nad płaszczyznę dachu 2 kominy murowane, tynkowane. Na jednym z kominów w większości brak tynków ponad dachem, występują ubytki spoinowania. Stan techniczny dostateczny. Drugi z kominów z ubytkami tynków. Stan techniczny średni.</p>	<p>a) Należy wykonać nowe tynki na obu kominach ponad dachem.</p> <p>b) Należy wykonać nowe obróbki blacharskie na pierwszym kominie.</p>	<p>III</p> <p>III</p>
13	Pokrycie dachu	60,0	<p>Dach pokryty dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę. W części dachy pokrycie uzupełnione. Stan techniczny średni. W pozostałej części dachu pokrycie niekompletne, nieciągłe, brak dachówek i gąsiorów. Występują liczne przecieki. Pokrycie nie zabezpiecza budynku przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>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.</p>	<p>a) Należy wykonać kompleksowy remont pokrycia dachowego.</p>	<p>II</p>
14	Obróbki blacharskie	60,0	<p>Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Obróbki nieciągłe, niekompletne, miejscowo skorodowane. Stan techniczny dostateczny.</p>	<p>a) Należy wykonać nowe obróbki przy wymianie pokrycia dachowego.</p>	<p>III</p>
15	Rynny i rury spustowe	40,0	<p>Rynny i rury spustowe, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Rynny i rury spustowe niekompletne, ciągle, z oznakami korozji. Stan techniczny średni i dostateczny.</p>	<p>a) Należy wykonać nowe rynny i rury spustowe przy wymianie pokrycia dachowego.</p>	<p>III</p>

16	Elewacje	70,0	<p>Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Ściany zawilgocone, liczne duże ubytki tynków, odsłonięta cegła zawilgocona i zmurzała. Gzymsy niekompletne, obróbki blacharskie uszkodzone, miejscowo występują duże ubytki cegieł. Nad wejściem frontowym liczne duże ubytki cegieł i obróbek z dachówki na gzymsach, wystające cegły obluzowane. Stan techniczny lichy.</p> <p>Cokół budynku z kamienia. Cokół niekompletny, brak części płyt kamiennych, część płyt obluzowana, cokół zawilgocony. Stan techniczny dostateczny.</p>	<p>a) Należy zbić uszkodzone, luźne tynki i elementy cegieł.</p> <p>b) Należy wykonać kompleksowy remont elewacji.</p>	<p>II</p> <p>III</p>
17	Schody i pochylnie zewnętrzne	45,0	<p>Wejście do klatki chodowej w części północnej poprzez stopnie betonowe. Stopnie kompletne, równe, beton z niewielkimi ubytkami. Stan techniczny średni.</p> <p>Wejście do mieszkania na ścianie szczytowej poprzez stopnie betonowe. Stopnie niekompletne, nierówne, beton z ubytkami. Stan techniczny dostateczny.</p>	<p>a) Należy wykonać remont stopni na ścianie szczytowej.</p>	IV
18	Wejście główne	50,0	<p>Wejście do budynku na elewacji frontowej poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka nieszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny średni. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.</p> <p>Na elewacji frontowej zlokalizowane wejście do północnej klatki schodowej poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka nieszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny średni. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.</p> <p>Na ścianie szczytowej zlokalizowane wejście bezpośrednio do lokalu mieszkalnego poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka nieszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny średni.</p> <p>Na elewacji tylnej zlokalizowano wejście do budynku poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka nieszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.</p> <p>Na ścianie tylnej zlokalizowane wejście bezpośrednio do lokalu użytkowego poprzez drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne. Stolarka nieszczelna, niekompletna, malatura zużyta. Stan techniczny średni.</p>	<p>a) Należy wykonać remont stolarki drzwi wejściowych do głównej klatki schodowej na ścianie frontowej i tylnej.</p>	III

19	Elementy mocowane do elewacji budynku	30,0	Na ścianie tylnej 6 anten satelitarnych na wspornikach stalowych oraz stalowa konstrukcja wsporcza. Jedna antena oraz konstrukcja wsporcza silnie skorodowane. Stan techniczny liczy. Pozostałe anteny stan techniczny średni. Na ścianie szczytowej 1 antena satelitarna na wsporniku stalowym. Stan techniczny średni.	-	-
20	Balkony, tarasy, loggie		Nie występują.	-	-
21	Balustrady zewnętrzne		Nie występują.	-	-
22	Pomieszczenia wspólnego użytkowania	-	Pomieszczenie strychowe oraz pomieszczenia wspólne w piwnicy utrzymane w stanie należytym.	-	-
23	Pomieszczenie gospodarcze	-	Nie występują.	-	-
24	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość nieogrodzona. Od strony frontowej jezdnia asfaltowa. Do budynku prowadzi chodnik o nawierzchni nieutwardzonej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należytym. 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 lichy.	a) Należy przemurować fragmenty łuków i uzupełnić tynki.	II
25	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.	-	-
26	Instalacja c.o.	-	Indywidualna, odrębnie do lokalu. Występują kotły na paliwo stałe oraz piece kaflowe.	-	-
27	Instalacja elektryczna	-	Istniejąca, przyłącze napowietrzne.	-	-
28	Instalacja wentylacyjna	-	Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach w murowanych trzonach kominowych.	-	-
29	Instalacja gazowa	-	Nie występuje.	-	-
30	Instalacja odgromowa	-	Na kalenicy umieszczone 3 iglice. Jedna z iglic obluzowana, przekrzywiona. Zwody poziome i pionowe niekompletne, nieciągłe.	a) Należy zdemontować obluzowaną iglicę.	II
<u>Całk. zużycie budynku</u>		50,3%	<u>Ogółem stan techniczny budynku:</u>	<u>dostateczny</u>	

IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:

brak takich robót

V. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:**Spełnienie wymagań podstawowych:**

bezpieczeństwo konstrukcji: *spełnione*

bezpieczeństwo użytkowania: *spełnione*

Budynek znajduje się w należytych stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Budynek znajduje się w należytych stanie technicznym i estetycznym, jednak zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji / naprawy bieżącej/ naprawy głównej.	tak
Część budynku / budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy zakazać jej / jego użytkowania.	nie
Budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.	nie
Budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy zakazać jego użytkowania.	nie
Budynek powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.	nie
Elementy otoczenia budynku zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi.	nie
Elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednak wymagają wykonania robót remontowych.	tak
Urządzenie służące ochronie środowiska wymaga wykonania robót remontowych.	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
--	-----

VI. Termin następnej kontroli 5-letniej:

do dnia 04.09.2025 r

VII. Legenda:

Stopień pilności remontu:	
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 oże nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej

Stopień zużycia elementów budynku *		
Procentowe zużycie	Kryterium oceny	Stan techniczny
0 - 15 %	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń	dobry
16 - 35 %	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia	średni
36 - 55 %	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia	dostateczny
56 - 75 %	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub elementy wykazują wysokie zużycie techniczne	liczy
76 - 100 %	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia	nieodpowiedni

* Tabelę stosuje się odpowiednio do oceny stanu technicznego budynku ogółem