

**Protokół kontroli pięcioletniej i rocznej stanu technicznego budynku**

położonego w Giżycku przy ul. Sikorskiego 3A.

**I. Komisja (zespół) w składzie:**

- 1. Przedstawiciel właściciela/zarządcy:
  - mgr inż. Patryk Kobielski
- 2. Osoby dokonujące przeglądu
  - Agnieszka Maciulewicz, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr: WAM/0096/PWBKb/21
  - Małgorzata Kraśnicka posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacje sanitarne nr upr. SUW 55/94

dokonała, zgodnie z art. 62 pkt. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w dniu 27.11.2024r. przeglądu rocznego/piecioletniego budynku położonego przy ul. Sikorskiego 3A w Giżycku.

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

- z protokołami okresowymi,
- dokumentacją techniczną budynku
- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku,

**III. W trakcie kontroli ustalono co następuje:**

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Opis spostrzeżeń braków oraz uszkodzeń	Stopień pilności remontu
<b>I. Elementy konstrukcyjne budynku.</b>				
1. Fundamenty	Ławy fundamentowe z kamienia łamanego na zaprawie cementowej	Stan zadowalający	Ograniczony dostęp do fundamentów nie pozwolił na bezpośrednie oględziny. Brak rys i pęknięć na	-----

			ścianach fundamentowych	
2. Ściany nośne	Mury piwnic z cegły klinkierowej, mury parteru i I piętra z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej	Stan średni	Zawilgocenia ścian w obrębie rur spustowych oraz dużych nieszczelności pokrycia dachowego	-----
3. Stropy	Nad piwnicami – płyta żelbetowa gr. 10cm  Nad parterem – płyta żelbetowa gr. 17cm  Nad I piętrem – strop drewniany – belki drewniane o wym. 16x22cm w odstępach 1,0m	Stan średni  Stan średni  Stan zły	-----  Widoczne spękania w miejscach zawilgocenia z nieszczelności dachu  Belki stropowe częściowo spróchniałe, fragmenty stropów uszkodzone. W miejscach awaryjnych wykonano stęplowanie konstrukcji.	II  II
4. Schody	Biegi schodowe z podestami żelbetowe	Stan zadowalający	-----	-----
5. Konstrukcja dachu	Wieżba dachowa drewniana o konstrukcji płatwiowo-kleszczowej	Stan zły	Elementy konstrukcyjne częściowo spróchniałe w miejscach nieszczelności pokrycia dachowego. Część elementów wieżby uszkodzone. W miejscach awaryjnych wykonano stęplowanie konstrukcji.	II
<b>II. Elementy wykończenia zewnętrznego budynku.</b>				
1. Okna	Okna drewniane	Stan zły	Drewniana stolarka okienna zużyta i niekompletna, w niektórych oknach brak skrzydeł bądź szklenia. Wykonano zabezpieczenia otworów okiennych	II

			przed dostępem osób niepowołanych.	
2. Drzwi zewnętrzne	Drewniane	Stan zły	Drzwi nieszczelne, uszkodzenia mechaniczne, braki w szkleniu.	II
3. Poręcze, balustrady	Stalowe	Stan średni	Ogniska korozji	-----
4. Tynki zewnętrzne/malatura	Cementowo-wapienny	Stan średni	Miejscowe spękania i ubytki tynku, widoczne zacieki.	III
5. Podbitka	Drewniana	Stan zły	Deski częściowo spróchniałe, widoczne znaczne ubytki	II
6. Schody	Schody zewnętrzne betonowe	Stan średni	Ubytki betonu na schodach zewnętrznych	III

### III. Elementy wykończenia wewnętrznego budynku.

1. Tynki wewnętrzne	Cementowo-wapienne	Stan zły	Spękania i ubytki tynków na ścianach i sufitach oraz zawilgocenia	III
2. Malatura i okładziny	Farba olejna i emulsyjna Okładziny z płytek ceramicznych	Stan zły	Mocno złuszczone i zabrudzone powłoki malarskie Widoczne ubytki w okładzinach ściennych z płytek ceramicznych	III
3. Drzwi wewnętrzne	Drewniane, pływiniowe	Stan zły	Drzwi w znacznym stopniu zdewastowane, część skrzydeł zdemontowana	III
4. Podłogi, posadzki	W piwnicach posadzki betonowe Pozostałe podłoga drewniana, posadzki betonowe, terakota	Stan zadowalający Stan zły	Bez uwag Podłoga drewniana częściowo spróchniała, Terakota – ubytki w płytkach ceramicznych posadzki betonowe spękane	III
5. Poręcze, balustrady	Balustrady klatki schodowej stalowe	Stan zadowalający	-----	-----
6. Schody	Betonowe	Stan zadowalający	-----	-----

### IV. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku.

1. Szylidy, reklamy	Nie występują		Bez uwag	-----
2. Klimatyzatory	Nie występują		Bez uwag	-----
3. Uchwyty do flag	Stalowe	Stan średni	Elementy stalowe skorodowane	-----

4. Kraty okienne	Stalowe	Stan średni	Elementy stalowe skorodowane	-----
<b>V. Elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich.</b>				
1. Obróbki blacharskie	Wykonane z blachy stalowej, ocynkowanej (widoczne ślady korozji)	Stan zły	Duże nieszczelności i korozja obróbek blacharskich	II
2. Rynny, rury spustowe	Wykonane z blachy stalowej, ocynkowanej (widoczne ślady korozji, uszkodzenia mechaniczne)	Stan średni	Rynny i rury spustowe skorodowane, widoczne nieszczelności, część elementów zdewastowana	II
3. Odprowadzenie wody opadowej	Odprowadzenie powierzchniowe	Stan średni	Woda opadowa powoduje zawilgocenie ścian fundamentowych budynku	III
<b>VI. Dach.</b>				
1. Poszycie	Dachówka ceramiczna „Esówka”, deskowanie pełne	Stan zły	Dachówka nierówna, częściowe braki, nieszczelności	II
2. Kominy	Murowane z cegły ceramicznej, otynkowane	Stan średni	Miejscowe ubytki tynku, uszkodzenia czapek kominowych	II
3. Ławy kominarskie, płotki przeciwśniegowe	Nie występują	-----	Brak dostępu do przewodów kominowych ponad dachem	II
<b>VII. Instalacja centralnego ogrzewania.</b>				
1. Źródło ciepła	Instalacja c.o.	Stan zły	Instalacja c.o. nie nadaje się do użytkowania z uwagi na jej dewastację	III
<b>VIII. Instalacja zimnej wody.</b>				
1. Doprowadzenie zimnej wody	Zimna woda doprowadzona jest z wodociągu miejskiego, obecnie budynek odcięty od zasilania w wodę			
2. Instalacja wewnętrzna	Rury stalowe	Stan zły	Instalacja nie nadaje się do użytkowania z uwagi na jej dewastację	III
<b>IX. Instalacja kanalizacji sanitarnej.</b>				
1. Odprowadzenie ścieków	Ścieki odprowadzane są do miejskiej kanalizacji sanitarnej			
2. Instalacja wewnętrzna	Rury żeliwne	Stan zły	Instalacja nie nadaje się do użytkowania z uwagi na jej dewastację	III

<b>X. Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku.</b>				
1. Dojazd straży pożarnej	Możliwy dojazd straży pożarnej			
2. Hydranty	Nie występują			
3. Sprzęt gaśniczy	Nie występuje			
<b>XI. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska.</b>				
1. Zbiorniki bezodpływowe	Nie występują - ścieki odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej.			
2. Kanalizacja deszczowa	Nie występuje – wody opadowe odprowadzane powierzchniowo			
<b>XII. Instalacja gazowa.</b>				
1.Instalacja gazowa	Nie występuje			
<b>XIII. Instalacja elektryczna.</b>				
1. Instalacja elektryczna	Budynek odcięty od zasilania w energię elektryczną			
2. Instalacja piorunochronna	Wg odrębnego protokołu			
<b>XIV. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).</b>				
1. Przewody kominowe	Budynek wyłączony z użytkowania			
<b>XV. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.</b>				
1. Instalacje wewnętrzne	Przejścia szczelne	Stan zadowolający	Bez uwag	-----
<b>XVI. Elementy budowlane otoczenia budynku oraz estetyka otoczenia nieruchomości</b>				
1. Dojścia do budynku	Nawierzchnia betonowa, asfaltowa	Stan zły	Nawierzchnia spękana, pozarastana roślinnością	III
2. Opaska wokół budynku	Betonowa opaska wokół budynku	Stan zły	Spękania i ubytki betonu, opaska pozarastana roślinnością	III

IV. Na podstawie zaleceń z poprzedniej kontroli 5-letniej stwierdzono, iż:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
1. Stropy	Wymiana spróchniałych belek stropowych nad I piętrzem	Nie wykonano	-----
2. Konstrukcja dachu	Wymiana spróchniałych elementów konstrukcyjnych dachu	Nie wykonano	-----
3. Tynki wewnętrzne	Naprawa spękań ubytków	Nie wykonano	-----
4. Malatura i okładziny	Wykonanie nowych powłok malarskich, uzupełnienie okładzin ściennych	Nie wykonano	-----
5. Drzwi wewnętrzne	Uzupełnienie brakujących i zdewastowanych skrzydeł drzwiowych	Nie wykonano	-----
6. Podłogi, posadzki	Naprawa podłóg drewnianych	Nie wykonano	-----

	uzupełnienie terakoty		
--	-----------------------	--	--

**V. Na podstawie zaleceń z poprzedniej kontroli rocznej stwierdzono, iż:**

<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Zalecenia</b>	<b>Stopień wykonania zaleceń</b>	<b>Uwagi</b>
1. Tynki	Kapitałny remont elewacji	Nie wykonano	-----
2. Stolarka	Wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej	Nie wykonano	-----
3. Obróbki blacharskie	Wymiana obróbek blacharskich	Nie wykonano	-----
4. Rynny, rury spustowe	Wymiana elementów odwodnienia budynku	Nie wykonano	-----
5. Poszycie dachu	Kapitałny remont pokrycia dachowego	Nie wykonano	-----
6. Kominy	Kapitałny remont kominów	Nie wykonano	-----
7. Nawierzchnie utwardzone	Kapitałny remont betonowej opaski wokół budynku i schodów zewnętrznych	Nie wykonano	-----
8. Podbitka	Zabezpieczenie spadających elementów, wymiana spróchniałych desek	Nie wykonano	-----
9. Malatura i okładziny	Wykonanie nowych powłok malarskich, uzupełnienie okładzin ściennych	Nie wykonano	-----
10. Ławy kominiarskie	Wykonanie ław kominiarskich	Nie wykonano	-----
11. Instalacja c.o.	Kapitałny remont instalacji c.o.	Nie wykonano	-----
12. Instalacja zimnej wody	Kapitałny remont instalacji wody zimnej	Nie wykonano	-----
13. Instalacja kanalizacji sanitarnej	Kapitałny remont instalacji kanalizacji sanitarnej	Nie wykonano	-----

**VI. Na podstawie wyników niniejszej kontroli rocznej zaleca się:**

<b>Element, urządzenie, instalacja</b>	<b>Zalecenia</b>	<b>Stopień pilności naprawy</b>	<b>Uwagi</b>
1. Stolarka	Wymiana drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej	II	-----
2. Tynki	Kapitałny remont elewacji	III	
3. Podbitka	Zabezpieczenie spadających elementów, wymiana spróchniałych desek	II	
4. Schody zewnętrzne	Remont schodów zewnętrznych	III	



5. Obróbki blacharskie	Wymiana obróbek blacharskich	II	
6. Rynny, rury spustowe	Wymiana i uzupełnienie elementów rynien i rur spustowych.	II	
7. Odprowadzenie wód opadowych	Wyprofilowanie odpływów wód na zewnątrz budynku	III	
8. Poszycie	Kapitałny remont pokrycia dachowego	II	
9. Kominy	Kapitałny remont kominów	II	
10. Ławy kominiarskie	Wykonanie ław kominiarskich	II	
11. Instalacja c.o.	Kapitałny remont instalacji c.o.	III	
12. Instalacja zimnej wody	Kapitałny remont instalacji wody zimnej	III	
13. Instalacja kanalizacji sanitarnej	Kapitałny remont instalacji kanalizacji sanitarnej	III	
14. Opaska budynku	Kapitałny remont opaski wokół budynku	III	

**VII. Na podstawie wyników niniejszej kontroli 5-letniej zaleca się:**

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień pilności naprawy	Uwagi
1. Stropy	Wymiana uszkodzonych i zdegradowanych elementów stropu drewnianego oraz naprawa zarysowań stropu	II	-----
2. Konstrukcja dachu	Wymiana uszkodzonych i zdegradowanych elementów więźby.	II	
3. Tynki wewnętrzne, malatury i posadzki	Kapitałny remont pomieszczeń	III	
4. Drzwi wewnętrzne	Wymiana stolarki na nową	III	
5. Dojścia do budynku	Kapitałny remont dojść do budynku	III	

**VIII. Kryteria ogólne i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku:**

Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
Dobry	0% - 20%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
Zadowalający	21% - 35%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach,

		uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
<b>Średni</b>	36% - 50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont
<b>Zły</b>	51% -	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, włącznie wymiana.

#### IX. Objasnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku:

<b>I – stopień pilności naprawy</b>	Elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy lub wymiany na nowe. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników oraz stać się przyczyną zniszczenia lub awarii budynku.
<b>II – stopień pilności naprawy</b>	Elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu bez szkody dla jego użytkowników.
<b>III – stopień pilności naprawy</b>	Elementy, których remont może być odłożony do trzech lat bez szkody dla użytkowników obiektu.
<b>Brak określenia stopnia pilności napraw</b>	Elementy, których remont powinien być uwzględniony w planach rzeczowo-finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego (ponad trzy lata)

#### X. Wnioski, opinie i zalecenia:

Budynek wyłączony jest z użytkowania, zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. Obiekt jest w złym stanie technicznym.

**Należy zabezpieczyć budynek przed negatywnymi skutkami działania czynników atmosferycznych.**

**Celem ponownego przywrócenia budynku do użytkowania niezbędne jest wykonanie dokumentacji technicznej i prac z niej wynikających.**

Podpis osób przeprowadzających przegląd techniczny

mgr inż. Agnieszka Maciulewicz  
 uprawnienia budowlane N/A/M/0099/PWBKb/21  
 do projektowania i kierowania  
 robotami budowlanymi w specjalności  
 konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
 1. ....

Podpis przedstawiciela Zarządcy

Inspektor d/s technicznych  
 mgr inż. Patryk Kobielski  
 1. ....

mgr inż. Małgorzata Kraśnicka  
 upr. bud. nr SUW 55/94  
 2. ....