

**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: **Chełmsku Śląskim**  
przy ulicy: **Młyńskiej 4**



**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 **07 września 2020 r** przeglądu rocznego i 5-letniego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Chelmsku Śląskim**

przy ulicy: **Młyńskiej 4**

**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:	dwuspadowa, ciesielska, drewniana, płatwiowo-krokwiowa
kąt nachylenia dachu:	ok. 12°
pokrycie dachowe:	papa asfaltowa
wejście do budynku:	front: z chodnika bet.

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	55,0	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. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	-	-
2	Izolacje przeciwwilgociowe		Brak izolacji pionowej ścian fundamentowych. Brak izolacji poziomej fundamentów.	<b>a) Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.</b>	<b>II</b>
3	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie	55,0	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Ściany piwnicy pozbawione tynków, widoczna cegła zawilgocona. W mieszkaniach wykonane tynki wewnętrzne cem.-wap. malowane. Ogółem stan ścian nośnych średni. Stan ścian zewnętrznych w pkt. 16.	a) Po wykonaniu izolacji fundamentów należy wykonać nowe tynki ścian w piwnicy.	II
4	Ściany działowe	30,0	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.	-	-
5	Stropy	50,0	Strop nad piwnicą masywny - ceramiczny odcinkowy. Strop od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Występują liczne ubytki tynków, belki stalowe z oznakami korozji. Część stropu zabudowana okładziną z płyty pilśniowej. Stan techniczny dostateczny. Nad parterem stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Stan techniczny średni. Nad poddaszem strop drewniany, od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Stan techniczny średni. Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	<b>a) Należy zabezpieczyć antykorozyjnie belki stalowe stropu w piwnicy.</b>	<b>III</b>

6	<b>Klatka schodowa</b>	45,0	<p>Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Występują miejscowe ubytki tynków i malatury. Stan techniczny średni.</p> <p>W poziomie parteru wejście do lokalu mieszkalnego poprzez oddzielny bieg schodowy. Schody betonowe, nierówne, spękane. Stan techniczny średni.</p> <p>Schody pomiędzy parterem i piętrzem dwubiegowe ze spocznikiem drewniane, policzkowe. Stopnice i podstopnice kompletne. Stan techniczny średni.</p> <p>Schody w poziomie piętra do poszczególnych lokali drewniane jednobiegowe, policzkowe. Stopnice kompletne, wytarte, malatura kompletna. Stan techniczny średni.</p> <p>Schody do piwnicy jednobiegowe proste. Stopnice z kamienia niekompletne, nierówne, spękane, z ubytkami. Stan techniczny lichy.</p>	a) Należy wykonać remont schodów do piwnicy.	III
7	<b>Balustrady wewnętrzne</b>	65,0	<p>Balustrady schodowe pomiędzy parterem a piętrzem stalowe spawane z prętów oraz w formie poręczy mocowanych do ściany. Brak wypełnienia balustrad, balustrady niestabilne, malatura zużyta. Stan techniczny lichy.</p> <p>Balustrada schodowa odrębnego biegu w poziomie parteru stalowa spawana z prętów. Brak wypełnienia balustrad, balustrady niestabilne, malatura zużyta. Stan techniczny lichy.</p> <p>Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów.</p> <p>Schody do piwnicy nie posiadają balustrady.</p>	a) <b>Należy wymienić wszystkie balustrady w budynku.</b>	II
8	<b>Posadzki</b>	50,0	<p>Posadzki w poziomie parteru z płyt kamiennych oraz betonowe, ciągle, kompletne, nierówne. Stan techniczny średni.</p> <p>Podłoga na piętrze drewniana malowana oraz z wykładziną PVC, nierówna. Stan techniczny średni.</p> <p>Podłoga w części gospodarczej na poddaszu drewniana, nierówna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Posadzki w piwnicy z płyt kamiennych oraz betonowe, ciągle, niekompletne, nierówne, silnie zawilgocone. Stan techniczny dostateczny.</p>	a) <b>Należy wykonać remont posadzki w piwnicy.</b>	III
9	<b>Stolarka okienna</b>	50,0	<p>Stolarka okienna mieszkań PCV, biała. Zachowuje jednorodność kolorystyki i nie zachowuje jednorodności podziału architektonicznego. Stan techniczny dobry.</p> <p>Pozostała stolarka okienna drewniana, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. W części gospodarczej poddasza oraz w piwnicy stolarka niekompletna, oszklenia niekompletne oraz brak stolarki. Stan techniczny lichy.</p>	<p>a) Należy wykonać nową stolarkę okienną w miejscu braków.</p> <p>b) <b>Należy uzupełnić brakujące oszklenia.</b></p>	<p>III</p> <p>II</p>

10	Stołarka drzewiowa	40,0	Stołarka drzewiowa zewnętrzna: drzwi wejść głównych w poz. 18. Stołarka drzewiowa wewnętrzna: drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych płytowe drewniane malowane i płytowe metalowe. Stan techniczny średni. Drzwi do pomieszczeń na strychu drewniane, malowane, na części brak malatury. Stan techniczny dostateczny.	-	-
11	Więźba dachowa/stropodach	55,0	Więźba dachowa dwuspadowa o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 12 stopni. Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona, z oznakami zawilgocenia i pleśni. Miejscowo elementy więźby uszkodzone, połączenia ciesielskie poluzowane. Na ścianie szczytowej końcówki krokwi i końcówki murlat spruchniałe, wylamane. Stan techniczny średni i dostateczny. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	a) Należy wzmocnić uszkodzone elementy więźby dachowej. b) Należy wymienić uszkodzone elementy na ścianie szczytowej.	IV III
12	Kominy, ławy kominiarskie	45,0	Nad płaszczyznę dachu 2 kominy murowane z cegły klinkierowej i 1 tynkowany. Tynki kompletne, spękane, silnie zabrudzone. Stan techniczny średni. Jeden z kominów klinkierowych kompletne. Stan techniczny średni. Drugi z kominów uszkodzony, pękniętych kilka cegieł przy koronie, komin rozdwa się. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy przebudować rozdwojony komin ponad dachem.	II
13	Pokrycie dachu	40,0	Dach pokryty papą asfaltową na deskowaniu pełnym. Pokrycie kompletne, równe, występują miejscowe spękania. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny średni.	-	-
14	Obróbki blacharskie	45,0	Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej ciągłe, kompletne. Występują miejscowe oznaki korozji. Stan techniczny średni.	-	-
15	Rynny i rury spustowe	35,0	Rynny i rury spustowe ciągłe, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na teren nieutwardzony. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągłe. Stan techniczny średni.	-	-
16	Elewacje	65,0	Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Na wszystkich ścianach liczne duże ubytki tynków. Odsłonięta cegła spękana, zawilgocona i zmurszała. Na wszystkich ścianach widoczne zarysowania wielokierunkowe. Na ścianie tylnej duże zarysowanie w paśmie okiennym przez całą wysokość budynku. Tynki zawilgocone i z wykwitami solnymi, zabrudzone. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy opracować ekspertyzę wskazującą sposób wzmocnienia uszkodzonych części budynku. a) Należy wykonać kompleksowy remont elewacji budynku wraz ze wzmocnieniem uszkodzonych ścian.	II III
17	Schody i pochylnie zewnętrzne		Nie występują.	-	-

18	<b>Wejście główne</b>	35,0	Wejście do budynku na elewacji frontowej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka kompletna, malatura kompletna. Stan techniczny średni. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.	-	-
19	<b>Elementy mocowane do elewacji budynku</b>	25,0	Na ścianie szczytowej wywiewka wentylacji z PVC. Stan techniczny średni.	-	-
20	<b>Balkony, tarasy, loggie</b>	70,0	Na ścianie bocznej zlokalizowano duży taras. Wejście z budynku mieszkalnego. Konstrukcja drewniana, oparty na belkach stalowych zakotwionych w stropie oraz na drewnianych zastrzałach opartych na ścianie budynku. Ściany szkieletowe ze słupów, mieczy i podwalin podtrzymujących konstrukcję dachu głównego. Podłoga tarasu drewniana z desek ułożonych na drewnianych legarach. W ścianach stolarka drewniana, stolarka niekompletna, oszklenia niekompletne, większa część ścian wypełniona folią. Belki stalowe skorodowane. Konstrukcja drewniana miejscowo spruchniała, silnie zawilgocona i zagrzybiona. Podłoga drewniana zużyta, miejscowo spruchniała, występują duże szpary między deskami. Ogółem stan techniczny lichi.	a) Należy wykonać remont i wzmocnienie drewnianych elementów konstrukcji wraz z zabezpieczeniem przeciwwgrzybiczym. b) Należy zabezpieczyć antykorozyjnie belki stalowe. c) Należy wymienić drewnianą podłogę. d) Należy wykonać kompletną stolarkę okienną	II II II II
21	<b>Balustrady zewnętrzne</b>		Nie występują.	-	-
22	<b>Pomieszczenia wspólnego użytkowania</b>	-	Pomieszczenie strychowe oraz pomieszczenia wspólne utrzymane w stanie należytym.	-	-
23	<b>Pomieszczenie gospodarcze</b>	-	Na ścianie bocznej zlokalizowano niewielkie pomieszczenie gospodarcze dobudowane do budynku. Konstrukcja murowana jednokondygnacyjna, więźba dachowa jednospadowa drewniana krokwiowa. Pokrycie dachowe z papy asfaltowej. Występują duże ubytki tynków, pokrycie niekompletne, nieszczelne, częściowo zerwane. Więźba zawilgocona i częściowo zapadnięta. Drzwi wejściowej jednoskrzydłowe drewniane pełne. Ogółem stan techniczny dostateczny.	a) Należy wymienić uszkodzone krokwie. b) Należy wymienić pokrycie dachowe. c) Należy wykonać remont elewacji przy remoncie elewacji budynku głównego.	II II III
24	<b>Otoczenie obiektu</b>	-	Nieruchomość częściowo ogrodzona. Do budynku prowadzi chodnik z kostki betonowej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należytym.	-	-
25	<b>Instalacja wod.-kan.</b>	-	Instalacja wodociągowa miejska, istniejąca. Zestawy wodomierzowe w korytarzu. Instalacja kanalizacyjna sanitarna miejska, istniejąca. Odpływ do kolektora. Instalacja kanalizacyjna deszczowa - brak. Odprowadzenie wód deszczowych bezpośrednio na teren nieutwardzony	-	-

26	Instalacja c.o.	-	Indywidualna, odrębnie do lokalu. Występują kotły na paliwo stałe i 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	-	Nie występuje.	-	-
<b><u>Całk. zużycie budynku</u></b>		<b>47,5%</b>	<b><u>Ogółem stan techniczny budynku:</u></b>	<b><u>dostateczny</u></b>	

**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 należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym i estetycznym, jednak zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji / naprawy bieżącej/ naprawy głównej.	<b>tak</b>
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.	<b>tak</b>
Elementy otoczenia budynku zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi.	nie
Elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednak wymagają wykonania robót remontowych.	nie
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 07.09.2025 r*



**VII. 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 oże nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej

<b>Stopień zużycia elementów budynku *</b>		
<b>Procentowe zużycie</b>	<b>Kryterium oceny</b>	<b>Stan techniczny</b>
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	lichy
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