

# P.U.H. ELEKTRO-REMONT

P.U.H. ELEKTRO-REMONT ul. Szeniwałda 30  
86-300 Grudziądz  
tel/fax 56 46-311-44  
e-mail: [elektroremont@cgj.pl](mailto:elektroremont@cgj.pl)

## PROTOKÓŁ Nr 161/2017

### 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. Toruńska 15  
86-300 Grudziądz

ADMINISTRATOR: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o. o.  
ul. Curie-Skłodowskiej 5-7  
86-300 Grudziądz



Stanowisko	Inne i nazwisko nr uprawnień	Podpis
Projektant	mgr inż. Aldona Jurczyk uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ew. POM/0128/P.OOK/11	ALPRO-Biuro Projektowe M. Aldona Jurczyk 86-300 Grudziądz ul. Stanisława Bratczyńskiego 3D.6 tel. 508 156 251 NIP 876-218-68-81 REGON 221938790

Data opracowania listopad 2017 r.

**PROTOKÓŁ Nr 161/2017**

**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. Toruńska 15, 86-300 Grudziądz
Właściciel obiektu:	MPGN Sp. z o. o.
Administrator:	MPGN Sp. z o. o.
Rodzaj zabudowy:	zwarta
Rok zakończenia budowy:	1870r
Kubatura:	2 628,03m <sup>3</sup>
Powierzchnia użytkowa:	955,65m <sup>2</sup>
Liczba kondygnacji:	2+poddasze
Ilość lokali mieszkalnych:	6
Ilość lokali użytkowych:	1
Poddasze:	częściowo użytkowe
Podpiwniczenie:	podpiwniczony
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/P/POOK/11

**III. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z protokołami z poprzednich kontroli oraz ogólnymi informacjami administratora na temat obiektu budowlanego przy ulicy Toruńska 15 w Grudziądzu.**



8. biegi schodowe wewnętrzne i podesty	podesty oraz biegi schodowe drewniane ze stopniami drewnianymi, schody do piwnicy betonowe	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień schody bez widocznych miejsc uszkodzeń konstrukcji,	_____
9. balustrady schodowe	balustrada drewniana, na ścianie zamontowana poręcz drewniana	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień balustrady wykazują naturalne zużycie techniczne,	zaleca się konserwację oraz raz w roku sprawdzanie trwałości zamocowania
10. ścianki działowe	ściany działowe murowane	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień ściany wykazują naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono znaczących pęknięć ani zarysowań	_____
<b>II. Elementy ścian zewnętrznych</b>				
1. atyki	_____	_____	_____	_____
2. gzymsy	Od strony frontowej murowany z cegły, otynkowany;	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień gzymsy wykazują znaczne zużycie techniczne, miejscowe uszkodzenia, spękania, zawilgocenia	w trakcie renowacji elewacji frontowej wyremontować gzyms
3. balkony i balustrady	_____	_____	_____	_____
4. loggie i balustrady	_____	_____	_____	_____
5. stolarka okienna	stolarka okienna częściowo wymieniona na nową pcv, pozostała pierwotna drewniana	stan techniczny stolarki pcv dobry, stopień zużycia 10%; stan techniczny stolarki drewnianej mierny, stopień zużycia 70%, miejscowo spróchniała, wypaczona, nieszczelna	_____	zaleca się sukcesywną wymianę okien starych na nowe,
<b>III. Wejścia, przejazdy bramowe</b>				
1. schody zewnętrzne, podesty, poręcze	wejście do budynku bezpośrednio z przyległego terenu schodami betonowymi	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień nawierzchnia schodów od podwórka wykazuje znaczne zużycie techniczne, ubytki w betonie, spękania	wykonać remont schodów zewnętrznych
2. stolarka drzwiowa, bramy	drzwi wejściowe do budynku drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień stolarka drzwiowa wykazuje naturalne zużycie techniczne,	w trakcie remontu elewacji wykonać renowację drzwi
3. domofon	_____	_____	_____	_____
4. ślusarka	_____	_____	_____	_____
<b>IV. Klatki schodowe, hol, korytarze</b>				
1. podłogi, posadzki	na parterze podłoga betonowa pokryta wykładziną winyleum, na pozostałych kondygnacjach drewniana	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień posadzki wykazują naturalne zużycie techniczne	_____

2. schody, pochylnie	schody drewniane, zabiegowe	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	_____
		schody drewniane bez widocznych miejsc uszkodzeń konstrukcji,		
3. poręcze, balustrady	balustrada drewniana, na ścianie zamontowana poręcz drewniana	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	zaleca się konserwację oraz raz w roku sprawdzanie trwałości zamocowania
		balustrady wykazują naturalne zużycie techniczne,		
4. tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne	stan techniczny średni zużycia 35%	stopień	_____
		drobne uszkodzenia tynków w postaci zarysowań		
5. malowanie	lamperia do wys. 1,5m malowana farbą olejną, wyżej ściany malowane farbą emulsyjną	stan techniczny średni zużycia 35%	stopień	_____
		drobne uszkodzenia warstw malarskich w postaci zarysowań		
6. stolarka drzwiowa, okienna, w tym piwnice	stolarka okienna w pom wspólnych drewniana, w lokalach mieszkalnych częściowo drewniana skrzynkowa, częściowo pcv stolarka drzwiowa drewniana, drzwi do piwnic drewniane	stan techniczny stolarki okiennej w częściach wspólnych mierny, stopień zużycia 70%; stan techniczny stolarki okiennej pcv dobry, stopień zużycia 10%;	stopień	zaleca się sukcesywną wymianę okien drewnianych, zaleca się konserwację stolarki drzwiowej
		stan techniczny stolarki drzwiowej średni stopień zużycia 50%;		
7. ślusarka	_____	_____	_____	_____
V. Piwnice				
1. ściany	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej,	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	usunąć przy czynę zawilgoceń, wykonać naprawy uszkodzonych fragmentów cokołu, zlikwidować spękania tynku,
		ściany zewn. w strefie piwnic miejscowo zawilgocone, miejscowe spękania pionowe tynków ścian,		
2. strop nad piwnicą	odcinkowe z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	_____
		stropy wykazują naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono nadmiernych ugięć ani zniszczeń		
3. posadzki	o nawierzchni utwardzonej	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	_____
		bez widocznych miejsc uszkodzeń konstrukcji		
VI. Dach				
1. pokrycie dachu	dach pokryty dachówką	stan techniczny dobry zużycia 5%	stopień	_____
		konstrukcja dachu wykazuje naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcji		

2. kominy, ławy kominiarskie	kominy murowane z cegły, otylkowane	stan techniczny dobry zużycia 5%	stopień	_____
3. obróbki blacharskie	z blachy stalowej tytanowo-cynkowej	stan techniczny dobry zużycia 5%	stopień	_____
4. rymy, rury spustowe	z blachy stalowej tytanowo-cynkowej	stan techniczny dobry zużycia 5%	stopień	_____
<b>VII. Dźwięki</b>				
1. szyb	_____	_____	_____	_____
2. kabina	_____	_____	_____	_____
3. drzwi do kabiny	_____	_____	_____	_____
4. maszyny	_____	_____	_____	_____
5. aktualność przeglądu technicznego	_____	_____	_____	_____
<b>VIII. Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpowozarowe budynku</b>				
1. hydranty	_____	_____	_____	_____
2. instalacja piorunochronna (ogólny stan techniczny)	_____	_____	_____	_____
<b>IX. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska</b>				
1. zbiorniki bezodpływowe	_____	_____	_____	_____
<b>X. Estetyka budynku</b>				
1. elewacja (w tym m.in. ogólna ocena stanu sztydów, reklam, anten, klimatyzatorów)	budynek otylkowany, nieocieplony	elewacja z uszkodzeniami w części cokołowej oraz zarysowaniami tynku na każdej kondygnacji, ściany zawilgocone	stopień	Docelowo wykonać remont elewacji
2. stolarka drzwiowa, bramy	drzwi wejściowe do budynku drewniane, dwuskrzydłowe z naswietłem	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	w trakcie remontu elewacji wykonać renowację drzwi
<b>XI. Otoczenie – w tym urządzenia budowlane/techniczne/ związane z tym budynkiem</b>				
1. dojazdy i dojścia do budynku	dojście do budynku od strony elewacji frontowej chodnikiem z kostki polbruk, dojazd drogą miejską	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień	_____
		nawierzchnia wykazuje naturalne zużycie techniczne,		

2. place postojowe	_____	_____	_____
3. place pod śmietnik	o nawierzchni utwardzonej	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień _____
4. ściany śmietnikowe	_____	_____	_____
5. ogrodzenie	_____	_____	_____
6. zielen	_____	_____	_____
7. oświetlenie terenu	_____	_____	_____
8. odwodnienie terenu/ wpusty podwórzowe	_____	_____	_____
9. opaska	w postaci przyległego chodnika z kostki polbruk od strony elewacji frontowej, betonowa od podwórza	stan techniczny średni zużycia 50%	stopień _____
		opaska wykazuje naturalne zużycie techniczne, miejscowe uszkodzenia opaski od strony podwórza	w trakcie remontu elewacji wykonać remont opaski

#### 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.  
**Budynek pod względem technicznym nadaje się do eksploatacji. Budynek może być bezpiecznie użytkowany do następnego okresowego przeglądu po zrealizowaniu powyższych uwag.**

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.

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/P-00K/11

ALPRO Biuro Projektowe  
Aldona Jurczyk  
RD 463 Gdynia  
ul. Stanisława Wyszyńskiego 3D 6  
tel 1508 156 251  
NIP 876-213-81-81 REGON 221638756