

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 52/2017

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. Al. Sportowców 12
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 ALPRO Biuro Projektowe |
| Projektant | mgr inż. Aldona Jurczyk uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ew. POM/0128/POOK/11 | Aldona Jurczyk 80-463 Gdańsk ul. Stanisława Skarżyńskiego 3D/6 tel. 508 156 251 NIP 876-218-68-81 REGON 221938790 |

Data opracowania wrzesień 2017 r.

PROTOKÓŁ Nr 51/2017

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. Al. Sportowców 12, 86-300 Grudziądz |
| Właściciel obiektu: | Wspólnota Mieszkaniowa |
| Administrator: | MPGN Sp. z o. o. |
| Rodzaj zabudowy: | wolnostojąca |
| Rok zakończenia budowy: | |
| Kubatura: | |
| Powierzchnia użytkowa: | |
| Liczba kondygnacji: | 2 |
| Ilość lokali mieszkalnych: | 4 |
| Ilość lokali użytkowych: | - |
| Poddasze: | użytkowe |
| Podpiwniczenie: | podpiwniczony |
| Ilość klatek schodowych: | 4 |
| Rodzaj dachu: | drewniany |
| 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 Al. Sportowców 12 w Grudziądzu.

ALPRO Biuro Projektowe
Aldona Jurczyk
80-403 Gdańsk
ul. Stawowa 3a/10
tel. 500 155 251
NIP: 518-08-51 REGON 221938790

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 ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej | stan techniczny średni stopień zużycia 50% Fundamenty wykazują naturalne zużycie techniczne, nie wykazują znaczących spękań i zarysowań | ----- |
| 2. ściany nośne | ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej, | stan techniczny średni stopień zużycia 50% ściany zewn. w strefie dolnej parteru zawilgocone, ściany nie wykazują znaczących uszkodzeń, jedynie miejscowe ubytki tynku | zaleca się wykonanie odkrywek celem sprawdzenia stanu izolacji pionowych i poziomych, uzupełnić ubytki tynku, usunąć przyczynę zawilgoceń, wykonać naprawy uszkodzonych fragmentów cokołu, |
| 3. filary | ----- | ----- | ----- |
| 4. podciągi | ----- | ----- | ----- |
| 5. stropy | stropy konstrukcji drewnianej ze ślepym pułapem | stan techniczny średni stopień zużycia 50% stropy wykazują naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono nadmiernych ugięć. Stropy wykazują klawiszowanie belek stropowych | ----- |
| 6. nadproża okienne i drzwiowe | nadproża z cegły ceramicznej | stan techniczny średni stopień zużycia 50% stwierdzono pojedyncze zarysowania nadproży okiennych w ścianach zewn. | ----- |
| 7. konstrukcja dachu | dach dwuspadowy, naczółkowy, konstrukcji drewnianej kleszczowo-płatwiowej, pokryty dachówką ceramiczną | stan techniczny średni stopień zużycia 50% Konstrukcja dachu wykazuje naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono uszkodzeń konstrukcji, jedynie miejscowo występuje powierzchniowa korozja biologiczna elementów drewnianych, | zaleca się remont pokrycia dachowego |

| | | | |
|--|---|--|---|
| 8.biegi schodowe wewnętrzne i podesty | schody drewniane, zabiegowe | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| 9. balustrady schodowe | balustrada wewnętrzna drewniana | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| | | balustrady wykazują naturalne zużycie techniczne, | |
| 10. ścianki działowe | ściany działowe murowane | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| | | ściany wykazują naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono znaczących pęknięć ani zarysowań | |
| II. Elementy ścian zewnętrznych | | | |
| 1. attyki | ----- | ----- | ----- |
| 2. gzymsy | ----- | ----- | ----- |
| 3. balkony i balustrady | ----- | ----- | ----- |
| 4. loggie i balustrady | ----- | ----- | ----- |
| 5. stolarka okienna | część okien w lokalach mieszkalnych wymieniona na nowe pcv, w pozostałej części drewniana | stan techniczny mierny stopień zużycia 65% | zaleca się sukcesywną wymianę okien starych na nowe |
| | | stan techniczny nowych okien dobry stopień zużycia 10% | |
| III. Wejścia, przejazdy bramowe | | | |
| 1. schody zewnętrzne, podesty, poręcze | podest betonowy wylewany na mokro | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| | | schody wykazują naturalne zużycie techniczne | |
| 2. stolarka drzwiowa, bramy | drzwi wejściowe do budynku z z każdej strony elewacji drewniane | stan techniczny średni stopień zużycia 35% | ----- |
| 3. domofon | ----- | ----- | ----- |
| 4. ślusarka | ----- | ----- | ----- |
| IV. Klatki schodowe, hol, korytarze | | | |
| 1. podłogi, posadzki | posadzka drewniana | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| | | Posadzki wykazują naturalne zużycie techniczne | |
| 2. schody, pochylnie | schody konstrukcji drewnianej, zabiegowe | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |

| | | | |
|--|---|--|--|
| 3. poręcze, balustrady | balustrada konstrukcji drewnianej | stan techniczny średni stopień zużycia 40% | ----- |
| | | balustrady wykazują naturalne zużycie techniczne | |
| 4. tynki wewnętrzne | cementowo-wapienne | stan techniczny średni stopień zużycia 40% | ----- |
| 5. malowanie | ściany malowane farbą emulsyjną | stan techniczny średni stopień zużycia 40% | ----- |
| 6. stolarka drzwiowa, okienna, w tym piwnice | stolarka okienna w pom wspólnych nowa pcv, w lokalach mieszkalnych w części drewniana; stolarka drzwiowa zróżnicowana w części drewniana, lub standardowa płytowa | stan techniczny stolarki okiennej drewnianej mierny, stopień zużycia 60%; stan techniczny stolarki okiennej pcv dobry, stopień zużycia 25%; stan techniczny stolarki drzwiowej średni stopień zużycia 50% | zaleca się sukcesywną wymianę okien drewnianych, |
| 7. ślusarka | ----- | ----- | ----- |
| V. Piwnice | | | |
| 1. ściany | murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej | stan techniczny mierny stopień zużycia 55% | zaleca się wykonać doraźnie osuszenia ścian piwnic |
| | | ściany piwniczne zawilgocone | |
| 2. strop nad piwnicą | odcinkowe z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| | | stropy wykazują naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono nadmiernych ugięć ani zniszczeń | |
| 3. posadzki | glinobita | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| | | Posadzki wykazują naturalne zużycie techniczne | |
| VI. Dach | | | |
| 1. pokrycie dachu | dach dwuspadowy, naczółkowy, konstrukcji drewnianej kleszczowo-płatwiowej, pokryty płytami azbestowo-cementowymi falistymi | stan techniczny mierny stopień zużycia 55% | zaleca się wymianę pokrycia dachowego |
| | | pokrycie dachowe wykazuje znaczne zużycie techniczne, stwierdzono zniszczenie oraz łuszczenie płyt azbestowo-cementowych | |
| 2. kominy, ławy kominarskie | kominy murowane z cegły, nie otynkowane | stan techniczny mierny stopień zużycia 55% | zaleca się przemurowanie kominów |
| | | kominy wykazują znaczne zużycie techniczne, miejscowo tynk na kominach jest spękany, zawilgocony oraz zarysowany | |

| | | | |
|--|---|---|--|
| 3. obróbki blacharskie | z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo powlekanej | stan techniczny mierny stopień zużycia 55% | zaleca się w trakcie wymiany pokrycia dachowego wymianę obróbek blacharskich |
| 4. rynny, rury spustowe | z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo powlekanej | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | zaleca się w trakcie wymiany pokrycia dachowego wymianę rynien i rur spustowych |
| | | obróbki wykazują znaczne zużycie techniczne, miejscowo są zardzewiałe, pokrzywione, | |
| | | rynny i rury spustowe wykazują naturalne zużycie techniczne, miejscowe ślady powierzchniowej korozji | |
| 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 otynkowany, nieocieplony | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | zaleca się wykonanie odkrywek celem sprawdzenia stanu izolacji pionowych i poziomych, uzupełnić ubytki tynku, usunąć przyczynę zawilgoceń, wykonać naprawy uszkodzonych fragmentów cokołu, |
| | | Elewacja z uszkodzeniami w części cokołowej oraz ubytkami tynku w części parterowej, ściany zawilgocone | |
| 2. wejście do budynku | stolarka drzwiowa zróżnicowana w części drewniana, lub standardowa płytowa | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |
| XI. Otoczenie – w tym urządzenia budowlane/techniczne/ związane z tym budynkiem | | | |
| 1. dojazdy i dojścia do budynku | dojście do budynku od strony elewacji frontowej chodnikiem z płytek betonowych, od podwórza teren nieutwardzony, dojazd drogą miejską | stan techniczny średni stopień zużycia 50% | ----- |

| | | | |
|---|--|---------------------------------------|---|
| 2. place postojowe | ----- | ----- | ----- |
| 3. place pod śmietnik | o nawierzchni utwardzonej, betonowej | stan techniczny średni zużycia 50% | stopień ----- |
| 4. ściany śmietnikowe | ----- | ----- | ----- |
| 5. ogrodzenie | z siatki stalowej | stan techniczny średni zużycia 50% | stopień ----- |
| 6. zieleń | wokół obiektu występuje trawnik z niską zielenią, jak również zieleń wysoka, drzewa i krzewy | stan techniczny średni zużycia 35% | stopień ----- |
| 7. oświetlenie terenu | w pasie drogowym, | ----- | ----- |
| 8. odwodnienie terenu/ wpusty podwórzowe | w pasie drogowym, | w pasie drogowym, | w pasie drogowym, |
| 9. opaska | betonowa, wylewana na mokro | stan techniczny średni zużycia 50% | stopień w trakcie remontu cokołu zaleca się 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: wrzesień 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
80-463 Gdańsk
ul. Stanisława Skarżyńskiego 3D/6
tel. 508 156 251
NIP 876-218-68-81 REGON 221938790

Wp. 876 318 68-81 REGON 221628700
tel. 508 158 751
Główna Skrytka 3D-6
50-453 Opatów
Aldona Jurczyk
ALPRO Biuro Projektowe