

Protokół nr 141/2023 kontroli rocznej 2023 r
stanu technicznego elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne
obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy Prawo Budowlane
(t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.)

Budynku położonego w: **Lubawce**
przy ulicy: **Kościuszki 24**



I. Osoba dokonująca przeglądu: **mgr inż. Maciej Kosal** upr. DOŚ/0310/WBKb/19 dokonał zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.) w dniu **25 października 2023 r** przeglądu rocznego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Lubawce**
przy ulicy: **Kościuszki 24**

Właściciel/zarządca obiektu:
Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce
ul. Zielona 12, Lubawka

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 z częścią użytkową
liczba kondygnacji nadziemnych:	3
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. 10°
pokrycie dachowe:	papa bitumiczna
wejście do budynku:	front: chodnik z kostki 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		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 fundamentów. Brak izolacji poziomej fundamentów.	a) Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.	II
3	Stolarka okienna		Stolarka okienna części mieszkań PCV, biała. Zachowuje jednorodność kolorystyki i nie zachowuje jednorodności podziału architektonicznego. Stan techniczny dobry. Pozostała stolarka okienna drewniana malowana biała, malatura zużyta, stolarka nieszczelna. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy wymienić stolarkę drewnianą.	III
4	Kominy, ławy kominiarskie		Nad płaszczyzną dachu 2 kominy murowane, tynkowane i 1 komin murowany z cegły klinkierowej. Tynki spękałe, niekompletne, silnie zabrudzone. Stan techniczny dostateczny. Nad płaszczyzną dachu kominki stalowe zastępczych przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Stan techniczny średni. Na 2 kominach zamontowane zadaszenia z blachy kwasoodpornej. Ławy kominiarskie nie występują.	a) Należy wykonać nowe tynki na kominach.	III
5	Pokrycie dachu		Dach pokryty papą asfaltową na deskowaniu pełnym. Pokrycie kompletne, równe. Występują miejscowe spękania i przecieki. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny średni.	a) Należy wykonać kompleksowy remont pokrycia dachowego dachu głównej części budynku.	III
6	Obróbki blacharskie		Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej ciągle, kompletne. Obróbki miejscowo skorodowane. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy wykonać nowe obróbki przy wymianie pokrycia dachowego.	III
7	Rynny i rury spustowe		Rynny i rury spustowe ciągle, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągle, miejscowo skorodowane. Stan techniczny średni.	-	-

8	Elewacje		Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Ściany zawilgocone do wys. ok. 2,0 m i zabrudzone. Występują zarysowania wielokierunkowe. Na ścianie szczytowej przypory ceglane, tynkowane. Występują miejscowe ubytki tynków, ściany silnie zawilgocone i zabrudzone. Wnęka na ścianie frontowej licowana okładziną z desek. Okładzina kompletna, zabrudzona. Stan techniczny średni i dostateczny. Cokół budynku z płyt z piaskowca. Cokół kompletny, zawilgocony. Stan techniczny średni.	a) Po wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej fundamentów należy wykonać kompleksowy remont elewacji. b) Należy uzupełnić tynki zewnętrzne.	III II
9	Schody i pochylnie zewnętrzne		Wejście do budynku na elewacji frontowej poprzez stopnie. Stpnice kamienne kompletne, równe. Stan techniczny średni. Na elewacji tylnej wejście do budynku poprzez stopnie. Stopnie betonowe, nierówne, spękane. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy wykonać remont stopni na elewacji tylnej.	IV
10	Wejście główne		Wejście do budynku we wnęce na elewacji frontowej poprzez stopnie i poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne, z naświetlem górnym. Stolarka niekompletna, nieuszczelna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Wejście nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne, wnęka spełnia funkcję zadaszenia. Wejście do budynku na elewacji tylnej poprzez stopnie i poprzez drzwi aluminiowe, jednoskrzydłowe, z przeszkleniami. Stolarka kompletna. Stan techniczny średni.	a) Należy wykonać nowe drzwi wejściowe na elewacji frontowej.	II
11	Elementy mocowane do elewacji budynku		Na ścianie tylnej 1 antena satelitarna na wsporniku stalowym i 1 antena internetowa. Stan techniczny średni.	-	-
12	Balkony, tarasy, loggie		Nie występują.	-	-
13	Balustrady zewnętrzne		Nie występują.	-	-
14	Pomieszczenie gospodarcze	-	Na ścianie tylnej zlokalizowano szereg parterowych i piętrowych pomieszczeń gospodarczych dobudowanych do budynku. Konstrukcja murowana, tynkowana. Tynki z miejscowymi ubytkami, występują zarysowania wielokierunkowe. Więźba dachowa jednospadowa, drewniana, krokwiowa. Więźba miejscowo zawilgocona i spruchniała. Pokrycie dachowe z papy asfaltowej równe kompletne. Występują miejscowe przecieki. Nad połączeń dachu komin murowany z cegły klinkierowej, kompletny. Drzwi wejściowe jednoskrzydłowe drewniane pełne, niekompletne, nieuszczelne. Posadzki betonowe oraz polepy, niekompletne, nierówne. Strop drewniany nagi, miejscowo zawilgocony. Schody wewnętrzne drewniane, jednobiegowe, drabiniaste, stopnice wyłamane, schody niekompletne. Ogółem stan techniczny dostateczny.	a) Należy wykonać remont posadzek. b) Należy wykonać nowe tynki wewnętrzne. c) Należy wymienić stolarkę wejściową. d) Należy wykonać naprawy więźby dachowej. e) Należy wykonać naprawy stropu drewnianego.	IV IV III III III
15	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość częściowo ogrodzona. Od strony frontowej jezdnia asf. Do budynku prowadzi chodnik z kostki bet. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należytym.	-	-

16	Instalacja wod.-kan.	-	Instalacja wodociągowa miejska, istniejąca. Zestawy wodomierzowe w korytarzu. Instalacja kanalizacyjna sanitarna miejska, istniejąca. Odpływ do kolektora. Instalacja kanalizacyjna deszczowa: miejska, istniejąca. Odprowadzenie wód deszczowych do kolektora.	-	-
17	Instalacja c.o.	-	Indywidualna, odrębnie do lokalu. Występują kotły na paliwo stałe oraz kotły gazowe.	-	-
18	Instalacja elektryczna	-	Istniejąca, przyłącze kablowe.	-	-
19	Instalacja wentylacyjna	-	Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach w murowanych trzonach kominowych oraz w stalowych przewodach zastępczych.	-	-
20	Instalacja fotowoltaiczna	-	Nie występuje.	-	-
21	Instalacja gazowa	-	Istniejąca, miejska.	-	-
22	Instalacja odgromowa	-	Nie występuje.	-	-

IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:

brak takich robót

V. Metody i środki użytkowania elementów obiektu budowlanego poddanych kontroli:

brak zastrzeżeń dot. użytkowania elementów obiektu budowlanego - obiekt może być użytkowany tak jak dotychczas

VI. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:

Obiekt znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Część obiektu znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, jednak nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. Należy wykonać wskazane prace remontowe w celu doprowadzenia obiektu do należytego stanu technicznego.	tak
Część obiektu może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – należy zakazać ich użytkowania.	nie
Obiekt powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.	tak
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

VII. Termin następnej kontroli:

do dnia 25.10.2024 r

VIII. Załączniki:

- 1) dokumentacja fotograficzna uszkodzonych elementów obiektu;
- 2) decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych;
- 3) zaświadczenie o przynależności do DOIIB.

IX. 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 może nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej