

PROTOKÓŁ NR 8/10/2020
z okresowej „rocznej” i „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku

**Podstawa
prawna**

- 1). Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333).
- 2). Opinia Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego na temat kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, możliwości łączenia kontroli rocznej z kontrolą pięcioletnią w zakresie pokrywającym się (cz. budowlana):
<https://www.gunb.gov.pl/strona/kontrole-stanu-technicznego-obiektow>
- 3) Art. 3 ust. 1 pkt 19 oraz Art. 26 ust. 1 Ustawy o odpadach z 14.12.2012 (Dz.U.2020.797)
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065)

ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,
- 2) stanu technicznego elementów budynku, instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 3) stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 4) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (Zgodnie z art.62 ust 1. pkt. 2 Ustawy Prawo Budowlane, te elementy podlegają kontroli raz na pięć lat).

ZAKRES KONTROLI NIE OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- 1) badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów (Zgodnie z art.62 ust 1. pkt. 2 Ustawy Prawo Budowlane, te elementy podlegają kontroli raz na pięć lat).
- 2) stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) – kontrolę powinni przeprowadzić osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Data kontroli

21.10.2020

Data następnej kontroli

**„Rocznej”: 21.10.2021
„Pięcioletniej”: 21.10.2025**

OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ

Imię i nazwisko

mgr inż. PIOTR JACHYRA

Nr upr. bud.

POM/0354/OWOK/10 oraz POM/0074/PBKb/17

Nr członkowski POIIB

POM/BO/0118/11

Telefon kontaktowy

535-248-420

INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU

Rodzaj budynku

BUDYNEK MIESZKALNO-GOSPODARCZY Z CZĘŚCIĄ EDUKACYJNĄ

Adres budynku

ul. Sikorskiego 37, 77-100 Bytów

Fotografia budynku (widok ogólny)



Właściciel lub zarządca	Imię i nazwisko lub nazwa	POWIAT BYTOWSKI – Starostwo Powiatowe w Bytowie	
	Adres	ul. Ks. dr. Bolesława Domańskiego 2, 77-100 Bytów	
	Telefon kontaktowy	59 822 80 00	
Zleceniodawca	Powiat Bytowski		
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna		
Powierzchnia zabudowy	brak danych m ²		Powierzchnia użytkowa
brak danych m ²			
PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ:			
z protokołem poprzedniej kontroli stanu technicznego:			
„rocznej” – protokół nr 1L/008/2019 z 16.10.2019 r.			
„pięcioletniej” – protokół nr 5L/008/2012 z 05.11.2012 r.			
Data kontroli	Ustalenia pokontrolne		
05.11.2012 r.	1. Dokonanie okresowej konserwacji i przeglądu połaci dachowej oraz opierzeń i obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych celem ich oczyszczenia i wyeliminowania ewentualnych nieszczelności. 2. W części jednokondygnacyjnej – parterowej budynku na ścianie podłużnej wystąpiły zarysowania z tendencją postępującą. Monitorowanie zarysowań poprzez założenie plomb kontrolnych lub przez ich cykliczną obserwację. Przemurowanie miejsca spękań ściany przy użyciu mocnej zaprawy cementowej i otynkowanie. 3. Wymiana resztek pozostałości papy przy okapach daszku nad wejściem. 4. Ocieplenie całości obiektu celem zminimalizowania strat ciepła.		
16.10.2019 r.	5. Monitorowanie poprzez założone plomby kontrolne miejsca zarysowań na ścianie podłużnej części parterowej budynku (stan zarysowań nie postępuje). 6. Dokonanie okresowego przeglądu rynien i rur spustowych.		
z protokołem odbioru robót remontowych, wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli			
Data kontroli	Zakres wykonanych robót remontowych		
ze zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku			
Imię i nazwisko zgłaszającego	Treść zgłoszenia		
ZAKRES NIE WYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKÓLE Z POPRZEDNIEJ „ROCZNEJ”/”PIĘCIOLETNIEJ” KONTROLI OKRESOWEJ			
Data protokołu			
05.11.2012 r. 16.10.2019 r.	Ad. 1. Nie dokonano okresowej konserwacji i przeglądu połaci dachowej oraz opierzeń i obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, nie oczyszczono ich. Ad. 2. Nie przemurowano miejsca spękań ściany podłużnej części parterowej budynku przy użyciu mocnej zaprawy cementowej i nie otynkowano. Ad. 3. Nie wymieniono resztek pozostałości papy przy okapach daszku nad wejściem. Ad. 4. Nie ocieplono całości obiektu. Ad. 5. Nie dokonano okresowego przeglądu rynien i rur spustowych.		

DOKUMENTACJA BUDYNKU

(dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz dokumentacja powykonawcza: pozwolenie na budowę, projekt budowlany, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, operaty geodezyjne, książki obmiarów oraz dokumentacja powykonawcza geodezyjne pomiary powykonawcze)



jest kompletna



niekompletna



nie przedłożono

DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA

(np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentacja eksploatacyjna, w tym metryka instalacji piorunochronnej, dokumentacja powykonawcza robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót)



jest kompletna



niekompletna



nie przedłożono

KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO



jest prowadzona



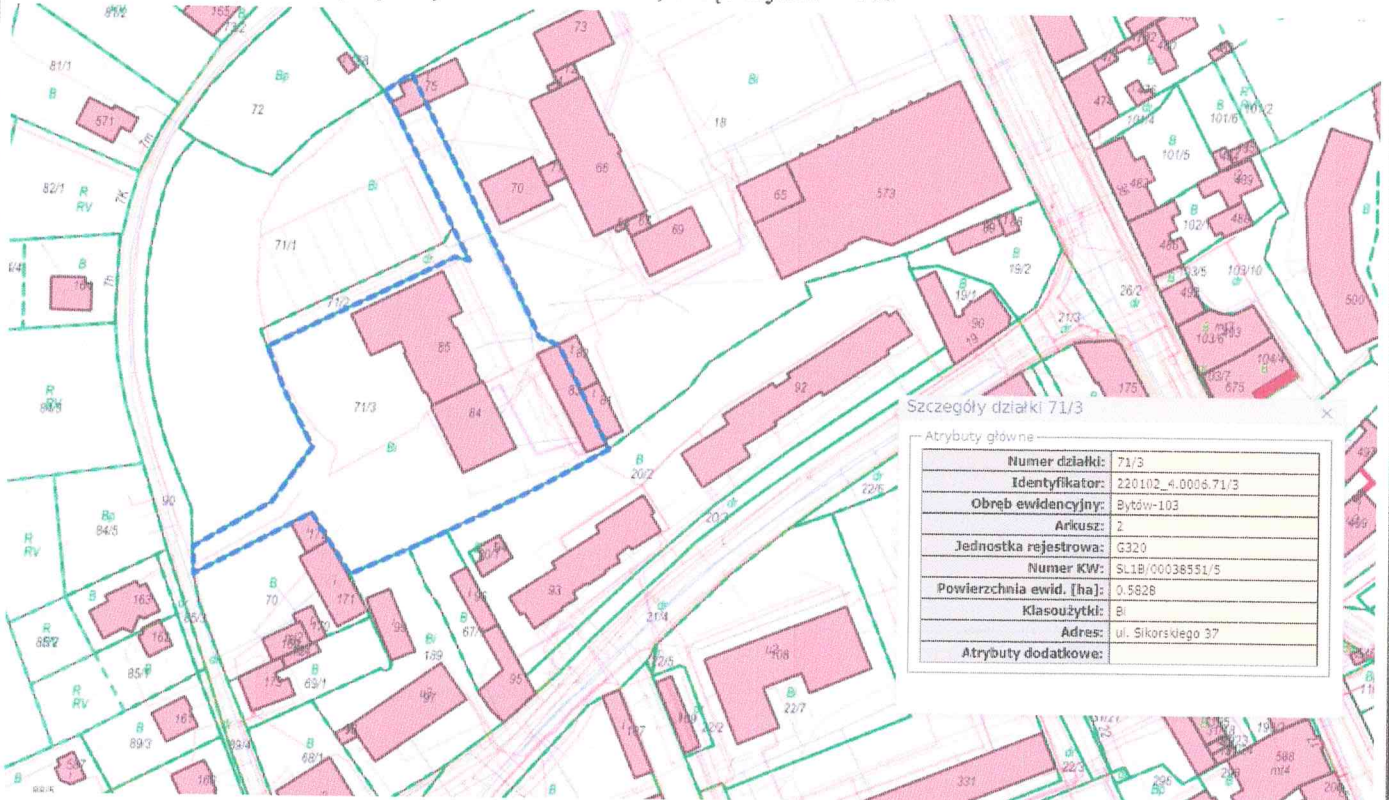
niekompletna



brak

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO

Przedmiotowy budynek znajduje się na działce nr 71/3, obręb Bytów – 103



Stan techniczny obiekt na dzień kontroli pozwala na dalsze użytkowanie zgodnie z jego przeznaczeniem. W ocenie stanu technicznego konstrukcji nie stwierdza się zaistnienia zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. A zatem nie ma zastosowanie art. 70 ust. 1, 2 Ustawy Prawo Budowlane.

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
1	dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
2	średni	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
3	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
4	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
5	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

Elementy	Opis stanu technicznego	Fot. nr
Warstwa fakturowa	Struktura tynku elewacyjnego (wyprawy elewacyjnej) w kiepskim stanie, sporo ubytków, budynek nie jest ocieplony. Stan dopuszczający.	
Fundamenty	Fundamenty betonowe/żelbetowe, rodzaj posadowienia bezpośredni. Stan dobry.	
Izolacje poziome	Stan dobry.	
Izolacje pionowe	Stan dobry.	
Ściany nośne	Ściany nośne nie posiadają zawilgoceń. Występują zarysowania ścian (nie postępujące), które należy poddać obserwacji wizualnej. Stan średni.	
Kominy poniżej dachu	Bez uwag. Stan dobry.	
Ściany działowe	Stan średni.	
Słupy	n/d	
Stropy/sufity	Bez uwag. Stan dobry.	
Podciągi	Brak.	
Wieńce	Bez uwag. Stan dobry.	
Konstrukcja dachu	Bez uwag. Stan dobry.	
Schody wewnętrzne/klatki schodowe	Klatki schodowe mają widoczne punktowe otarcia i zarysowania w strukturze. Stopnie i spoczniki posiadają normatywne zużycie. Stan dobry.	
Gzymsy	Brak	
Attyki	Bez uwag. Stan dobry.	
Daszki	Daszek wejściowy pokryty papą termozgrzewalną. Należy rozważyć wykonanie nowej powłoki z papy nawierzchniowej. Stan średni.	
Balkony	Brak.	
Tarasy	Brak.	
Loggie	Brak.	
Schody/pochylnie zewnętrzne	Schody wejściowe mają ubytki. Stan średni.	
Balustrady zewn.	Brak.	
Stolarka okienna	Stolarka drewniana. Stan dostateczny.	
Parapety	Bez uwag. Stan dobry.	
Stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane. Stan starej stolarki dopuszczający.	
Kominy nad dachem	Kominy i czapy kominów wentylacyjnych mają ubytki. Zaleca się naprawę przy użyciu specjalnych mas naprawczych, wykonanie opierzenia i izolacji czapy (np. papą termozgrzewalną). Stan dostateczny.	
Świetliki	Brak	
Kraty	Brak	

Urządzenia zamocowane do ścian i na dachu		
Szyldy, reklamy	Brak	
Klimatyzatory/ wentylatory mech.	Brak	
Anteny, kable	Lampa przyścienna zamocowana prawidłowo. Stan średni.	
Monitoring/alarm	Brak	
Skrzynki naścienne	Budynek ma dwie skrzynki naścienne, które wymagają odnowienia powłoki malarskiej.	
Kratki wentylacyjne	Należy rozważyć montaż kratki wentylacyjnych z ukierunkowaniem żaluzji zabezpieczającym przed dostawaniem się do wewnątrz zacinających wód opadowych. Zainstalowane kratki miałyby również uniemożliwiać dostęp do budynku dla owadów i insektów.	
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia		
Pokrycie dachu	Dach kryty papą termozgrzewalną. Zaleca się dokonania oczyszczenia i konserwacji. Miejscowo napraw dekarskich. Stan średni.	
Obróbki blacharskie	Obróbki blacharskie wykazują ślady korozji. Stan średni.	
Rynny	Rynny wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Stan dobry	
Rury spustowe	Zasadniczo rury spustowe zamocowano prawidłowo. W miejscach, w których nie ma czyszczaków (rewizji) zaleca się ich montaż. Stan dobry.	
Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku		
Hydranty wew.	n.d.	
Instalacja piorunochronna (jako instalacja narażona na szkodliwe wpływy atmosferyczne - ogólny stan techniczny)	Instalacja odgromowa bez uwag, stan dobry.	
Gaśnice P.Poż	Nie odnotowano w obiekcie miejsc oznaczonych, ani zainstalowania samych gaśnic.	
Gniazda, puszki i oprawy elektryczne	Bez uwag. Stan dobry.	
Urządzenia służące ochronie środowiska		
Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	n.d.	
Urządzenia do oczyszczania ścieków	n.d.	
Urządzenia filtrujące	n.d.	
Urządzenia wygłuszające	n.d.	
Kanalizacja deszczowa	Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do kanalizacji deszczowej. Stan dobry.	
Kanalizacja sanitarna	Odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Odpowietrzenie kanalizacji pionami odpowietrzającymi wyprowadzonymi ponad dach i zakończonymi wywiewnikami. Stan dobry.	

Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli:

Na dzień kontroli nie stwierdzono uszkodzenia, bądź braki, które mogłyby spowodować zagrożenia życia lub zdrowia.

W celu usunięcia ww. nieprawidłowości należy bezzwłocznie wykonać _____

Jako właściciel - zarządca - użytkownik obiektu budowlanego * potwierdzam obowiązek usunięcia ww. stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, a czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

(data)

(podpis)

W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować ww. zagrożenia, kopia protokołu zostanie bezzwłocznie przekazany do Powiatowego (Wojewódzkiego) Inspektora Nadzoru Budowlanego w _____.

METODY I ŚRODKI UŻYTKOWANIA ELEMENTÓW BUDYNKU NARAŻONYCH NA SZKODLIWE DZIAŁANIE WPLYWÓW ATMOSFERYCZNYCH I NISZCZĄCE DZIAŁANIE INNYCH CZYNNIKÓW

KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ORAZ OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA ELEMENTÓW OBIEKTU

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu

1	dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
2	średni	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
3	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
4	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
5	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE

Bezpieczeństwa konstrukcji	Stan techniczny konstrukcji obiektu nie wpływa na bezpieczeństwo dalszej jej eksploatacji w ustalonych warunkach projektowych
Bezpieczeństwa użytkowania	Stan techniczny (konstrukcji) budynku nie zagraża bezpieczeństwu jego użytkowników.
Możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego	Budynek posiada wady i usterki, które nie wymagają skomplikowanych działań naprawczych. Nakład pracy jest niewielki. Ocenia się, że możliwe jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku. Przy czym w ocenie kontrolującego pilnym jest konserwacja i bieżąca naprawa elementów narażonych na działanie czynników atmosferycznych (wyprawa elewacyjna, obróbki blacharskie, poszycia z papy termozgrzewalnej, opierzenia, orynnowania – winny być sukcesywnie poddane wymianie lub naprawie).

ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH ZALECANYCH DO REALIZACJI

1.	Należy dokonać przeglądu rynien i rur spustowych
2.	Należy dokonać okresowej konserwacji i przeglądu połączeń dachowej oraz opierzeń i obróbek blacharskich
3.	Poddać obserwacji wizualnej występujące zarysowania ścian (nie postępujące). Należy przemurować miejsca spękań ściany przy użyciu mocnej zaprawy cementowej i otynkować
4.	Rozważyć montaż kratki wentylacyjnych chroniących przed dostawaniem się („zacinającej”) wody opadowej do wnętrza. Pozwoli to również zabezpieczyć przed insektami i owadami mogącymi przemieszczać się z zewnątrz do środka budynku.
5.	Należy wymienić resztki pozostałości papy przy okapach daszku nad wejściem
6.	Rozważyć ocieplenie całości obiektu celem zminimalizowania strat ciepła
7.	Wymienić zarówno stolarkę okienną jak i drzwiową
8.	Dokonać konserwacji dachów krytych papą termozgrzewalną
7.	

Dodatkowo działań naprawczych oraz konserwatorskich wymagają te elementy, które określone jako stan średni bądź niższy.

WNIOSKI KOŃCOWE *

- ~~— elementy budynku znajdują się w należytym stanie technicznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie;~~
- ~~— elementy konstrukcyjne budynku znajdują się w należytym stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej;~~
- ~~— część elementów budynku może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania w części;~~
- ~~— elementy budynku zagrażają życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania w całości lub w części;~~
- ~~— część elementów budynku znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zaważeniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dekonanie rozbiórki budynku lub jego części;~~
- ~~— urządzenia służące ochronie środowiska znajduje się w odpowiednim stanie technicznym;~~
- ~~— urządzenia służące ochronie środowiska, wymagają wykonania robót remontowych~~

* niepotrzebne wykreślić lub usunąć

Na dzień niżej kontrolowany budynek:

- posiada aktualne badania instalacji elektrycznej z dnia 24.11.2016 r. ważne do 23.11.2021 r.
- posiada badania z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 22.08.2020 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRANICZNA WYKONANA PODCZAS KONTROLI
(elementy budynku, posiadające usterki lub wady, przewidziane do remontu)



Miejscowe spękania ściany



Ubytki w elewacji, brak ocieplenia budynku, stolarka okienna do wymiany

WIĘCEJ DOKUMENTACJI FOTOGRAFICZNEJ PRZEKAZANO DROGĄ CYFROWĄ

Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:

mgr inż. Piotr Jachyra
Uprawnienia budowlane do kierowania
i projektowania budowlanych
w specjalności budowlanej
upr. budowl. 0000000000/0000/0000/10
UW. 0000000000/0000/0000/17

(czytelny podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)

Potwierdzam odbiór protokołu:

Bytów, dnia 21.10.2020 r.

INSPEKTOR
ds. Inwestycji i Administrowania
Nieruchomościami

Danuta Podolska-Grzelak

(czytelny podpis zleceniodawcy)