

PPROTOKÓŁ z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku ZLM Łódź CENTRUM/249							
Podstawa prawna	Art. 62 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) w związku z § 4 - 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836 ze zm.).						
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE: 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.							
Data kontroli	19.04.2022 r.		Data następnej kontroli rocznej	2023			
OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ							
Imię i nazwisko		Łukasz Wittich			Joanna Lotczyk		
Nr uprawnień budowlanych		LOD/1817/OWOK/12			MAZ/0212/OWOS/05		
Nr członkowski POIIB		ŁOD-RFV-DEF-YS7			MAZ-QQS-8WF-F9Y		
Telefon, e-mail		792049973, biuro@fraterm.pl			-		
INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU							
Adres budynku		Łódź, ul. Wschodnia 18					
Rodzaj budynku		Budynek prawa oficyna			Rok budowy		1900
Kubatura		5234,00	Powierzchnia użytkowa	635,00	Powierzchnia zabudowy		222,70
Kondygnacje nadziemne		4		Kondygnacje podziemne		-	
FOTOGRAFIA BUDYNKU (WIDOK OGÓLNY)							
							
Właściciel lub zarządca		Imię i nazwisko lub nazwa			Zarząd Lokali Miejskich		
		Adres			Al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź		
		Telefon kontaktowy			(42) 628 71 03	E - mail	zlm@zlm.lodz.pl
Rodzaj konstrukcji		żelbetowa	x	murowana		drewniana	
						stalowa	
							inna
WYPOSAŻENIE BUDYNKU							
x	Instalacja wodna	x	Kanalizacyjna	x	Elektryczna	x	Gazowa
-	Instalacja C.O.	-	C.W.U.	-	Piorunochronna	-	Urządzenia dźwigowe

PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI:			
x	poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego		
Data kontroli	Kwiecień 2021 r.	Wnioski pokontrolne	Budynek zużyty technicznie, znajduje się częściowo w awaryjnym stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia. Należy wykonać generalny remont lub rozbiórkę budynku.
odbioru robót remontowych, wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli			
Data odbioru		Zakres wykonanych robót remontowych	
ze zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku przekazane przez „RON”			
Imię i nazwisko zgłaszającego			
Treść zgłoszenia			
ZAKRES NIEWYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH, ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH			
„rocznej”			
Data protokołu		Kwiecień 2021 r.	
Niewykonane roboty remontowe		Budynek zużyty technicznie, znajduje się częściowo w awaryjnym stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia. Należy wykonać generalny remont lub rozbiórkę budynku.	

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ ELEMENTÓW I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA BUDYNKU

Elementy[i]	Ocena zużycia wyrażona w %	Waga elementu	Iloczyn oceny i wagi
fundamenty	75%	3	225%
ściany nośne	72%	3	216%
słupy i filary	75%	3	225%
stropy	89%	3	267%
podciągi	87%	3	261%
wieńce	87%	3	261%
konstrukcja dachu	93%	3	279%
izolacje poziome	78%	2	156%
izolacje pionowe			0%
kominy poniżej dachu	90%	2	180%
kominy nad dachem	94%	2	188%
ściany działowe	78%	2	156%
schody wewnętrzne	80%	2	160%
schody zewnętrzne	83%	2	166%
balkony	92%	2	184%
tarasy			0%
loggie			0%
warstwa fakturowa	82%	1	82%
gzymsy	83%	1	83%
attyki	81%	1	81%
balustrady	93%	1	93%
stolarka okienna i parapety	91%	1	91%
stolarka drzwiowa	89%	1	89%
podjazd dla osób niepełnosprawnych			0%
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
pokrycie dachu	97%	2	194%
obróbki blacharskie	97%	1	97%
rynny	97%	1	97%
rury spustowe	97%	1	97%
SUMA		46	85%

Wzór do obliczenia średniej ważonej = suma „iloczynów ocen i wag” / suma wag elementów

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku

Procentowe zużycie	Określenie stanu technicznego	Kryterium oceny
0-15	bardzo dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-55	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-74	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
75-94	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
95-100	awaryjny	w elementach budynku występują całkowite uszkodzenia bądź zniszczenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Urządzenia zamocowane do ścian i dachu		
	Ocena	Zużycie procentowe
szylidy	Nie występuje	
tablice reklamowe	Nie występuje	
billboardy	Nie występuje	
wysięgniki anten satelitarnych i kamer	Nieodpowiedni	75-94%
ławy kominiarskie	Nieodpowiedni	75-94%
Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku		
	Ocena	Zużycie procentowe
hydranty wewnętrzne – ogólny stan techniczny	Nie występuje	
instalacja piorunochronna (jako instalacja narażona na szkodliwe wpływy atmosferyczne - ogólny stan techniczny)	Nie występuje	
urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, w tym urządzenia wentylacji pożarowej – ogólny stan techniczny	Nie występuje	
Urządzenia służące ochronie środowiska		
	Ocena	Zużycie procentowe
instalacja wod.-kan.	Dopuszczający	56-74%
instalacja C.O.	Nie występuje	
zbiornik bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	Nie występuje	
urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występuje	
urządzenia filtrujące	Nie występuje	
urządzenia wygłuszające	Nie występuje	
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku		
Procentowe zużycie	Określenie stanu technicznego	Kryterium oceny
0-15	bardzo dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-55	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-74	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
75-94	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
95-100	awaryjny	w elementach budynku występują całkowite uszkodzenia bądź zniszczenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli: Zabezpieczenie nieużytkowanych przestrzeni budynku przed dostępem osób postronnych, wszczęcie procedury prowadzącej do wysiedlenia budynku i rozbiórki.		
Nie stwierdzono uszkodzeń oraz braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.		

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

(data)

(podpis)

*niepotrzebne skreślić

USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE

bezpieczeństwa konstrukcji	Ograniczone
bezpieczeństwa użytkowania	Przydatność do użytkowania: Ograniczone (pełna, ograniczona, żadna)

ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA ORAZ METODY I ŚRODKI UŻYTKOWANIA ELEMENTÓW BUDYNKU NARAŻONYCH NA SZKODLIWE DZIAŁANIE WPŁYWÓW ATMOSFERYCZNYCH I NISZCZĄCE DZIAŁANIE INNYCH CZYNNIKÓW

Nazwa elementu	Zalecenia	Termin
Warstwa fakturowa	Bieżące usuwanie luźnego tynku do czasu remontu elewacji lub rozbiórki budunku.	III









Stolarka okienna	Wymiana zniszczonej i zużytej stolarki okiennej, zabezpieczenie otworów przed dostępem.	III
------------------	---	-----



Ściany nośne	Zszycie pęknięć prętami stalowymi, wykonanie zabezpieczenia przeciwwilgociowego.	III
--------------	--	-----



Schody wewnętrzne	Wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego belek, wypełnienie pęknięć, wyrównanie powierzchni, odnowienie powłoki malarskiej.	III
-------------------	---	-----

		
Balkony	Usunięcie luźnego tynku, wykonanie warstwy spadkowej i hydroizolacji, odnowienie tynku wzmocnionego siatką.	III
		
Konstrukcja dachu	Wymiana lub wzmocnienie osłabionych elementów.	II
		
Pokrycie dachu	Wykonanie nowego pokrycia, obróbkę ścian i kominów, wyłazów dachowych.	II
		
Kminy ponad dachem	Usunięcie luźnego tynku, wykonanie uzupełnień.	III

		
<p>Stolarka drzwiowa</p>	<p>Wymiana zniszczonej i zużytej stolarki drzwiowej.</p>	<p>III</p>
		

TERMINY NAPRAW	
I stopień pilności	Roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania
II stopień pilności	Roboty wymagające wykonania w ciągu miesiąca
III stopień pilności	Konieczność wykonania robót przed okresem zimowym
IV stopień pilności	Roboty do wykonania w roku następnym, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym.
WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW I STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ	
Wykonywać remonty wg stopnia pilności.	
Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:	
<p>Łukasz Wittich</p> <p>mgr inż. Łukasz Wittich upr. bud. do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. LOD/1817/OWOJ/12</p> <p>_____</p> <p>podpis osoby przeprowadzającej kontrolę</p>	<p>Joanna Lotczyk</p> <p>Joanna Lotczyk mgr inż. inżynierii środowiska MAZ/0217/OWOS/05 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej</p> <p>_____</p> <p>podpis osoby przeprowadzającej kontrolę</p>
Zgodnie z Art. 62a ust. 2 pkt 8 PB metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów:	
<p>Budynek należy użytkować zgodnie Instrukcją Użytkowania Obiektu, a w razie braku IUB, należy zlecić jej wykonanie. W razie stwierdzenia niepokojących zdarzeń i wystąpienia budzącego niepokój wyglądu budynku (tj. niepokojące ugięcie, przekrzywienie elementów budynku, uszkodzone elementy zamocowane do ścian i dachu (znajdujące się na wysokości) należy niezwłocznie zlecić wykonie oględzin przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami). Ponadto należy wykonywać wszelkie niezbędne przeglądy przewidziane Prawem Budowlanymi i innymi aktami prawnymi, oraz usuwać wykazane w nich usterki i awarie. Należy zwrócić szczególną uwagę na nawisy śnieżne, sople i je usuwać, drożność orywnowania, grubość pokrywy śnieżnej. Uszkodzone elementy elektryczne należy niezwłocznie zabezpieczyć i naprawić. Elementy budynku należy konserwować zgodnie z wytycznymi producenta z których dany element powstał. Należy zwracać uwagę i stosować się do komunikatów Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wyświetlane na stronie www.gunb.gov.pl w sekcji komunikaty GINB.</p>	

Załączniki do protokołu:

kopie uprawnień i przynależności do izby osób wykonujących kontrolę

Potwierdzam odbiór protokołu:

_____, dnia _____

_____czytelny podpis właściciela lub zarządcy