

**Protokół kontroli rocznej i 5-letniej 2020 r.**  
**stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne**  
**oraz stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego**  
obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a i pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane  
**(t.j. Dz.U. 2019 poz. 1186 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 i pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.) w dniu **14 września 2020 r** przeglądu rocznego i 5-letniego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Lubawce**

przy ulicy: **Kościuszki 24**

**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 [%]	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie Opis stanu technicznego	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
1	Fundamenty	55,0	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.	<b>a) Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.</b>	<b>II</b>
3	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie	45,0	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Ściany piwnicy z ubytkami tynków, widoczna cegła zawilgocona. W mieszkaniach wykonane tynki wewnętrzne cem.-wap. malowane. Ogółem stan ścian nośnych średni. Stan ścian zewnętrznych w pkt. 16.	a) Po wykonaniu izolacji fundamentów należy wykonać miejscowe naprawy ścian i nowe tynki ścian w poziomie parteru i piwnicy.	II
4	Ściany działowe	30,0	W poziomie parteru ściany działowe wykonane jako murowane z cegły na zaprawie cem.-wap., tynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym i licowane płytkami ceram. Stan techniczny średni.	-	-
5	Stropy	45,0	Strop nad piwnicą masywny - ceramiczne sklepienie łukowe. Strop od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Występują liczne ubytki tynków. Stan techniczny dostateczny. Nad parterem i poddaszem stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Nad parterem tynki na stropie zawilgocone, występują duże ubytki tynków. Stan techniczny średni. Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń.	<b>a) Należy uzupełnić tynki na stropach w piwnicy.</b> <b>b) Należy uzupełnić tynki na stropie nad parterem.</b>	<b>II</b> <b>II</b>
6	Klatka schodowa	45,0	Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. W poziomie parteru tynki zawilgocone, niekompletne. Ściany w części strychowej zawilgocone, z ubytkami tynków. Malatura zabrudzona. Schody pomiędzy parterem i piętrem jednobiegowe, zabiegowe, masywne. Stopnice betonowe, nierówne, silnie wytarte. Stan techniczny dostateczny. Schody między piętrem i poddaszem jednobiegowe, zabiegowe, drewniane. Stopnice nierówne, wytarte, część nosków wyłamana. Stan techniczny dostateczny. Schody do piwnicy jednobiegowe proste. Stopnice betonowe kompletne, wytarte. Stan techniczny średni.	<b>a) Należy wykonać kompleksowy remont klatki schodowej w poziomie parteru.</b> b) Należy uzupełnić tynki wewnętrzne w części strychowej. <b>c) Należy wykonać naprawy stopnic biegu między parterem i piętrem.</b> <b>d) Należy wykonać naprawy stopnic biegu między parterem i piętrem.</b>	<b>III</b> III <b>III</b> <b>III</b>

7	<b>Balustrady wewnętrzne</b>	45,0	Balustrady pomiędzy parterem a poddaszem drewniane. Balustrady kompletne, niestabilne, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów. Schody do piwnicy nie posiadają balustrady.	a) Należy poprawić mocowanie balustrad w podłożu.	III
8	<b>Posadzki</b>	40,0	Posadzka w poziomie parteru betonowa, spękana, nierówna. Stan techniczny średni. Podłogi na piętrze i poddaszu drewniane malowane oraz w wykładziną PVC. Malatura zużyta, część desek wypaczona, wykładzina kompletna, równa. Stan techniczny średni. Posadzki w piwnicy betonowe, zawilgocone, z ubytkami, nierówne. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy wykonać remont posadzki w poziomie piwnicy. b) Należy wykonać remont posadzki w poziomie parteru.	III III
9	<b>Stolarka okienna</b>	40,0	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.	<b>a) Należy wymienić stolarkę drewnianą.</b>	<b>III</b>
10	<b>Stolarka drzwiowa</b>	35,0	Stolarka drzwiowa zewnętrzna: drzwi wejść głównych w poz. 18. Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych płytowe drewniane malowane i płytowe metalowe. Stan techniczny średni. Drzwi do pomieszczeń na strychu i w piwnicy drewniane, malowane, na części brak malatury. Stan techniczny dostateczny.	-	-
11	<b>Więźba dachowa/stropodach</b>	45,0	Więźba dachowa dwuspadowa o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 10 stopni. Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona, miejscowo zawilgocona i z oznakami pleśni. Stan techniczny dostateczny. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	a) Należy oczyścić i zabezpieczyć przeciwgrzybiczo elementy więźby.	III
12	<b>Kominy, ławy kominiarskie</b>	40,0	Nad płaszczyzną dachu 3 kominy murowane, tynkowane. Tynki spękane, niekompletne. Stan techniczny dostateczny. Nad płaszczyzną dachu kominki stalowe zastępczych przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Stan techniczny średni.	a) Należy wykonać nowe tynki na kominach.	III
13	<b>Pokrycie dachu</b>	45,0	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.	III

14	Obróbki blacharskie	45,0	Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej ciągle, kompletne. Obróbki miejscowo skorodowane. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy wykonać nowe obróbki przy wymianie pokrycia dachowego.	III
15	Rynny i rury spustowe	35,0	Rynny i rury spustowe ciągle, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągle. Stan techniczny średni.	-	-
16	Elewacje	45,0	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, ścianysilnie 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) <b>Po wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej fundamentów należy wykonać kompleksowy remont elewacji.</b> b) Należy uzupełnić tynki zewnętrzne.	III II
17	Schody i pochylnie zewnętrzne	40,0	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
18	Wejście główne	40,0	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.	III
19	Elementy mocowane do elewacji budynku	35,0	Na ścianie tylnej 1 antena satelitarna na wsporniku stalowym. Stan techniczny średni.	-	-
20	Balkony, tarasy, loggie		Nie występują.	-	-
21	Balustrady zewnętrzne		Nie występują.	-	-
22	Pomieszczenia wspólnego użytkowania	-	Pomieszczenie strychowe oraz pomieszczenia wspólne w piwnicy zagracone	-	-

23	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, nieszczelne. 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
24	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.	-	-
25	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.	-	-
26	Instalacja c.o.	-	Indywidualna, odrębnie do lokalu. Występują kotły na paliwo stałe oraz kotły gazowe.	-	-
27	Instalacja elektryczna	-	Istniejąca, przyłącze kablowe.	-	-
28	Instalacja wentylacyjna	-	Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach w murowanych trzonach kominowych oraz w stalowych przewodach zastępczych.	-	-
29	Instalacja gazowa	-	Istniejąca, miejska.	-	-
30	Instalacja odgromowa	-	Nie występuje.	-	-
<b><u>Całk. zużycie budynku</u></b>		<b>41,7%</b>	<b><u>Ogółem stan techniczny budynku:</u></b>	<b><u>dostateczny</u></b>	

**IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:**

*brak takich robót*

**V. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:****Spełnienie wymagań podstawowych:**

**bezpieczeństwo konstrukcji:** *spełnione*

**bezpieczeństwo użytkowania:** *spełnione*

Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym i estetycznym, jednak zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji/ naprawy bieżącej / naprawy głównej.	<b>tak</b>
Część budynku / budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy zakazać jej / jego użytkowania.	nie
Budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.	nie
Budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy zakazać jego użytkowania.	nie
Budynek powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.	nie
Elementy otoczenia budynku zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi.	nie
Elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednak wymagają wykonania robót remontowych.	nie
Urządzenie służące ochronie środowiska wymaga wykonania robót remontowych.	nie
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

**VI. Termin następnej kontroli 5-letniej:**

*do dnia 14.09.2025 r*

**VII. Legenda:**

<b>Stopień pilności remontu:</b>	
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 oże nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej

<b>Stopień zużycia elementów budynku *</b>		
<b>Procentowe zużycie</b>	<b>Kryterium oceny</b>	<b>Stan techniczny</b>
0 - 15 %	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń	dobry
16 - 35 %	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia	średni
36 - 55 %	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrożające bezpieczeństwu ludzi lub mienia	dostateczny
56 - 75 %	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub elementy wykazują wysokie zużycie techniczne	liczy
76 - 100 %	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia	nieodpowiedni

\* Tabelę stosuje się odpowiednio do oceny stanu technicznego budynku ogółem