

PROTOKÓŁ KONTROLI PIĘCIOLETNIEJ 2022 r.

- a) stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska
b) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia

Zgodnie z zakresem o którym mowa w
Art. 62.1.1a, 62.1.1b i 62.1.2 Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) 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 z późniejszymi zmianami)

DATA WYKONANIA PRZEGLĄDU – 15.07.2022 r.
DATA NASTĘPNEJ KONTROLI – 14.07.2027 r.

Adres	ul. Malinowa 18; 58-350 Kowalowa
Właściciel	Gmina Mieroszów; Pl. Niepodległości 1: 58-350 Mieroszów
Zarządca	ZGKiM „Mieroszów” Sp. z o.o., ul. Wolności 27a, 58-350 Mieroszów
Nr działki	90/2 Obr. Kowalowa
Pow. użytkowa	211,00 m ²
Pow. zabudowy	141,00 m ²
Kubatura	1756,00 m ³
Liczba kondygnacji	3
Podpiwniczenie	częściowe



Oszacowanie całkowitego zużycia budynku %	49,03 %
Ogólny stan techniczny całego budynku (odpowiadający % zużyciu)	dostateczny
Stopień pilności remonty (wg 5 stopniowej skali)	I-IV

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:

Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie	Kryterium oceny
dobry	0,00% - 15,99%	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
średni	16,00% - 30,99%	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
dostateczny	31,00% - 50,99%	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
dopuszczający	51,00% – 70,99 %	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
nieodpowiedni	71,00% - 100,00%	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie

I. Osoba dokonująca przeglądu

Lidia Dąbrowska Nr. UAN.V-7342/3/35/94 – posiada uprawnienia w zakresie kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych dokonała zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019r., poz. 1186 z późniejszymi zmianami) w dniu 15.07.2022r. przeglądu pięcioletniego budynku mieszkalnego przy ul. Malinowej 18 w Kowalowej.

II. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z :

- protokółami z poprzednich kontroli,

Roczna kontrola stanu technicznego - data kontroli 23.11.2021	
Ustalenia pokontrolne	Nie wykonane prace
- remont elewacji	- nie wykonano
- remont gzymsu	- nie wykonano
- naprawa lampy nad wejściem do budynku	- nie wykonano
- umocowanie przewodów TV i TP	- nie wykonano
- likwidacja zbędnych części starego przyłącza energetycznego	- nie wykonano
- odnowienie malatury stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej	- nie wykonano
- remont ścian klatki schodowej	- nie wykonano
- naprawa płotków przeciwśnieżnych	- nie wykonano
Pięcioletnia kontrola stanu technicznego – data kontroli: 10.04.2017	
Ustalenia pokontrolne	Nie wykonane prace
- remont elewacji	- nie wykonano
- remont gzymsu	- nie wykonano
- naprawa lampy nad wejściem do budynku	- nie wykonano
- umocowanie przewodów TV i TP	- nie wykonano
- likwidacja zbędnych części starego przyłącza energetycznego	- nie wykonano
- odnowienie malatury stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej	- nie wykonano
- remont ścian klatki schodowej	- nie wykonano
- naprawa płotków przeciwśnieżnych	- nie wykonano

- protokółami odbioru robót remontowych wykonywanych w budynku
- zgłoszeniami zarządcy obiektu dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

III. Kontroli podano:

Lp	Elementy urządzenia instalacja	Procentowy udział w budynku %	Zużycie elementu budynku %	Udział w zużyciu budynku %	Material, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
I	Fundamenty	2,14	32	0,68	Stan techniczny elementów Kamienne, cegła Stan dostateczny	Bez uwag	-
II.	Izolacje przeciw wilgotnościowa	0,2	50	0,1	Pozioma, pionowa nie wykonano odkrywek Stan dostateczny		-
III. Elementy konstrukcyjne budynku							
1	Stropy	15,8	50	7,90	Sklepione, drewniane Stan dostateczny	Wykonanie izolacji termicznej i akustycznej oraz sufitów na kl. schodowej i częściach otwartych	II
2	Schody wewnętrzne	2,89	35	1,01	Drewniane, kamienne Stan dostateczny, częściowo biegi schodowe wymieniony	Wykonać konserwację biegów schodowych uzupełnić nierówności stopni biegu schodowego kamiennego do piwnicy	II
3	Nadproża	3,98	50	1,99	Sklepione Stan dostateczny – widoczne pęknięcia, ubytki cegieł	Założyć plomby, kotwy, uzupełnić ubytki	II
4.	Wieżba dachowa	5,2	30	1,56	Płatwiowa drewniana Stan średni		
5.	Ściany	30,21	50	15,10	Cegła Stan dostateczny – wypłukane spoiny, widoczne pęknięcia	Uzupełnienie ubytków, założenie plomby, opracowanie ekspertyzy, wykonanie remontu zgodnie z zaleceniami. Wykonanie wentylacji w piwnicach	II
IV. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa)							
1	Tynki	4,8	47	2,26	Cementowo – wapienny Stan dostateczny	Uzupełnianie tynków Remont elewacji	III

2	Okładziny, cokoły				Brak			
3	Stolarka	5,1	75	3,82	Drzwiowa – drewniana, okienna – drewniana, PCV Drzwiowa – stan dostateczny, okienna drewniana – stan nieodpowiedni PCV – stan dobry	Wykonać wymianę stolarki okiennej drewnianej na PCV. Wykonać wymianę stolarki piwnicznej	I	
4	Parapety zewnętrzne	1,12	45	0,50	Kamienne Stan dostateczny			
4	Gzymsy	1,12	45	0,50	Cegła otynkowana Stan dostateczny – ubytki	Uzupełnieni gzymsów między priętrowych		
V. Elementy wykończenia wewnętrzne								
1	Tynki wewnętrzne	6,95	68	4,73	Tynki cementowo – wapienne, Stan dopuszczający – zmuszenie tynków, ubytki, zawilgocenia	Wykonać uzupełnienie tynku	II	
2	Malatura	1,6	68	1,09	Farba emulsyjna, farba olejna Stan dopuszczający	Wykonać malaturę ścian po położeniu tynków	II	
3	Posadzki, podłogi	4,98	70	3,49	Wylewki cementowe, drewniane pokryte wykładziną PCV, drewniane – na poddasz. Stan dostateczny cementowe – wytarcia, ubytki, pęknięcia drewniane – stan dopuszczający, w obrębie strychu drewniane – stan nieodpowiedni	Wykonać naprawę podestów i wyłożyć wykładziną PCV, wykonać wymiany deskowania podłóg strychu	I I	
4	Balustrady	0,32	30	0,10	Drewniane Stan średni	Uzupełnić balustrady przy stolarze okiennej oraz biegach schodowych	I	
6	Parapety	1,12	68	0,76	Drewniane Stan dopuszczający	Wykonać wymiany	II	
VI. Pokrycie dachowe								

1	Pokrycie	5,6	20	1,12	Blacha stalowa falista Stan średni		
2	Obróbki blacharskie	1,37	25	0,34	Blacha stalowa ocynkowana i powlekana Stan średni		
3	Rynny i rury	1,17	30	0,35	Blacha stalowa ocynkowana Stan średni		
4	Kominy, ławy kominarskie	0,98	50	0,49	Cegła otynkowana Stan dostateczny	Wykonać remont komina, zamontować ławę kominarską	III
5	Odprowadzenie wody opadowej				Nawierzchniowe oraz do zbiornika retencyjnego w okresie letnim		
VII. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska							
1	Kanalizacja sanitarna				Występuje Stan średni		
2	Kanalizacja deszczowa				Nie występuje		
3	Zbiornik bezodpływowy				Nie występuje		
4	Ekrany akustyczne				Nie występują		
5	Odprowadzenie ścieków z budynku				Przykanalik Stan średni		
6	Zabezpieczenia uniemożliwiające wtórne zanieczyszczenia wody				Zainstalowano urządzenia uniemożliwiające wtórne zanieczyszczenie wody zgodnie z obowiązującą normą Stan średni		

VIII. Instalacje							II
1	Wodno – kanalizacyjna	1,21	40	0,48	Wodna - z rur stalowe; kanalizacyjna – PCV; Wodna - Stan dostateczny kanalizacyjna – stan dostateczny	Inst. wodna – wymiana pionów przed remontem kl. schodowej kanalizacyjna – uporządkowanie	
2	Ogrzewanie				Mieszane w lokalach		
3	Elektryczna	2,14	30	0,64		Wg odrębnego protokołu	
4	Gazowa				Brak		
IX. Urządzenia zamontowane do ścian i dachu							
1	Przewody spalinowe i wentylacyjne				Występują		
2	Szylidy, reklamy				Prawidłowo zamontowane		
3	Anteny				Występują		
4	Klimatyzatory				Mocowanie prawidłowe		
5	Zadaszenie nad drzwiami				Występują		
					Mocowanie prawidłowe		
					Nie występują		
					Nie występuje		
X. Elementy budowlane otoczenia budynku oraz estetyka otoczenia nieruchomości							
1	Droga wejściowa				Nawierzchniowa utwardzona		
2	Droga wjazdowa				Stan dostateczny		
3	Przybudówka				Nawierzchnia gruntowa		
					Stan dostateczny		
					Ściany – cegła, więźba dachowa – drewniana, pokrycie – papa, stolarka drzwiowa drewniana; obróbki blacharskie - brak	Wykonać naprawę lub rozbiorke	III
					Stan dopuszczający		

4	Teren zielony				Ogrody przydomowe, trawniki	
XI. Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku						
1	Hydranty				Nie występują	
2	instalacja piorunochronna (jako instalacja narażona na szkodliwe wpływy atmosferyczne - ogólny stan techniczny)				Nie występuje	

IV. Na podstawie wyników niniejszej kontroli zaleca się:

Lp	Elementy, urządzenia, instalacje	Zalecenia	Uwagi
1.	Klatka schodowa	Wykonać klatkę schodową wraz z malaturą i tynkami	II
2.	Podłogi, posadzki	Wymiana deskowania na strychu, oraz w częściach otwartych wraz z ułożeniem wykładziny PCV, stabilizacja i poziomowanie podłóg	I
3.	Stolarka okienna	Dokonać wymiany starej stolarki okiennej w obrębie biegu schodowego i części otwartych oraz stolarki piwnicznej	I
4.	Nadproża	Wykonać wzmocnienie nadproży	I
5	Kominy i ławy kominarskie	Wykonać remont	III
6	Schody wewnętrzne	Wykonać konserwację nowego biegu schodowego oraz uzupełnieni wyrównanie stopni kamiennych do piwnicy	I
7	Ściany	Uzupełnieni oraz założenie plomb	I
8	Stropy	Wykonanie izolacji cieplnej i akustycznej stropów drewnianych w częściach otwartych i klatce schodowej	II
9	Piwnice	Wykonanie prawidłowej wentylacji piwnic	I

10	Części otwarte	Wykonać lokale zgodnie z założeniami projektowymi	IV
11	Elewacja	Wykonać remont po wykonaniu prac remontowych ścian i nadproży	III

Całkowite zużycie budynku	49,03 %
----------------------------------	----------------

Opracowała: LIDIA DĄBKOWSKA
Uprawnienia budowlane do kierowania,
nadzoru i kontroli robót,
wydawania konkretnych elementów budowlanych
Nr 1448/V-7342/3/5/94
§ 5 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 13 ust. 1 pkt 2
DOK/RO/0180/16

V. Legenda

Oznaczenie stopnia 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
- IV stopień** - wykonanie prac może nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do 5 lat

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.

Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym i estetycznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji - naprawy bieżącej - naprawy głównej.

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

(data)

(podpis)

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