

P.U.H. ELEKTRO-REMONT

P.U.H. ELEKTRO-REMONT ul. Szenwalda 30
86-300 Grudziądz
tel/fax 56 46-311-44
e-mail: elektroremont@cgr.pl

PROTOKÓŁ Nr 154/2017 **z okresowej kontroli wykonywanej co najmniej raz na pięć lat**

sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia

BRANŻA: Budowlana

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny

LOKALIZACJA: ul. Spichrzowa 30
86-300 Grudziądz

ADMINISTRATOR: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o. o.
ul. Curie-Skłodowskiej 5-7
86-300 Grudziądz



Stanowisko	Imię i nazwisko nr uprawnień	Podpis
Projektant	mgr inż. Aldona Jurczyk uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ew. POM/0128/POOK/11	ALPRO Biuro Projektowe Aldona Jurczyk 50-407 Gdańsk ul. Stanisława Skarżyńskiego 30/6 tel. 508 158 251

Data opracowania listopad 2017 r.

NIP 876-218-68-81 REGON 221938790

PROTOKÓŁ Nr 154/2017
z okresowej kontroli wykonywanej co najmniej raz na pięć lat
sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego,
estetyki obiektu oraz jego otoczenia

Podstawa prawna:

- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z późniejszymi zmianami - art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych - § 4-6

I. Dane ogólne

1. Ogólna charakterystyka budynku

Rodzaj budynku:	Budynek mieszkalny - wielorodzinny
Adres obiektu:	ul. Spichrzowa 30, 86-300 Grudziądz
Właściciel obiektu:	MPGN Sp. z o. o.
Administrator:	MPGN Sp. z o. o.
Rodzaj zabudowy:	zwarta
Rok zakończenia budowy:	1894r
Kubatura:	453,00m ³
Powierzchnia użytkowa:	69,00m ²
Liczba kondygnacji:	3+poddasze
Ilość lokali mieszkalnych:	3
Ilość lokali użytkowych:	-
Poddasze:	nieużytkowe
Podpiwniczenie:	niepodpiwniczony
Ilość klatek schodowych:	1
Rodzaj dachu:	dach konstrukcji drewnianej
Rodzaj ścian:	ściany murowane
Rodzaj schodów:	drewniane
Instalacje:	- wodociągowa - kanalizacyjna sanitarna i deszczowa - gaz - elektryczna

II. Osoba prowadząca kontrolę:

mgr inż. Aldona Jurczyk – uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr ew. POM/0128/POOK/11

III. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z protokołami z poprzednich kontroli oraz ogólnymi informacjami administratora na temat obiektu budowlanego przy ulicy Spichrzowej 30 w Grudziądzu.

IV. W trakcie kontroli ustalono co następuje:

Elementy, urządzenie, instalacje	Materiały, sposób wykonania, mocowanie, wyposażenie	Opis stanu technicznego, stopień zużycia, przydatność do użytkowania	Uwagi
I. Elementy konstrukcyjne			
1. fundamenty	fundamenty murowane z cegły na zaprawie wapiennej	<p>stan techniczny mierny stopień zużycia 65%</p> <p>fundamenty i ściany fundamentowe w większości zakryte. Dostępne fragmenty ścian wykazują znaczne zużycie techniczne, wykazują znaczące zarysowania.</p>	_____
2. ściany nośne	ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły na zaprawie wapiennej, otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, na poziomie parteru występują bonie	<p>stan techniczny mierny stopień zużycia 60%</p> <p>ściany zewn. w strefie piwnic, cokołu, parteru oraz wyższych kondygnacji zawilgocone, miejscowe ubytki wypraw tynkarskich w cokole oraz w boniowaniu,</p>	ściany w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym usunięcia przyczyn zawilgożenia, wykonania naprawy uszkodzonych fragmentów cokołu, oraz ścian kondygnacji wyższych, zlikwidowania spękań ścian i tynku elewacji, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi. Należy wykonać kapitalny remont elewacji budynku
3. filary	murowane z cegły na zaprawie wapiennej	<p>stan techniczny mierny stopień zużycia 65%</p> <p>filary wykazują znaczne zużycie techniczne</p>	filary w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym wykonania naprawy uszkodzonych fragmentów, zlikwidowania spękań, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi. Należy wykonać kapitalny remont filarów
4. podciągi	_____	_____	_____
5. stropy	drewniane belkowe bez ślepego pułapu	<p>stan techniczny mierny stopień zużycia 70%</p> <p>stropy wykazują znaczne zużycie techniczne, stwierdzono nadmierne ugięcia belek stropowych.</p>	stropy w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym wymiany elementów konstrukcyjnych stropów.
6. nadproża okienne i drzwiowe	nadproża z cegły ceramicznej, miejscowo wzmocnione elementami stalowymi	<p>stan techniczny mierny stopień zużycia 60%</p> <p>stwierdzono zarysowania nadproży okiennych w ścianach zewn.</p>	zlikwidowania spękania nadproży, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi.

7. konstrukcja dachu	dach stromy, dwuspadowy, konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej, pokryty dachówką ceramiczną.	stan techniczny mierny stopień zużycia 60%	zaleca się wymianę skorodowanych oraz zawilgoconych elementów drewnianych więźby dachowej, oraz zabezpieczenie jej środkami grzybobójczymi
8. biegi schodowe wewnętrzne i podesty	biegi schodowe drewniane, zabiegowe, policzkowe	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać kapitalny remont schodów z wymianą elementów konstrukcyjnych
9. balustrady schodowe	balustrada drewniana	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać wymianę balustrad
10. ścianki działowe	ściany działowe murowane	stan techniczny mierny stopień zużycia 65%	ściany działowe w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu, w tym usunięcia przyczyn zawilgocenia, zlikwidowania spękań oraz zarysowań, spoiny zarysowanych fragmentów muru zazbroić prętami stalowymi. Należy wykonać kapitalny remont ścian budynku
II. Elementy ścian zewnętrznych			
1. attyki	_____	_____	_____
2. gzymsy	_____	_____	_____
3. balkony i balustrady	_____	_____	_____
4. loggie i balustrady	_____	_____	_____
5. stolarka okienna	pierwotna drewniana, skrzynkowa	stan techniczny stolarki drewnianej zły, stopień zużycia 75%, spróchniała, wypaczona, nieszczelna	należy wymienić okna stare na nowe
III. Wejścia, przejazdy bramowe			
1. schody zewnętrzne, podesty, poręcze	wejście do budynku od strony elewacji frontowej z przyległego chodnika o nawierzchni z kostki brukowej	stan techniczny dobry stopień zużycia 15%	_____
		kostka brukowa wykazuje naturalne zużycie techniczne	
2. stolarka drzwiowa, bramy	drzwi wejściowe do budynku drewniane z naświetlem	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wymienić stolarkę drzwiową na nową
		drzwi są zwichrowane, drewno zmurszałe, z ubytkami, okucia przerdzewiałe	

3. domofon	_____	_____	_____
4. ślusarka	_____	_____	_____
IV. Klatki schodowe, hol, korytarze			
1. podłogi, posadzki	drewniane	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wymienić posadzki
		posadzki wykazują znaczne zużycie techniczne, z ubytkami oraz znacznymi ugięciami	
2. schody, pochylnie	biegi schodowe drewniane, zabiegowe, policzkowe	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać kapitalny remont schodów z wymianą elementów konstrukcyjnych
		schody drewniane z widocznymi miejscami uszkodzeń konstrukcji, znaczne ugięcia i wytarcia stopni	
3. poręcze, balustrady	balustrada drewniana	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać wymianę balustrad
		balustrady wykazują znaczne zużycie techniczne,	
4. tynki wewnętrzne	cementowo-wapienne	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać remont klatki schodowej, skucie odspojonych oraz zawilgoconych warstw tynku i wykonanie nowych
		odspojenia, spękania pionowe i poziome tynków ścian każdej kondygnacji, zawilgocenia wewnętrzne tynków ścian,	
5. malowanie	lamperia do wys. 1,5m malowana farbą olejną, wyżej ściany malowane farbą emulsyjną	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wykonać remont klatki schodowej, skucie odspojonych oraz zawilgoconych warstw malarskich i wykonanie nowych
		zawilgocenia, odspojenia, spękania pionowe i poziome powłok malarskich ścian każdej kondygnacji,	
6. stolarka drzwiowa, okienna, w tym piwnice	stolarka okienna drewniana stolarka drzwiowa drewniana,	stan techniczny zły stopień zużycia 75%	należy wymienić stolarkę drzwiową i okienną na nową
		drzwi i okna są zwichrowane, drewno zmurzałe, z ubytkami, okucia przerdzewiałe	
7. ślusarka	_____	_____	_____
V. Piwnice			
1. ściany	_____	_____	_____
2. strop nad piwnicą	_____	_____	_____
3. posadzki	_____	_____	_____
VI. Dach			
1. pokrycie dachu	dach stromy pokryty dachówką ceramiczną	stan techniczny dobry stopień zużycia 10%	_____
		pokrycie dachu wykazuje naturalne zużycie techniczne, nie stwierdzono uszkodzeń	
2. kominy, łąwy kominiarskie	kominy murowane z cegły, nieotynkowane	stan techniczny dobry stopień zużycia 15%	_____
		kominy wykazują naturalne zużycie techniczne	

3. obróbki blacharskie	z blachy stalowej ocynkowanej	obróbki blacharskie wykazują znaczne zużycie techniczne. Stan techniczny mierny, stopień zużycia 60%, uszkodzenia i skorodowania obróbek blacharskich	należy wymienić uszkodzone i skorodowane obróbki blacharskie
4. ryny, rury spustowe	z blachy stalowej ocynkowanej	stan techniczny mierny stopień zużycia 60% rury spustowe wykazują znaczne zużycie techniczne, miejscowo skorodowane, uszkodzone	należy wymienić uszkodzone i skorodowane obróbki blacharskie
VII. Dźwigi			
1. szyb	_____	_____	_____
2. kabina	_____	_____	_____
3. drzwi do kabiny	_____	_____	_____
4. maszynownia	_____	_____	_____
5. aktualność przeglądu technicznego	_____	_____	_____
VIII. Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku			
1. hydranty	_____	_____	_____
2. instalacja piorunochronna (ogólny stan techniczny)	_____	_____	pomiary i przeglądy wg odrębnych protokołów sporządzonych przez uprawnione osoby
IX. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska			
1. zbiorniki bezodpływowe	_____	_____	_____
X. Estetyka budynku			
1. elewacja (w tym m.in. ogólna ocena stanu sztyków, reklam, anten, klimatyzatorów)	budynek w części otynkowany, nieocieplony	stan techniczny mierny stopień zużycia 65% elewacja z uszkodzeniami w części cokołowej oraz ubytkami cegieł na wyższych kondygnacjach, ściany zawilgocone	należy wykonać kapitalny remont budynku
2. stolarka drzwiowa, bramy	drzwi wejściowe do budynku drewniane z naświetlem	stan techniczny zły stopień zużycia 75% drzwi są zwichrowane, drewno zmuśnięte, z ubytkami, okucia przerdzewiałe	należy wymienić stolarkę drzwiową na nową
XI. Otoczenie – w tym urządzenia budowlane/techniczne/ związane z tym budynkiem			
1. dojazdy i dojścia do budynku	dojście do budynku chodnikiem z kostki brukowej, dojazd drogą miejską	stan techniczny dobry stopień zużycia 15%	_____
2. place postojowe	_____	_____	_____
3. place pod śmietnik	_____	_____	_____
4. ściany śmietnikowe	_____	_____	_____

5. ogrodzenie	_____	_____	_____
6. zieleni	_____	_____	_____
7. oświetlenie terenu	_____	_____	_____
8. odwodnienie terenu/ wpusty podwórzowe	_____	_____	_____
9. opaska	od elewacji frontowej w postaci przyległego chodnika o nawierzchni z kostki brukowej, w pozostałej części opaski brak	stan techniczny dobry zużycia 15%	stopień należy wykonać opaskę od strony podwórza

Stopień zużycia technicznego:

Sz = 0 - 15%	stan techniczny dobry
Sz = 16 - 30%	stan techniczny zadowalający
Sz = 31 - 50%	stan techniczny średni
Sz = 51 - 70%	stan techniczny mierny
Sz > 71%	stan techniczny zły

V. Wnioski / zalecenia:

1. Budynek stanowi zagrożenia użytkowników.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku został on wyłączony z użytkowania. Zostały wyłączone media /instalacje wod-kan, gaz, elektryczna/.

2. Przy ocenie stopnia zużycia technicznego uwzględniono zużycie techniczne związane z wiekiem obiektu.

Budynek pod względem technicznym nie nadaje się do dalszego użytkowania.

Oświadczam, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.

Data następnej kontroli:

listopad 2022r.

Do opracowania protokołu wykorzystano:

- „Utrzymanie i kontrola okresowa obiektów budowlanych” Michał Subtyk
- „Wytyczne w sprawie opracowanie ekspertyz techniczno – ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych” Wincenty Winniczek

Opracował:

mgr inż. Aldona Jurczyk uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ew. POM/0128/POOK/11

ALPRO Biuro Projektowe
Aldona Jurczyk
80-463 Gdańsk
ul. Stanisława Żółkiewskiego 3D/6
tel. 508 156 151
NIP 876-218-86-81 REGON 221938790

Protokół nr 130/EL/2017**z badań okresowych**

Wyniki pomiarów skuteczności samoczynnego wyłączenia

1. Zleceniodawca: MPGN sp. z o.o.
C.Skłodowskiej 5-7, 86-300 Grudziądz

2. Obiekt: Budynek mieszkalny ul.Spichrzowa 30

3. Warunki pomiarów

Układ sieci: TNC
Napięcie względem ziemi $U_0 = 230$ [V]

4. Data badania: listopad 2017

5. Przyrządy pomiarowe

- MPI-502, AE4027, Miernik parametrów instalacji elektrycznej
- MIC-10, AN2843, Miernik rezystancji izolacji

6. Wyniki pomiarów**Wyniki pomiarów skuteczności samoczynnego wyłączenia**

lp.	Symbol	Nazwa obwodu	Typ zabezp.	I_n [A]	I_a [A]	t_a [s]	Z_{sz} [Ω]	Z_S [Ω]	Ocena pomiaru
		ul.Spichrzowa 30							
		M1-brak licznika energii elektrycznej							
		M2-brak licznika energii elektrycznej							
		M3-brak licznika energii elektrycznej							

Oznaczenia: lp - liczba porządkowa, Symbol - oznaczenie na rysunku, I_n - prąd znamionowy zabezpieczenia, I_a - prąd zapewniający samoczynne wyłączenie, t_a - maksymalny czas wyłączenia urządzenia zabezpieczającego, Z_{sz} - zmierzona impedancja pętli zwarcia, Z_S - dopuszczalna impedancja pętli zwarcia, R_A - dopuszczalna wartość rezystancji uziemienia badanego urządzenia, R_E - obliczona wartość rezystancji uziemienia uwzględniająca stan gruntu.

