

Protokół nr 85/2022 kontroli rocznej 2022 r
stanu technicznego elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne
obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy Prawo Budowlane
(t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.)

Budynku położonego w: **Chełmsku Śląskim**
przy ulicy: **Młyńskiej 4**



I. Osoba dokonująca przeglądu: **mgr inż. Maciej Kosal** upr. DOŚ/0310/WBKb/19 dokonał zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.) w dniu **06 października 2022 r** przeglądu rocznego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Chelmsku Śląskim**
przy ulicy: **Młyńskiej 4**

Właściciel/zarządca obiektu:
Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce
ul. Zielona 12, Lubawka

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
liczba kondygnacji nadziemnych:	2
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. 12°
pokrycie dachowe:	papa asfaltowa
wejście do budynku:	front: z chodnika 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 [%]	Material, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie Opis stanu technicznego	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
1	Fundamenty		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 ścian fundamentowych. Brak izolacji poziomej fundamentów.	a) Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.	II
3	Stolarka okienna		Stolarka okienna mieszkań PCV, biała. Zachowuje jednorodność kolorystyki i nie zachowuje jednorodności podziału architektonicznego. Stan techniczny dobry. Pozostała stolarka okienna drewniana, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. W części gospodarczej poddasza oraz w piwnicy stolarka niekompletna, oszklenia niekompletne oraz brak stolarki. Stan techniczny lichi.	a) Należy wykonać nową stolarkę okienną w miejscu braków. b) Należy uzupełnić brakujące oszklenia.	III II
4	Kominy, ławy kominarskie		Nad płaszczyznę dachu 2 kominy murowane z cegły klinkierowej i 1 tynkowany. Tynki kompletne, spękane, silnie zabrudzone. Stan techniczny średni. Stan techniczny kominót tynkowanych średni, klinkierowych dobry.	-	-
5	Pokrycie dachu		Dach pokryty papą asfaltową na deskowaniu pełnym. Pokrycie kompletne, równe, występują miejscowe spękania. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny średni.	-	-
6	Obróbki blacharskie		Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej ciągłe, kompletne. Występują miejscowe oznaki korozji. Stan techniczny średni.	-	-
7	Rynny i rury spustowe		Rynny i rury spustowe ciągłe, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na teren nieutwardzony. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągłe. Stan techniczny średni.	-	-

8	Elewacje		Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Na wszystkich ścianach liczne duże ubytki tynków. Odsłonięta cegła spękana, zawilgocona i zmurszała. Na wszystkich ścianach widoczne zarysowania wielokierunkowe. Na ścianie tylnej duże zarysowanie w paśmie okiennym przez całą wysokość budynku. Tynki zawilgocone i z wykwitami solnymi, zabrudzone. Stan techniczny dostateczny.	a) Należy opracować ekspertyzę wskazującą sposób wzmocnienia uszkodzonych części budynku. a) Należy wykonać kompleksowy remont elewacji budynku wraz ze wzmocnieniem uszkodzonych ścian.	II III
9	Schody i pochylnie zewnętrzne		Nie występują.	-	-
10	Wejście główne		Wejście do budynku na elewacji frontowej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka kompletna, malatura kompletna. Stan techniczny średni. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.	-	-
11	Elementy mocowane do elewacji budynku		Na ścianie szczytowej wywiewka wentylacji z PVC. Stan techniczny średni.	-	-
12	Balkony, tarasy, loggie		Na ścianie bocznej zlokalizowano duży taras. Wejście z budynku mieszkalnego. Konstrukcja drewniana, oparty na belkach stalowych zakotwionych w stropie oraz na drewnianych zastrzałach opartych na ścianie budynku. Ściany szkieletowe ze słupów, mieczy i podwalin podtrzymujących konstrukcję dachu głównego. Podłoga tarasu drewniana z desek ułożonych na drewnianych legarach. W ścianach stolarka drewniana, stolarka niekompletna, oszklenia niekompletne, większa część ścian wypełniona folią. Belki stalowe skorodowane. Konstrukcja drewniana miejscowo spruchniała, silnie zawilgocona i zagrzybiona. Podłoga drewniana zużyta, miejscowo spruchniała, występują duże szpary między deskami. Ogółem stan techniczny lichi.	a) Należy wykonać remont i wzmocnienie drewnianych elementów konstrukcji wraz z zabezpieczeniem przeciwgrzybiczym. b) Należy zabezpieczyć antykorozyjnie belki stalowe. c) Należy wymienić drewnianą podłogę. d) Należy wykonać kompletną stolarkę okienną	II II II II
13	Balustrady zewnętrzne		Nie występują.	-	-
14	Pomieszczenie gospodarcze	-	Na ścianie bocznej zlokalizowano niewielkie pomieszczenie gospodarcze dobudowane do budynku. Konstrukcja murowana jednokondygnacyjna, więźba dachowa jednospadowa drewniana krokwiowa. Pokrycie dachowe z papy asfaltowej. Występują duże ubytki tynków, pokrycie niekompletne, nieszczelne, częściowo zerwane. Więźba zawilgocona i częściowo zapadnięta. Drzwi wejściowej jednoskrzydłowe drewniane pełne. Ogółem stan techniczny dostateczny.	a) Należy wymienić uszkodzone krokwie. b) Należy wymienić pokrycie dachowe. c) Należy wykonać remont elewacji przy remoncie elewacji budynku głównego.	II II III
15	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość częściowo ogrodzona. Do budynku prowadzi chodnik z kostki betonowej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należywym.	-	-

16	Instalacja wod.-kan.	-	Instalacja wodociągowa miejska, istniejąca. Zestawy wodomierzowe w korytarzu. Instalacja kanalizacyjna sanitarna miejska, istniejąca. Odpływ do kolektora. Instalacja kanalizacyjna deszczowa - brak. Odprowadzenie wód deszczowych bezpośrednio na teren nieutwardzony	-	-
17	Instalacja c.o.	-	Indywidualna, odrębnie do lokalu. Występują kotły na paliwo stałe i piece kafłowe.	-	-
18	Instalacja elektryczna	-	Istniejąca, przyłącze napowietrzne.	-	-
19	Instalacja wentylacyjna	-	Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach w murowanych trzonach kominowych.	-	-
20	Instalacja fotowoltaiczna	-	Nie występuje.	-	-
21	Instalacja gazowa	-	Nie występuje.	-	-
22	Instalacja odgromowa	-	Nie występuje.	-	-

IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:

brak takich robót

V. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:

Obiekt znajduje się w należytych stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Część obiektu znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, jednak nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. Należy wykonać wskazane prace remontowe w celu doprowadzenia obiektu do należytego stanu technicznego.	tak
Część obiektu może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – należy zakazać ich użytkowania.	nie
Obiekt powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.	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:

do dnia 06.10.2023 r

VII. Załączniki:

- 1) dokumentacja fotograficzna uszkodzonych elementów obiektu;
- 2) decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych;
- 3) zaświadczenie o przynależności do DOIIB.

VIII. Legenda:

Stopień 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 od dokonania kontroli
IV stopień	wykonanie prac może nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej