PROTOKÓŁ nr 125/PPK/2020

z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku

Podstawa prawna: **art. 62 ust. 1 pkt 1, a, b, c i pkt 2** ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333).

§ 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).

Zakres kontroli obejmuje:

1) sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,
2) sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku **narażonych** na szkodliwe wpływy **atmosferyczne** i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku,
3) sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
4) ocenę stopnia zużycia elementów objętych kontrolą,
5) stanu technicznego i przydatności budynku do użytkowania, estetyki oraz jego otoczenia,
6) ustalenie zakresu robót remontowych wraz z określeniem ich pilności.

Data kontroli:	**01.12.2020r.**	Data następnej kontroli **rocznej:** **pięcioletniej:**	**grudzień 2021r.** **grudzień 2025r.**

Osoby przeprowadzające kontrolę:

Branża budowlano – konstrukcyjna:	
Imię i Nazwisko	Dorota Borsuk
Nr uprawnień	upr. bud. 17/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr członkowski POIIB	ZAP/BO/2076/01
Telefon kontaktowy	696 032 968
Branża instalacyjna:	
Imię i Nazwisko	Renata Hałas
Nr uprawnień	upr. bud. 70/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń
Nr członkowski POIIB	ZAP/IS/0179/03
Branża elektryczna:	
Imię i Nazwisko	Renata Hałas
Nr uprawnień	uprawnienia SEP grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie eksploatacji nr E/3299/087/2019 oraz w zakresie dozoru D/3300/087/2019

I. Informacje ogólne o budynku

Rodzaj budynku	**Budynek mieszkalny wielorodzinny**
Adres budynku	Połczyn Zdrój ul. Warszawska 25

Fotografia budynku (widok ogólny)

Właściciel:	**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Warszawska 25 w Połczynie Zdroju**
Zarządca:	**Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o.** **ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Połczyn-Zdrój**
Rodzaj konstrukcji	☐ żelbetowa ■ murowana ■ drewniana ☐ stalowa ☐ inna: .....
Wyposażenie	■ przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - grawitacyjne ☐ przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne z ciągiem wymuszonym mechanicznie* ☐ instalacja gazowa: gaz przewodowy, ~~gaz płynny (pojedyncza butla, zbiornik)~~* ☐ instalacja: ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania* ■ instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska- kanalizacja sanitarna, pojemniki na odpady

Ilość klatek schodowych	1	Ilość kondygnacji	2 + poddasze

II. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

1. Protokołem z poprzednich kontroli: rocznej nr 195/11/2019 z dnia 25.11.2019 r.
   przeprowadzonej przez: Jakuba Przybylskiego
   pięcioletniej nr 151/2015 z dnia 30.12.2015 r.
   przeprowadzonej przez: Bogusława Drożdża i Jana Drożdża

2. Innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:
   - Książka obiektu budowlanego
   - Protokołem z okresowej kontroli przewodów kominowych nr 469/2019 z 31.12.2019 r.
   - Protokołem z pomiarów ochronnych elektrycznych nr 151 WM/1/12/2015 z 01.12.2015 r.

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
Obróbki blacharskie, orynnowanie	Do wymiany	Zachowuje ważność	
Kominy	Spękania czapek kominowych, ubytki, do przemurowania	Zachowuje ważność	

Konstrukcja dachu	Więźba dachowa do konserwacji preparatami solnymi	Zachowuje ważność	
Stropy	Uzupełnienie braków w okładzinach stropów, Zabezpieczyć antykorozyjnie metalowe elementy konstrukcji stropu nad piwnicą	Zachowuje ważność	
Fundamenty i ściany zewnętrzne piwnic	Brak izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej fundamentów-uzupełnić okładziny zewnętrzne , Znaczne ubytki cegieł w ścianie murowanej-uzupełnić	Zachowuje ważność	
Elementy ścian zewnętrznych	Spękane, z ubytkami, odspojone elementy wystroju elewacji do naprawy i zabezpieczenia przed dalszą degradacją	Zachowuje ważność	
Ściany zewnętrzne	Poddać termomodernizacji, spękania ścian sklamrować i poddać obserwacji postęp spękania	Zachowuje ważność	
Ściany wewnętrzne	Wykonać remont okładzin wewnętrznych oraz wykonać i uszczelnić wyłaz dachowy	Zachowuje ważność	
Klatki schodowe	Odświeżenie powłok tynkarskich i malarskich wewnątrz klatki schodowej Wymienić schody drewniane	Zachowuje ważność	
Podłogi i posadzki	Miejscowe ubytki posadzek uzupełnić/wymienić	Zachowuje ważność	
Stolarka zewnętrzna	Okna, drzwi które nie zostały wymienione na PCV nieszczelne, do konserwacji bądź wymiany	Zachowuje ważność	

III. Ustalenia po sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników atmosferycznych występujących podczas użytkowania budynku

W trakcie kontroli ustalono:

Element, urządzenie, instalacja	Opis elementu	Stan techniczny (wg kryterium pkt. X)	Stopień zużycia elementów (wg kryterium pkt. X)	Uwagi
A. Konstrukcja				
1. fundamenty	Ceglane	Stan techniczny średni	30%	
2. ściany	Murowane	Stan techniczny średni	30%	Widoczne spękania, ubytki spoin i cegieł, pojedyncze zmurszałe cegły
3. stropy	Drewniane/ceglane, odcinkowe, częściowo otynkowane nad piwnicą	Stan techniczny średni	30%	Korozja elementów stalowych stropów nad piwnicą
4. słupy, podciągi	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
5. konstrukcja dachu	Drewniana	Stan techniczny dostateczny	45%	Ślady zawilgoceń elementów, zniszczenia konstrukcji, widoczne ugięcia
6. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
B. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych				
1. tynki	Cementowo-wapienne/sztukateria dekoracyjna (od strony frontowej)	Stan techniczny dostateczny	45%	Ubytki, odspojenia, spękania, zawilgocenia, przebarwienia, braki sztukaterii
2. okładziny	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	

C. Elementy ścian zewnętrznych				
1. gzymsy	Ceglane , otynkowane	Stan techniczny dostateczny	45%	Spękania, ubytki
2. attyki	Murowane, otynkowane, pokryte blachą ocynkowaną	Stan techniczny średni	35%	
3. balkony, loggie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. balustrady	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
5. stolarka okienna	Profil PVC / Drewniana	Stan techniczny dobry/ dostateczny	5%/50%	
6. schody zewnętrzne	Betonowe	Stan techniczny średni	35%	
7. opaska wokół budynku	Chodnik, częściowo brak	Stan techniczny dobry	15%	
8. doświetla okien piwnicznych	Murowane, przykrycia prowizoryczne	Stan techniczny średni	20%	
D. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu				
1. szyldy, reklamy, bilbordy	Reklama napinana na konstrukcji stalowej	Stan techniczny dobry	15%	
2. wysięgniki anten satelitarnych	Stalowy wspornik	Stan techniczny dobry	10%	
3. wysięgniki kamer	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. stacje nadawcze i odbiorcze	Stalowe anteny TV	Stan techniczny dobry	10%	
5. ławy kominiarskie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
6. oświetlenie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
7. mocowania oświetlenia, klimatyzatorów, markiz	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
8. świetliki, wyłazy dachowe	Właz dachowy, pełny , drewniany	Stan techniczny średni	25%	
9. inne	Szafka gazowa Szafka elektryczna	Stan techniczny średni	25%	
E. Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia				
1. pokrycie dachowe	Papa termozgrzewalna	Stan techniczny dostateczny	40%	Liczne nieszczelności
2. kominy	Głowy kominów – murowane otynkowane , czapki ceglane	Stan techniczny dostateczny	45%	Spękane tynki, ubytki

3. obróbki blacharskie	Blacha stalowa ocynkowana	Stan techniczny dostateczny	40%	
4. rynny	Blacha stalowa ocynkowana	Stan techniczny dostateczny	40%	
5. rury spustowe	PVC/ końcówki żeliwne	Stan techniczny średni	35%	
6. odprowadzenie wody opadowej	Do kanalizacji / na teren	Drożne	-	
F. Wejścia do budynku				
1. zabudowa	Nie występuje	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. stolarka drzwiowa	Drewniana	Stan techniczny dobry	10%	
3. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
G. Klatki schodowe, hole, korytarze				
1. schody wewnętrzne	Drewniane	Stan techniczny dostateczny	40%	
2. balustrady	Drewniane	Stan techniczny dostateczny	40%	
3. tynki	Cementowo – wapienne, pomalowane farbami emulsyjnymi i olejnymi	Stan techniczny dostateczny	40%	
4. stolarka okienna	Drewniana	Stan techniczny dostateczny	50%	
5. posadzki	Parter-betonowe/drewniane	Stan techniczny dostateczny	40%	
H. Poddasze, strych				
1. ściany	Murowane , częściowo otynkowane	Stan techniczny dostateczny	40%	Ubytki muru pod oknami, luźne cegły
2. posadzki	Drewniane	Stan techniczny dostateczny	40%	Zniszczone
I. Piwnice				
1. ściany	Murowane , częściowo otynkowane	Stan techniczny średni	30%	Widoczne zawilgocenia
2. posadzki	Ceglane	Stan techniczny średni	30%	
3. schody	Ceglane	Stan techniczny średni	35%	
4. stolarka okienna	Drewniana	Stan techniczny dostateczny	50%	
J. Urządzenia zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku				

1. hydranty	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. instalacje	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. dojazd straży pożarnej od ul. Warszawskiej	Droga miejska	Stan techniczny dobry	15%	
K. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska				
1. kanalizacja sanitarna	Żeliwo/tworzywo	Tworzywo-dobry żeliwo-średni	10%/25%	
2. kanalizacja deszczowa	Nie występuje	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
5. przepompownie ścieków	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
6. urządzenia filtrujące	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
7. urządzenia wygłuszające	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
L. Instalacja gazowa				
Nie dotyczy				
Ł. Instalacja wodociągowa				
1. rurociągi	Stal/tworzywo, uzbrojenie mieszane	Tworzywo-dobry żeliwo-średni	10%/25%	
M. Instalacja kanalizacyjna				
1. rurociągi	Żeliwo/tworzywo, uzbrojenie mieszane	Tworzywo-dobry żeliwo-średni	10%/25%	
N. Instalacja elektryczna				
Stan techniczny potwierdzony protokołem pomiarów elektrycznych				
1. złącze kablowe	Kompletne	Stan techniczny dobry	10%	
2. przeciwpożarowy wyłącznik prądu	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. instalacja odgromowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. oświetlenie terenu	Uliczne	Przegląd nie obejmuje sprawdzenia stanu technicznego		
5. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
O. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)				

Stan techniczny i ustalenia zgodnie z Protokołem z przeglądu kominiarskiego nr 469/2019 z 31.12.2019 r.				
P. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków				
1. kanalizacja ściekowa	Szczelne	-	-	
2. kanalizacja deszczowa	Nie występuje	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. wodociągowe	Szczelne	-	-	
4. centralnego ogrzewania	Nie występuje	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
5. elektryczne	Szczelne	-	-	
R. Elementy otoczenia i estetyki budynku				
1. ogrodzenie	Nie występuje	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. zieleń	Nie występuje	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. przejazdy, dojścia, miejsca postojowe	Mieszane, betonowe , gruntowe	Stan techniczny średni	35%	
4. altany śmietnikowe	Pojemniki, kontenery PVC	Stan techniczny dobry	10%	
5. estetyka	Estetyka budynku w stanie dostatecznym, otoczenie zadbane			

IV. Wnioski końcowe

- ☐ budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- ■ budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu,
- ☐ budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,
- ☐ budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- ☐ budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- ☐ budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.

~~**Wobec stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogą spowodować:** zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem **osoba dokonująca kontroli**, na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, **niezwłocznie prześle kopię niniejszego protokołu do właściwego terytorialnie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdwinie** *~~

V. W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy bezzwłocznie wykonać

Nie dotyczy

VI. Określenie zakresu robót remontowych i pilność ich wykonania

inwestycji / remontów / konserwacji / napraw *

1. Wykonać nowe pokrycie dachowe wraz z wykonaniem obróbek blacharskich i orynnowania
2. Wykonać przemurowanie kominów ponad dach z cegły klinkierowej
3. Wykonać naprawę drewnianej więźby dachowej wraz z wykonaniem zabezpieczenia elementów więźby środkami grzybobójczymi i owadobójczymi. Elementy zniszczone więźby wymienić/wzmocnić (murłata przegnita odcinkowo, uszkodzona) – **PILNE do wykonania**
4. Naprawić podłogę z desek na poddaszu
5. Uporządkować poddasze ze śmieci/gabarytów
6. Zaleca się sprawdzenie nośności belek stropowych nad ostatnią kondygnacja na klatce schodowej
7. **Wykonać renowację/wymianę elementów stalowych stropów nad piwnicą oraz zabezpieczyć farbami antykorozyjnymi – postępująca korozja**
8. Wykonać nowe tynki na ścianach i stropach w piwnicy. Do obserwacji pęknięcie wzdłużne na sklepieniu ceglanym
9. Wykonać izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych. Uzupełnić ubytki spoin ścian fundamentowych Osuszyć piwnicę, wykonać nowe posadzki betonowe
10. Wykonać nową elewację wraz z odtworzeniem sztukaterii dekoracyjnej. Po zbiciu tynków przeprowadzić oględziny stanu ścian budynku i wykonać ewentualne naprawy, wzmocnienia, spięcia. Wyprawy tynkarskie wykonać na całości budynku. Rozważyć docieplenie ścian
11. Wykonać kompleksowy remont klatki schodowej wraz z naprawą schodów, posadzek i wymianą instalacji elektrycznej. Do czasu wykonania remontu zabezpieczyć luźne tynki na sufitach
12. Wymienić drewniana stolarkę okienną i drzwiową na nową
13. Wykonać opaskę betonowa od strony podwórza
14. Naprawić schody betonowe - wejściowe
15. Uporządkować odprowadzenie ścieków bytowych
16. Zgłoszenie mieszkańca – zacieki przy rurze kominowej w łazience

ZGODNIE Z KRYTERIAMI PRZEDSTAWIONYMI W PKT. XI OKREŚLONO **1/3** STOPIEŃ PILNOŚCI NAPRAWY WYŻEJ WYMIENIONYCH ELEMENTÓW

VII. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników

Nie dotyczy

VIII. Oświadczenie osoby przeprowadzającej kontrolę

Oświadczamy, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem faktycznym

w zakresie branży budowlanej mgr inż. Dorota Borsuk upr. bud. 17/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej kod identyfikacyjny izby zawodowej: ZAP/BO/2076/01	mgr inż. Dorota Borsuk upr. bud. 17/Sz/2000
w zakresie branży sanitarnej mgr inż. Renata Joanna Hałas upr. bud. 70/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń kod identyfikacyjny izby zawodowej: ZAP/IS/0179/03	mgr inż. Renata Joanna Hałas upr. bud. 70/Sz/2000
w zakresie branży elektrycznej mgr inż. Renata Joanna Hałas uprawnienia SEP grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie eksploatacji nr E/3299/087/2019 oraz w zakresie dozoru D/3300/087/2019	mgr inż. Renata Joanna Hałas upr. SEP nr E/3299/087/2019, D/3300/087/2019

IX. Załączniki do protokołu

1	Dokumentacja fotograficzna

Załączona na płycie CD

2	upr. bud. 17/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Doroty Borsuk
3	aktualna przynależność do ZOIIB nr ZAP/BO/2076/01 Doroty Borsuk
4	upr. bud. 70/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń Renaty Hałas
5	aktualna przynależność do ZOIIB nr ZAP/IS/0179/03 Renaty Hałas
6	uprawnienia SEP grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie eksploatacji nr E/3299/087/2019 Renaty Joanny Hałas
7	uprawnienia SEP grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie dozoru D/3300/087/2019 Renaty Joanny Hałas

X. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
0-15%	Dobry	elementy obiektu są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35%	Średni	elementy obiektu wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-55%	Dostateczny	w elementach obiektu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-75%	Dopuszczający	w elementach obiektu występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
76-95%	Nieodpowiedni	w elementach obiektu występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

XI. Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku	
1 stopień pilności naprawy	elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników
2 stopień pilności naprawy	elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
3 stopień pilności naprawy	elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu
Brak określenia stopnia pilności naprawy	elementy, które remont powinien być uwzględniony w planach rzeczowo-finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego (dłuższego niż okres do kolejnego przeglądu pięcioletniego)

* *niepotrzebne wykreślić lub usunąć*

Potwierdzam odbiór Protokołu:

KIEROWNIK
Działu Inwestycji i Remontów

Beata Brzezińska

Połczyn Zdrój, dnia 28.02.2020 r.

.....
(czytelny podpis osoby upoważnionej)