PROTOKÓŁ nr 13/PPK/2021

z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku

Podstawa prawna: **art. 62 ust. 1 pkt 1, a, b, c** 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:	**30 listopada 2021r.**	Data następnej kontroli **rocznej**:	**grudzień 2022r.**

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	Grunwaldzka 20, 78-320 Połczyn-Zdrój

Fotografia budynku (widok ogólny)

Właściciel:	**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Grunwaldzka 20 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 nadziemne + poddasze

II. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

1. Protokołem z poprzednich kontroli: rocznej nr 13/PPK/2020 z dnia 01.12.2020r.
   przeprowadzonej przez: : Dorotę Borsuk i Renatę Hałas
   pięcioletniej nr 13/PPK/2020 z dnia 01.12.2020r.
   przeprowadzonej przez: : Dorotę Borsuk i Renatę Hałas

2. Innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:
   - Książka obiektu budowlanego
   - Protokołem z okresowej kontroli przewodów kominowych nr 197/2021 z dnia 07.05.2021r.
   - Protokół z pomiarów stanu izolacji obwodów i urządzeń elektrycznych nr 1/02/2021 z dnia 26.02.2021r.
   - Protokół z pomiarów pętli zwarcia 2/02/2021 z dnia 26.02.2021r.

Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń
Wykonać naprawę nieszczelności pokrycia dachowego	Wykonano

Wykonać naprawę obróbek blacharskich kominów	Zachowuje ważność
Wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą i pionową oraz izolację termiczną	Zachowuje ważność
Odnowić gzymsy	Zachowuje ważność
Odnowić elewację	Zachowuje ważność
Przeprowadzić remont ścian klatki schodowej	Zachowuje ważność
Przeprowadzić remont schodów wraz z balustradami	Zachowuje ważność
Naprawić posadzki	Zachowuje ważność
Wymiana stolarki drewnianej	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. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych				
1. tynki	Cementowo-wapienne, pomalowany farbą elewacyjną	dostateczny	36%	Liczne ubytki powłok tynkarskich, miejscami widoczne cegły, odspojenia, zmurszenia
2. okładziny	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
B. Elementy ścian zewnętrznych				
1. gzymsy	Murowane, otynkowane	dostateczny	36%	Odspojenia tynków
2. attyki	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. balkony, loggie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. balustrady	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
5. stolarka okienna	Drewniane/PVC	PCV – dobry drewniana - dostateczny	11% 41%	Drewniane nieszczelne, zniszczone
6. schody zewnętrzne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
7. opaska wokół budynku	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	

C. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu				
1. szyldy, reklamy, bilbordy	Reklama	dobry	nowy	
2. wysięgniki anten satelitarnych	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. wysięgniki kamer	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. stacje nadawcze i odbiorcze	Stalowe	średni	21%	
5. ławy kominiarskie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
6. mocowania oświetlenia, klimatyzatorów, markiz	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
7. świetliki, wyłazy dachowe	drewniane	dostateczny	41%	Drewniane nieszczelne, zniszczone
8. inne	Szafka elektryczna	Średni	21%	
D. Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia				
1. pokrycie dachowe	Dachówka	dostateczny	36%	Miejscowe nieszczelności
2. kominy	Murowane, cegła pełna/ klinkierowa	dobry	45%	Ubytki –z cegły pełnej
3. obróbki blacharskie	Blacha stalowa ocynkowana	dostateczny	36%	Miejscowe nieszczelności obróbek blacharskich
4. rynny	Blacha stalowa ocynkowana	średni	21%	
5. rury spustowe	PVC/ końcówka PVC	średni	20%	
6. odprowadzenie wody opadowej	Do kanalizacji ogólnospławnej / na teren	drożne		
E. Wejścia do budynku - podcień				
1. zabudowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. stolarka drzwiowa	Drewniane z naświetlem	Dostateczny	45%	Duże zużycie, nieszczelności, złuszczenia farby, brak oszklenia
3. inne:	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
F. Klatki schodowe, hole, korytarze				
1. schody wewnętrzne	Drewniane	średni	35%	Duże zużycie, wytarcia na stopniach , brak okładzin
2. balustrady	Pochwyty drewniane	średni	25%	Wytarcia farby
3. tynki	Cementowo-wapienne, pomalowane farbą emulsyjną i olejną, w wejściu okładzina z płytek	średni	30%	Liczne odspojenia i ubytki tynków, uszkodzone powłoki

				malarskie, zarysowania i zmurszenia, zabrudzenia i uszkodzenia płytek
4. stolarka okienna	drewniane	Dostateczny	40%	Drewniane nieszczelne, zniszczone
5. posadzki	Drewniane, cementowe	średni	30%	Miejscowe ubytki i nierówności
G. Poddasze, strych - brak dostępu – nie dokonano przeglądu- zamknięte mieszkanie				
1. ściany	-	-	-	-
2. posadzki	-	-	-	-
H. Piwnice				
1. ściany	Cegła	Dostateczny	36%	Wilgoć
2. posadzki	Betonowe	Dostateczny	36%	Wilgoć
3. schody	Betonowe	Dostateczny	36%	
4. stolarka okienna	Drewniana	Dopuszczający	56%	Zniszczona, nieszczelna
I. 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. Grunwaldzkiej	Droga miejska	-	-	
J. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska				
1. kanalizacja sanitarna	Żeliwo/tworzywo	tworzywo – dobry żeliwo - średni	11% 26%	
2. kanalizacja deszczowa	Nie występują	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	

K. Instalacja gazowa				
Nie występuje				
L. Instalacja wodociągowa				
1. rurociągi	Stal/tworzywo, uzbrojenie mieszane	tworzywo – dobry stal - średni	11% 26%	
Ł. Instalacja kanalizacyjna				
1. rurociągi	Żeliwo/tworzywo uzbrojenie mieszane	tworzywo – dobry żeliwo - średni	11% 26%	
M. Instalacja elektryczna				
Stan techniczny potwierdzony protokołem pomiarów elektrycznych nr 1/02/2021 i 2/02/2021 z 26.02.2021 r.				
1. złącze kablowe	kompletne	średni	21%	
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	
N. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)				
Stan techniczny i ustalenia zgodnie z Protokołem z przeglądu kominiarskiego nr 197/2021 z 07.05.2021r.				
O. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków				
1. kanalizacja ściekowa	Szczelne			
2. kanalizacja deszczowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. wodociągowe	Szczelne			
4. centralnego ogrzewania	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
5. elektryczne	Szczelne			
R. Elementy otoczenia i estetyki budynku				
1. ogrodzenie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. zieleń	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. przejazdy, dojścia, miejsca postojowe	Chodniki z kostek kamiennych	średni	21%	
4. altany śmietnikowe/kontenery, pojemniki wolnostojące	Pojemniki PVC	Dobry	15%	
5. estetyka	Estetyka budynku w stanie dostatecznym, otoczenie niezadbane			

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 przemurowanie głów kominowych raz z wykonaniem nowych obróbek blacharskich
2. Wykonać remont klatki schodowej polegającej na skuciu tynków , naprawy spękań na ścianach oraz wykonanie nowych tynków wraz z malowaniem na ścianach i sufitach
3. Wykonać drobne naprawy stopni schodów w klatce schodowej. Zabezpieczyć okładzinami PVC przed niszczeniem
4. Wykonać nowe powłoki malarskie balustrad drewnianych
5. Wykonać naprawy ścian oraz nowe wyprawy tynkarskie w podcieniu
6. Wymiana stolarki okiennej w klatce schodowej
7. Wykonać naprawę i odnowienie stolarki drzwiowej w podcieniu
8. Wykonać renowację/wymianę elementów stalowych stropów nad piwnicą oraz zabezpieczyć farbami antykorozyjnymi – postępująca korozja
9. Wykonać nowe tynki na stropach i ścianach w piwnicy
10. Wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą i pionową ścian fundamentowych w piwnicy
11. Wykonać nową posadzkę wraz z izolacją w piwnicy
12. Wymienić stolarkę okienną w piwnicy
13. Wykonać naprawy ścian oraz nowe wyprawy elewacyjne
14. Naprawić gzymsy
15. Sprawdzić szczelność rynny na dobudówce od strony podwórka

ZGODNIE Z KRYTERIAMI PRZEDSTAWIONYMI W PKT. XI OKREŚLONO STOPIEŃ PILNOŚCI NAPRAWY WYŻEJ WYMIENIONYCH ELEMENTÓW:
STOPIEŃ 1 DOT. PKT. ZALECEŃ: 8, 15,
STOPIEŃ 2 DOT. PKT. ZALECEŃ: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
STOPIEŃ 3 DOT. PKT. ZALECEŃ: 13, 14

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	upr. bud. 17/Sz/2000 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Doroty Borsuk
2	aktualna przynależność do ZOIIB nr ZAP/BO/2076/01 Doroty Borsuk
3	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
4	aktualna przynależność do ZOIIB nr ZAP/IS/0179/03 Renaty Hałas
5	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
6	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 ..... 2021r.

.....
(czytelny podpis osoby upoważnionej)