

# PROTOKÓŁ nr 81/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 budowlana – 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, ciepłych, 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 elektryczną 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	B. Chrobrego 13, 78-320 Połczyn-Zdrój

Fotografia budynku (widok ogólny)



Właściciel:	<b>Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości B. Chrobrego 13 w Połczynie Zdroju</b>		
Zarządca:	<b>Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Połczyn-Zdrój</b>		
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input checked="" type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna: .....		
Wyposażenie	<input checked="" type="checkbox"/> przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - grawitacyjne <input type="checkbox"/> przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne z ciągiem wymuszonym mechanicznie* <input type="checkbox"/> instalacja gazowa: gaz przewodowy, gaz płynny (pojedyncza butla, zbiornik)* <input type="checkbox"/> instalacja: ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania* <input checked="" type="checkbox"/> instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska: kanalizacja sanitarna, pojemniki na odpady		
Ilość klatek schodowych	1	Ilość kondygnacji	3 nadziemne + poddasze, 1 podziemna

## II. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli

### Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- Protokołem z poprzednich kontroli: rocznej nr 70/PPK/2020 z dnia 01.12.2020r. przeprowadzonej przez: Dorotę Borsuk i Renatę Hałas pięcioletniej nr 70/PPK/2020 z dnia 01.12.2020r. przeprowadzonej przez: Dorotę Borsuk i Renatę Hałas
- Innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:
  - Książka obiektu budowlanego
  - Protokołem z okresowej kontroli przewodów kominowych nr 144/2021 z dnia 07.05 2021 r.
  - Protokół z pomiarów stanu izolacji obwodów i urządzeń elektrycznych nr 1/03/2021 z dnia 2.03.2021r.
  - Protokół z pomiarów pętli zwarcia 2/03/2021 z dnia 2.03.2021r.

Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń
Wymiana pokrycia	Zachowuje ważność
Renowacja obróbek blacharskich wokół kominów	Zachowuje ważność
Impregnacja środkami owadobójczymi i grzybobójczymi elementów drewnianych konstrukcji dachu	Zachowuje ważność

Naprawa tynków stropów	Zachowuje ważność
Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych pionowych oraz termicznych ścian fundamentowych	Zachowuje ważność
Naprawa pęknięć i zarysowań ścian zewnętrznych	Zachowuje ważność
Renowacja ścian klatki schodowej	Zachowuje ważność
Naprawa/wymiana schodów wewnętrznych	Zachowuje ważność
Naprawa posadzek w piwnicy, klatce schodowej oraz na poddaszu	Zachowuje ważność
Wymiana stolarki drewnianej na nową	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
<b>A. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych</b>				
1. tynki	Tynk cementowo-wapienny szczytkowy na jednej ścianie	nieodpowiedni	85%	Spękania, odspojenia, ubytki
2. okładziny	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
<b>B. Elementy ścian zewnętrznych</b>				
1. gzymsy	Ceglane	dostateczny	50%	
2. atyki	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	PVC/drewniana	dobry / dopuszczający	11% 70%	Stolarka drewniana zużyta, nieuszczelna
6. schody zewnętrzne	Stopień betonowy	dostateczny	50%	
7. opaska wokół budynku	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
<b>C. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu</b>				
1. szyldy, reklamy, bilbordy	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. wysięgniki anten satelitarnych	Stalowy	średni	30%	

3. wysięgniki kamer	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. stacje nadawcze i odbiorcze	Stalowe	średni	30%	
5. ławy kominiarskie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
6. mocowania oświetlenia, klimatyzatorów, markiz	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
7. świetliki, wyłazy dachowe	Stalowy	dostateczny	55%	
8. inne	Szafka elektryczna Szafka gazowa	średni	21%	
<b>D. Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia</b>				
1. pokrycie dachowe	Dachówka cementowa	dopuszczający	60%	Liczne nieszczelności
2. kominy	Murowane/cegła zwykła/cegła klinkierowa	dopuszczający	65%	Zniszczone, nieszczelne, popękane
3. obróbki blacharskie	Blacha stalowa ocynkowana	dopuszczający	60%	Nieszczelności
4. rynny	Blacha stalowa ocynkowana	dopuszczający	60%	Nieszczelności
5. rury spustowe	Blacha stalowa ocynkowana, końcówka żeliwna	dopuszczający	60%	Nieszczelności, uszkodzenia
6. odprowadzenie wody opadowej	Do kanalizacji ogólnospławnej / na teren	drożne		
<b>E. Wejścia do budynku</b>				
1. zabudowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. stolarka drzwiowa	Drewniana	średni	20%	
3. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
<b>F. Klatki schodowe, hole, korytarze</b>				
1. schody wewnętrzne	Drewniane	średni	20%	Uszkodzone stopnie i deski na spocznikach
2. balustrady	Pochwyty drewniane	średni	20%	
3. tynki	Cementowo-wapienne, pomalowane farbą emulsyjną i olejną	średni	25%	Liczne zawilgocenia, spękania i zabrudzenia, uszkodzenia powłok malarskich
4. stolarka okienna	drewniane	dostateczny	40%	Stolarka drewniana zużyta, nieszczelna
5. posadzki	Drewniane , pokryte PVC	dopuszczający	56%	Zniszczenia, zapadnięcia
<b>G. Poddasze, strych</b>				

1. ściany	Murowane	dostateczny	40%	Ślady zawilgocenia
2. posadzki	Drewniane	dostateczny	45%	Widoczne ślady zużycia, deski spróchniałe, zapadnięte
<b>H. Piwnice</b>				
1. ściany	Ceglane, otynkowane	średni	35%	Ubytki tynków,
2. posadzki	Betonowe	średni	35%	Widoczne ślady zużycia
3. schody	Drewniane	dostateczny	40%	Widoczne ślady zużycia
4. stolarka okienna	Drewniane	dopuszczający	60%	Widoczne duże zużycie, nieszczelności, braki w oszkleniu
<b>I. Urządzenia zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku</b>				
1. hydranty	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. instalacje	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. dojazd straży pożarnej od ul. Chrobrego	Droga miejska	-	-	
<b>J. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska</b>				
1. kanalizacja sanitarna	Żeliwo/tworzywo	tworzywo – dobry żeliwo - średni	10% 25%	
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	
<b>K. Instalacja gazowa</b>				
Nie występuje				
<b>L. Instalacja wodociągowa</b>				
1. rurociągi	Stal/tworzywo, uzbrojenie mieszane	tworzywo – dobry żeliwo - średni	10% 25%	
<b>Ł. Instalacja kanalizacyjna</b>				

1. rurociągi	Żeliwo/tworzywo uzbrojenie mieszane	tworzywo – dobry żeliwo - średni	10% 25%	
<b>M. Instalacja elektryczna</b>				
Stan techniczny potwierdzony protokołem pomiarów elektrycznych nr 1/03/2021 i 2/03/2021 z 2.03.2021r.				
1. złącze kablowe	kompletne	średni	20%	
2. Przeciwpowarowy wyłącznik prądu	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. instalacja odgromowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. oświetlenie terenu	Uliczne	kompletne	średni	
5. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
<b>N. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)</b>				
Stan techniczny i ustalenia zgodnie z Protokołem z przeglądu kominiarskiego nr 144/2021 z 07.05.2021r.				
<b>O. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków</b>				
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			
6. gazowe	szczelne			
<b>P. Elementy otoczenia i estetyki budynku</b>				
1. ogrodzenie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. zieleni	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. przejazdy, dojścia, miejsca postojowe	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. altany śmietnikowe/kontenery, pojemniki wolnostojące	Pojemniki PVC	Dobry	15%	
5. estetyka	Estetyka budynku w stanie dostatecznym, otoczenie niezadbane			
<b>IV. Wnioski końcowe</b>				

- budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należyтым 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. Wykonanie ekspertyzy technicznej stanu budynku ( widoczne ugięcie kalenicy dachu , gięcie stropu w mieszkaniu nr 2, pęknięcie w ścianie szczytowej
2. Wymiana pokrycia dachowego
3. Wykonać impregnację elementów więźby dachowej środkami grzybobójczymi i owadobójczymi, elementy zniszczone więźby wymienić/wzmocnić
4. Wykonać przemurowanie kominów od poziomu poddasza
5. Wymienić posadzkę na poddaszu
6. Posprzątać poddasze z gabarytów i śmieci
7. Wykonać odizolowanie elementów drewnianych od powierzchni komina na poziomie poddasza
8. Wykonać nowe obróbki blacharskie wraz z orynnowaniem
9. Wykonać nowe tynki na klatce schodowej
10. Wykonać nowe schody na poddasze
11. Wykonać nowe posadzki w klatce schodowej
12. Wymienić stolarkę okienną drewnianą na nową
13. Wykonać zabezpieczenie występujących rys na ścianach zewnętrznych budynku , zgodnie z technologią która zostanie określona w wykonanej ekspertyzie
14. Wykonać tynki na całości elewacji
15. Wykonać nową posadzkę w mieszkaniu nr 2 . Usunąć polepę , wzmocnić i wypoziomować
16. Sprawdzić stan belki drewnianej w stropie w piwnicy pod mieszkaniem nr 2
17. Wykonać nową opaskę wokół budynku
18. Wymienić zewnętrzną stolarkę drzwiową

ZGODNIE Z KRYTERIAMI PRZEDSTAWIONYMI W PKT. XI OKREŚLONO STOPIEŃ PILNOŚCI NAPRAWY WYŻEJ WYMIENIONYCH ELEMENTÓW:

STOPIEŃ 1 DOT. PKT. ZALECEŃ: 1, 6, 7, 16,

STOPIEŃ 2 DOT. PKT. ZALECEŃ: 2, 3, 4, 8, 13, 15, 18

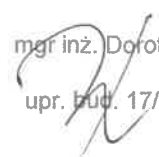


STOPIEŃ 3 DOT. PKT. ZALECEŃ: 5, 9, 10, 11, 12, 14, 17,

**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 protokole są zgodne ze stanem faktycznym**

<p style="text-align: center;"><b>w zakresie branży budowlanej</b> 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</p>	 mgr inż. Dorota Borsuk upr. bud. 17/Sz/2000
<p style="text-align: center;"><b>w zakresie branży sanitarnej</b> 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, ciepłych wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń kod identyfikacyjny izby zawodowej: ZAP/IS/0179/03</p>	 mgr inż. Renata Joanna Hałas upr. bud. 70/Sz/2000
<p style="text-align: center;"><b>w zakresie branży elektrycznej</b> mgr inż. Renata Joanna Hałas uprawnienia SEP grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną w zakresie eksploatacji nr E/3299/087/2019 oraz w zakresie dozoru D/3300/087/2019</p>	 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 ZOIB 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, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych bez ograniczeń Renaty Hałas
4	aktualna przynależność do ZOIB nr ZAP/IS/0179/03 Renaty Hałas
5	uprawnienia SEP grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną 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 elektryczną 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



<b>XI. Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku</b>	
<b>1 stopień pilności naprawy</b>	elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników
<b>2 stopień pilności naprawy</b>	elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
<b>3 stopień pilności naprawy</b>	elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu
<b>Brak określenia stopnia pilności naprawy</b>	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:**

Połczyn Zdrój, dnia 31.12.....2021 r.

**KIEROWNIK**  
Działu Inwestycji i Remontów

Beata Brzezińska

.....  
(czytelny podpis osoby upoważnionej)

