

PROTOKÓŁ nr 14/PPK/2023

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 2023 roku, poz. 682).

§ 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:	1 grudzień 2023r.	Data następnej kontroli rocznej:	grudzień 2024r.
----------------	-------------------	----------------------------------	-----------------

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	Agnieszka Przewicka-Litwin
Nr uprawnień	upr. bud. ZAP/0051/PWOS/05 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych
Nr członkowski POIIB	WKP/IS/0311/07

Branża elektryczna:

Imię i Nazwisko	Andrzej Denis
Nr uprawnień	uprawnienia SPE grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną w zakresie eksploatacji nr 201/E1/351/20 oraz w zakresie dozoru 200/D1/351/20

I. Informacje ogólne o budynku

Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Adres budynku	Grunwaldzka 30, 78-320 Połczyn-Zdrój

Fotografia budynku (widok ogólny)



Właściciel:	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Grunwaldzka 30 w Pólcynie-Zdroju		
Zarządca:	Pólczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Pólczyn-Zdrój		
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 checked="" 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	2	Ilość kondygnacji	2 nadziemne + poddasze, 1 podziemna

II. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- Protokołem z poprzednich kontroli: rocznej nr 17/PPK/2022 z dnia 30.11.2022r.
przeprowadzonej przez: Dorotę Borsuk ; Andrzeja Denisa
i Grzegorza Spychalskiego
pięcioletniej nr 16/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 158/2023 z dnia 07.07.2023r.
 - 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.
 - Protokołem z przeglądu instalacji gazowej nr 7/2023 z dnia 23.02.2023r.

Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń
Wykonać doszczelnienie pokrycia dachowego. Wymienić uszkodzone, luźne dachówki oraz gąsiorzy na budynku głównym.	Zachowuje ważność
Usunąć z połaci dachowych luźne elementy stalowe	Wykonano
Wykonać impregnację elementów więźby dachowej środkami grzybobójczymi i owadobójczymi oraz wzmocnić elementy więźby dachowej	Zachowuje ważność
Wymienić zniszczone deski na poddaszu	Zachowuje ważność
Wykonać nowe wyprawy tynkarskie na poddaszu	Zachowuje ważność
Posprzątać strych	Zachowuje ważność
Wykonać remont klatki schodowej polegającej na skuciu tynków, naprawy spękań na ścianach oraz wykonanie nowych tynków wraz z malowaniem na ścianach i sufitach	Zachowuje ważność
Wykonać drobne naprawy stopni schodów w klatce schodowej. Zabezpieczyć okładzinami PVC przed niszczeniem	Zachowuje ważność
Wykonać naprawy oraz nowe powłoki malarskie na balustradach – w klatce schodowej	Zachowuje ważność
Wymienić stolarkę okienną na nową w klatce schodowej	Zachowuje ważność
Usunąć odparzone tynki ze ścian zewnętrznych, zabezpieczyć występujące rysy oraz wykonać nowe wyprawy elewacyjne	Zachowuje ważność
Naprawić gzymsy	Zachowuje ważność
Wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą i pionową oraz izolację termiczną ścian fundamentowych	Zachowuje ważność
Uzupełnić ubytki tynku na stropach w piwnicy	Zachowuje ważność
Wykonać tynki na ścianach w piwnicach	Zachowuje ważność
Wymienić stolarkę okienną	Zachowuje ważność
Naprawić posadzki w piwnicy	Zachowuje ważność
Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej	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, pomalowane farbą elewacyjną	dostateczny	37%	Liczne ubytki powłok tynkarskich, miejscami widoczne cegły, odspojenia
2. okładziny	Cegła klinkierowa, pomalowana	średni	27%	
3. inne	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
B. Elementy ścian zewnętrznych				
1. gzymsy	Ceglany, otynkowany pomalowany farbą elewacyjną	dostateczny	37%	Miejscowe spękania i odspojenia tynków

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	Drewniane/PVC	PCV – dobry drewniana - dostateczny	12% 42%	Drewniane nieszczelne, zniszczone, braki w oszkleniu
6. schody zewnętrzne	Betonowy stopień	dostateczny	37%	Ubytki i spękania
7. opaska wokół budynku	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
C. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu				
1. szyldy, reklamy, bilbordy	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. wysięgniki anten satelitarnych	Stalowe	średni	22%	
3. wysięgniki kamer	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. stacje nadawcze i odbiorcze	Stalowe	średni	22%	
5. ławy kominiarskie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
6. mocowania oświetlenia, klimatyzatorów, markiz	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
7. świetliki, wyłazy dachowe	Stalowe	dostateczny	42%	Nieszczelne, zniszczone
8. inne	Szafka gazowa Szafka elektryczna	średni	22%	
D. Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia				
1. pokrycie dachowe	Dachówka / papa termozgrzewalna	dostateczny/ średni	37%/20%	Miejskowe ubytki, uszkodzenia
2. kominy	Murowane, cegła klinkierowa	dobry	3%	
3. obróbki blacharskie	Blacha stalowa ocynkowana	średni/dobry	22%/1%	
4. rynny	Blacha stalowa ocynkowana	średni/dobry	22%/1%	
5. rury spustowe	Blacha stalowa ocynkowana, końcówka PVC	średni/dobry	21%/1%	
6. odprowadzenie wody opadowej	Do kanalizacji ogólnospławnej	drożne		
E. Wejścia do budynku				
1. zabudowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. stolarka drzwiowa	Drewniana	dostateczny	43%	
3. inne:	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	

F. Klatki schodowe, hole, korytarze				
1. schody wewnętrzne	Drewniane	średni	32%	Wytarcia
2. balustrady	Pochwyty drewniane	średni	22%	Wytarcia farby, złuszczenia, braki tralek
3. tynki	Cementowo-wapienne, pomalowane farbą emulsyjną i olejną	dostateczny	37%	Liczne odspojenia i ubytki tynków na ścianach i stropie, uszkodzone powłoki malarskie, złuszczenia, zarysowania
4. stolarka okienna	Drewniane	dostateczny	42%	Drewniane nieszczelne, zniszczone
5. posadzki	Betonowa, pokryta lastriko-parter/Drewniane	dostateczny	37%	Miejscowe ubytki i nierówności
G. Poddasze, strych				
1. ściany	Drewniane	średni	36%	
2. posadzki	Drewniane	dostateczny	51%	Ubytki i zapadnięcia
H. Piwnice				
1. ściany	Cegła pełna otynkowana	dostateczny	37%	
2. posadzki	Ceglane, betonowe	dostateczny	37%	Ubytki, pęknięcia
3. schody	Betonowe	dostateczny	37%	
4. stolarka okienna	Drewniana	dostateczny	42%	Nieszczelne, zniszczone, ubytki w oszkleniu
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	12% 27%	
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	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	

ścieków				
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				
Stan techniczny i ustalenia zgodnie z Protokołem z przeglądu instalacji gazowej nr 7/2023 z dnia 23.02.2023r.				
L. Instalacja wodociągowa				
1. rurociągi	Stal/tworzywo, uzbrojenie mieszane	tworzywo – dobry stal - średni	12% 27%	
Ł. Instalacja kanalizacyjna				
1. rurociągi	Żeliwo/tworzywo uzbrojenie mieszane	tworzywo – dobry żeliwo - średni	12% 27%	
M. Instalacja elektryczna				
Stan techniczny potwierdzony protokołem pomiarów elektrycznych nr 1/02/2021 i 2/02/2021 z 26.02.2021r.				
1. złącze kablowe	kompletne	średni	22%	
2. Przeciwpowozarowy wyłącznik prądu	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
3. instalacja odgromowa	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
4. oświetlenie terenu	Uliczne	Przeгляд 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 kominarskiego nr 158/2023 z dnia 07.07.2023r.				
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			
6. gazowe	szczelne			
P. Elementy otoczenia i estetyki budynku				

1. ogrodzenie	Nie występują	Nie dotyczy	Nie dotyczy	
2. zieleń	Trawniki, drobne nasadzenia	średni	27%	
3. przejazdy, dojścia, miejsca postojowe	Chodniki z kostek betonowych, drogi gruntowe	średni	31%	
4. altany śmietnikowe/kontenery, pojemniki wolnostojące	Pojemniki PVC	dobry	15%	
5. estetyka	Estetyka budynku w stanie średni, otoczenie zadbane			

IV. Wnioski końcowe

- budynek znajduje się w należyłym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należyłym 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 **bezwzględnie** wykonać

Nie dotyczy

VI. Określenie zakresu robót remontowych i pilność ich wykonania

inwestycji / remontów / konserwacji / napraw *

- Wykonać doszczelnienie pokrycia dachowego. Wymienić uszkodzone, luźne dachówki oraz gąsiorzy na budynku głównym.
- Doszczelnić obróbki przy kominie – zalanie mieszkanie nr 5
- Wykonać impregnację elementów więźby dachowej środkami grzybobójczymi i owadobójczymi oraz wzmocnić elementy więźby dachowej
- Wymienić zniszczone deski posadzki na poddaszu
- Wykonać nowe wyprawy tynkarskie na poddaszu na ścianach
- Posprzątać strych ze śmieci
- Wykonać uzupełnienie ubytków tynków na ścianach i stropach w klatce schodowej oraz wykonać nowe powłoki malarskie
- Wykonać drobne naprawy stopni schodów w klatce schodowej. Zabezpieczyć okładzinami PVC przed niszczeniem
- Wykonać naprawy, nowe powłoki malarskie na balustradach oraz uzupełnić brakujące tralki na balustradach w klatce schodowej
- Wymienić zużytą drewnianą stolarkę okienną na nową w klatce schodowej

11. Wykonać nowe tynki wraz z zabezpieczeniem rys i spękań na elewacji ścian budynku wraz z odtworzeniem gzymsów
12. Wykonać izolację przeciwwilgociową poziomą i pionową ścian fundamentowych
13. Uzupelnić ubytki tynku na stropach w piwnicy
14. Wykonać tynki na ścianach w piwnicy
15. Wymienić zużytą drewnianą stolarkę okienną na nową wraz z nadprożami w piwnicy
16. Uzupelnić ubytki betonu w posadzkach w piwnicy
17. Wymienić zewnętrzną stolarkę drzwiową na nową od strony podwórza

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

STOPIEŃ 1 DOT. PKT. ZALECEŃ: 1, 2 - ZALECANY ZAKRES ROBÓT DO WYKONANIA DO KWIECIA 2024R

STOPIEŃ 2 DOT. PKT. ZALECEŃ: 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12 - ZALECANY ZAKRES ROBÓT DO WYKONANIA DO GRUDNIA 2024R




STOPIEŃ 3 DOT. PKT. ZALECEŃ: 4, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17 - ZALECANY ZAKRES ROBÓT DO WYKONANIA DO GRUDNIA 2025R

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

<p>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</p>	<p>mgr inż. Dorota Borsuk  upr. bud. 17/Sz/2000</p>
<p>w zakresie branży sanitarnej mgr inż. Agnieszka Przezwicka-Litwin upr. bud. ZAP/0051/PWOS/05 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych kod identyfikacyjny izby zawodowej: WKP/IS/0311/07</p>	<p>mgr inż. Agnieszka Przezwicka-Litwin  upr. bud. ZAP/0051/PWOS/05</p>
<p>w zakresie branży elektrycznej mgr inż. Andrzej Denis uprawnienia SPE grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie eksploatacji nr 201/E1/351/20 oraz w zakresie dozoru 200/D1/351/20</p>	<p>mgr inż. Andrzej Denis  upr. SPE nr 201/E1/351/20 i 200/D1/351/20</p>

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. ZAP/0051/PWOS/05 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych wodociągowych i kanalizacyjnych Agnieszki Przezwickiej - Litwin
4	aktualna przynależność do ZOIB nr WKP/IS/0311/07 Agnieszki Przezwickiej - Litwin
5	uprawnienia SPE grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie eksploatacji nr 201/E1/351/20 Andrzeja Denisa
6	uprawnienia SPE grupy 1 urządzenia, instalacje, i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczna w zakresie dozoru 200/D1/351/20 Andrzeja Denisa

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. Objasnienia 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:

Połczyn Zdrój, dnia 22.12......2023r.

.....
Wanda Kijca
 (czytelny podpis osoby upoważnionej)

