

PROTOKÓŁ

Nr 118/04/2022

Z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane

I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

1. wykonania zaleceń z poprzednich kontroli (zapoznanie się z protokołami udostępnionymi przez właściciela / zarządcę obiektu budowlanego)
2. elementów budynku, budowli i instalacji 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. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska
4. instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) – zakres kontroli oraz protokoły z pomiarów po stronie Zamawiającego

Data kontroli

26.04.2022 r.

Data następnej kontroli

Do 31.12.2023 r.

II. Informacja ogólna o obiekcie:

BUDYNEK / BUDOWLA*

(* niepotrzebne skreślić)

Nazwa, funkcja:

Budynek mieszkalny wielorodzinny

Dane ogólne:

Budynek mieszkalny realizowany metodą tradycyjną o rzucie prostokąta. Ściany zewnętrzne wykonane z elementów drobnowymiarowych. Dach konstrukcji drewnianej. Pokrycie z dachówki.

Ilość kondygnacji:
nadziemnych:
- 2 piętra
podziemnych:
- 1 poziom piwnic

pow. użyt.: 395,47m²
kubatura: 3364,00m³

Adres: Rybnik, ul. Mikołowska 130

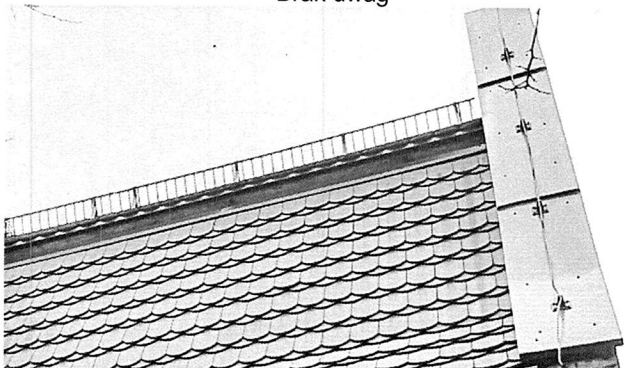
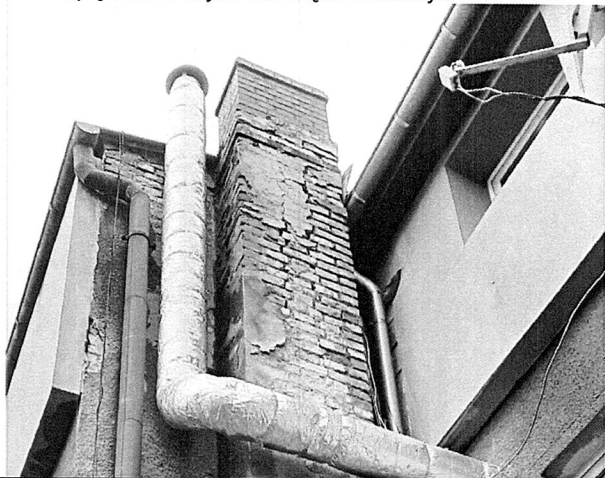



Właściciel / Zarządca


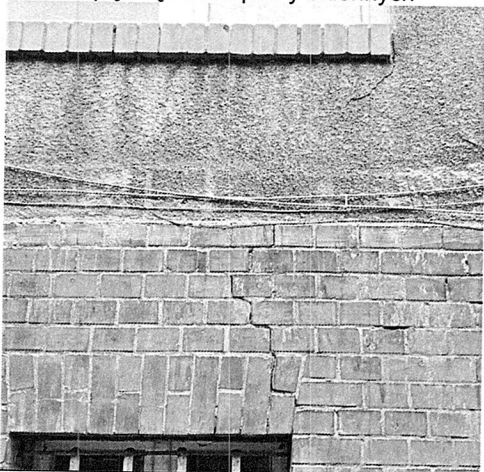
Nazwa: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku
Adres: ul. Tadeusza Kościuszki 17 44-200 Rybnik

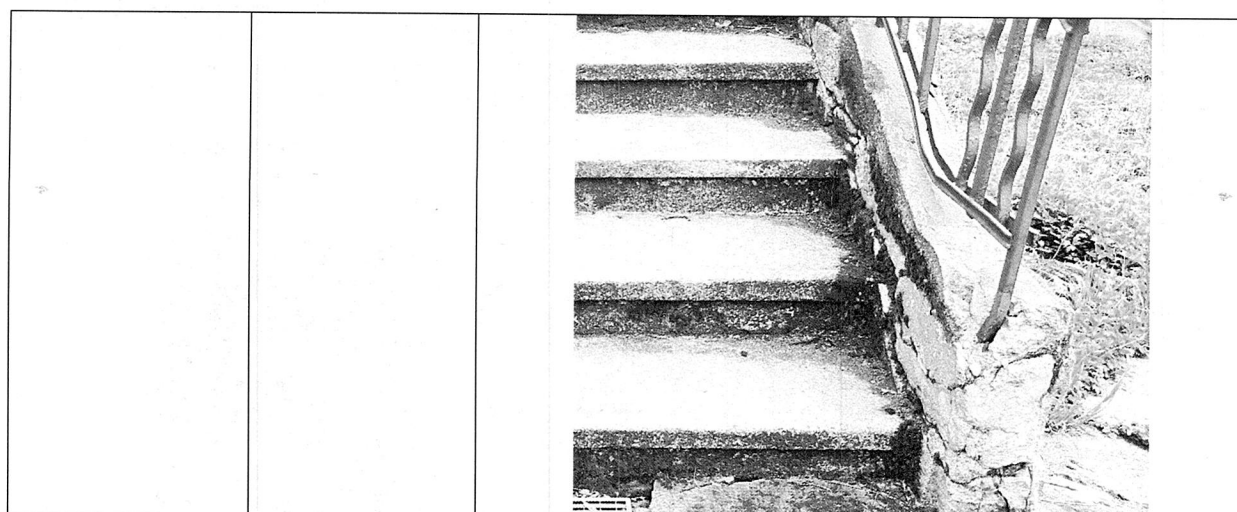
Rodzaj konstrukcji

☐ stalowa ☒ murowana ☐ drewniana ☐ żelbetowa wielkopłytkowa
☐ inna:

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli		
- uzupełniono ubytki ścian z cegły - naprawiono uszkodzone tynki		
IV. Kontrola stanu technicznego elementów obiektu budowlanego (dla części wspólnych):		
Wyszczególnienie elementów budynku	Stan techniczny	Uwagi
A) Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia		
1. pokrycie dachu	Zadowalający	Brak uwag 
2. kominy	Średni	- spękania i ubytki na części niektórych kominów 
3. obróbki blacharskie	Średni	- skorodowane obróbki blacharskie 
4. rynny	Zadowalający	Brak uwag
5. rury spustowe	Zadowalający	Brak uwag
6. instalacja odgromowa	Zadowalający	Brak uwag

B) Konstrukcja nośna

1. fundamenty	Ograniczona możliwość oceny	Nie wykonano odkrywek
2. ściany nośne	średni	<ul style="list-style-type: none"> - pęknięcia ścian w pomieszczeniach mieszkalnych i na elewacji - ubytki cegieł na elewacji - lokalne zawilgocenia ścian piwnic 
3. słupy	brak	Nie dotyczy
4. stropy	średni	- lokalne pęknięcia
5. podciagi / żebra / belki	średni	<ul style="list-style-type: none"> - pęknięcia nadproży okiennych 
6. konstrukcja dachu	Ograniczona możliwość oceny	- brak dostępu
7. schody	średni	<ul style="list-style-type: none"> - zużyte stopnice schodów wewnętrznych - ubytki i spękania schodów piwnic - uszkodzenia murków schodów zewnętrznych



C) Zewnętrzne warstwy przegrod zewnętrznych

1. tynki zewnętrzne	średni	Brak uwag
2. okładziny zewnętrzne	brak	Nie dotyczy
3. inne	brak	Nie dotyczy

D) Elementy ścian zewnętrznych

1. gzymsy	zadowalający	Brak uwag
2. attyki	zadowalający	Brak uwag
3. filary	zadowalający	Brak uwag
4. balkony, loggie	średni	Nie dotyczy
5. balustrady	średni	Nie dotyczy
6. zadaszenie wejścia	średni	- skorodowany beton, spękania i zacieki
7. naświetla okien piwnic	brak	Nie dotyczy
8. Inne	brak	Nie dotyczy

E) Ściany wewnętrzne, sufity, podłogi

1. powierzchnie ścian wewnętrznych	zadowalający	- zarysowania wyprawy tynkarskiej - wilgotne ściany piwnic
2. powierzchnie sufitów	Zadowalający z uwagami	- łuszcząca się farba na sufitach w piwnicy
3. powierzchnie podłóg	zadowalający	Brak uwag

F) Stolarka / ślusarka drzwiowa i okienna

1. stolarka / ślusarka drzwiowa	zadowalający	Brak uwag
2. stolarka / ślusarka okienna	średni	- mocno zużyte okna piwniczne

G) Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu

1. szyldy, reklamy, tablice informacyjne	brak	Nie dotyczy
2. klimatyzatory	brak	Nie dotyczy
3. anteny	zadowalający	Brak uwag

4. lampy	zadowalający	Brak uwag
H) Instalacje sanitarne oraz instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska		
1. instalacje sanitarne	średni	- nie stwierdzono widocznych uszkodzeń
2. instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (np. zbiorniki bezodpływowe, urządzenia filtrujące, wygłuszające)	brak	Nie dotyczy
IV. Podsumowanie końcowe:		
Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym. Część elementów obiektu nie jest utrzymana w należytym stanie technicznym, ubytki te nie zagrażają bezpieczeństwu użytkowania ale należy przeprowadzać ich konserwację lub naprawę. Należało by przeprowadzić naprawę bieżącą lub większy remont przynajmniej jednego elementu opisanego w zaleceniach (zużycie od 31 do 50%)		
V. Wnioski, zalecenia:		
Wymagane: - brak Zalecane: - kontrolować pęknięcia ścian wewnątrz budynku, na elewacji i nadproży - zaplanować naprawę kominów - zaplanować naprawę betonowych murków przy schodach		
VI. Kryteria oceny:		
dobry	Element obiektu jest dobrze utrzymany, konserwowany i nie wykazuje widocznego zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń odpowiadają wymogom norm i przepisów. Zużycie od 0% do 15%.	
zadowalający	Element obiektu utrzymywany jest należycie. Celowym jest wykonanie prac konserwacyjnych lub napraw bieżących, w niewielkim zakresie, polegających na remoncie wytypowanych elementów obiektu budowlanego. Zużycie od 16% do 30%.	
średni	W elementach obiektu występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane jest wykonanie naprawy bieżącej wytypowanych elementów w większym zakresie. Zużycie od 31% do 50%.	
nieodpowiedni	W elementach obiektu występują znaczne ubytki, które mogą zagrażać bezpieczeństwu użytkowania. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów i urządzeń utraciły swoje pierwotne właściwości. Wymagane jest wykonanie remontu kapitalnego. Zużycie od 51% do 70%.	
zły	W elementach obiektu występują tak duże zniszczenia lub/i ubytki, że nie pozwalają na dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. Zużycie od 71% do 100%.	
OBIEKT BUDOWLANY DOPUSZCZONO DO EKSPLOATACJI OBIEKT BUDOWLANY NIE ZOSTAŁ DOPUSZCZONY DO EKSPLOATACJI (* niepotrzebne skreślić)		
Podpis osoby / osób dokonujących kontroli stanu technicznego:		

mgr inż. Krzysztof Gąsior
 upr. bud. nr SLK/0000000000/10
 w spec. konstrukcji budowlanej
 Zatrudniony w JG
 nr RYB/0010/077 1/09/03021/RP