

# PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

NR 1/11/2015 Z DNIA 09.11.2014r.

Zamawiający:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. GODEBSKIEGO 1C W RASZYNIE

Obiekt:



**Katarzyna Dobrowolska**  
upr. bud. nr MAZ/0072/OWOK/07  
*Katarzyna Dobrowolska*

## SPIS TREŚCI:

1. Podstawa opracowania
2. Zakres kontroli technicznej
3. Objaśnienia
4. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

(zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy Prawo Budowlane)

5. Dokumentacja fotograficzna
6. Uprawnienia członka zespołu technicznego

## **1. Podstawa opracowania.**

Okresowa kontrola techniczna obiektu budowlanego została wykonana w oparciu o obowiązki wyrażony przepisami:

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. Prawo Budowlane)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku, w sprawie warunków technicznych
- Ustawa z dnia 10 maja 2007 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 5 czerwca 2007 roku Nr 99, poz.665)

Wykonawcą jest KATARZYNA DOBROWOLSKA

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniach: 30.10.2015r.

Przeгляд obiektu został zakończony protokołem sporządzonym w dniu: 09.11.2015r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli do dnia: 30.10.2016r.

Protokół sporządzony został w dwóch egzemplarzach.

Drugi egzemplarz wykonawca przechowuje w archiwum.

## **2. Zakres kontroli technicznej.**

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przeгляд polega na sprawdzeniu:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Katarzyna Dobrowolska dokonała oględzin obiektu oraz zapoznała się z udostępnioną dokumentacją. Na podstawie w/w informacji, wiedzy technicznej oraz doświadczenia przeprowadziła ocenę stanu technicznego wybranych elementów, instalacji oraz cech obiektu.

### **3. Objaśnienia.**

3.1. Skala ocen elementów obiektu budowlanego:

**Stan dobry** – stan techniczny niebudzący zastrzeżeń. Mogą występować uwagi o charakterze kosmetycznym oraz mające wpływ na trwałość elementu.

**Stan zadowalający** – stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji (instalacji) budynku. Mogą występować drobne usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkowników a także uwagi co do kosmetyki obiektu.

**Stan niedostateczny** – stan techniczny gdzie występują uszkodzenia (instalacji) mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkownika obiektu. Wymagane jest bezzwłoczne działanie ze strony administratora obiektu.

**Stan awaryjny** – stan techniczny gdzie występują poważne uszkodzenia konstrukcyjne (instalacyjne) stwarzające zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi przebywających w danym obiekcie. Uszkodzenia te mogą być przyczyną katastrofy budowlanej. Konieczne jest natychmiastowe działanie administratora obiektu.

3.2. Określenia zawarte w protokole: „z przodu”, „z tyłu”, „z prawej strony”, „z lewej strony” dotyczą osoby stojącej twarzą do frontu obiektu.

3.3. Wykonanie wymagalnych zaleceń.

Jeżeli w treści protokołu określono zalecenia pokontrolne bez podania terminu ich realizacji, ustala się, że zalecenia należy wykonać do dnia rozpoczęcia kolejnego rocznego przeglądu, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia zakończenia bieżącego przeglądu.

### **4. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.**

**(zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy Prawo Budowlane)**

Lp.	Element obiektu. Stan elementu obiektu.	Stan faktyczny elementu obiektu.	Opis wad i uszkodzeń, lokalizacja	Zalecenia i terminy realizacji
1	2	3	4	5
1.	<b>Elementy zewnętrzne.</b>			
1.1.	<b>Elewacje</b>			
1.1.1.	<b>E. zachodnia.</b> <b>Stan dobry</b>	Ocieplona płytami styropianowymi z wyprawą z tynku akrylowego kolorowego.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
		Opaska z płyt chodnikowych oraz miejscami z kostki brukowej.	Widoczne przerwy pomiędzy opaską a budynkiem.	Wykonać prawidłową opaskę wzdłuż budynku.
1.1.2.	<b>E. południowa.</b> <b>Stan dobry</b>	Ocieplona płytami styropianowymi z wyprawą z tynku akrylowego kolorowego.	W trakcie kontroli stwierdzono rysę na styku z budynkiem przy ul. Godebskiego 1B co jest efektem nieprawidłowego wykonania dylatacji pomiędzy budynkami.	Naprawić elewacje na styku budynków. Zdjęcie nr 1
		Opaska z płyt chodnikowych oraz miejscami z kostki brukowej.	Widoczne przerwy pomiędzy opaską a budynkiem.	Wykonać prawidłową opaskę wzdłuż budynku.
1.1.3.	<b>E. wschodnia.</b> <b>Stan zadowolający.</b>	Ocieplona płytami styropianowymi z wyprawą z tynku akrylowego kolorowego.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
		Opaska z płyt chodnikowych oraz miejscami z kostki brukowej.	Widoczne przerwy pomiędzy opaską a budynkiem.	Wykonać prawidłową opaskę wzdłuż budynku. Zdjęcie nr 2
1.1.4.	<b>E. północna.</b> <b>Stan zadowolający.</b>	Ocieplona płytami styropianowymi z wyprawą z tynku akrylowego kolorowego.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
		Opaska z płyt chodnikowych oraz miejscami z kostki brukowej.	Widoczne przerwy pomiędzy opaską a budynkiem.	Wykonać prawidłową opaskę wzdłuż budynku.
1.2.	<b>Balkony.</b> <b>Stan dostateczny</b>	Balkony żelbetowe wylewane otynkowane od spodu z metalową balustradą oraz obróbkami z blachy ocynkowanej.	Brak dostępu do lokali mieszkalnych. Od zewnątrz widoczne zacieki na policzkach balkonów i odpadające płytki.	Remont balkonów. Zdjęcie nr 3
1.3.	<b>Elementy zewnętrzne przytwierdzone do ścian.</b>	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.	Brak zaleceń.
1.4.	<b>Podjazdy i chodniki, drogi i parkingi.</b> <b>Stan dobry</b>	Dojścia do budynku - chodnik z kostki brukowej.	Miejscowo pozapadana kostka, widoczne zawilgocenie kostki od wody deszczowej odprowadzanej na teren utwardzony.	Wykonać prawidłowe odprowadzenie wody deszczowej. Zdjęcie nr 4

1.5.	<b>Dach</b>			
1.5.1.	<b>Pokrycie.</b> <b>Stan dobry</b>	Blachodachówka.	Pokrycie dachu szczelne.	Brak zaleceń.
1.5.2.	<b>Konstrukcja dachu.</b> <b>Stan dobry</b>	Drewniana.	Konstrukcja bez uwag. Widoczne niewielkie prześwity w ociepleniu dachu.	Brak zaleceń.
1.5.3.	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>Stan dobry</b>	Obróbki wykonane z blachy.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
1.5.4.	<b>Rynny i rury spustowe.</b>	Wykonane z blachy.	Widoczne miejscowe zanieczyszczenia.	Oczyścić z liści.
1.5.5.	<b>Kominy i ławy kominarskie.</b> <b>Stan dobry</b>	Murowane, otynkowane. Czapki betonowe.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
1.5.6.	<b>Dodatkowe elementy obciążające konstrukcję</b>	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.
1.6.	<b>Drzwi wejściowe.</b> <b>Stan dobry</b>	Drzwi wejściowe do dwóch klatek schodowych aluminiowe częściowo przeszklone.	Drzwi stanowiące wyjście ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób.	Nie ma obowiązku zmiany kierunku otwierania drzwi gdyż jednocześnie nie przebywa w budynku ponad 50 osób.
1.7.	<b>Stołarka okienna.</b> <b>Stan dobry</b>	Okna na kondygnacjach nadziemnych i kondygnacji podziemnej PCV.	Brak uwag.	Brak zaleceń.
1.8.	<b>Podsumowanie, dodatkowe uwagi i zalecenia.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naprawić dylatację pomiędzy budynkami.</li> <li>2. Wykonać prawidłowo opaskę po obwodzie budynku.</li> <li>3. Wykonać remont balkonów.</li> <li>4. Oczyszczyć rynny.</li> </ol>		
2.	<b>Elementy konstrukcyjne.</b>			
2.1.	<b>Konstrukcja żelbetowa</b>			
2.1.1.	<b>Fundamenty.</b> <b>Stan dostateczny</b>	Żelbetowe.	W trakcie kontroli nie stwierdzono uszkodzeń. Nieprawidłowa izolacja przeciwwodna ścian i ław fundamentowych. Widoczne podciąganie wody na ścianach piwnic.	Wykonać prawidłową izolację przeciwwodną ścian fundamentowych. Zdjęcie nr 5
2.1.3.	<b>Stropy</b> <b>Stan dobry</b>	Żelbetowe wylewane.	W trakcie kontroli nie stwierdzono uszkodzeń.	Brak zaleceń.
2.1.4.	<b>Klatki schodowe</b> <b>Stan dobry</b>	Żelbetowe wylewane.	Bez uwag.	Brak zaleceń.

<b>3.</b>	<b>Ściany</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Ściany nośne</b> <b>Stan zadowolający</b>	Żelbetowe wylewane i murowane.	Kondygnacja podziemna: widoczne ślady po zawilgoceniu na ścianach oraz łuszczący się tynk.	Remont ścian w piwnicy. Zdjęcie nr 6
<b>3.2.</b>	<b>Ściany działowe</b> <b>Stan dobry</b>	Tynk cementowo wapienny tradycyjny, malowane farbą emulsyjną.	Kondygnacje nadziemne: na ścianach nieliczne drobne spękania.	Brak zaleceń.
<b>3.3.</b>	<b>Ściany klatki schodowej</b> <b>Stan dobry</b>	Tynk cementowo wapienny tradycyjny, malowane farbą emulsyjną, lamperie farbą olejną.		Brak zaleceń.
<b>4.</b>	<b>Posadzki i podłogi</b>			
<b>4.1.</b>	<b>Posadzki i podłogi podziemia</b> <b>Stan dobry</b>	Betonowe.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
<b>4.2.</b>	<b>Posadzki i podłogi nadziemne</b>			
<b>4.2.1.</b>	<b>Gres</b> <b>Stan zadowolający</b>	Zlokalizowany na częściach wspólnych.	Stwierdzono odspojone płytki w II klatce na 3 piętrze.	Przytwierdzić do podłoża odspojone płytki. Zdjęcie nr 7.
<b>4.2.2.</b>	<b>Wykładziny, parkiety i inne</b>	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.
<b>5.</b>	<b>Sufity</b>			
<b>5.1.</b>	<b>Sufity żelbetowe</b> <b>Stan dobry</b>	Tynk cementowo wapienny tradycyjny, malowane farbą emulsyjną.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
<b>5.2.</b>	<b>Sufity podwieszane.</b>	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.	Nie dotyczy.
<b>6.</b>	<b>Powłoki malarskie i inne</b> <b>Stan dobry</b>	Opisane w punktach powyżej.	Bez uwag.	Brak zaleceń.
<b>7.</b>	<b>Tereny zielone, ogrodzenia.</b> <b>Stan zadowolający</b>	Ogrodzenie stalowe na podmurówce betonowej.	Od strony zachodniej zostało wykonane nowe ogrodzenie. W pozostałej części stalowe elementy ogrodzenia z licznymi ogniskami korozji. Podmurówka z widocznymi śladami wilgoci oraz odpadającym betonem.	Remont pozostałego ogrodzenia. Zdjęcie nr 8.
<b>8.</b>	<b>Instalacja odgromowa</b> <b>Stan dobry</b>		Bez uwag.	Brak zaleceń.
<b>9.</b>	<b>Inne elementy</b> <b>Stan zadowolający</b>	Wiata śmietnikowa murowana z dachem o konstrukcji drewnianej krytym blachodachówką	Bez uwag.	Oczyszczyć rynny, zaimpregnować konstrukcję drewnianą dachu.
		Skrzynka gazowa stalowa	Pomalowana.	Brak zaleceń.
<b>10.</b>	<b>Pomieszczenie techniczne</b>	Węzeł cieplny	Ślady po zawilgoceniu ścian.	Wykonać prawidłową izolację przeciwwodną ścian fundamentowych.
<b>11.</b>	<b>Podsumowanie, dodatkowe uwagi i zalecenia.</b>	1. Wykonać prawidłową izolację przeciwwodną ścian fundamentowych. 2. Wykonać remont ścian w piwnicy z śladami po zawilgoceniu. 3. Wykonać dalszy remont ogrodzenia. 4. Oczyszczyć rynny w wiacie śmietnikowej oraz zaimpregnować konstrukcję dachu.		



Zdjęcie nr 1



Zdjęcie nr 2



Zdjęcie nr 3



Zdjęcie nr 4





Zdjęcie nr 5



Zdjęcie nr 6



Zdjęcie nr 7



Zdjęcia nr 8

**6. Osoba wykonująca kontrolę techniczną.**

<u>Okresowej kontroli technicznej dokonali oraz protokół sporządzili:</u>		
Katarzyna Dobrowolska	MAZ/0072/OWOK/07	<i>Katarzyna Dobrowolska</i> upr. bud. nr MAZ/0072/OWOK/07