

XI 2017

**PROTOKÓŁ Z OKRESOWEJ KONTROLI
OGÓLNOBUDOWLANEJ BUDYNKU
WIELORODZINNEGO PRZY UL. C.
GODEBSKIEGO 1C W RASZYNIE**



XI 2017

MAREK SEKULSKI
Nr upr. Wa-289/02



Spis treści:

- 1. Dane ogólne, zestawienie powierzchni**
- 1.2. Budowle**
- 1.3. Mała architektura**
- 1.4. Teren zewnętrzny**
- 1.5. Podstawa opracowania, zakres i cel**
- 1.6. Roboty/zalecenia do wykonania, stwierdzone podczas poprzedniego przeglądu.**
- 1.7. Zestawienie elementów budynku, rodzaj elementu, stan techniczny elementu (ocena) – wykaz ogólny**
- 1.8. Zestawienie elementów budynku – wykaz szczegółowy z opisem lokalizacji występowania nieprawidłowości**
- 1.9. Wnioski i zalecenia pokontrolne**
- 1.10. Oświadczenie o przydatności obiektu do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem**
- 1.11. Oświadczenie o wykonaniu przeglądu z należytą starannością**
- 1.12. Kopia uprawnień i zaświadczenie o przynależności do Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa osoby dokonującej przeglądu**

1. Dane ogólne, zestawienie powierzchni

Przeгляд przeprowadzono 10 listopada 2017r.

Przedmiotem przeglądu jest budynek czterokondygnacyjny, z jedną kondygnacją stanowiącą podpiwniczenie. Budynek posiada dwie klatki schodowe bez wind. Konstrukcja budynku mieszana żelbetowo-murowana. Wypełnienie ścian cegła ceramiczna. Dach jako drewniana więźba dachowa z pokryciem z blachodachówki. Odwodnienie poprzez system rynien i zewnętrznych rur spustowych.

Media miejskie.

Ogólne zestawienie powierzchni budynku przy ul. C. Godebskiego 1 C

Powierzchnia zabudowy budynku	< 2.000 m ²
Kubatura	5.848,81 m ³
Ilość lokali	31

1.2. Budowle

Brak.

1.3. Mała architektura

Brak

1.4. Teren zewnętrzny

Budynek usytuowany jest terenie otwartym, połączony jedną ścianą z innym budynkiem mieszkalnym. Wjazd od stronu ulicy Godebskiego. Na terenie nieruchomości znajdują się miejsca parkingowe z infrastrukturą pieszo-jezdną oraz wiata śmietnikowa

1.5. Podstawa opracowania, zakres i cel

Protokół z rocznego przeglądu budowlanego – zakres ogólnobudowlany

Podstawa prawna

Dz. U. z dnia 10 maja 2007 r. nr 99 poz. 665 - Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami

Art. 62 ust.1 po zmianach

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego :
 - 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) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych

1a. W trakcie kontroli, o której mowa w ust.1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jej otoczenia; kontrolą tą powinny być objęte również badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
- 3) okresowej w zakresie o, którym mowa w pkt.1), co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności o których mowa w art.. 61 pkt. 2

Przed rozpoczęciem przeglądu technicznego osiedla zapoznano się :

- uwagami zarządcy nieruchomości
- uwagami z ostatniej kontroli ogólnobudowlanej

1.6. Roboty/zalecenia do wykonania, stwierdzone podczas poprzedniego przeglądu.

Ostatni przegląd wykonany w listopadzie 2016 roku nie wykazał nieprawidłowości do natychmiastowego usunięcia.

WNIOSKI PROTOKOLARNE

1.7. Zestawienie elementów budynku, rodzaj elementu, stan techniczny elementu (ocena) – wykaz ogólny

Lp.	Nazwa elementu obiektu	Ocena stanu technicznego	Rodzaj usterki	Uwagi	Stopień pilności
I		Elementy konstrukcyjne			
1	Fundamenty	dobra	brak	w trakcie przeglądu nie stwierdzono nieprawidłowości	
2	Ściany konstrukcyjne	dobra	brak	w trakcie przeglądu nie stwierdzono nieprawidłowości	
3	Stropy między-kondygnacyjne	dobra	brak	w trakcie przeglądu nie stwierdzono nieprawidłowości	
4	Konstrukcja dachu	dobra	brak	w trakcie przeglądu nie stwierdzono nieprawidłowości	
5					
II		Architektura			
6	Elewacja	dobra	brak		
7	Balkony	dobra	w ramach bieżącej konserwacji	Na wielu balkonach widoczna erozja posadzek balkonowych, konieczny ich remont	3
8	Tarasy	-----	-----		
9	Posadzki	dobra	brak		
10	Parapety zew.	dobra	brak		
11	Stolarka okienna	dobra	brak		
12	Inne:				

III		Dach			
13	Pokrycie	dobra	brak		
14	Obróbki blach.	dobra	brak		
15	Kominy	dobra	brak		
16	Rynny, rury spustowe	dobra	brak		
17	Włazy, drabinki	dobra			
18	Inne				
IV		Klatki schodowe			
19	Drzwi klatek schodowych	dobra	brak		
20	Wiatrołapy	dobra	brak		
21	Schody, barierki	dobra	brak		
22	Tynki, malowanie	dobra	w ramach bieżących remontów	na ścianach i posadzkach nieliczne ślady świadczące o naturalnej eksploatacji, lokalnie występują rysy na ścianach	4
23	Szachty instalacyjne	dobra	brak		
24	Parapety wew.	dobra	brak		
25	Inne				
V		Instalacje wod-kan i c.o.			
27	Instalacje wod-kan piony	dobra	brak		
28	Instalacje c.o. piony	dobra	brak		
29	Opomiarowania mediów	dobra	brak		
30	Grzejniki części wspólnych	dobra	brak		
31	Inne				
VI	Pomieszczenia techniczne				
32	Stan ogólnie - budowlany ścian i posadzek	dobra	brak		

33	Stan urządzeń będących na wyposażeniu	dobra	brak		
34	Inne				
VII		Teren zewnętrzny			
35	Ciągi piesze	dobra	brak		
36	Drogi osiedlowe	dobra	brak		
37	Parkingi zew.	dobra	brak		
38	Plac zabaw	dobra	brak		
39	Śmietnik		brak		
40	Pomieszczenie ochrony	dobra	brak		
41	Słupy oświetleniowe	dobra	brak		
42	Zieleń	dobra	brak		
43	Ogrodzenie	dobra	brak		
44	Inne:				
VIII		Urządzenia stanowiące zabezpieczenia pożarowe			
46	Hydranty zew.	dobra	brak		
47	Gaśnice	dobra	brak		
48	Inne				
VI		Garaż			
49	Stan ogólnie - budowlany ścian i posadzek	-----	-----	-----	-----

Określa się czterostopniową skalę ważności i pilności wykonania prac naprawczych lub zabezpieczających :

I stopień (1) – oznacza wykonanie robót naprawczych lub zabezpieczających w trybie awaryjnym, w szczególnych przypadkach z pominięciem procedur wyboru Wykonawcy. Prace naprawcze / zabezpieczające należy przeprowadzić niezwłocznie ze względu na zagrożenie życia i zdrowia oraz bezpieczeństwa eksploatacji obiektu

II stopień (2) – oznacza roboty wymagające wykonania w okresie 1-3 miesięcy od daty przeprowadzenia kontroli okresowej.

III stopień (3) – oznacza roboty , które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo -finansowym zarządcy obiektu lub w ramach rękojmi – zalecany termin wykonania w roku następnym, przed wykonaniem kolejnej kontroli.

IV stopień (4) – oznacza roboty , które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo - finansowym zarządcy obiektu – zalecany termin wykonania w kolejnych latach

W celu jednolitych zasad konstruowania sumarycznej oceny stanu technicznego obiektu budowlanego poddanego okresowemu przeglądowi, zastosowano „ Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementu budynku” zawarte w poniższe tabeli

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu (%)	Kryterium oceny
1	dobry	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm
2	zadowalający	16-30	Element budynku utrzymany prawidłowo. Zalecane są drobne naprawy takie jak impregnacja, konserwacja drobne uzupełnienia
3	dostateczny	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkownikom. Należy przewidzieć remont kapitalny
4	zły	51-73	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany w trybie pilny kompleksowy remont
5	awaryjny	>73	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Rodzaj oraz zakres uszkodzeń ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji lub użytkowania. Wymagane podjęcie natychmiastowych działań

1.8. Wykaz szczegółowy nieprawidłowości z lokalizacją ich występowania

Teren zewnętrzny, elewacja

- lokalnie na elewacji widoczna biologiczna erozja elewacji, zdj nr 1, 21, 22, 25, 29



- na wielu balkonach występują odspojenia płytek na czołach płyt balkonowych, ma to związek ze złym stanem warstw posadzkowych (kleju, szlichty dociskowej). Konieczny remont balkonów z uwzględnieniem hydroizolacji pod płytkami, zdj nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18





- niewielkie nierówności chodnika przy schodach w podcieniu budynku oraz punktowe odspojenie wyprawy elewacyjnej w strefie cokołowej zdj nr 19, 26, 27



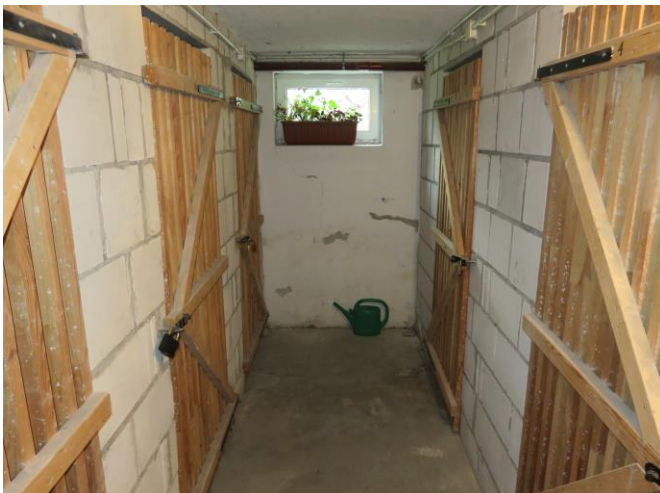
- do poprawy mocowanie pionu rury spustowej odwadniającej dach oraz połączenie odcinków rury w tym samym pionie – elewacja zewnętrzna, zdj nr 20, 23, 24



Klatka schodowa nr 1

Podpiwniczenie

- na ścianach w strefie piwnic widoczne ślady po zawilgoceniach, wynikających z podciągania wody od fundamentów. Częściowo wykonano naprawy tynków, do zakończenia prace i obserwacji skuteczność wykonanych uszczelnień, zdj nr 34, 35, 36



Klatka schodowa nr 2

2p

- lokalne odspojenie powłoki malarskiej w narożniku zabudowy stropowej oraz rysy na tynku ścian, zdj nr 40, 41, 42



- ślady po zaciekach na glifach okna połaciowego, w czasie kontroli miejsca te były suche, zdj nr 43

Dach

- do konserwacji drewniane elementy ław kominiarskich, zdj nr 45, 46, 47, 52



- do bieżącej konserwacji i oczyszczenia rynny dachowe,

1.9. Wnioski i zalecenia pokontrolne

Na budynku przy ul. Godebskiego 1C w Raszynie nie stwierdzono występowanie istotnych usterek o **1 i 2** stopniu pilności, zagrażających życiu czy zdrowiu mieszkańców. Nieprawidłowości które powinny zostać usunięte w najbliższym czasie to :

- ➔ Remont posadzek płyt balkonowych - **3 stopień pilności**
- ➔ Zakończyć naprawę tynku ścian w podpiwniczeniu, po usunięciu przyczyny zawilgocenia – **4 stopień pilności**
- ➔ Do konserwacji drewniane elementy ław kominiarskich – **4 stopień pilności**

Pozostałe nieprawidłowości wymienione w szczegółowym wykazie zalecam usunąć w czasie zaplanowanych remontów w nadchodzących 5 latach

1.10. Oświadczenie o przydatności obiektu do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem

Oświadczam, że budynek przy ul. Godebskiego 1C w Raszynie jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem i nie występują na nim nieprawidłowości powodujące bezpośrednie narażenie zdrowia oraz życia mieszkańców. Oświadczam przydatność budynków do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Stopień zużycia budynku 10 %

1.11. Oświadczenie o wykonaniu przeglądu z należytą starannością

Oświadczam, że wykonany ogólnobudowlany okresowy przegląd techniczny budynku, przy ul. Godebskiego 1C w Raszynie przeprowadziłem z należytą starannością, przy wykorzystaniu posiadanej wiedzy i doświadczenia.

Do protokołu załączam płytę CD-R z pełną dokumentacją fotograficzną wymienionych nieprawidłowości. Dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Kontrolę ogólnobudowlaną wykonał

Marek Sekulski

DANE ADRESOWE

Usługi Budowlano- Inżynieryjne

Marek Sekulski

Cisie, Ul. Główna 15

05-074 Halinów

NIP 821 127 07 00

e-mail: masekul@wp.pl

tel.: 0 602 218 316