

**X 2018**

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



**X 2018**

**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 26 października 2018r.

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 <sup>2</sup>
Kubatura	5.848,81 m <sup>3</sup>
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 strony 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 2000m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000m<sup>2</sup>; 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 2017 roku nie wykazał nieprawidłowości do natychmiastowego usunięcia. Wskazano kilka, które powinny być zrealizowane w czasie planowanych remontów budynku, wśród nich:

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

### 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
<b>I</b>		<b>Elementy konstrukcyjne</b>			
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					
<b>II</b>		<b>Architektura</b>			
6	Elewacja	dobra	brak	Lokalnie ślady biologicznej erozji	<b>4</b>
7	Balkony	dobra	w ramach bieżącej	Na wielu balkonach widoczna erozja	<b>3</b>

			konserwacji	posadzek balkonowych, konieczny remont	
8	Tarasy	-----	-----		
9	Posadzki	dobra	brak		
10	Parapety zew.	dobra	brak		
11	Stolarka okienna	dobra	brak		
12	Inne:				
III		<b>Dach</b>			
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		<b>Klatki schodowe</b>			
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	<b>4</b>
23	Szachty instalacyjne	dobra	brak		
24	Parapety wew.	dobra	brak		
25	Inne				
V		<b>Instalacje wod-kan i c.o.</b>			
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				
<b>VI</b>	<b>Pomieszczenia techniczne</b>				
32	Stan ogólnie - budowlany ścian i posadzek	dobra	brak		
33	Stan urządzeń będących na wyposażeniu	dobra	brak		
34	Inne				
<b>VII</b>		<b>Teren zewnętrzny</b>			
35	Ciągi piesze	dobra	brak		
36	Drogi osiedlowe	dobra	brak		
37	Parkingi zew.	dobra	brak		
38	Plac zabaw	dobra	brak		
39	Śmietnik	dobra	brak		
40	Pomieszczenie ochrony	-----	-----		
41	Słupy oświetleniowe	-----	-----		
42	Zieleń	dobra	-----		
43	Ogrodzenie	dobra	brak		
44	Inne:				
<b>VIII</b>		<b>Urządzenia stanowiące zabezpieczenia pożarowe</b>			
46	Hydranty zew.	-----	-----		
47	Gaśnice	-----	-----		
48	Inne				
<b>VI</b>		<b>Garaż</b>			
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 2, 7, 8



- 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 3, 4, 5, 6



- niewielkie nierówności chodnika przy schodach w podcieniu budynku oraz punktowe odspojenie wyprawy elewacyjnej w strefie cokołowej zdj nr 10, 11, 12



- do poprawy mocowanie pionu rury spustowej odwadniającej dach oraz połączenie odcinków rury w tym samym pionie – elewacja zewnętrzna, zdj nr 7



### 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 14, 15, 16, 17, 18



#### Parter

- ślady po zawilgoceniach na ścianie przy lokalu nr 4, zdj nr 44, 45, 46



### Klatka schodowa nr 2

#### 2p

- lokalne odspojenie powłoki malarskiej w narożniku zabudowy stropowej oraz rysy na tynku ścian, zdj nr 20, 21, 22, 23



- ślady po zaciekach na gładziach okna połaciowego, w czasie kontroli miejsca te były suche, zdj nr 24, 25

### Dach

- do konserwacji drewniane elementy ław kominiarskich, zdj nr 33, 34, 35, 36, 37, 38



- do bieżącej konserwacji i oczyszczenia rynny dachowe, zdj nr 27, 42, 43



### 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