

PROTOKÓŁ

okresowej kontroli rocznej i pięcioletniej stanu technicznego

PODSTAWA PRAWNA

Art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.)

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 t.j.)



| | |
|---|--|
| OBIEKT: | Budynek mieszkalny |
| LOKALIZACJA: | ul. Młyńska 2 Bydgoszcz |
| ZARZĄDCA: | Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz |
| NUMER PROTOKOŁU: | ROM3/ZP/2020/147 |
| DATA KONTROLI: | 24.06.2020 |
| DOKONUJĄCY KONTROLI STANU TECHNICZEGO: | Krzysztof Wenerski, nr upr. LBS/0075/WBKb/17 Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń. |
| | Marek Hejduk, nr upr. 563/89/UW Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych. |

I. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA:

Podstawą zamówienia niniejszego opracowania jest Umowa nr 62/PA/ROM-3/2020 oraz Ustawa Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.).

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w 2020 r. okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a-b Ustawy Prawo Budowlane) oraz okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych polegającej na ocenie stanu technicznego elementów budynków i obiektów, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i c.o. w części wspólnej oraz określenie przydatności do użytkowania obiektu budowlanego (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane). Okresowa kontrola dotyczy budynków zarządzanych przez Spółkę „ADM”, położonych w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 3.

Przeglądy instalacji gazowej i przewodów kominowych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.) nie są przedmiotem niniejszego opracowania. Właściciel lub zarządca ma obowiązek wykonania w tym zakresie osobnych czynności kontrolnych.

II. PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z:

- protokołami z poprzednich kontroli okresowych,
- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku,
- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Niewykonane zalecenia zostały powtórzone do wykonania w poniższym protokole.

III. KRYTERIA OCENY:

| Ocena stanu technicznego elementu | Zużycie elementu i kryterium oceny |
|-----------------------------------|--|
| Dobry | Zużycie do 15%. Element nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. |
| Zadowolający | Zużycie od 16 do 35%. Element nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecana jest konserwacja. |
| Średni | Zużycie od 36 do 55%. Element wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont lub wymiana elementu. |
| Niezadowolający | Zużycie od 56 do 75%. Element wykazuje znaczne obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont generalny lub wymiana elementu. |
| Zły | Zużycie powyżej 75%. Element całkowicie utracił swoją funkcję, zagraża życiu lub zdrowiu użytkowników lub zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu. |

| Oznaczenie stopnia pilności remontu | Czas wykonania robót remontowych |
|-------------------------------------|---|
| I | Elementy wymagające niezwłocznej naprawy. |
| II | Elementy wymagające remontu w ciągu roku od dokonania kontroli. |
| III | Elementy wymagające remontu w ciągu pięciu lat od dokonania kontroli. |

| Kategoria naprawy | Definicja wg Rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych |
|----------------------|---|
| NG – naprawa główna | Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku. |
| NB – naprawa bieżąca | Okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie. |
| K – konserwacja | Wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku. |

| Instalacje sanitarne | | | | | |
|---|---|--|---|------------------------------|---|
| 30. | Kanalizacja sanitarna | 30% | Stan zadowolający. | - | - |
| 31. | Kanalizacja deszczowa | 30% | Stan zadowolający. | - | - |
| 32. | Instalacja wodociągowa | 25% | Stan zadowolający. | - | - |
| 33. | Instalacja c.o. i c.w.u. | - | Przygotowanie c.o. i c.w.u. indywidualne. | - | - |
| 34. | Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku | - | Stan zadowolający. | - | - |
| 35. | Instalacja gazowa | - | Występuje | Według odrębnego opracowania | - |
| Otoczenie obiektu budowlanego | | | | | |
| 36. | Ogrodzenia | 40% | Stan średni. | - | - |
| 37. | Trawniki i zieleńce | 40% | Stan średni. | - | - |
| 38. | Dojścia do budynku | 30% | Stan zadowolający. | - | - |
| 39. | Budynki gospodarcze | - | Nie występują | - | - |
| Zabezpieczenia przeciwpożarowe | | | | | |
| 40. | Hydranty | - | Nie występują | - | - |
| 41. | Sprzęt ppoż. | - | Nie występuje | - | - |
| 42. | Porządek, drogi ewakuacyjne | - | - | - | - |
| Inne elementy | | | | | |
| 43. | - | - | | | |
| 44. | - | - | | | |
| Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektu budowlanego | | | | | |
| 45. | Estetyka obiektu budowlanego | Stan średni. Celem przywrócenia estetyki obiektu do stanu akceptowalnego należy wykonać zalecenia pokontrolne | | | |
| 46. | Stan techniczny i przydatność do użytkowania | Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym. Celem przywrócenia obiektu do pełnej przydatności należy wykonać zalecenia pokontrolne. | | | |

V. WNIOSKI KOŃCOWE:

| | Dobry | Zadowalający | Średni | Niezadowolający | Zły |
|---------------------------------------|-------|--------------|----------|-----------------|-----|
| Ogólny stan techniczny obiektu | | | X | | |

| | |
|----------|--|
| | Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie. |
| X | Budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym 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 jest w nieodpowiednim stanie technicznym, użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania. |
| | Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny jest zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki lub jego części. |

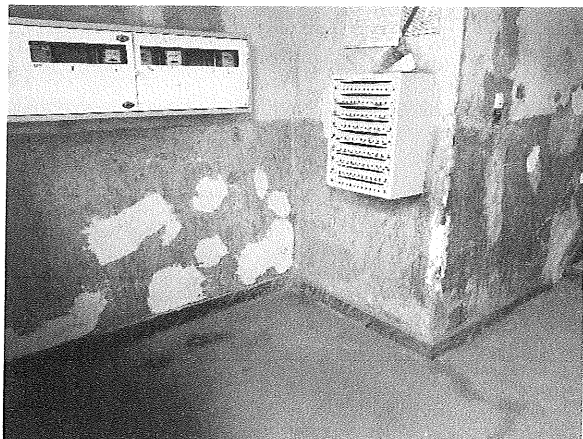
| Zalecenia pokontrolne | Kategoria naprawy |
|---|---|
| I stopień pilności: - | - |
| II stopień pilności: - | - |
| III stopień pilności: Zabezpieczyć spękania, uzupełnić ubytki ścian Wykonać remont elewacji Wykonać remont tynków i malatur klatki schodowej Schody zewnętrzne - Wyrównać, uzupełnić ubytki, Stolarka okienna - Wymienić uszkodzoną stolarkę, Stolarka drzwiowa - Wykonać konserwację powłok Bieżąca konserwacja stropów Bieżąca konserwacja konstrukcji dachu Anteny - Bieżąca konserwacja zakotwienia | Naprawa bieżąca Naprawa główna Naprawa główna Naprawa główna Naprawa główna Naprawa bieżąca Konserwacja Konserwacja Konserwacja |

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem – art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane.

Oświadczamy, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.

| | |
|--|---|
| <p>KRZYSZTOF WENERSKI NR UPR. LBS/0075/WBKb/17 SPEC. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA</p> | <p>mgr inż. Krzysztof Wenerski uprawniony do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, kierowania i nadzorowania prac w spec. konst. bud. nr DOS/412/WBKb/17 Nr ewid. DOS/BOI/0295/17 (podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności konstrukcyjno-budowlanej)</p> |
| <p>MAREK HEJDUK NR UPR. 563/89/UW SPEC. INSTALACJE SANITARNE</p> | <p>MAREK HEJDUK Uprawnienia do kierowania i nadzorowania robót budowlanych w zakresie instalacji sanitarnych: Nr ewid. 563/89/UW (podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności instalacji sanitarnych)</p> |

VI. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



Fot. nr 1



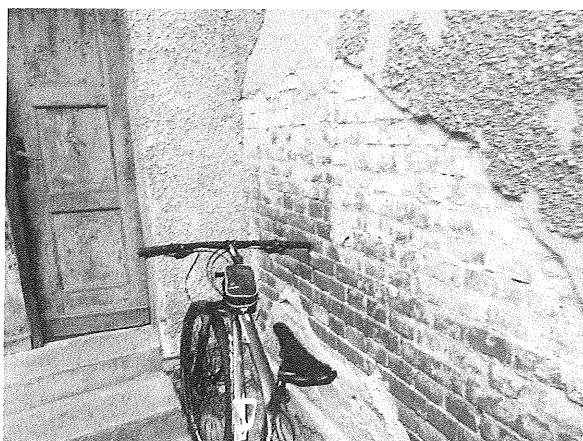
Fot. nr 2



Fot. nr 3



Fot. nr 4



Fot. nr 5



Fot. nr 6