

Protokół nr BM/130/2025 kontroli rocznej i 5-letniej 2025 r
stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego
obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a i b oraz pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane
(t.j. Dz.U. 2024 poz. 725 z późn. zm.)

Budynku położonego w: **Lubawce**
przy ulicy: **Plac Wolności 3**
na działce ewid.: -



I. Osoba dokonująca przeglądu: Krzysztof Wenerski upr. DOŚ/0075/WBKb/17 dokonał zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a i b oraz pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2024 poz. 725 z późn. zm.) w dniu **20.10.2025 r.** przeglądu rocznego i 5-letniego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Lubawce**
przy ulicy: **Plac Wolności 3**

Właściciel/zarządca obiektu:
Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce
ul. Zielona 12, Lubawka

II. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- 1) protokołami z poprzedniej kontroli;
- 2) protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku;
- 3) zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku;
- 4) (inne dokumenty, informacje mające znaczenie dla oceny stanu technicznego).

III. Kontroli poddano:

przeznaczenie budynku:	budynek mieszkalny wielorodzinny
liczba kondygnacji nadziemnych:	3
kategoria wysokości budynku:	niski (N)
poddasze użytkowe/strych:	strych
podpiwniczony:	nie
układ lokali:	jednopoziomowy
technologia budowy:	murowana
konstrukcja dachu:	dwuspadowa, ciesielska, drewniana
kąt nachylenia dachu:	ok. 7 stopni
pokrycie dachowe:	papa bitumiczna
wejście do budynku:	wejście: chodnik

Do niniejszego protokołu dołączono dokumentację zdjęciową uszkodzonych elementów budynku.

Zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli: zalecenia z poprzednich protokołów, które do czasu kontroli nie zostały wykonane, wskazano w tabeli poniżej poprzez **pogrubienie tekstu** w kolumnie „Określenie zakresu robót”.

lp.	Element budynku	Zużycie elem. budynku [%]	Material, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie Opis stanu technicznego	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
1	Fundamenty	45,0	Fundamenty z kamienia naturalnego posadowione bezpośrednio na gruncie. Głębokość strefy przemarzania zachowana. Widoczne zawilgocenie ścian fundamentowych na całej wysokości. Ściany fundamentowe od strony zewnętrznej obsypane gruntem. Ściany fundamentowe w strefie cokołowej wykazują ubytki spoin.	Uzupełnienie ubytków spoin w strefie cokołowej budynku w celu zahamowania dalszej degradacji ścian fundamentowych.	III
2	Izolacje przeciwwilgociowe	45,0	Brak izolacji pionowej fundamentów. Brak izolacji poziomej fundamentów.	Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.	III
3	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie	45,0	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. W mieszkaniach wykonane tynki wewnętrzne cem.-wap. malowane. Ogółem stan ścian nośnych średni.	zabezpieczyć i naprawić spękania i zarysowania ścian	III
4	Ściany działowe	45,0	W poziomie parteru ściany działowe wykonane jako murowane z cegły na zaprawie cem.-wap., tynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym i licowane płytkami ceram. Stan techniczny średni.	-	-
5	Stropy	45,0	Nad parterem stropy masywne - ceramiczne sklepienia krzyżowe, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Sklepienia zarysowane. Stan techniczny średni. Nad piętrem i 2 piętrem stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Stan techniczny średni. Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	-	-
6	Klatka schodowa	45,0	Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Występują miejscowe ubytki tynków i malatury. W poziomie parteru tynki zawilgocone, malatura łuszcząca się. Stan techniczny średni i dostateczny. Schody pomiędzy parterem i piętrem oraz piętrem i 2 piętrem jednobiegowe, zabiegowe, masywne. Stopnice kamienne kompletne, silnie wytarte. Stan techniczny średni. Schody pomiędzy 2 piętrem i poddaszem jednobiegowe, zabiegowe, drewniane. Stopnice kompletne, silnie wytarte, malatura zużyta. Stan techniczny średni.	zaplanować remont klatki schodowej i schodów	III
7	Balustrady wewnętrzne	45,0	Balustrady schodowe pomiędzy parterem a poddaszem w formie poręczy z rur PVC mocowanych do ściany. Poręcze kompletne, stabilne, malatura zużyta. Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów.	zaplanować renowację	III

8	Posadzki	55,0	Posadzka w poziomie parteru betonowa z okładziną ceramiczną, kompletna, nierówna, spękana. Stan techniczny średni. Podłoga w poziomie piętra i 2 piętra drewniana z wykładziną PVC. Podłogi kompletne, nierówne. Stan techniczny średni. Podłoga w poziomie poddasza drewniana, malowana. Deski wytarte, malatura zużyta. Stan techniczny średni.	zaplanować renowację	III
9	Stolarka okienna	35,0	Stolarka okienna części mieszkań PCV, biała, część stolarki drewniana.. Stan dobry i dostateczny	Wymienić wyeksploatowaną stolarkę	III
10	Stolarka drzwiowa	35,0	Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych płytowe drewniane malowane i płytowe metalowe. Stan techniczny średni. Drzwi do pomieszczeń na strychu drewniane, malowane, na części brak malatury. Stan techniczny dostateczny.	-	-
11	Więźba dachowa/stropodach	45,0	Więźba dachowa dwuspadowa o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 7 stopni. Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona, miejscowo zawilgocona. Stan techniczny średni. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	-	-
12	Kominy, ławy kominiarskie	35,0	Budynek wyposażony w 2 kominy murowane z cegły klinkierowej. Brak widocznych uszkodzeń.	-	-

13	Pokrycie dachu	35,0	Dach na całej powierzchni pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Pokrycie kompletne, brak widocznych deformacji. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych.	-	-
14	Obróbki blacharskie	35,0	Obróbki blacharskie wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Miejskowe ogniska korozji.	-	-
15	Rynny i rury spustowe	45,0	Rynny i rury spustowe wykonane z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz bezpośrednio na nieutwardzony teren nieruchomości. Rynny i rury spustowe kompletne, brak widocznych uszkodzeń. Stan techniczny dostateczny.	-	-
16	Elewacje	55,0	Elewacja budynku tynkowana tynkiem cem.-wap. zacieranym na gładko. Na ścianach frontowej oraz bocznych występują miejscowe ubytki oraz odspojenia tynków. Występują zarysowania wielokierunkowe i spękania ścian. Stan techniczny niezadowalający. Stan wymagający stałego monitoringu np.: za pomocą plomb. Elewacja tylna odnowiona, docieplona metodą lekką-mokrą z tynkiem strukturalnym. Stan techniczny zadowalający. Niemniej narożnik południowo zachodni odpażony. Cokół budynku z płyt z piaskowca. Cokół niekompletny, zawilgocony i zabrudzony. Stan techniczny dostateczny. Pomiędzy sąsiednimi budynkami wykonany portal łukowy, murowany z cegły, tynkowany, zwieńczenie z dachówki ceramicznej. Tynki zawilgocone, zabrudzone z ubytkami. Stan techniczny niezadowalający.	zaplanować remont elewacji	III
17	Schody i pochylnie zewnętrzne		Brak	-	-

18	Wejście główne	45,0	<p>Wejście do budynku na elewacji frontowej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez jednoskrzydłowe drzwi drewniane. Drzwi pełne. Naświetlenie górne z plexi.</p> <p>Stolarka kompletna, powłoki malarskie zdegradowane. Stan techniczny niezadowalający.</p> <p>Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie. Wejście do budynku na elewacji bocznej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka niekompletna, malatura zużyta.</p> <p>Stan techniczny dostateczny. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.</p>	<p>zaplanować renowację wyeksploatowanej stolarki</p>	III
----	----------------	------	---	--	-----

19	Elementy mocowane do elewacji budynku		Na elewacji frontowej oraz bocznej zlokalizowane uchwyt do nieczynnej napowietrznej sieci nN. Stan dostateczny. Uchwyty do demontażu.	-	-
20	Balkony, tarasy, loggie		Brak	-	-
21	Balustrady zewnętrzne		Brak	-	-
22	Pomieszczenia wspólnego użytkowania	-	Pomieszczenie strychowe utrzymane w stanie należyтым.	-	-
23	Pomieszczenia techniczne	-	-	-	-
24	Pomieszczenie gospodarcze	-	Na ścianie bocznej zlokalizowane szeregowe parterowe pomieszczenia gospodarcze dobudowane do budynku. Konstrukcja murowana, częściowo otynkowana, więźba dachowa jednospadowa drewniana, krokwiowa. Pokrycie dachowe z papy bitumicznej. Tynki niekompletne, odsłonięta cegła zawilgocona, ściany spękane, więźba dachowa spruchniała, załamana, pokrycie niekompletne, nieszczelne, pofałdowane. Drzwi wejściowe jednoskrzydłowe drewniane pełne, oraz wrota dwuskrzydłowe, drewniane, pełne, niekompletne. Stan techniczny niezadowalający.	Zaplanować remont	III
25	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość nieogrodzona. Od strony frontowej dojście do budynku poprzez ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni granitowej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należyтым.	-	-
26	Instalacje służące ochronie środowiska	-	Nie dotyczy	-	-
27	Instalacja wod.-kan.	-	Występuje.	-	-
28	Instalacja c.o.	-	Rozwiązania indywidualne.	-	-
29	Instalacja elektryczna	-	Występuje.	-	-
30	Instalacja wentylacyjna	-	Wentylacja grawitacyjna.	-	-
31	Instalacja fotowoltaiczna	-	Nie występuje	-	-
32	Instalacja gazowa	-	Występuje.	-	-
33	Instalacja odgromowa	-	Nie występuje	-	-
<u>Całk. zużycie budynku</u>		43,2%	<u>Ogółem stan techniczny budynku:</u>	<u>dostateczny</u>	

IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:

brak takich robót

V. Metody i środki użytkowania elementów obiektu budowlanego poddanych kontroli:

Metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników powinny być zgodne z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane.

VI. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:

Spełnienie wymagań podstawowych:

bezpieczeństwo konstrukcji: *spełnione*

bezpieczeństwo użytkowania: *spełnione*

Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Budynek znajduje się w nienależyтым stanie technicznym i estetycznym, jednak zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej	tak
Część budynku / budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy zakazać jej / jego użytkowania.	nie
Budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.	nie
Budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku - należy zakazać jego użytkowania.	nie
Budynek powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia.	nie
Elementy otoczenia budynku zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi.	nie
Elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednak wymagają wykonania robót remontowych.	nie
Urządzenie służące ochronie środowiska wymaga wykonania robót remontowych.	nie

W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń lub braków, które mogłyby zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, kopia protokołu zostanie przekazana do właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.	nie
--	-----

VII. Termin następnej kontroli:

20.10.2030 r. - kontrola 5 - letnia

VIII. Legenda:

Stopień pilności remontu:	
I stopień	elementy wymagające niezwłocznej naprawy
II stopień	elementy wymagające remontu w ciągu roku od dokonania kontroli
III stopień	elementy wymagające remontu w terminie 2-3 lat od dokonania kontroli
IV stopień	wykonanie prac może nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnej kontroli 5-letniej

Stopień zużycia elementów budynku *		
Procentowe zużycie	Kryterium oceny	Stan techniczny
0 - 15 %	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń	dobry
16 - 35 %	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia	średni
36 - 55 %	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrożające bezpieczeństwu ludzi lub mienia	dostateczny
56 - 75 %	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub elementy wykazują wysokie zużycie techniczne	lichy
76 - 100 %	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia	nieodpowiedni

* Tabelę stosuje się odpowiednio do oceny stanu technicznego budynku ogółem