

**Protokół nr BM/68/2025 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: **Kamiennogórskiej 19a**  
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 **01.10.2025 r.** przeglądu rocznego i 5-letniego **budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

położonego w: **Lubawce**

przy ulicy: **Kamiennogórskiej 19a**

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:	tak
układ lokali:	jednopoziomowy
technologia budowy:	murowana
konstrukcja dachu:	dwuspadowa, ciesielska, drewniana
kąt nachylenia dachu:	ok. 45 stopni
pokrycie dachowe:	plyta falista 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	55,0	Fundamenty z kamienia naturalnego posadowione bezpośrednio na gruncie. Głębokość strefy przemarzania zachowana. Widoczne zawilgocenie ścian fundamentowych. Ściany fundamentowe od strony zewnętrznej obsypane gruntem. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	-	-
2	Izolacje przeciwwilgociowe	35,0	Brak izolacji pionowej fundamentów. Brak izolacji poziomej fundamentów.	Należy wykonać skuteczną izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych.	III
3	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie	50,0	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. Ściany silnie zarysowane, występują spękania ukośne nadproży i spękania ścian szczytowych. W zarysowaniach założone plomby szklane, blomby nienaruszone. Otwory okienne zamurowane, zaślepięte płytami styropianu. Stan techniczny dostateczny.	Opracować program wzmocnienia spękanych i uszkodzonych elementów	II
4	Ściany działowe	35,0	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, piętnem i poddaszem 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	55,0	Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. W poziomie parteru tynki zawilgocone, spekane, występują zarysowania na nadprożach. Malatura niekompletna, łuszcząca się. Ściany szczytowe w poziomie strychu pozbawione tynków wewnętrznych. W kortarzu w poziomie parteru wykonano docieplenie ścian płytami styropianu. Brak wartwy tynku. W kortarzu w poziomie piętra wykonano docieplenie ścian płytami styropianu. Brak wartwy zbrojącej i tynku. Stan techniczny średni i dostateczny. Schody pomiędzy parterem i piętnem oraz między piętnem i poddaszem jednobiegowe, proste, drewniane, policzkowe. Stopnice kompletne, nierówne, silnie wytarte, malatura zużyta. Stan techniczny średni. Schody na strych drewniane jednobiegowe, proste, policzkowe. Stopnice niekompletne, wytarte. Stan techniczny dostateczny.	Zaplanować remont klatki schodowej i wyeksploatowanych schodów	III

7	Balustrady wewnętrzne	45,0	Balustrady schodowe pomiędzy parterem a poddaszem drewniane. Balustrady niekompletne, malatura zużyta, brak kilku tralek. Stan techniczny dostateczny. Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów. Schody na strych nie posiadają balustrady.	zaplanować renowację	III
8	Posadzki	45,0	Posadzka w poziomie parteru betonowa i z płyt kamiennych. Posadzka nierówna, niekompletna. Stan techniczny dostateczny. Podłogi w poziomie piętra i poddasza drewniana z płyt drewnopochodnych malowanych. Podłoga nierówna. Stan techniczny średni. Podłoga w poziomie strychu drewniana. Deski wytarte, wypaczone, część zapadnięta, malatury brak, występują duże szczeliny pomiędzy deskami. Stan techniczny dostateczny.	zaplanować renowację	III
9	Stolarka okienna	45,0	Stolarka okienna mieszana część PCV, biała, część drewniana. Stan techniczny dobry i dostateczny	Wymienić wyeksploatowaną stolarkę	III
10	Stolarka drzwiowa	45,0	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, jętkowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 45 stopni. Więźba dachowa w odsłonięciu, niezabezpieczona, z oznakami zawilgocenia i pleśni. Część połączeń ciesielskich obłuzowana. Stan techniczny dostateczny. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	Należy oczyścić i zabezpieczyć przeciwgrzybiczo elementy więźby.	III
12	Kominy, ławy kominarskie	45,0	Nad płaszczyzną dachu 2 kominy murowane z cegły klinkierowej. Kominy zabrudzone, spękanne, poniżej połaci dachu tynki łuszczące się, cegła spękana. Stan techniczny średni. Nad połacią dachu kominki stalowe zastępczych przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Stan techniczny średni. Ławy kominarskie nie występują.	Zaplanować remont kominów	III

13	Pokrycie dachu	55,0	Dach pokryty bitumiczną płytą falistą. Pokrycie niekompletne, nieciągłe. Występują nieszczelności. Pokrycie nie zabezpiecza budynku przed negatywnym wpływem warunków atmosferycznych. Stan techniczny dostateczny	Zaplanować remont	III
14	Obróbki blacharskie	35,0	Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej ciągłe, kompletne. Obróbki skorodowane. Stan techniczny średni.	zaplanować wymianę	III
15	Rynny i rury spustowe	35,0	Rynny i rury spustowe ciągłe, z blachy stalowej ocynkowanej i PVC. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz bezpośrednio na teren nieutwardzony. Rynny i rury spustowe nieciągłe, skorodowane. Na elewacji tylnej rynny zatkane przez porastającą je roślinność. Stan techniczny dostateczny.	zaplanować wymianę	III
16	Elewacje	55,0	Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. zacieranym na gładko. Ściany w zawilgocone i zabrudzone. Na wszystkich ścianach występują duże ubytki tynków. Ściany silnie zarysowane, występują spękania ukośne nadproży i spękania ścian szczytowych. W uszkodzonych miejscach założone plomby szklane, plomby nienaruszone. Cokół budynku tynkowany. Cokół niekompletny, zawilgocony i zabrudzony. Stan techniczny dostateczny	zaplanować remont elewacji	III
17	Schody i pochylnie zewnętrzne		Brak	-	-
18	Wejście główne	50,0	Wejście do budynku na elewacji frontowej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi aluminiowe, jednoskrzydłowe, z przeszkleniami. Stolarka kompletna, szczelna. Stan techniczny dobry. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.	-	-

19	Elementy mocowane do elewacji budynku	35,0	Na ścianie frontowej stalowy kominek - zastępczy przewód spalinowy. Na ścianie tylnej 3 wywiewki wentylacji z PVC. Stan techniczny średni.	-	-
20	Balkony, tarasy, loggie		Brak	-	-
21	Balustrady zewnętrzne		Brak	-	-
22	Pomieszczenia wspólnego użytkowania	-	Pomieszczenie strychowe oraz pomieszczenia wspólne w piwnicy utrzymane w stanie należytym.	-	-
23	Pomieszczenia techniczne	-	Brak	-	-
24	Pomieszczenie gospodarcze	-	-	-	-
25	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość nieogrodzona. Od strony frontowej chodnik z kostki betonowej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz teren zielony. Teren utrzymany w stanie należytym.	-	-
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	-	-
<b><u>Całk. zużycie budynku</u></b>		<b>45,0%</b>	<b><u>Ogółem stan techniczny budynku:</u></b>	<b><u>dostateczny</u></b>	

#### 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 należytym stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze bezpieczne jego użytkowanie.	nie
Budynek znajduje się w nienależytym stanie technicznym i estetycznym, jednak zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej	<b>tak</b>
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 oszpecenie 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:** *01.10.2030 r. - kontrola 5 - letnia***VIII. Legenda:**

<b>Stopień pilności remontu:</b>	
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