

Protokół nr BM/06/2025 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: **Aleja Wojska Polskiego 13**
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: **Aleja Wojska Polskiego 13**

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, mieszkania
podpiwniczony:	nie
układ lokali:	jednopoziomowy
technologia budowy:	murowana
konstrukcja dachu:	dwuspadowa, ciesielska, drewniana
kąt nachylenia dachu:	ok. 10 stopni
pokrycie dachowe:	papa bitumiczna
wejście do budynku:	wejście: chodnik z kostki betonowej

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 kamienne. Posadowione na dostatecznej głębokości. Brak widocznych odkształceń osiadań i przemieszczeń.. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	-	-
2	Izolacje przeciwwilgociowe		Brak izolacji pionowej i poziomej.	Wykonać izolację pionową i poziomą ścian fundamentowych	III
3	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie	55,0	Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Zewnętrzne ściany nośne silnie spękanе i zarysowane. W mieszkaniach wykonane tynki wewnętrzne cem.-wap. malowane. Ogółem stan ścian nośnych średni.	monitorować stan plomb kontrolnych i zabezpieczyć spękania ścian	III
4	Ściany działowe	55,0	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 dostateczny	-	-
5	Stropy	55,0	Nad parterem i piętnem stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Występują miejscowe ubytki tynków, tynki spękanе i zarysowane. Stan techniczny średni i dostateczny. Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	uzupełnić tynki na stropach	III
6	Klatka schodowa	55,0	Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Występują miejscowe ubytki tynków i malatury w miejscach prac instalacyjnych. Tynki w poziomie parteru zawilgocone, zarysowane i spękanе. Malatura łuszcząca się i zabrudzona. W poziomie strychu ściany z ubytkami tynków wewnętrznych. Stan techniczny średni i dostateczny. Schody pomiędzy parterem i piętnem jednobiegowe, zabiegowe, masywne. Stopnice kamienne kompletne, wydeptane. Stan techniczny średni. Schody pomiędzy piętnem i poddaszem jednobiegowe, zabiegowe, drewniane. Stopnice nierówne, wyszczerbione, wytarte. Stan techniczny dostateczny.	zaplanować remont generalny klatki schodowej, schodów, strychu	III
7	Balustrady wewnętrzne	55,0	Balustrady schodowe pomiędzy parterem a poddaszem drewniane. Balustrady niekompletne, niestabilne, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów.	wymienić balustrady	III
8	Posadzki	55,0	Posadzka w poziomie parteru betonowa, kompletna, nierówna. Stan techniczny średni. Podłoga w poziomie piętra drewniana, malowana. Występują duże szczeliny między deskami, deski wypaczone i wytarte. Stan techniczny dostateczny. Podłoga w poziomie poddasza z płyt OSB bez wykończenia. Stan techniczny dostateczny	zaplanować remont	III
9	Stolarka okienna	45,0	Stolarka PVC. Część stolarki drewniana. Stan dobry i dostateczny	Wymienić wyeksploatowaną stolarkę	III

10	Stolarka drzwiowa	55,0	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.	Wymienić wyeksploatowaną stolarkę	III
11	Więźba dachowa/stropodach	50,0	Więźba dachowa budynku głównego i dobudówki dwuspadowa o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 10 stopni. Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona, miejscowo zawilgocona i zagrzybiona. Stan techniczny dostateczny. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	wykonywać konserwację, zabezpieczyć i oczyścić przeciwgrzybicznie	III
12	Kominy, ławy kominiarskie	35,0	Nad płaszczyznę dachu komin murowany z cegły klinkierowej. Stan techniczny średni	-	-
13	Pokrycie dachu	45,0	Dach pokryty papą bitumiczną na deskowaniu pełnym. Pokrycie kompletne, brak widocznych uszkodzeń i deformacji. Stan techniczny dostateczny.	-	-
14	Obróbki blacharskie	55,0	Obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej. Miejscowe ogniska korozji. Stan techniczny dostateczny.	Wymienić obróbki blacharskie	III
15	Rynny i rury spustowe	55,0	Rynny i rury spustowe wykonane z blachy stalowej ocynkowanej oraz PVC. Odprowadzenie wód opadowych do kd oraz na teren nieruchomości. Rynny i rury spustowe niekompletne z licznymi ogniskami korozji. Stan techniczny niezadowalający.	wymienić rynny i rury spustowe	III
16	Elewacje	60,0	Budynek murowany, tynkowany tynkiem cementowo wapiennym zacieranym na gładko. Na elewacji frontowej, na wysokości pierwszej kondygnacji, zatopiono siatkę z włókna szklanego w warstwie kleju. Siatka miejscowo odspojona od konstrukcji. Nadto, na wszystkich elewacjach spękania wielokierunkowe oraz miejscowe złuszczenia tynków. Tynki zawilgocone, silnie zabrudzone, z wykwitami. Cokół budynku spękany z ubytkami w strukturze. Stan techniczny lichy.	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 drewniane, dwuskrzydłowe, z przeszkleniami. Stolarka niekompletna, nieszczelna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne. Wejście do budynku na elewacji tylnej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka niekompletna, nieszczelna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Wejście do lokalu użytkowego na elewacji frontowej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi PVC, jednoskrzydłowe, z przeszkleniami. Stolarka niekompletna. Stan techniczny średni.	Wymienić lub odnowić stolarkę	III
19	Elementy mocowane do elewacji budynku	35,0	Na obu ścianach szczytowych banery reklamowe. Na ścianie frontowej szyld reklamowy. Na ścianie szczytowej wywiewka wentylacji z PVC. Na oknach w poziomie parteru siatki stalowe i kraty stalowe. 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	-	Nie dotyczy	-	-
24	Pomieszczenie gospodarcze	-	Nie dotyczy	-	-
25	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość nieogrodzona. Od strony frontowej jezdnia asf. Wejście do budynku z chodnika nawierzchni żwirowej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. 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	-	-
<u>Całk. zużycie budynku</u>		51,2%	<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 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:

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	liczy
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