

Protokół nr BM/102/2025 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: **Chelmsku Śląskim**
przy ulicy: **Młyńskiej 4**
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: **Chelmsku Śląskim**
przy ulicy: **Młyńskiej 4**

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:	2
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. 12 stopni
pokrycie dachowe:	papa asfaltowa
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. Ściany piwnic w części pozbawione tynków, odsłonięta cegła zawilgocona, występują ubytki cegły. W piwnicy systematycznie utrzymuje się 10 cm zwierciadło wod. Stan techniczny niezadawalający	Należy wykonać osuszenie ścian fundamentowych budynku	III
2	Izolacje przeciwwilgociowe		Brak izolacji poziomej oraz pionowej fundamentów.	Należy wykonać skuteczną 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. Ściany piwnicy pozbawione tynków, widoczna cegła zawilgocona. W mieszkaniach wykonane tynki wewnętrzne cem.-wap. malowane. Ogółem stan ścian nośnych średni.	Po wykonaniu izolacji ścian fundamentowych należy przemurować uszkodzone fragmenty ścian w piwnicy i uszkodzone tynki wewnętrzne.	III
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	55,0	Strop nad piwnicą masywny - ceramiczny odcinkowy. Strop od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Występują liczne ubytki tynków, belki stalowe z oznakami korozji. Część stropu zabudowana okładziną z płyty pilśniowej. Stan techniczny dostateczny. Nad parterem stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Stan techniczny średni. Nad poddaszem strop drewniany, od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Stan techniczny średni. Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	wykonać renowację wypraw tynkarskich; , zabezpieczyć antykorozyjnie belki w piwnicy	III

6	Klatka schodowa	55,0	Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Występują miejscowe ubytki tynków i malatury. Stan techniczny średni. W poziomie parteru wejście do lokalu mieszkalnego poprzez oddzielny bieg schodowy. Schody betonowe, nierówne, spękane. Stan techniczny średni. Schody pomiędzy parterem i piętrem dwubiegowe ze spocznikiem drewniane, policzkowe. Stopnice i podstopnice kompletne. Stan techniczny średni. Schody w poziomie piętra do poszczególnych lokali drewniane jednobiegowe, policzkowe. Stopnice kompletne, wytarte, malatura kompletna. Stan techniczny średni. Schody do piwnicy jednobiegowe proste. Stopnice z kamienia niekompletne, nierówne, spękane, z ubytkami. Stan techniczny lichy.	zaplanować remont klatki schodowej i wyeksploatowanych schodów	III
7	Balustrady wewnętrzne	55,0	Balustrady schodowe pomiędzy parterem a piętrem stalowe spawane z prętów oraz w formie poręczy mocowanych do ściany. Brak wypełnienia balustrad, balustrady niestabilne, malatura zużyta. Stan techniczny lichy. Balustrada schodowa odrębnego biegu w poziomie parteru stalowa spawana z prętów. Brak wypełnienia balustrad, balustrady niestabilne, malatura zużyta. Stan techniczny lichy. Balustrady nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów. Schody do piwnicy nie posiadają balustrady.	zaplanować wymianę	III
8	Posadzki	55,0	Posadzki w poziomie parteru z płyt kamiennych oraz betonowe, ciągle, kompletne, nierówne. Stan techniczny średni. Podłoga na piętrze drewniana malowana oraz z wykładziną PVC, nierówna. Stan techniczny średni. Podłoga w części gospodarczej na poddaszu drewniana, nierówna, malatura zużyta. Stan techniczny dostateczny. Posadzki w piwnicy z płyt kamiennych oraz betonowe, ciągle, niekompletne, nierówne, silnie zawilgocone. 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, uzupełnić 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, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 12 stopni. Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona, z oznakami zawilgocenia i pleśni. Miejscowo elementy więźby uszkodzone, połączenia ciesielskie poluzowane. Na ścianie szczytowej końcówki krokwi i końcówki murlat spruchniałe, wyłamane. Stan techniczny średni i dostateczny. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.	wzmocnić uszkodzone elementy więźby dachowej	III

12	Kominy, ławy kominarskie	35,0	Nad płaszczyzną dachu 2 kominy murowane, tynkowane. Tynki kompletne, na 1 kominie spękane, silnie zabrudzone. Stan techniczny średni. Stan techniczny średni. Ławy kominarskie nie występują	-	-
----	-----------------------------	------	--	---	---

13	Pokrycie dachu	35,0	Dach pokryty papą asfaltową na deskowaniu pełnym. Pokrycie kompletne, równe, występują miejscowe spękania. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny średni. Nad ścianami szczytowymi odsłonięte pary skrajnych krokwi. Krokwie spróchniałe, niekompletne i uszkodzone połączenia ciesielskie.	Należy wykonać odbudowę więźby dachowej.	III
14	Obróbki blacharskie	35,0	Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej ciągłe, kompletne. Występują miejscowe oznaki korozji. Stan techniczny średni.	-	-
15	Rynny i rury spustowe	35,0	Rynny i rury spustowe ciągłe, z blachy stalowej ocynkowanej. Odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio na teren nieutwardzony. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągłe. Stan techniczny średni.	-	-
16	Elewacje	55,0	Elewacje tynkowane tynkiem cem.-wap. zacieranym na gładko. Na każdej z elewacji, tynki zawilgocone, spękane wielokierunkowo, odpajające się. Tynki posiadają liczne ubytki w strukturze. Odsłonięta cegła degradująca się. Powłoki malarskie zabrudzone, niekompletne miejscami łuszczące się. Stan techniczny niezadowalający. Na ścianie tylnej duże zarysowanie w paśmie okiennym przez całą wysokość budynku. Tynki zawilgocone i z wykwitami solnymi, zabrudzone. Stan techniczny dostateczny.	zaplanować remont elewacji; opracować projekt naprawczy i ekspertyzę w zakresie napraw spękań	III
17	Schody i pochylnie zewnętrzne		Brak	-	-
18	Wejście główne	55,0	Wejście do budynku na elewacji frontowej bezpośrednio z poziomu terenu poprzez drzwi drewniane, jednoskrzydłowe, pełne. Stolarka kompletna, malatura kompletna. Stan techniczny średni. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, nie jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.	zaplanować renowację stolarki	III

19	Elementy mocowane do elewacji budynku	35,0	Na ścianie szczytowej 1 wspornik stalowy. Stan techniczny średni.	-	-
20	Balkony, tarasy, loggie	75,0	Na ścianie bocznej zlokalizowano duży taras. Wejście z budynku mieszkalnego. Konstrukcja drewniana, oparty na belkach stalowych zakotwionych w stropie oraz na drewnianych zastrzałach opartych na ścianie budynku (brak ostatniego zastrzłu). Ściany szkieletowe ze słupów, mieczy i podwalin podtrzymujących konstrukcję dachu głównego. Podłoga tarasu drewniana z desek ułożonych na drewnianych legarach. W ścianach stolarka drewniana, stolarka niekompletna, oszklenia niekompletne, większa część ścian wypełniona folią. Belki stalowe skorodowane. Konstrukcja drewniana spróchniała, silnie zawilgocona i zagrzybiona. Podłoga drewniana zużyta, spróchniała, występują duże szpary między deskami. Stan techniczny	Należy wykonać remont i wzmocnienie drewnianych elementów konstrukcji wraz z zabezpieczeniem przeciwgrzybiczym. Należy zabezpieczyć antykorozyjnie belki stalowe. Należy wymienić drewnianą podłogę. Należy wykonać kompletną stolarkę okienną	II
21	Balustrady zewnętrzne		Brak	-	-
22	Pomieszczenia wspólnego użytkowania	-	Pomieszczenie strychowe oraz pomieszczenia wspólne utrzymane w stanie należytym.	-	-
23	Pomieszczenia techniczne	-	Brak	-	-
24	Pomieszczenie gospodarcze	-	Na ścianie bocznej zlokalizowano pomieszczenie gospodarcze dobudowane do budynku. Konstrukcja murowana jednokondygnacyjna, więźba dachowa jednospadowa drewniana krokwiowa. Pokrycie dachowe z papy asfaltowej. Występują duże ubytki tynków, pokrycie niekompletne, nieszczelne, częściowo zerwane. Więźba zawilgocona i częściowo zapadnięta. Drzwi wejściowej jednoskrzydłowej drewniane pełne	zaplanować remont	III
25	Otoczenie obiektu	-	Nieruchomość częściowo ogrodzona. Do budynku prowadzi chodnik z kostki betonowej. 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>		47,8%	<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: 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	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