

Protokół kontroli 5-letniej 2020 r.
stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego
obejmującego zagadnienia z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane
(t.j. Dz.U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.)

Budynku położonego w: **(miejsowość)**
przy ulicy: **(nazwa ulicy i nr budynku)**

zdjęcie elewacji frontowej budynku

zdjęcie elewacji tylnej budynku

I. Osoba dokonująca przeglądu: **(imię i nazwisko, nr uprawnień budowlanych)** dokonał zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1186 z późn. zm.) w dniu **(data)** przeglądu 5-letniego budynku

położonego w: **(miejsowość)**

przy ulicy: **(nazwa ulicy i nr budynku)**

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:	np. budynek mieszkalny wielorodzinny
liczba kondygnacji nadziemnych:	np. 2
kategoria wysokości budynku:	np. niski (N)
poddasze użytkowe/strych:	np. strych
podpiwniczony:	np. tak
układ lokali:	np. jednopoziomowy
technologia budowy:	np. tradycyjna, murowana
konstrukcja dachu:	np. dwuspadowa, ciesielska, drewniana, płatwiowo-krokwiowa
kąt nachylenia dachu:	np. ok. 45°
pokrycie dachowe:	np. blachodachówka (cz. wyższa)
wejście do budynku:	np. front: poprzez bieg schodowy z chodnika bet.; tył: grunt nieutwardzony

Do niniejszego protokołu dołączono dokumentację zdjęciową uszkodzonych elementów budynku.

(przynajmniej 5 zdjęć przedstawiających zauważone usterki lub braki, wydrukowane w kolorze)

Ip.	Element budynku	Zużycie elem. budynku [%]	Material, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie Opis stanu technicznego	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
1	Fundamenty		Fundamenty posadowione na dostatecznej głębokości ze względu na strefy przemarzania gruntu. Ławy obsypane gruntem rodzimym, brak oznak osiadania opasek i gruntu, brak oznak spękań ścian fundamentowych. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.		
2	Izolacje przeciwwilgociowe		Izolacja pionowa wykonana tylko na ścianie tylnej - nie spełnia swojej roli. Brak izolacji poziomej fundamentów.		
3	Ściany nośne i osłonowe, wykończenie		<p>Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym.</p> <p>W poziomie piwnicy i parteru miejscowe ubytki tynków, widoczna cegła zawilgocona. W pomieszczeniu gospodarczym na parterze brak tynków na ścianach, duże ubytki spoinowania, widoczna cegła zawilgocona. W mieszkaniu na parterze widoczne zarysowanie poziome i okołne pod stropem w miejscu zamurowanego otworu okiennego.</p> <p>W korytarzu na parterze ubytki tynków na ścianie kominowej oraz znaczne zawilgocenie ścian. Malatura zużyta, miejscowo niekompletna. Tynki wokół drzwi frontowych oraz drzwi do mieszkań uzupełnione po wymianie stolarki, brak malatury.</p> <p>Na poddaszu malatura miejscowo zabrudzona, tynki miejscowo zawilgocone. Tynki wokół drzwi do mieszkań uzupełnione po wymianie stolarki, brak malatury. W mieszkaniach wykonane okładziny ścian z płyt gk. W narożu ścian szczytowej i tylnej okładzina miejscowo zawilgocona.</p> <p>Brak tynków i ubytki spoinowania ścian szczytowych w poziomie strychu.</p> <p>Stan tech. ścian zewnętrznych w pkt. 16.</p>		
4	Ściany działowe		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 dobry. W poziomie poddasza wykonane z płyt gk na stelażu, malowane i licowane płytkami ceram. Stan dobry.		

5	Stropy	<p>Stropy nad piwnicą oraz pomieszczeniami gospodarczymi na parterze masywne - odcinkowe na belkach stalowych. Strop od spodu otynkowany tynkiem cem.-wap. Występują miejscowe ubytki tynków, odsłonięta cegła zawilgocona. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Nad pozostałą częścią parteru stropy drewniane płaskie, od spodu otynkowane tynkiem cem.-wap. Stan techniczny dobry. W pomieszczeniach gospodarczych stropy zabudowane deskami. Zabudowa niekompletna, deski oraz odsłonięte belki stropowe zawilgocone, z oznakami korozji biologicznej. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Nad poddaszem strop drewniany, od spodu wykończony deskami. Stan techniczny średni.</p> <p>Stropy dobrane do rodzaju przenoszonych obciążeń. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.</p>		
6	Klatka schodowa	<p>Klatka schodowa tynkowana tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Tynki ścian miejscowo zawilgocone, miejscowo łuszczące się. Stan techniczny średni.</p> <p>Schody jednobiegowe proste, masywne. Stopnice z kamienia niekompletne, wyszczerbione. Stan techniczny średni.</p> <p>Schody na strych jednobiegowe proste, drewniane. Stopnice wytarte. Stan techniczny średni.</p> <p>Schody do piwnicy masywne, stopnice z cegły, nierówne. Stan techniczny średni.</p>		
7	Balustrady wewnętrzne	<p>Balustrada schodowa pomiędzy parterem a poddaszem drewniana. Występują braki w wypełnieniu balustrady, balustrada niestabilna, mocowanie do podłoża uszkodzone, malatura częściowo zużyta. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Schody na strych nie posiadają balustrady.</p>		
8	Posadzki	<p>Posadzki w poziomie parteru ciągle, kompletne, z okładziną ceramiczną. Stan techniczny dobry. Posadzka w piwnicy oraz w pom. gosp. na parterze z dużymi ubytkami, nierówna, silnie, zawilgocona. Stan techniczny dostateczny.</p> <p>Podłoga na poddaszu drewniana, z wykładziną PCV kompletna. Stan techniczny średni. Podłoga na strychu drewniana, nierówna, wypaczona. Stan techniczny dostateczny.</p>		
9	Stolarka okienna	<p>Stolarka okienna PCV. Zachowuje jednorodność kolorystyki i zachowuje jednorodność podziału architektonicznego. Stan techniczny dobry.</p>		

10	Stolarka drzwiowa	<p>Stolarka drzwiowa zewnętrzna: drzwi wejść głównych w poz. 18.</p> <p>Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi wewnętrzne do lokali mieszkalnych płytowe drewniane malowane i płytowe metalowe. Stan techniczny dobry. Drzwi do pomieszczeń gosp. i na strych drewniane, malowane. Stan techniczny średni.</p>		
11	Więźba dachowa/stropodach	<p>Więźba dachowa dwuspadowa o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo-krokwiowej. Kąt nachylenia połaci dachowych około 45 stopni (część wyższa) i 15 stopni (część niższa).</p> <p>Więźba dachowa odsłonięta, niezabezpieczona. Widoczna korozja biologiczna elementów więźby. Nad niższą częścią budynku stropodach drewniany, od spodu zabudowany płytą gk. Stan techniczny średni. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.</p>		
12	Kominy, lawy kominarskie	<p>Nad płaszczyznę dachu (część wyższa) 2 kominy murowane z cegły zwykłej, tynkowane. W czasie kontroli jeden z kominów w trakcie remontu. Drugi komin stan techniczny średni. Nad częścią niższą 1 komin murowany z cegły klinkierowej. Stan techniczny dobry.</p> <p>Na 2 kominach zamontowane zadaszenia z blachy. Oba zadaszenia całkowicie zniszczone przez działanie spalin.</p> <p>Na niższej części budynku 3 kominy z blachy - zastępcze przewody spalinowe i wentylacyjne. Dwa przewody w stanie technicznym dobrym, trzeci przewód skorodowany, w stanie technicznym dostatecznym.</p>		
13	Pokrycie dachu	<p>Dach pokryty blachodachówką (część wyższa) oraz papą (część niższa). Pokrycie z blachodachówki, kompletne, ciągłe. Widoczne silne zabrudzenie z sadzy na połaci frontowej. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny dobry.</p> <p>Pokrycie papowe nieciągłe, spękane. Widoczne pęknięcia przy obróbkach blacharskich oraz drobne pęcherze. Widoczne ślady miejscowych napraw. Stan techniczny dostateczny.</p>		
14	Obróbki blacharskie	<p>Obróbki blacharskie ciągłe, kompletne. Przy jednym z kominów obróbki w trakcie remontu. Stan techniczny średni. Obróbki blacharskie dachu niższej części budynku z miejscową korozją. Stan techniczny średni.</p>		
15	Rynny i rury spustowe	<p>Rynny i rury spustowe ciągłe, z blachy i z PCV. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągłe. Rynny z blachy z miejscowo skorodowane. Stan techniczny dobry.</p>		

16	Elewacje		<p>Budynek murowany, tynkowany tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym. Malatura niekompletna, zużyta. Na ścianie bocznej i tylnej częściowo wykonane docieplenie ścian do wysokości stropu nad parterem wraz z tynkiem mineralnym i obróbkami blacharskimi. Wszystkie elewacje zniszczone, silnie zawilgocone. Na ścianie szczytowej miejscowe ubytki tynków. Widoczne zarysowania pionowe nad otworami okiennymi.</p> <p>Cokół budynku betonowy, zawilgocony, odbarwiony, z wykwitami solnymi. Malatura łuszcząca się. Stan techniczny tynków cem.-wap. dostateczny, miejscami liche. Tynki mineralne odbarwione, z wykwitami. Stan techniczny tynków mineralnych średni.</p>		
17	Schody i pochylnie zewnętrzne		<p>Wejście do budynku na elewacji frontowej poprzez bieg schodowy. Schody betonowe, stopnice kompletne, równe. Stan techniczny dobry. Bieg schodowy nie jest wyposażony w balustradę.</p>		
18	Wejście główne		<p>Wejście do budynku na elewacji frontowej poprzez drzwi stalowe płytowe, dwuskrzydłowe, z przeszkleniami. Stan techniczny dobry. Wejście jest wyposażone w zadaszenie typu lekkiego mocowane do elewacji oraz oświetlenie elektryczne. Stan techniczny dobry.</p> <p>Wejście na elewacji tylnej bezpośrednio z poziomu terenu, drzwi stalowe płytowe, jednoskrzydłowe, z przeszkleniami. Stan techniczny dobry. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie, jest wyposażone w oświetlenie elektryczne.</p>		
19	Elementy mocowane do elewacji budynku		<p>Na elewacji frontowej zadaszenie nad drzwiami - pkt. 18. Na elewacji tylnej przewody wentylacyjne i dymowe - pkt. 12.</p> <p>Na ścianie szczytowej dobudowana wiatra o konstrukcji drewnianej. Stan techniczny konstrukcji dobry. Dach jednospadowy pokryty bitumiczną płytą falistą, brak rynien, odprowadzenie wody bezpośrednio na przyległy teren. Pokrycie nierówne, uszkodzone, w dużej części pokryte mchem. Stan techniczny dachu dostateczny.</p>		
20	Balkony, tarasy, loggie		<p>Nie występują.</p>		
21	Balustrady zewnętrzne		<p>Nie występują.</p>		
22	Pomieszczenia wspólnego użytkowania	-	<p>Pomieszczenie strychowe zagracone, składowane są meble, odzież i materiały budowlane. Pomieszczenie nie jest utrzymane w stanie należytym.</p>		

23	Pomieszczenie gospodarcze	-	<p>Na tyłach budynku mieszkalnego zlokalizowano budynek gospodarczy parterowy, w formie kilku pomieszczeń gospodarczych o różnej konstrukcji.</p> <p>Pomieszczenia o konstrukcji murowanej, tynkowane tynkiem cem.-wap., kryte dachem jednospadowym o wysokości średnio 2,20 m. Miejscowe ubytki i zawilgocenia tynków. Pokrycie dachowe z papy i płyty fałdowej niekompletne, uszkodzone, nie zabezpiecza przed wpływem czynników atmosferycznych. W części pomieszczeń brak rynien i obróbek blacharskich. Stolarka drzwiowa drewniana, niekompletna, stolarka okienna drewniana, niekompletna. Ogólny stan techniczny pomieszczeń średni.</p> <p>Część pomieszczeń o konstrukcji drewnianej z okładziną z desek, kryte dachem jednospadowym o wysokości średnio 2,30 m. Miejscowe ubytki i zawilgocenia okładziny. Pokrycie dachowe z papy i płyty fałdowej niekompletne, uszkodzone, nie zabezpiecza przed wpływem czynników atmosferycznych. Brak rynien i obróbek blacharskich. Stolarka drzwiowa drewniana, niekompletna, stolarka okienna drewniana, niekompletna. Ogólny stan techniczny pomieszczeń dostateczny.</p>		
24	Otoczenie obiektu	-	<p>Od strony frontowej jezdnia asfaltowa. Do budynku prowadzi chodnik z koski betonowej. Wokół budynku nawierzchnia nieutwardzona oraz zieleń urządzona. Teren utrzymany w stanie należytym.</p>		
25	Instalacja wod.-kan.	-	<p>Instalacja wodociągowa miejska, istniejąca. Wewnętrzna, PCV, PE i stalowa ciążła. Zestawy wodomierzowe w korytarzu i w mieszkaniach.</p> <p>Instalacja kanalizacyjna sanitarna miejsca, istniejąca. Odpływ do kolektora. Wewnętrzna, PCV, w piwnicy żeliwna.</p> <p>Instalacja kanalizacyjna deszczowa miejsca, istniejąca. Odpływ do kolektora.</p>		
26	Instalacja c.o.	-	<p>Indywidualna, odrebnie do lokalu. Występują kotły gazowe oraz kotły na paliwo stałe.</p>		
27	Instalacja elektryczna	-	<p>Istniejąca, przyłącze kablowe. Szafka kompletna, zabezpieczona przed dostępem osób nieuprawnionych.</p>		
28	Instalacja wentylacyjna	-	<p>Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach w murowanych trzonach kominowych oraz w stalowych przewodach zastępczych.</p>		
29	Instalacja gazowa	-	<p>Istniejąca, przyłącze z sieci. Szafka kompletna, zabezpieczona przed dostępem osób nieuprawnionych.</p>		
30	Instalacja odgromowa	-	<p>Nie występuje.</p>		

<u>Całk. zużycie budynku</u>	%	<u>Ogółem stan techniczny budynku:</u>	<u>należy wpisać wg tabeli poniżej</u>
------------------------------	---	--	--

IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym:

(Wyszczególnienie robót o I stopniu pilności)

V. Wnioski z przeprowadzonej kontroli:

Spełnienie wymagań podstawowych:

bezpieczeństwo konstrukcji: *spełnione/ niespełnione*

bezpieczeństwo użytkowania: *spełnione/ niespełnione*

tabela poniżej - niepotrzebne skreślić

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

VI. Termin następnej kontroli 5-letniej:

(termin następnej kontroli)

VII. 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 oże 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, niezagrażające 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