

BIURO PROJEKTOWO-BUDOWLANE  
mgr inż. Dominika Bartniak  
59-800 Lubań, ul. Esperantystów 23A/16  
tel. 662 285 926

**Protokół Kontroli pięcioletniej 2015 r.  
stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego obejmującego zagadnienia z Art.62 ust.1 pkt 2  
ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane  
(DZ.U. z 2010r. Nr 243 poz.1623 z późniejszymi zmianami)  
Budynku położonego przy ulicy Sądecka 24 w Chelmsku Śląskim.**



mgr inż. Dominika Bartniak  
upr. budowlana do prowadzenia robótami  
budowlanymi, z wyjątkiem robót w  
specjalności inżynierii budowlanej  
nr ewid. 64/115/01/2015/005/005/10522/07

Adres	ul. Sądecka 24, Chelmsko Śląskie
Liczba kondygnacji	2
Podpiwniczenie	Tak
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny

**I. Osoba dokonująca przeglądu :** Dominika Bartniak DOŚ/BO/0522/07 dokonał zgodnie z art.62 ust.1.pkt 1,2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U.2010 nr 243 poz.1623) w dniu 29.04.2015 r. przeglądu pięcioletniego budynku położonego w **Chelmsku Śląskim** przy ulicy **Sądecka 24**.

**II. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z :**

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

**III. Kontroli poddano:**

Budynek jednobryłowy wolnostojący, wykonany na rzucie wielokąta. Podpiwniczony, dwukondygnacyjny ze strychem. Wykonany w technologii tradycyjnej, murowany, kryty dachem wielospadowym o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo- krokwiowej. Dach pokryty gontem papowym. Kąt nachylenia połaci dachowych około 30<sup>0</sup> i 65<sup>0</sup>. Do budynku prowadzi wejście od frontu i tyłu budynku. Budynek wielorodzinny, jedno klatkowy. Schody jednobiegowe, zabiegowe z bezpośrednim wejściem do kolejnych lokali mieszkalnych z poziomu kolejnych kondygnacji. Układ lokali jednopoziomowy. Od strony frontowej, na całej długości budynku, jezdnia asfaltowa.

Lp	Elementy, budynku	Procento wy udział w budynku %	Zużycie elementu budynku %	Udział w zużyciu budynku %	Opis stanu technicznego	Określenie zakresu robót	Stopień pilności remontu
1.	Fundamenty	7,37	50	3,69	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. Stan ław fundamentowych średni, zużycie zgodne z wiekiem budynku, uszkodzeń nie stwierdzono.	Należy wykonać osuszenie ścian piwnic oraz wykonać izolację fundamentów	III
2.	Izolacje przeciwwilgociowe				brak izolacji	Należy wykonać izolację pionową ścian piwnic	III
3.	Ściany nośne i osłonowe, ich wykończenie	27,18	60	16,31	Ściany nośne murowane z cegły na zaprawie. Od wewnątrz otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym gładkim, malowanym. Na piętrze malatura miejscowo zabrudzona, tynki miejscowo łuszczące się, miejscowo widoczne zawilgocenie. Stan techniczny średni. Na parterze widoczne znaczne zawilgocenie ścian, malatura zniszczona, przebarwiona tynki z miejscowymi ubytkami. Widoczne zarysowania. Stan średni. Od zewnątrz otynkowane tynkiem cementowo wapiennym gładkim malowanym. Tynki niekompletne, malatura zużyta, niekompletna. Cokół budynku kamienny. Ściany zawilgocone do wysokości 1,8m. Na elewacjach widoczne spękania i zarysowania w układzie linii pionowej. Występują duże fragmenty ścian z ubytkami cegieł i spoinowania oraz złasowaną cegłą. Stan techniczny średni oraz lichy. Ściany piwnic zawilgocone, tynki miejscowo przebarwione	Należy monitorować spękania ścian poprzez założenie kontrolnych plomb, po przeprowadzeniu analizy pracy budynku należy wykonać naprawy zgodnie z przyjętą technologią. Należy wykonać miejscową naprawę ścian, wymienić złasowaną cegłę oraz przemurować zniszczone fragmenty muru. Wykonać naprawy tynków	II  II  II

					stan średni		
4.	Ściany działowe	6,84	45	3,08	Ściany działowe wykonane jako murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym gładkim, malowanym. Stan średni.		
5.	Stropy	14,92	40	5,97	Stropy w całym budynku wykonano jako masywne. Strop od spodu otynkowany tynkiem cementowo-wapiennym. Typ stropu dobrany do rodzaju przenoszonych obciążeń. Stan średni. Zużycie zgodne z wiekiem budynku.		
6.	Klatka schodowa	4,17	50	2,09	Klatka schodowa tynkowana tynkiem cementowo-wapiennym gładkim, malowanym. Tynki ścian miejscowo zawilgocone, miejscowo łuszczące się, z miejscowymi ubytkami, w stanie technicznym średnim miejscowo lichym. Schody jednobiegowe zabiegowe. Stopnice kompletne. Malatura zużyta. Stan techniczny średni. Schody na strych z dużymi ubytkami w stopnicach, stan lichej. Do piwnicy schody kamienne, nierówne stan średni.	Wykonać remont klatki schodowej	III
7.	Balustrady wewnętrzne	0,92	45	0,41	Biegi schodowe wyposażono w pochwyty drewniane, stan techniczny średni.		
8.	Posadzki	5,62	45	2,53	Posadzki klatki schodowej ciągłe, kompletne z okładziną ceramiczną, okładzina miejscowo spękana z miejscowymi ubytkami. Stan techniczny średni. Posadzka w piwnicy kompletna zawilgocona. Stan średni Podłoga na strychu drewniana z ubytkami, miejscowo spróchniała.	Wykonać remont podłogi na strychu.	III
9.	Stolarka okienna	6,94	55	3,82	Stolarka okienna drewniana malowana i PCV. Stolarka okienna zachowuje jednorodność kolorystyki i nie zachowuje jednorodności podziału architektonicznego. Drewniana stolarka okienna oraz oszklenia niekompletne. Okna piwniczne pozbawione stolarki oraz zabezpieczeń. Stan	Należy uzupełnić oszklenia i drewnianą stolarkę okienną. Należy wykonać stolarkę okien piwnicznych oraz zabezpieczenia okien	II

					techniczny licheski.	piwnicznych zgodnie z wymogami warunków technicznych.	
10	Stolarka drzwiowa	5,32	55	2,93	Stolarka drzwiowa zewnętrzna: Drzwi wejść głównych opisano w poz.19. Drzwi wewnętrzne drewniane, malowane powierzchniowo, stalowe oraz płytynowe. Stan techniczny średni.		
11	Pomieszczenia wspólnego użytku	-	-	-	Pomieszczenia strychowe uprzątnięte w stanie technicznym zadowalającym. Pomieszczenia piwniczne utrzymane w stanie należytym.		
12	Więźba dachowa, stropodach	2,07	45	0,93	Więźba dachowa wielospadowa o konstrukcji drewnianej, ciesielskiej, płatwiowo -krokwiowej. Dach pokryty gontem papowym. Kąt nachylenia połaci dachowych około 30 <sup>0</sup> i 65 <sup>0</sup> . Więźba dachowa w stanie technicznym średnim.		
13	Kominy, ławy kominiarskie	0,60	30	0,18	Nad płaszczyznę dachu kominy murowane, licowane. Stan techniczny zadowalający.		
14	Pokrycie dachu	2,14	35	0,75	Pokrycie papowe, kompletne, ciągłe. Pokrycie zabezpiecza budynek przed negatywnym wpływem czynników atmosferycznych. Stan techniczny zadowalający.		
15	Obróbki blacharskie				Obróbki blacharskie ciągłe, kompletne. Stan techniczny zadowalający.		
16	Rynny i rury spustowe				Rynny i rury spustowe ciągłe, z blachy. Odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio na teren. Rynny i rury spustowe kompletne, ciągłe. Stan techniczny zadowalający.		
17	Elewacje	5,10	60	3,06	Budynek murowany, tynkowany tynkiem cementowo-wapiennym gładkim, malowanym. Elewacje zniszczone w stanie technicznym lichym. Miejscowo występują duże ubytki tynków, odsłonięta cegła miejscowo zmurszała z	Należy wykonać remont elewacji.	III

					ubytkami spoinowania.		
18	Schody i pochylnie zewnętrzne				Nie występują.		
19	Wejście główne	-	-	-	Wejście do budynku na elewacji frontowej poprzez jeden stopień, drzwi drewniane, dwuskrzydłowe, pełne z naświetlem górnym. Malatura drzwi zużyta, drzwi nie spełniają wymogów warunków technicznych ze względu na wymiary geometryczne. Stan lichey. Wejście nie jest wyposażone w zadaszenie oraz zewnętrzne oświetlenie. Wejście na elewacji tylnej bezpośrednio z poziomu terenu, drzwi dwuskrzydłowe, drewniane, pełne z naświetlem górnym. Stan techniczny lichey.	Należy wyposażyć wejścia w zadaszenia zgodnie z wymogami warunków technicznych. Należy wykonać oświetlenie zewnętrzne nad drzwiami wejściowymi.	III  II
20	Elementy mocowane do elewacji budynku	-	-	-	Nie występują.		
21	Balkony, tarasy, loggie		-	-	Nie występują.		
23	Balustrady zewnętrzne		-	-	Nie występują.		
24	Pomieszczenia gospodarcze				Budynek gospodarczy parterowy, kryty dachem jednospadowym. Budynek murowany, tynkowany do wysokości około 1,8m. Pozostała część ścian o konstrukcji drewnianej z okładziną z desek. Stan średni miejscowo lichey. Pokrycie papowe, nierówne, występują miejscowe przecieki stan lichey. Obróbek blacharskich i rynien brak. Budynek gospodarczy przylegający do budynku głównego nie nadaje się do użytkowania.	Wykonać remont pokrycia dachu wraz z obróbkami i rynnami. Wykonać remont konstrukcji drewnianej i pokrycia ścian. Budynek przylegający do budynku głównego zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.	II  III  I
	<b>Instalacje</b>	10,81	20	2,16			

BIURO PROJEKTOWO-BUDOWLANE  
 mgr inż. Dominika Bartniak  
 59-800 Lubań, ul. Esperantystów 23A/16  
 tel. 662 285 926

	<b>łącznie:</b>					
25	Instalacja wodno-kanalizacyjna				Wewnętrzna , PCV i stalowa cięgła.	
26	Instalacja co				Indywidualna, odrębnie do lokalu.	
27	Instalacja elektryczna				Istniejąca, przyłącze gruntowe.	
28	Instalacja wentylacyjna				Grawitacyjna, ciągi kominowe murowane z wyprowadzeniem ponad dach.	
29	Instalacja gazowa				Istniejąca, przyłącze gruntowe, instalacja wewnętrzna. Stan bardzo dobry.	
30	Instalacja odgromowa				Nie występuje.	
	Razem :	100%	-	-		
	Całkowite zużycie budynku	-	47,91	-		

**IV. Wykaz robót do wykonania w trybie pilnym: opisane w pkt. 24.**

*V. Termin następnej kontroli pięcioletniej do 29.04. 2020r.*

**VI. Legenda.**

Kwalifikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie
-stan bardzo dobry	0%-15 %
-stan zadawalający	16%-30 %
-stan średni	31%-50%
-stan lichi	51%-70%
-stan zły	71%-100%

mgr inż. Dominika Bartniak  
 upr. budowlane do kierowania robotami  
 budowlanymi bez ograniczeń w  
 specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
 nr 0001/0001/0001/0001/0522/C7

BIURO PROJEKTOWO-BUDOWLANE  
mgr inż. Dominika Bartniak  
59-800 Lubań, ul. Esperantystów 23A/16  
tel. 662 285 926

---

Oznaczenie stopnia 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
- IV stopień - wykonanie prac może nastąpić w terminie późniejszym, ale powinno być zakończone w terminie do następnego przeglądu (5 lat)

mgr inż. Dominika Bartniak  
specjalność: projektowanie i nadzór nad robotami  
budowlanymi w zakresie: inżynieria w  
specjalności: inżynieria w zakresie inżynierii  
budowlanej  
ul. Świdnicka 108/109 52-100 Wrocław  
tel. 71 78 05 22 707