

Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku (pięcioletni)

o numerze 2021/PP/2 z dnia 11.03.2021 r.

1. Podstawa formalna

Zlecenie otrzymane od | Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagórze”.

2. Podstawa prawna

Artykuł 62 ust. 1 pkt. 2 – ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414) ze zm.

3. Zakres kontroli

- Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli stanu technicznego budynku
- Sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku
- Sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służącej ochronie środowiska
- Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania
- Sprawdzenie estetyki obiektu oraz otoczenia

4. Osoba przeprowadzająca kontrole

Uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń o numerze ew.

Członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ew.

5. Uwagi

W protokole ujęto dane możliwe do oceny budynku bez konieczności dokonywania odkrywek, przekuć, rozbiórek itp. w oparciu o otrzymaną dokumentację techniczną obiektu zgodnie z najlepszą wolą i możliwościami przeprowadzającego kontrole.

6. Informacje ogólne o budynku

Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
Adres budynku	Sosnowiec, ul. Lenartowicza 136-146	
Zdjęcie budynku		
		
Zarządca lub właściciel budynku	Nazwa lub Nazwisko	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zagórze”
	Adres	Sosnowiec, Lenartowicza 41
	Kontakt	32/745-41-60
Opis techniczny, rodzaj konstrukcji, kształt, forma i przeznaczenie obiektu	Nieruchomość zabudowana budynkiem 6-cio klatkowym 11-sto, 10-cio i 9-cio kondygnacyjnym. Każdy z podwójnych segmentów oddylatowany od siebie. Budynek umiejscowiony na działce 3279/1 jako wyodrębniona własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagórze”. Budynek wybudowany w systemie wielkiej płyty, podpiwniczony wyposażony w instalację gazową, wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz odgromowa. W każdej z klatek znajduje się dźwig osobowy. W 2018 roku została przeprowadzona termomodernizacja budynku obejmująca zerwanie płyt azbestowych ze ścian budynku i w ich miejsce wykonanie docieplenia ze styropianu EPS gr. 15 cm na ścianach zewnętrznych do wysokości 24,4 m - powyżej płyty z wełny mineralnej gr. 15 cm o wsp. $\lambda=0,040 \text{ W/(m}^*\text{K)}$. Na balkonach i loggiach zastosowano styropian gr. 10cm w wsp. $\lambda=0,031 \text{ W/(m}^*\text{K)}$ oraz wełnę mineralną gr. 15cm. Wykonanie warstwy fakturowej w postaci tynku silikonowego oraz docieplenie stropodachu wentylowanego poprzez nadmuch wełną mineralną do zadanej grubości 20 cm. Dach nad	

	klatkami schodowymi docieplony styropapą o gr. 15 cm i wsp. $\lambda=0,040$ W/(m*K). Fundamenty budynku żelbetowe. Posadzki w piwnicach betonowe. Na parterze budynku znajduje się 6 lokali użytkowych i 2 pomieszczenia magazynowe.
Dane charakterystyczne (powierzchnia lub kubatura, ilość mieszkań, kondygnacji)	Powierzchnia netto: 11403,8 m² Kubatura: 27351,3 m³ Wysokość budynku: 37,62 m

7. Przed rozpoczęciem przeglądu zapoznano się z:

Protokół z poprzedniej kontroli stanu technicznego	Protokół z Maja 2018 roku
Zakresem wykonanych robót z poprzedniej kontroli	Brak
Zakresem niewykonanych robót z poprzedniej kontroli	Brak
Zgłoszeniami użytkowników budynku odnośnie usterek, wad, uszkodzeń	Brak

8. Ustalenia po dokonaniu kontroli

Element	Użyty materiał – stan techniczny
Fundamenty	Żelbetowe – zadowalający
Izolacja pionowa	-
Posadzka	Betonowa – zadowalający
Ściany nośne	Żelbetowe – dobry
Słupy	
Ściany działowe	Murowane z cegły – stan dobry
Stropy	Z płyt korytkowych – stan dobry
Wieżce	Żelbetowe - -
Podciągi i belki	-
Konstrukcja dachu	Płyty korytkowe – zadowalający
Schody	Żelbetowe – stan dobry
Balustrady schodowe	Stalowe – stan dobry
Balkony i tarasy	Po termomodernizacji – stan dobry
Balustrady balkonowe	Stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo – stan dobry
Stolarka okienna	PCV – stan dobry
Stolarka drzwiowa	Aluminium – stan dobry
Kominy ponad dachem	Ponad dachem stalowe – stan zadowalający
Izolacja cieplna wraz z warstwą fakturową	Styropian wraz z wełną mineralną – stan dobry
Rynny i rury spustowe	PCV- stan dobry, Wewnętrzne żeliwne – stan zadowalający

Elementy dekoracyjne i zamontowane do elewacji budynku	
Daszki nadwejściowe	Wykonane z poliwęglanu na konstrukcji stalowej – stan dobry jeden z daszków uszkodzony – stan zadowalający - przewidzieć naprawę
Elementy monitoringu	Brak
Szyldy i reklamy	Brak
Urządzenia i systemy służące ochronie środowiska	

9. Przyjęte kryteria oceny technicznego zużycia elementów wskazanych powyżej

Stan techniczny	Zużycie elementu (%)	Ocena
Dobry	0-15	Elementy, które nie wymagają naprawy i konserwacji a ich stan techniczny pozwala na bezpieczne użytkowanie
Zadowalający	16-30	Elementy, które mają niewielkie uszkodzenia lub deformację nie mające wpływu na poprawność ich przeznaczenia użytkowego, nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia.
Średni	31-50	Elementy, które posiadają deformacje lub uszkodzenia kwalifikujące go do naprawy przywracające pierwotne walory wytrzymałościowe bądź użytkowe.
Zły	51-70	Elementy, które posiadają znaczne uszkodzenia, pęknięcia lub ubytki kwalifikujące go do wymiany, gdyż jego naprawa staje się nieopłacalna, a dalsze jego użytkowanie może przyczynić się do zagrożenia życia bądź zdrowia ludzi i bezpieczeństwu mienia.

10. Estetyka budynku i jego otoczenia

Budynek po termomodernizacji wykonanej w 2018 roku. Drogi dojazdowe do budynku asfaltowe chodniki z kostki brukowej. Tynk na elewacji miejscowo przybrudzony od strony północnej. Estetyka budynku nie budzi zastrzeżeń.

11. Stopień zużycia obiektu budowlanego – metoda Rossa

$$Sz = 100 * \frac{t}{T}$$

Gdzie:

Sz- stopień zużycia obiektu budowlanego [%]

t- wiek obiektu w latach [lata]

T-przewidywany okres trwałości [lata]

$$Sz = 100 * \frac{t}{T} = 100 * \frac{38}{125} = 30,4\%$$

12. Zakres robót remontowych stwierdzonych do wykonania po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego

Przewidzieć:

1. Zabezpieczyć antykorozyjnie zbrojenie w piwnicach
2. Wykonać podparcie płyty stropowej na klatce 142
3. Wykonać miejscowe wyrównanie posadzek w piwnicach
4. Przeprowadzić wymianę płyt z poliwęglanu przy wejściu do lokalu użytkowego od strony południowej
5. Dokonać zabezpieczenia pękających nadproży w piwnicach
6. Do miejscowego uszczelnienia papa na dachu w miejscach przecieków

13. Informacja do zarządcy budynku

Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi a także mienia bądź środowiska, a przede wszystkim katastrofę budowlaną, wybuch, pożar lub porażenie prądem elektrycznym, zatrucie gazem wymagające usunięcia w czasie lub bezzwłocznie po przeprowadzonej kontroli:

- _____
- _____

Jako właściciel lub zarządca obiektu budowlanego potwierdzam obowiązek usunięcia ww. stwierdzonych uszkodzeń w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli

Data i podpis

W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń, które mogłyby spowodować ww. zagrożenia kopia niniejszego protokołu zostanie przekazana do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w

14. Wnioski końcowe*

- ~~Elementy budynku znajdują się w dobrym stanie technicznym zapewniającym jego bezpieczne użytkowanie.~~
- Elementy budynku znajdują się w dobrym stanie technicznym, lecz należy przeprowadzić bieżące konserwacje, naprawy w celu przywróceniu jego pełnej sprawności technicznej
- ~~Część elementów budynku może przyczynić się do zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia lub życia ludzi a także środowisku i należy zakazać w części jego użytkowania~~
- ~~Elementy budynku zagrażają zdrowiu lub życiu ludzi w taki sposób, że należy zakazać jego użytkowania w całości lub części~~
- ~~Elementy budynku znajdują się w złym stanie technicznym grożącym zawaleniem i należy zaprzestać całkowitego użytkowania obiektu i przeprowadzić rozbiórkę budynku lub jego części.~~

(*niepotrzebne skreślić)

15. Dokumentacja zdjęciowa jako załącznik w przeglądzie rocznym budynku o nr. 2021/PR/02.
16. Oświadczam, że ustalenia zawarte w niniejszym protokole są zgodne ze stanem faktycznym zaobserwowanym podczas kontroli

Pieczęć i podpis osoby przeprowadzającej kontrolę