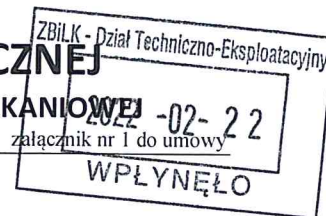




PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ



Protokół nr 11/WM/02/2022 - R

Adres Wspólnoty mieszkaniowej	Szczecin ul. Roentgena 11
Rodzaj budynku i przeznaczenie:	Budynek mieszkalny
Budynek podpiwniczony:	<u>tak</u> / nie* <u>w całości</u> / częściowo*
Budynek posiadający:	jedno przyłącze / kilka przyłączy* (ile) 4
Data kontroli:	14.02.2022 r.
Data następnej kontroli:	13.02.2023 r.

A. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- protokołami z poprzednich kontroli,

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Realizacja	Sprawdzający; podpis
1. Klatka schodowa	Remont klatki schodowej	Nie wykonano	
2. Skrzynka gazowa	malowanie	Nie wykonano	
3. Piwnica	Naprawa stopnia betonowego oraz wymiana okien piwnicznych	Nie wykonano	
4. Budynek	Wykonanie izolacji pionowej wraz z naprawą murka oporowego zejścia do piwnicy od ogrodu	Nie wykonano	
5. Budynek	Docieplenie budynku	Nie wykonano	

- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku,
 - (inne dokumenty, informacje mające znaczenie dla oceny stanu technicznego)
- oraz stwierdzono:

Obiekt spełnia (nie spełnia*)_wymogi użytkowe budynku i może (nie może*) być nadal użytkowany.



PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 1 do umowy

B. W trakcie kontroli ustalono co następuje:

<i>Element, urządzenie, instalacja</i>	<i>Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie</i>	<i>Klasyfikacja stanu technicznego elementów wg kryteriów oceny (wg punktu E)</i>	<i>Procent zużycia elementów</i>	<i>Zalecenia</i>
I. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa)				
1. tynki	Tynk cementowo wapienny	dostateczny	36 %	Uzupełnić ubytki
2. okładziny	cementowa	dostateczny	36 %	
3. cokół	Nie występuje			
II. Elementy ścian zewnętrznych				
1. atyki	Nie występują			
2. filary	Nie występują			
3. gzymsy	Murowane	dostateczny	38 %	
4. balkony, loggie	Nie występują			
5. stolarka okienna i drzwiowa	PCV	dobry	10 %	
III. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku				
1. szyldy, reklamy	Nie występują			
2. klimatyzatory	Nie występują			
IV. Elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich				
V. Pokrycia dachowe				
1. poszycie	Dachówka zakładkowa	dobry	15 %	
2. obróbki blacharskie	Blacha tytan cynk	Dobry	15 %	
3. rynny, rury spustowe	Blacha tytan cynk	Dobry	15 %	
4. kominy, łąwy kominiarskie	Murowane	Średni	16 %	
5. odprowadzenie wody opadowej	Do sieci ogólnospławnej	Dostateczny	45 %	
VI. Instalacja centralnego ogrzewania – indywidualne				
VII. Instalacja ciepłej wody użytkowej - indywidualne				
VIII. Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku – nie występuje				
1. hydranty	Nie występują			
2. drogi ewakuacyjne	Nie występują			
3. dźwig dla ekip ratowniczych	Nie występują			
IX. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska				
1. kanalizacja ściekowa	Żeliwo, PCV	Dostateczny	45 %	
2. kanalizacja deszczowa	Nie występuje			
3. zbiorniki bezodpływowe	Nie występują			
4. urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występuje			
5. ekrany akustyczne	Nie występują			
6. odprowadzenie ścieków z budynku	Do sieci ogólnospławnej	Dostateczny	45 %	
7. zabezpieczenia uniemożliwiające wtórne zanieczyszczenie wody	Nie występują			



PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 1 do umowy

X. Instalacja gazowa protokół z kwietnia 2021 r.				
XI. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) wg protokołu z lutego 2021 r.				
XII. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku				
1. instalacja wodna i kanalizacyjna	standardowe	Dostateczny	45 %	
2. instalacja elektryczna	standardowe	Dostateczny	45 %	
3. instalacja gazowa	standardowe	Dostateczny	45 %	Odnowić i oznakować szafkę kurka gazowego
XIII. Inne elementy, urządzenia i instalacje				
1. drogi	Utwardzone dojście do budynku	dostateczny	37 %	
2. opaska	brak			
3. miejsce do gromadzenia odpadów stałych	Typowe pojemniki			Opróżniane systematycznie
4. schody wyjściowe na podwórko	Betonowo-ceglane	dostateczny	50%	Naprawić murki balustrad

C. Na podstawie wyników niniejszej kontroli zaleca się:

<i>Element, urządzenie, instalacja</i>	<i>Zalecenia</i>	<i>Uwagi</i>	<i>Sprawdzający; podpis</i>
1. Klatka schodowa	Remont klatki schodowej	Stopień pilności II	
2. Skrzynka gazowa	malowanie	Konserwacja	
3. Piwnica	Naprawa stopnia betonowego oraz wymiana okien piwnicznych	Stopień pilności II	
4. Budynek	Wykonanie izolacji pionowej wraz z naprawą murka oporowego zejścia do piwnicy od ogrodu	Stopień pilności II	
5. Budynek	Docieplenie budynku	Stopień pilności II	

D. Opinia o przydatności eksploatacyjnej budynku:

Budynek pod względem konstrukcyjno-budowlanym i instalacji technicznych:

a) **nadaje się do eksploatacji**,

b) **nie nadaje się do eksploatacji***

stan techniczny budynku oceniono (wg punktu E) na: **dostateczny**



PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 1 do umowy

E. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku:

L.p.	Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
1.	zły	71÷100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub i zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbioru i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić droga kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
2.	dopuszczający	51÷70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.
3.	dostateczny	31÷50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4.	średni	16÷30	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
5.	dobry	0÷15	Elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia jest dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

1. Grzegorz Chodziak uprawnienia konstrukcyjno-budowlane 6/Sz/85

inż. Grzegorz Chodziak

upr. bud. 6/Sz/85

ZAP/BO/1634/01

2. Krzysztof Słaby uprawnienia instalacje i urządzenia sanitarne 663/Sz/73

inż. Krzysztof Słaby

upr. bud. 663/Sz/73

instalacje i urządzenia sanitarne

ZAP/IS/1635/01



Zarząd Budynków
i Lokali Komunalnych

PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 1 do umowy





Protokół nr 12/WM/02/2022 – 5L

Adres Wspólnoty Mieszkaniowej:	Szczecin ul. Roentgena 11
Rodzaj budynku i przeznaczenie:	Budynek mieszkalny
Budynek podpiwniczony:	tak / nie* w całości / częściowo*
Budynek posiadający:	jedno przyłącze / kilka przyłączy* (ile) 4 ₃
Data kontroli:	14.02.2022 r.
Data następnej kontroli:	13.02.2027 r.

A. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- protokołami z poprzednich kontroli,

<i>Element, urządzenie, instalacja</i>	<i>Zalecenia</i>	<i>Realizacja</i>	<i>Sprawdzający; podpis</i>
1. Tynki	Uzupełnić ubytki tynku	Nie wykonano	
2. Opaska	Uzupełnić	Nie wykonano	
3. Szafka kurka gazowego	Odnowić i oznakować	Nie wykonano	
4. Schody na podwórko	Naprawić murki balustrad	Nie wykonano	
5. Fundamenty	Rozważyć wykonanie izolacji pionowej	Nie wykonano	
6. Klatka schodowa	remont	Nie wykonano	
7. Gzymsy	Uzupełnienie ubytków	Nie wykonano	
8. Ścian zewnętrznych	Obserwować pęknięcia	Obserwowano	
9. Okna	Klatka schodowa - wymiana	Wykonano	

- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku,
- (inne dokumenty, informacje mające znaczenie dla oceny stanu technicznego)

oraz stwierdzono

PROTOKÓŁ KONTROLI 5-LETNIEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

- Obiekt spełnia (nie spełnia*) wymogi użytkowe budynku i może (nie może*) być nadal użytkowany

B. W trakcie kontroli ustalono co następuje:

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Klasyfikacja stanu technicznego elementów wg kryteriów oceny (wg punktu E)	Procent zużycia elementów	Zalecenia
I. Elementy konstrukcyjne				
1. fundamenty	Murowane z cegły	dostateczny	45%	
2. ściany nośne	Konstrukcja murowana z cegły	dostateczny	48%	
3. filary	Nie występują			
4. stropy	Ceramiczny-piwnica, powyżej drewniane	dostateczny	39%	
5. okładziny	Nie występują			
II. Elementy ścian zewnętrznych				
1. atyki	Nie występują			
2. filary	Nie występują			
3. gzymsy	Murowane z cegły	dostateczny	38%	
4. balkony, loggie	Nie występują			
5. elewacja	Tynk cementowo-wapienny	Dostateczny	36%	Uzupełnić ubytki tynku
III. Wejście				
1. drzwi, brama	pvc	dostateczny	32%	
2. domofon	nieczynny			
3. oświetlenie zewnętrzne	Lampa żarowa	dostateczny	36%	
4. ślusarka	Nie występuje			
5. schody zewnętrzne	Nie występują			
IV. Klatki schodowe, hol, korytarze				
1. podłogi, posadzki	W wejściu betonowa, powyżej deski	dostateczny	48%	naprawa uszkodzonych stopni i podestów, malowanie
2. schody, pochylnie	Konstrukcja murowana na belkach stalowych	dostateczny	47%	
3. poręcze, balustrady	drewno	dostateczny	48%	Całość do malowania i odnowienia
4. tynki	Cem-wap	dostateczny	45%	
5. malowanie	Emulsyjne, olejne	Dostateczny	46%	do odnowienia
6. stolarka	Okna PCV	Dobry	10%	
7. ślusarka	Nie występuje			
8. pomieszczenia zsypane	Nie występuje			
9. oświetlenie	żarowe	dostateczny		Wg. protokołu branżowego
V. Ściany wewnętrzne				
1. tynki	Cem-wap	dostateczny	45%	

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

2. malowanie	Emulsyjne, olejne	dostateczny	46%	
VI. Pomieszczenia				
1. podłogi, posadzki	PCV, terakota, deski	dostateczny	38%	
2. strop	Ceramiczny, drewniany	dostateczny	39%	
3. tynki	Cem-wap	dostateczny	35%	
4. malowanie	Emulsyjne, olejne	dostateczny	36%	
5. stolarka	Drewniana, pcv	dostateczny	31%	
6. ślusarka	Nie występuje			
7. oświetlenie, nasłonecznienie	Żarowe	dostateczny		
8. instalacja wodna	Woda zimna	dostateczny		
9. instalacja c.o.	etażowe	średni		
10. instalacja kanalizacyjna	Ogólnospławna	dostateczny		
11. instalacja elektryczna	230/380 V			Wg. protokołu branżowego
12. okiennice	Nie występują			
VII. Piwnice				
1. podłogi, posadzki	Cementowe	Dostateczny	45%	
2. strop	Odcinkowy	dostateczny	39%	
3. ściany	Murowane	dostateczny	42%	
4. tynki	jednowarstwowe	dostateczny	45%	
5. malowanie	Białkowane	dostateczny	49%	Do odnowienia
6. stolarka	Okna drewniane Drzwi wejściowe – drewniane Drzwi do komórek lokatorskich - drewniane	Dostateczny	50%	
		dostateczny	50%	
		dostateczny	50%	
7. ślusarka	Nie występuje			
8. oświetlenie	Żarowe	dostateczny		
9. instalacja wodna	Przyłącze	dostateczny		
10. instalacja c.o.	Nie występuje			
11. instalacja kanalizacyjna	Ogólnospławna	dostateczny		
12. instalacja elektryczna	230/380 V	dostateczny		Wg. protokołu branżowego
VIII. Garaże - nie występują				
1. podłogi, posadzki				
2. strop				
3. ściany				
4. tynki				
5. malowanie				
6. stolarka				
7. ślusarka				
8. oświetlenie				
9. instalacja wodna				
10. instalacja c.o.				
11. instalacja kanalizacyjna				

PROTOKÓŁ KONTROLI 5-LETNIEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

12. instalacja elektryczna				
13. pochylnie				
14. schody				
IX. Pomieszczenia techniczne, gospodarcze, hale produkcyjne i inne				
1. tak jak dla innych pomieszczeń +	Nie dotyczy			
2. urządzenia	Nie występują			
3. podpory, zamocowania i złącza urządzeń	Nie występują			
4. włazy kontrolne	Nie występują			
5. studzienki rewizyjne	Nie występują			
6. inne, stosowane do właściwych przepisów i norm	Nie występują			
7. pralnia	Nie występują			
8. suszarnia	Nie występują			
9. przybudówki	Nie występują			
10. kotłownia	Nie występują			
X. Poddasze, strych				
1. tak jak dla innych pomieszczeń +	Drewniany	dostateczny	42%	
2. izolacja	Nie występuje			
3. wyjście na dach, drabina	Drewniana, wąż dachowy typowy	dostateczny	45%	
XI. Dach				
1. poszycie	Dachówka zakładkowa	dobry	15%	
2. obróbki blacharskie	Blacha . ocynk	dobry	15%	
3. rynny, rury spustowe	Rynny – blacha ocynkowana,	dobry	15%	
4. kominy, ławy kominiarskie	Murowane	średni	16%	
XII. Instalacja centralnego ogrzewania – ogrzewanie indywidualne.				
1. piony				
2. poziomy				
3. pompy				
4. zawory				
5. kotły				
6. odpowietrzenia				
7. aparatura kontrolna i pomiarowa				
8. izolacja				
9. cyrkulacja				
10. połączenia z siecią zewnętrzną				
11. węzeł cieplny				
XIII. Instalacja wodna				
1. piony	Stal, cynk ϕ 15,20	dostateczny		
2. poziomy	Stal, cynk ϕ 15,20	dostateczny		
3. hydrofory, pompy	Nie występują			
4. obieg wody	Nie dotyczy			
5. połączenia z siecią wodociągową	Przyłącze w gruncie	dostateczny		

PROTOKÓŁ KONTROLI 5-LETNIEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

6. wodomierze	Skrzydełkowy	dostateczny		
7. zawory	Czerpalne, przelotowe	dostateczny		
8. hydrofornia	Nie występuje			
XIV. Instalacja kanalizacyjna				
1. urządzenia sanitarne	Miski ustępowe, umywalki, wanny ...	dostateczny		
2. instalacja deszczowa	Nie występuje			
3. piony	PCV 110, żeliwo	dostateczny		
4. poziomy	PCV 50, 150	dostateczny		
5. urządzenia napowietrzające	Rury wywiewne	dostateczny		
6. połączenie z kanalizacją deszczową, sanitarną lub ogólnospławną	Do sieci ogólnospławnej	dostateczny		
XV. Instalacja gazowa wg protokołu z kwietnia 2021 r.				
XVI. Instalacja elektryczna wg protokołu branżowego				
XVII. Instalacja piorunochronna – nie dotyczy				
XVIII. Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) wg protokołu z lutego 2021 r.				
XIX. Dźwigi – nie występują				
1. szyby				
2. kabiny				
3. drzwi				
4. sterowanie				
5. zasilanie				
6. maszynownia				
7. bezpieczeństwo				
8. aktualność przeglądu technicznego				
XX. Zabezpieczenie przeciwpożarowe				
1. hydranty	Nie występują			
2. drogi ewakuacyjne	Nie występują			
3. dźwig dla ekip ratowniczych	Nie występują			
4. czujki i alarmy	Nie występują			
5. instalacja gaśnicza	Nie występują			
6. sprzęt gaśniczy	Nie występują			
7. przewody	Nie występują			
8. dojazd straży pożarnej	Z drogi publicznej			
9. materiały łatwopalne	Wyposażenie			
10. porządek	dostateczny			
XXI. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska				
1. zbiorniki bezodpływowe	Nie występują			
2. urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występują			
3. ekrany akustyczne	Nie występują			
4. odprowadzenie ścieków z budynku	Do miejskiej sieci ogólnospławnej	dostateczny		
5. zabezpieczenia uniemożliwiające wtórne zanieczyszczenie wody	Nie występuje			
XXII. Estetyka				

PROTOKÓŁ KONTROLI 5-LETNIEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

1. obiekt		dostateczny		
2. otoczenie		dostateczny		
XXIII. Inne elementy, urządzenia i instalacje				
1. drogi	Dojście do budynku utwardzone	Dostateczny	35 %	
2. miejsca postojowe	Na ulicy			
3. studnie	Nie występują			
4. obiekty małej architektury	Nie występują			
5. miejsca do gromadzenia odpadów stałych	Pojemniki typowe			Opróżniane systematycznie
6. zieleni	Skwer przed budynkiem i ogrody za budynkiem	dostateczny		
7. urządzenia rekreacyjne	Nie występują			
8. ogrodzenie	Z siatki stalowej	dostateczny		
9. brama wjazdowa	Nie dotyczy			
10. oświetlenie	Żarowe	Sprawna		Wg. protokołu branżowego
11. schody wejściowe na podwórko	Betonowo-ceglane	dostateczny	50%	Naprawić murki balustrad

C. Na podstawie wyników niniejszej kontroli zaleca się :

<i>Element, urządzenie, instalacja</i>	<i>Zalecenia</i>	<i>Uwagi</i>	<i>Sprawdzający; podpis</i>
1. Klatka schodowa	Remont klatki schodowej	Stopień pilności II	
2. Skrzynka gazowa	malowanie	Konserwacja	
3. Piwnica	Naprawa stopnia betonowego oraz wymiana okien piwnicznych	Stopień pilności II	
4. Budynek	Wykonanie izolacji pionowej wraz z naprawą murka oporowego zejścia do piwnicy od ogrodu	Stopień pilności II	
5. Budynek	Docieplenie budynku	Stopień pilności II	

D. Opinia o przydatności eksploatacyjnej budynku:

Budynek pod względem konstrukcyjno-budowlanym i instalacji technicznych:

- a) **nadaje się do eksploatacji,**
- b) ~~nie nadaje się do eksploatacji*~~

stan techniczny budynku oceniono (wg punktu E) na: **dostateczny** .

PROTOKÓŁ KONTROLI 5-LETNIEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

E. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku:

L.p.	Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
1.	zły	71÷100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub i zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbioru i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić droga kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
2.	dopuszczający	51÷70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów.
3.	dostateczny	31÷50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4.	średni	16÷30	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
5.	dobry	0÷15	Elementy budynku lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia jest dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

1. Grzegorz Chodziak uprawnienia konstrukcyjno-budowlane 6/Sz/85

inż. Grzegorz Chodziak

.....
upr. bud. 6/Sz/85
ZAP/BO/1634/01

2. Krzysztof Słaby uprawnienia instalacje i urządzenia sanitarne 663/Sz/73

inż. Krzysztof Słaby

.....
upr. bud. 663/Sz/73
instalacje i urządzenia sanitarne
ZAP/IS/1635/01

PROTOKÓŁ KONTROLI 5-LETNIEJ

STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

załącznik nr 2 do umowy

