

RM.0003.377.2022



**Szymon Róg**  
**Radny Rady Miasta Bydgoszczy**

377

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY	
Rada Miasta Bydgoszczy	
wpływ dnia	11. 05. 2022
nr wpływu	3832/22
Bydgoszcz, 11 maja 2022 r. J. Sieheński	

**Szanowny Pan**  
**Rafał Bruski**  
**Prezydent Miasta Bydgoszczy**  
za pośrednictwem  
**Pani Moniki Matowskiej**  
**Przewodniczącej Rady Miasta**

**w sprawie stanu technicznego kamienicy ADM przy ul. Grunwaldzkiej 111**

Szanowny Panie Prezydencie

W odpowiedzi na interpelację w sprawie zabudowań przedmiotowej nieruchomości (sygn.RM.0003.360.2022) otrzymałem informację, iż kamienica poddawana jest okresowym – rocznym i pięcioletnim – przeglądom.

Wobec powyższego proszę o przedstawienie skanów wyników ostatnich przeglądów (roczny i pięcioletni) ze szczególnym uwzględnieniem zaleceń do wykonania. Zarazem proszę o przedstawienie harmonogramu prac likwidujących te usterki.

Z wyrazami szacunku  
(-)  
Szymon Róg



ZASTĘPCA PREZYDENTA BYDGOSZCZY  
Miroslaw KOZŁOWICZ

RM.0003.377.2022

Bydgoszcz, 19.05.2022 r.

Pan  
**Szymon Róg**  
Radny Rady Miasta Bydgoszczy

W związku z Pana interpelacją w sprawie przedstawienia protokołów z kontroli stanu technicznego budynków usytuowanych na nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 111 w Bydgoszczy, załączam:

- protokoły z kontroli rocznej dla budynków: frontowego, dwóch oficyn mieszkalnych oraz dla zabudowy gospodarczej,
- protokoły z kontroli pięcioletniej dla budynku: frontowego i dwóch oficyn.

W zaleceniach pokontrolnych, dla wszystkich obiektów poddanych przeglądom, nie występuje konieczność wykonania pilnych prac remontowych.

Jednocześnie informuję, że wykonano następujące zadania wynikające z zapisów zawartych w protokołach:

- w budynku frontowym uzupełniono ubytki cegieł w ścianie zewnętrznej oraz naprawiono uszkodzenia rur spustowych,
- w budynku oficyny pierwszej uszczelniono pokrycie dachowe oraz wymieniono rynny.

Do propozycji planu remontów na 2023 r. zostanie podane wzmocnienie konstrukcji dachu w budynku frontowym wraz z remontem pokrycia dachowego, dla którego uzyskano w bieżącym roku decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę.

Podanie harmonogramu realizacji wszystkich pozostałych zaleceń, z uwagi na ograniczoność środków finansowych jakimi dysponujemy na remonty i modernizacje zarządzanego zasobu, nie jest możliwe.

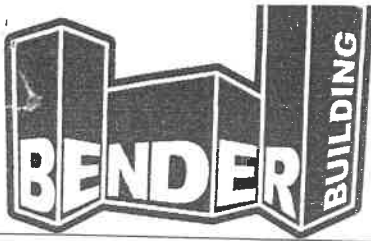
Otrzymują:

1. Adresat,
2. Monika Matowska, Przewodnicząca RM
3. ADM a/a

RODZAJ PRZEGLĄDU	<b>PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ</b>
NR PROTOKOŁU	<b>61/ROM3/2021</b>
DATA WYKONANIA	<b>30/07/2021</b>
OBIEKT	<b>BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY</b>
ADRES	<b>Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 111</b>
WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA	<b>Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy ROM 3</b>



<b>BRANŻA:</b>	<b>INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD</b>
<b>BUDOWLANA:</b>	mgr inż. Szymon Kubicki
Nr uprawnień:	KUP/0013/OWOK/07
Specjalność:	Konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	KUP/BO/0220/07
<b>BUDOWLANA:</b>	Tech.bud. Włodzimierz Kubicki
Nr uprawnień:	ABIT-II-7342-14/99
Specjalność:	Instalacyjne i sieci sanitarne
Nr ew. OIIB:	KUP/IS/0594/04



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

## PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO

### Podstawa wykonania przeglądu

Zlecenie zamawiającego,  
Art. 62 Prawa Budowlanego wraz z przepisami związanymi.

### Zakres zlecenia

kontrola stanu technicznego rocznego

### Obiekt objęty przeglądem

Czynności obejmują sporządzenie protokołu z przeglądu wraz z dokumentacją fotograficzną. Przegląd nie obejmuje specjalistycznych przeglądów zleczanych przez Zamawiającego w odrębnym trybie, np. Dozoru Technicznego, kominiarskich, konserwatorskich, instalacji elektrycznych, instalacji gazowej, kotłowni i przeglądów urządzeń.

### Rodzaj dokonanego przeglądu

*Roczny przegląd techniczny obiektu*

W ramach przeprowadzonego przeglądu dokonano przeglądu stanu technicznego budynku w zakresie sprawdzenia konstrukcyjno-budowlanego i instalacji sanitarnych, przydatności do użytkowania tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz oceniono stan otoczenia budynku. Przegląd przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane Dz. U. z dnia 03/2007 roku poz.2006 oraz zgodnie z art. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836 z wyłączeniem badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, badań instalacji gazowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia urządzeń i instalacji podlegających Dozorowi technicznemu lub konserwacji producenta.

**Spełniono wymagania wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836.**

**Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku**

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
<b>Dobry</b>	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
<b>Zadowalający</b>	16%-30%	Element budynku utrzymany jest należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
<b>Dostateczny</b>	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
<b>Zły</b>	51%-	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

**W trakcie przeglądu ustalono co następuje:**

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------

<b>Elementy konstrukcji budynku</b>			
<b>Konstrukcja budynku</b>	Murowana	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Konstrukcja dachu</b>	Drewniana	Stan dostateczny	Konieczny remont konstrukcji dachu
<b>Ściany zewnętrzne</b>	Murowane	Stan dostateczny – ubytki cegieł, spękania (fot.1)	Należy obserwować powiększanie się spękań ścian zewnętrznych i uzupełnić ubytki cegieł
<b>Ściany wewnętrzne nośne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Fundamenty</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

<b>Stropy, stropodachy</b>	Drewniane, murowane	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Schody</b>	Drewniane, murowane	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>			
<b>Elewacje</b>	Tynk c-w	Stan dostateczny – ubytki (fot.2)	Należy uzupełnić ubytki tynków na elewacji/remont elewacji
<b>Atyki</b>	-		
<b>Stolarka okienna</b>	PCV, drewniana	Stan dostateczny	Wymienić zużyta stolarkę
<b>Stolarka drzwiowa</b>	Drewniana	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Stolarka bramowa</b>	-		
<b>Elementy zamocowane do ścian i dachu budynku</b>			
<b>Reklamy i szyldy</b>	-		
<b>Instalacja odgromowa</b>	-	-	-
<b>Drabiny stalowe</b>	-		
<b>Pokrycie dachowe, elementy dachowe, odprowadzenie wód opadowych</b>			
<b>Pokrycie dachowe</b>	dachówka ceramiczna, papa termozgrzewalna	Stan dostateczny	Konieczny remont pokrycia
<b>Rynny i rury spustowe</b>	Blacha ocynkowana	Stan zadowolający – uszkodzenia (fot. 3)	Należy naprawić uszkodzenia rur spustowych
<b>Obróbki blacharskie</b>	Blacha ocynkowana	Stan zadowolający – korozja (fot. 4)	Należy zabezpieczyć obróbki blacharskie przed korozją
<b>Instalacja centralnego ogrzewania</b>			
<b>Kotły, węzły ciepłne</b>	Gazowe/węglowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Przewody</b>	stalowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Grzejniki</b>	stalowe	Stan zadowolający	Brak uwag



Inne urządzenia grzewcze	-	-	-
<b>Instalacja ciepłej wody użytkowej</b>			
Zródło ciepłej wody	Gazowe/węglowe	Stan zadowalający	Brak uwag
Przewody	stalowe	Stan zadowalający	Brak uwag
Armatura	Zawory czepalne	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Instalacje służące ochronie środowiska</b>			
Kanalizacja deszczowa	Na poziom terenu	Stan zadowalający	Brak uwag
Kanalizacja ściekowa	Do sieci miejskiej	Stan zadowalający	Brak uwag
Separatory	-	-	-
<b>Instalacja gazowa</b>			
Przewody	stalowe	Stan dobry	Brak uwag
Urządzenia	-		
<b>Przewody kominowe</b>			
Przewody spalinowe	Blacha KO	Stan dobry	Brak uwag
Przewody dymowe	Murowane	Stan dostateczny – spękania (fot.5)	Należy uszczelnić kominy
Przewody wentylacyjne	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag

**Uwagi:**

Brak

**Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono:**

Stan techniczny obiektu jest: dostateczny

**Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan :**

Budynek jest zdatny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

Stopień pilności naprawy	Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli
I	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
II	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
III	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu

Zalecenia pokontrolne	Stopień pilności naprawy
1. Należy obserwować powiększanie się spękań ścian zewnętrznych i uzupełnić ubytki cegieł	III
2. Należy uzupełnić ubytki tynków na elewacji	III
3. Należy uszczelnić kominy	III
4. Należy naprawić uszkodzenia rur spustowych	III
5. Należy zabezpieczyć obróbki blacharskie przed korozją	III

Pieczęć i podpis:

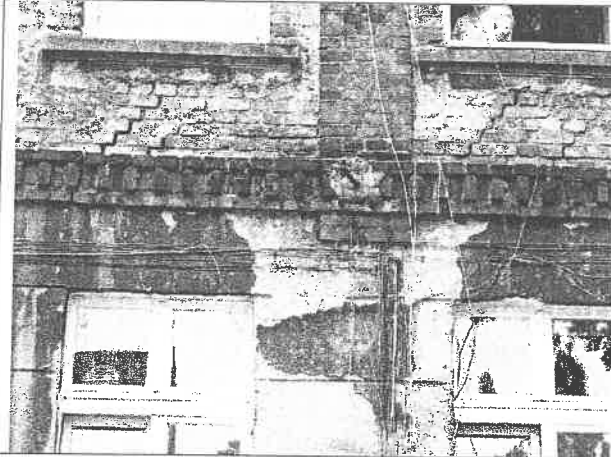
1).....  
mgr inż. Szymon Kubicki  
Uprawnienia budowlane  
do kierowania robotami budowlanymi  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
Nr upr: KUP/BO/137OWOK/07  
Nr Izby KUP/BO/0220/07

2).....  
tech. bud. Włodzisław Kubicki  
Upr. Budowlane do kierowania robotami bud.  
W ograniczonym zakresie, specjalności instal.  
W zakresie sieci, instalacji i urządzeń wod-kan,  
Ciepl. went i gazowych - ABIT-II-7342-14/99



**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

**FOT. 1**



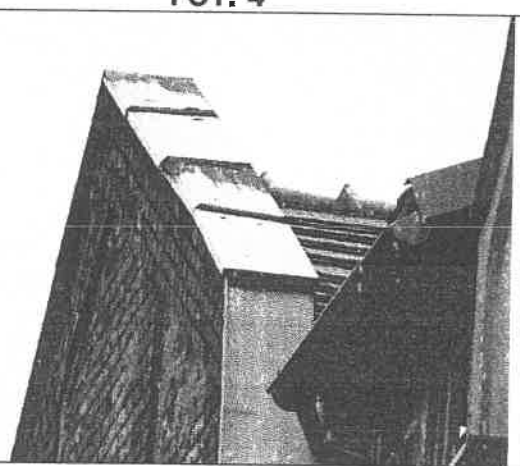
**FOT. 2**



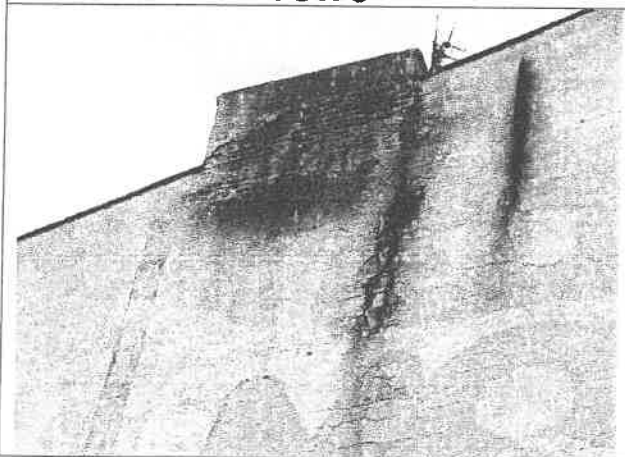
**FOT. 3**



**FOT. 4**



**FOT. 5**



RODZAJ PRZEGLĄDU	<b>PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ</b>
NR PROTOKOŁU	<b>61A/ROM3/2021</b>
DATA WYKONANIA	<b>30/07/2021</b>
OBIEKT	<b>BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY</b>
ADRES	<b>Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 111</b>
WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA	<b>Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy ROM 3</b>



<b>BRANŻA:</b>	<b>INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD</b>
<b>BUDOWLANA:</b>	mgr inż. Szymon Kubicki
Nr uprawnień:	KUP/0013/OWOK/07
Specjalność:	Konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	KUP/BO/0220/07
<b>BUDOWLANA:</b>	Tech.bud. Włodzimierz Kubicki
Nr uprawnień:	ABIT-II-7342-14/99
Specjalność:	Instalacyjne i sieci sanitarne
Nr ew. OIIB:	KUP/IS/0594/04



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

## PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO

### Podstawa wykonania przeglądu

Zlecenie zamawiającego,  
Art. 62 Prawa Budowlanego wraz z przepisami związanymi.

### Zakres zlecenia

kontrola stanu technicznego rocznego

### Obiekt objęty przeglądem

Czynności obejmują sporządzenie protokołu z przeglądu wraz z dokumentacją fotograficzną. Przegląd nie obejmuje specjalistycznych przeglądów zleczanych przez Zamawiającego w odrębnym trybie, np. Dozoru Technicznego, kominiarskich, konserwatorskich, instalacji elektrycznych, instalacji gazowej, kotłowni i przeglądów urządzeń.

### Rodzaj dokonanego przeglądu

*Roczny przegląd techniczny obiektu*

W ramach przeprowadzonego przeglądu dokonano przeglądu stanu technicznego budynku w zakresie sprawdzenia konstrukcyjno-budowlanego i instalacji sanitarnych, przydatności do użytkowania tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz oceniono stan otoczenia budynku. Przegląd przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane Dz. U. z dnia 03/2007 roku poz.2006 oraz zgodnie z art. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836 z wyłączeniem badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, badań instalacji gazowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia urządzeń i instalacji podlegających Dozorowi technicznemu lub konserwacji producenta.

**Spełniono wymagania wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836.**

**Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku**

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
<b>Dobry</b>	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
<b>Zadawalający</b>	16%-30%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
<b>Dostateczny</b>	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
<b>Zły</b>	51%-	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

**W trakcie przeglądu ustalono co następuje:**

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------

<b>Elementy konstrukcji budynku</b>			
<b>Konstrukcja budynku</b>	Murowana	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Konstrukcja dachu</b>	Drewniana	Stan dostateczny – zawilgocenia (fot. 1)	Należy rozważyć wymianę zawilgoconych elementów dachu
<b>Ściany zewnętrzne</b>	Murowane	Stan dostateczny	Konstrukcja ścian wymaga wzmocnienia
<b>Ściany wewnętrzne nośne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Fundamenty</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Stropy, stropodachy</b>	Drewniane	Stan dostateczny	Konieczne wzmocnienie konstrukcji



<b>Schody</b>	Drewniane	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>			
<b>Elewacje</b>	Cegłą czerwona	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Atyki</b>	-		
<b>Stolarka okienna</b>	PCV, drewniana	Stan dostateczny – ubytki (fot. 2)	Należy rozważyć wymianę stolarki okiennej
<b>Stolarka drzwiowa</b>	Drewniana	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Stolarka bramowa</b>	-		
<b>Elementy zamocowane do ścian i dachu budynku</b>			
<b>Reklamy i szyldy</b>	-		
<b>Instalacja odgromowa</b>	-	-	-
<b>Drabiny stalowe</b>	-		
<b>Pokrycie dachowe, elementy dachowe, odprowadzenie wód opadowych</b>			
<b>Pokrycie dachowe</b>	papa termozgrzewalna	Stan dostateczny – nieszczelności	Należy uszczelnić pokrycie dachowe
<b>Rynny i rury spustowe</b>	Błacha ocynkowana	Stan dostateczny/zły – uszkodzenia (fot. 3) - zniszczenia rynien (fot 4)	Należy wymienić uszkodzone elementy rur spustowych Należy wymienić rynny
<b>Obróbki blacharskie</b>	Błacha ocynkowana	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Instalacja centralnego ogrzewania</b>			
<b>Kotły, węzły ciepne</b>	Węglowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Przewody</b>	stalowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Grzejniki</b>	stalowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Inne urządzenia grzewcze</b>	-	-	-



<b>Instalacja ciepłej wody użytkowej</b>			
<b>Źródło ciepłej wody</b>	-	-	-
<b>Przewody</b>	-	-	-
<b>Armatura</b>	-	-	-
<b>Instalacje służące ochronie środowiska</b>			
<b>Kanalizacja deszczowa</b>	Na poziom terenu	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Kanalizacja ściekowa</b>	Do sieci miejskiej	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Separatory</b>	-	-	-
<b>Instalacja gazowa</b>			
<b>Przewody</b>	stalowe	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Urządzenia</b>	-		
<b>Przewody kominowe</b>			
<b>Przewody spalinowe</b>	Blacha KO	Stan dobry	Brak uwag
<b>Przewody dymowe</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Przewody wentylacyjne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag

**Uwagi:**

Brak

**Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono:**

Stan techniczny obiektu jest: dostateczny

**Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan :**

Budynek jest zdatny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

Stopień pilności naprawy	Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli
I	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
II	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
III	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu

Zalecenia pokontrolne	Stopień pilności naprawy
1. Należy rozważyć wymianę zawilgoconych elementów dachu	II
2. Należy rozważyć wymianę stolarki okiennej	III
3. Należy uszczelnić pokrycie dachowe	II
4. Należy wymienić uszkodzone elementy rur spustowych	III
5. Należy wymienić rynny	II

Pieczęć i podpis:

mgr inż. Szymon Kubicki

Uprawnienia budowlane

do kierowania robotami budowlanymi

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń

1)..... Nr upr. KUP/0013/OWOK/07

Nr Izby KUP/EO/0220/07

tech. bud. Włodzimierz Kubicki

Upr. Budowlane do kierowania robotami bud.

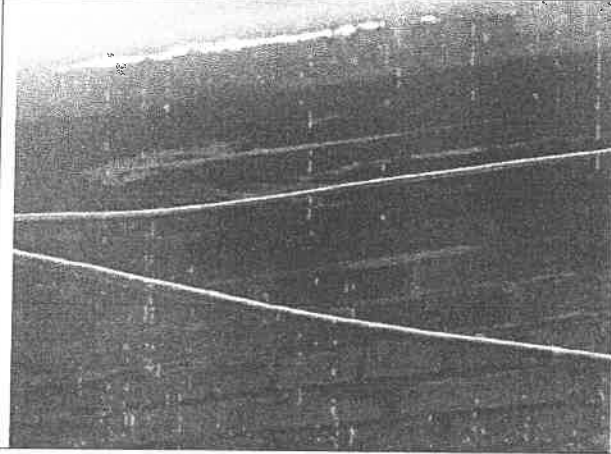
W ograniczonym zakresie, specjalności instal.

2)..... W zakresie sieci instalacji urządzeń wod-kan.

Ciepl. went i gazowych ABIT-II-7342-14/99

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

**FOT. 1**



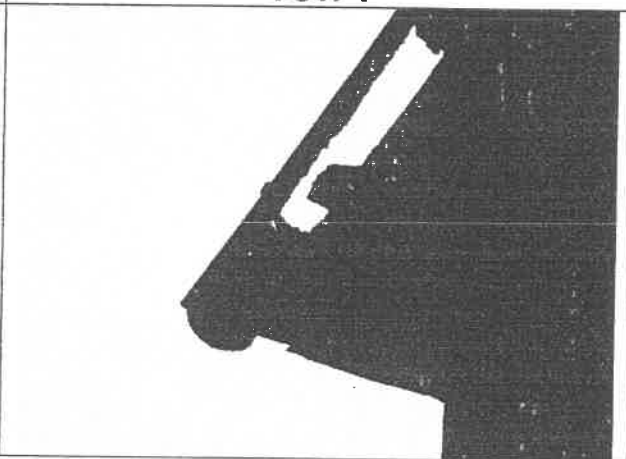
**FOT. 2**



**FOT. 3**

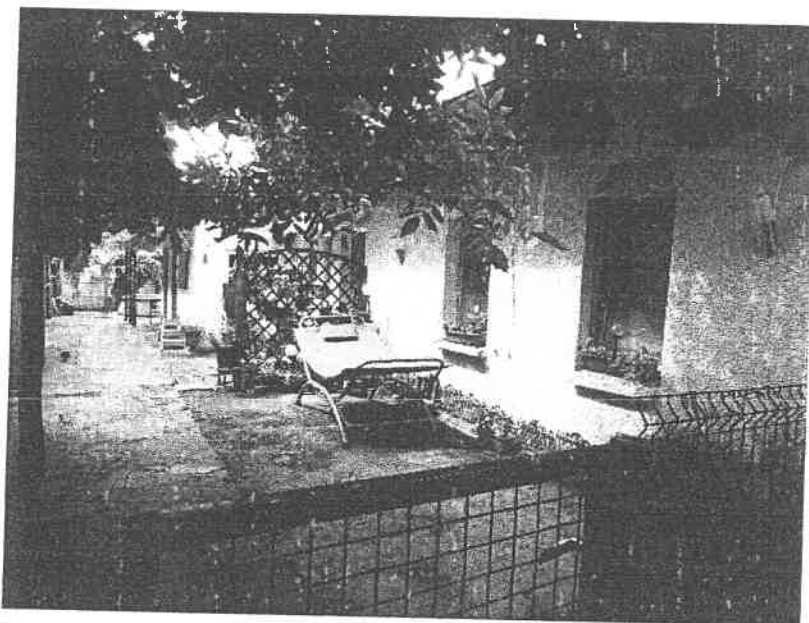


**FOT. 4**

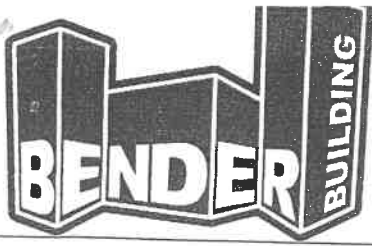




RODZAJ PRZEGLĄDU	<b>PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ</b>
NR PROTOKOŁU	<b>61B/ROM3/2021</b>
DATA WYKONANIA	<b>30/07/2021</b>
OBIEKT	<b>BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY</b>
ADRES	<b>Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 111</b>
WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA	<b>Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy ROM 3</b>



<b>BRANŻA:</b>	<b>INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD</b>
<b>BUDOWLANA:</b>	mgr inż. Szymon Kubicki
Nr uprawnień:	KUP/0013/OWOK/07
Specjalność:	Konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	KUP/BO/0220/07
<b>BUDOWLANA:</b>	Tech.bud. Włodzimierz Kubicki
Nr uprawnień:	ABIT-II-7342-14/99
Specjalność:	Instalacyjne i sieci sanitarne
Nr ew. OIIB:	KUP/IS/0594/04



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

## PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO

### Podstawa wykonania przeglądu

Zlecenie zamawiającego,  
Art. 62 Prawa Budowlanego wraz z przepisami związanymi.

### Zakres zlecenia

kontrola stanu technicznego rocznego

### Obiekt objęty przeglądem

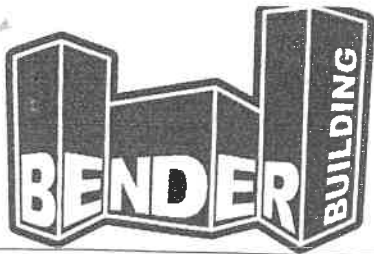
Czynności obejmują sporządzenie protokołu z przeglądu wraz z dokumentacją fotograficzną. Przegląd nie obejmuje specjalistycznych przeglądów zleczanych przez Zamawiającego w odrębnym trybie, np. Dozoru Technicznego, kominiarskich, konserwatorskich, instalacji elektrycznych, instalacji gazowej, kotłowni i przeglądów urządzeń.

### Rodzaj dokonanego przeglądu

*Roczny przegląd techniczny obiektu*

W ramach przeprowadzonego przeglądu dokonano przeglądu stanu technicznego budynku w zakresie sprawdzenia konstrukcyjno-budowlanego i instalacji sanitarnych, przydatności do użytkowania tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz oceniono stan otoczenia budynku. Przegląd przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane Dz. U. z dnia 03/2007 roku poz.2006 oraz zgodnie z art. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836 z wyłączeniem badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji, badań instalacji gazowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia urządzeń i instalacji podlegających Dozorowi technicznemu lub konserwacji producenta.

**Spełniono wymagania wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836.**



OBŚŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

**Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku**

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
<b>Dobry</b>	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
<b>Zadowalający</b>	16%-30%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
<b>Dostateczny</b>	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
<b>Zły</b>	51%-	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

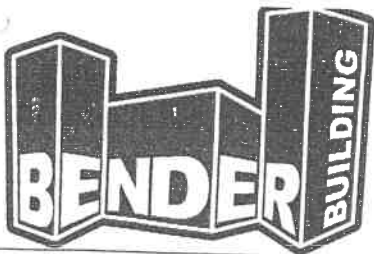
**W trakcie przeglądu ustalono co następuje:**

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------

<b>Elementy konstrukcji budynku</b>			
<b>Konstrukcja budynku</b>	Murowana	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Konstrukcja dachu</b>	Drewniana	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Ściany zewnętrzne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Ściany wewnętrzne nośne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Fundamenty</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Stropy, stropodachy</b>	-		
<b>Schody</b>	-		



<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>			
<b>Elewacje</b>	Tynk c-w	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Attyki</b>	-		
<b>Stolarka okienna</b>	PCV	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Stolarka drzwiowa</b>	Drewniana	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Stolarka bramowa</b>	-		
<b>Elementy zamocowane do ścian i dachu budynku</b>			
<b>Reklamy i szyldy</b>	-		
<b>Instalacja odgromowa</b>	-	-	-
<b>Drabiny stalowe</b>	-		
<b>Pokrycie dachowe, elementy dachowe, odprowadzenie wód opadowych</b>			
<b>Pokrycie dachowe</b>	papa termozgrzewalna	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Rynny i rury spustowe</b>	Błacha ocynkowana	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Obróbki blacharskie</b>	Błacha ocynkowana	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Instalacja centralnego ogrzewania</b>			
<b>Kotły, węzły ciepłe</b>	Węglowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Przewody</b>	Stalowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Grzejniki</b>	Stalowe	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Inne urządzenia grzewcze</b>	-	-	-
<b>Instalacja ciepłej wody użytkowej</b>			
<b>Źródło ciepłej wody</b>	-	-	-
<b>Przewody</b>	-	-	-



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

<b>Instalacje służące ochronie środowiska</b>			
<b>Kanalizacja deszczowa</b>	Na poziom terenu	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Kanalizacja ściekowa</b>	Do sieci miejskiej	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Separatory</b>	-	-	-
<b>Instalacja gazowa</b>			
<b>Przewody</b>	Stalowa	Stan dobry	Brak uwag
<b>Urządzenia</b>	-		
<b>Przewody kominowe</b>			
<b>Przewody spalinowe</b>	Błacha KO	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Przewody dymowe</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Przewody wentylacyjne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag

**Uwagi:**

Brak

**Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono:**

Stan techniczny obiektu jest: zadowalający

**Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan :**

Budynek jest zdatny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.

<b>Stopień pilności naprawy</b>	<b>Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli</b>
<b>I</b>	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
<b>II</b>	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
<b>III</b>	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

Zalecenia pokontrolne	Stopień pilności naprawy
Brak uwag	

Pieczęć i podpis:

mgr inż. Szymon Kubicki  
Uprawnienia budowlane  
do kierowania robotami budowlanymi  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
Nr upr. KUP/0018/OWOK/07  
Nr Izby KUP/BO/0220/07

1).....

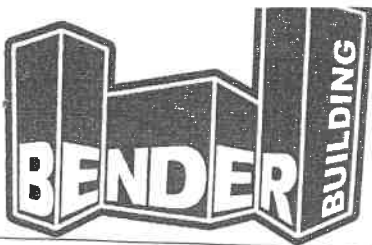
tech. bud. Włodzisław Kubicki  
Upr. Budowlane do kierowania robotami bud.  
W ograniczonym zakresie, specjalności: instal.  
W zakresie sieć instalacji i urządzeń wod-kan.  
Ciepł. wapi i gazowych - ABIT-II-7342-14/99

2).....

RODZAJ PRZEGLĄDU	<b>PROTOKÓŁ KONTROLI ROCZNEJ</b>
NR PROTOKOŁU	<b>61c/ROM3/2021</b>
DATA WYKONANIA	<b>30/07/2021</b>
OBIEKT	<b>BUDYNEK GOSPODARCZY</b>
ADRES	<b>Bydgoszcz, ul. Grunwaldzka 111</b>
WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA	<b>Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy ROM 3</b>



<b>BRANŻA:</b>	<b>INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD</b>
<b>BUDOWLANA:</b>	mgr inż. Szymon Kubicki
Nr uprawnień:	KUP/0013/OWOK/07
Specjalność:	Konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	KUP/BO/0220/07
<b>BUDOWLANA:</b>	Tech.bud. Włodzimierz Kubicki
Nr uprawnień:	ABIT-II-7342-14/99
Specjalność:	Instalacyjne i sieci sanitarne
Nr ew. OIIB:	KUP/IS/0594/04



OBSŁUGA INWESTYCJI BUDOWLANYCH  
DORADZTWO TECHNICZNE  
KONSULTING ENERGETYCZNY

## **PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO**

### **Podstawa wykonania przeglądu**

Zlecenie zamawiającego,  
Art. 62 Prawa Budowlanego wraz z przepisami związanymi.

### **Zakres zlecenia**

kontrola stanu technicznego rocznego

### **Obiekt objęty przeglądem**

Czynności obejmują sporządzenie protokołu z przeglądu wraz z dokumentacją fotograficzną. Przegląd nie obejmuje specjalistycznych przeglądów zleczanych przez Zamawiającego w odrębnym trybie, np. Dozoru Technicznego, kominiarskich, konserwatorskich, instalacji elektrycznych, instalacji gazowej, kotłowni i przeglądów urządzeń.

### **Rodzaj dokonanego przeglądu**

*Roczny przegląd techniczny obiektu*

W ramach przeprowadzonego przeglądu dokonano przeglądu stanu technicznego budynku w zakresie sprawdzenia konstrukcyjno-budowlanego i instalacji sanitarnych, przydatności do użytkowania tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz oceniono stan otoczenia budynku. Przegląd przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane Dz. U. z dnia 03/2007 roku poz.2006 oraz zgodnie z art. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836 z wyłączeniem badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, badań instalacji gazowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia urządzeń i instalacji podlegających Dozorowi technicznemu lub konserwacji producenta.

**Spełniono wymagania wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836.**





**Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku**

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
<b>Dobry</b>	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
<b>Zadowalający</b>	16%-30%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
<b>Dostateczny</b>	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika. Celowy jest częściowy remont.
<b>Zły</b>	51%-	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

**W trakcie przeglądu ustalono co następuje:**

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------

<b>Elementy konstrukcji budynku</b>			
<b>Konstrukcja budynku</b>	Murowana	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Konstrukcja dachu</b>	Drewniana	Stan dostateczny – zawilgoceń (fot. 1)	Należy rozważyć wymianę zawilgoconych elementów dachu
<b>Ściany zewnętrzne</b>	Murowane	Stan dostateczny	Brak uwag
<b>Ściany wewnętrzne nośne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Fundamenty</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Stropy, stropodachy</b>	Drewniane	Stan zły – zniszczenia balkonu (fot. 2)	Należy naprawić uszkodzenia balkonu



Schody	Drewniane	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>			
Elewacje	Cegłą czerwona	Stan dostateczny	Brak uwag
Attyki	-		
Stolarka okienna	PCV, drewniana	Stan dostateczny	Brak uwag
Stolarka drzwiowa	Drewniana	Stan dostateczny	Brak uwag
Stolarka bramowa	-		
<b>Elementy zamocowane do ścian i dachu budynku</b>			
Reklamy i szyldy	-		
Instalacja odgromowa	-	-	-
Drabiny stalowe	-		
<b>Pokrycie dachowe, elementy dachowe, odprowadzenie wód opadowych</b>			
Pokrycie dachowe	Papa termozgrzewalna	Stan dostateczny – nieszczelności	Należy uszczelnić pokrycie dachowe
Rynny i rury spustowe	Błacha ocynkowana	Stan zadowolający	Brak uwag
Obróbki blacharskie	Błacha ocynkowana	Stan zadowolający	Brak uwag
<b>Instalacja centralnego ogrzewania</b>			
Kotły, węzły ciepłne	-	-	-
Przewody	-	-	-
Grzejniki	-	-	-
Inne urządzenia grzewcze	-	-	-
<b>Instalacja ciepłej wody użytkowej</b>			
Źródło ciepłej wody	-	-	-



<b>Przewody</b>	-	-	-
<b>Armatura</b>	-	-	-
<b>Instalacje służące ochronie środowiska</b>			
<b>Kanalizacja deszczowa</b>	Na poziom terenu	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Kanalizacja ściekowa</b>	Do sieci miejskiej	Stan zadowalający	Brak uwag
<b>Separatory</b>	-	-	-
<b>Instalacja gazowa</b>			
<b>Przewody</b>	-	-	-
<b>Urządzenia</b>	-	-	-
<b>Przewody kominowe</b>			
<b>Przewody spalinowe</b>	-	-	-
<b>Przewody dymowe</b>	-	-	-
<b>Przewody wentylacyjne</b>	Murowane	Stan zadowalający	Brak uwag

**Uwagi:**

Brak

**Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono:**

Stan techniczny obiektu jest: dostateczny

**Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan :**

Budynek jest zdolny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.

<b>Stopień pilności naprawy</b>	<b>Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli</b>
<b>I</b>	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
<b>II</b>	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
<b>III</b>	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu

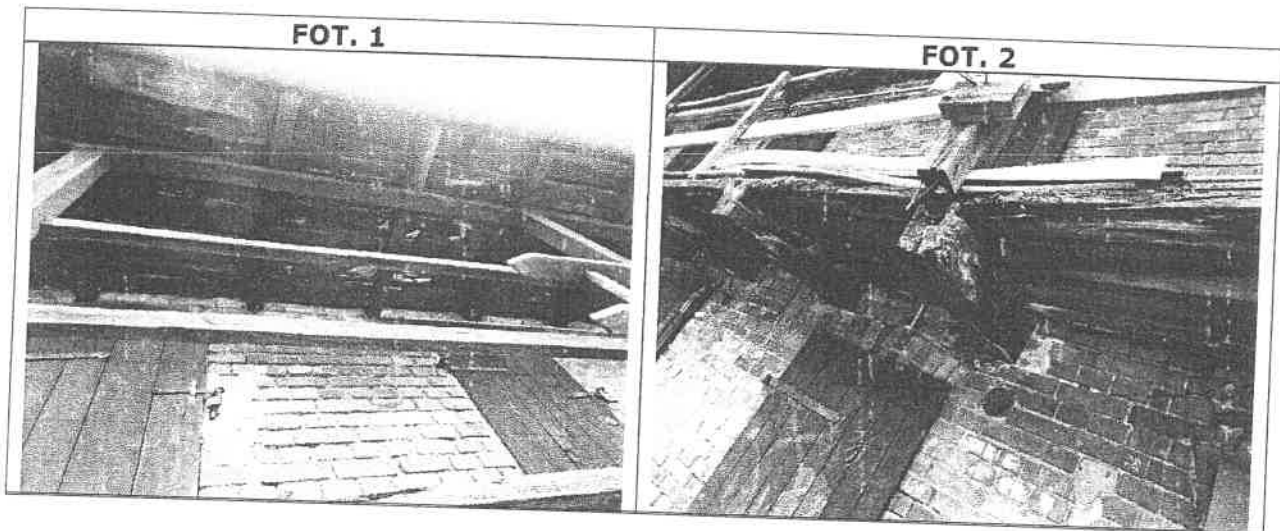
Zalecenia pokontrolne	Stopień pilności naprawy
1. Należy rozważyć wymianę zawilgoconych elementów dachu	II
2. Należy uszczelnić pokrycie dachowe	II
3. Należy naprawić uszkodzenia balkonu	II

Pieczęć i podpis:

1).....  
**inż. inż. Szymon Kubicki**  
 Uprawnienia budowlane  
 do kierowania robotami budowlanymi  
 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń  
 Nr upr. KUP/0013/OWOK/07  
 Nr Izby KUP/BO/0220/07

2).....  
**tech. bud. Włodzimierz Kubicki**  
 Upr. Budowlane do kierowania robotami bud.  
 w ograniczonym zakresie. specjalności instal.  
 W zakresie sieci, instalacji i urządzeń wod-kan.  
 Ciepł. went i gazowych - ABIT-JI-7342-14/99

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



# PROTOKÓŁ

## okresowej kontroli rocznej i pięcioletniej stanu technicznego

### PODSTAWA PRAWNA

Art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.)

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 t.j.)



OBIEKT:	<b>Budynek mieszkalny</b>
LOKALIZACJA:	<b>ul. Grunwaldzka 111 Bydgoszcz</b>
ZARZĄDCA:	<b>Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz</b>
NUMER PROTOKOŁU:	<b>ROM3/ZP/2020/064</b>
DATA KONTROLI:	<b>24.06.2020</b>
DOKONUJĄCY KONTROLI STANU TECHNICZEGO:	<b>Krzysztof Wenerski, nr upr. LBS/0075/WBKb/17</b> Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.
	<b>Marek Hejduk, nr upr. 563/89/UW</b> Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych.

## I. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA:

Podstawą zamówienia niniejszego opracowania jest Umowa nr 62/PA/ROM-3/2020 oraz Ustawa Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.).

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w 2020 r. okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a-b Ustawy Prawo Budowlane) oraz okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych polegającej na ocenie stanu technicznego elementów budynków i obiektów, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i c.o. w części wspólnej oraz określenie przydatności do użytkowania obiektu budowlanego (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane). Okresowa kontrola dotyczy budynków zarządzanych przez Spółkę „ADM”, położonych w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 3.

Przeglądy instalacji gazowej i przewodów kominowych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.) nie są przedmiotem niniejszego opracowania. Właściciel lub zarządca ma obowiązek wykonania w tym zakresie osobnych czynności kontrolnych.

## II. PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z:

- protokołami z poprzednich kontroli okresowych,
- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku,
- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Niewykonane zalecenia zostały powtórzone do wykonania w poniższym protokole.

## III. KRYTERIA OCENY:

Ocena stanu technicznego elementu	Zużycie elementu i kryterium oceny
Dobry	Zużycie do 15%. Element nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
Zadowolający	Zużycie od 16 do 35%. Element nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecana jest konserwacja.
Średni	Zużycie od 36 do 55%. Element wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont lub wymiana elementu.
Niezadowolający	Zużycie od 56 do 75%. Element wykazuje znaczne obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont generalny lub wymiana elementu.
Zły	Zużycie powyżej 75%. Element całkowicie utracił swoją funkcję, zagraża życiu lub zdrowiu użytkowników lub zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Oznaczenie stopnia pilności remontu	Czas wykonania robót remontowych
I	Elementy wymagające niezwłocznej naprawy.
II	Elementy wymagające remontu w ciągu roku od dokonania kontroli.
III	Elementy wymagające remontu w ciągu pięciu lat od dokonania kontroli.

Kategoria naprawy	Definicja wg Rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
NG – naprawa główna	Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
NB – naprawa bieżąca	Okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie.
K – konserwacja	Wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

#### IV. W TRAKCIE KONTROLI USTALONO:

Lp.	Element, urządzenie, instalacja	Zużycie elementu budynku	Stan techniczny	Określenie zakresu robót	Stopień pilności, kategoria naprawy
<b>Elementy konstrukcyjne budynku</b>					
1.	Fundamenty, ściany fundamentowe	45%	Stan średni.	-	-
2.	Ściany konstrukcyjne	45%	Murowane z cegły. Stan średni	Zabezpieczyć spękania, uzupełnić ubytki	III / NB
3.	Stropy	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
4.	Konstrukcja dachu	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
<b>Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa)</b>					
5.	Tynki	50%	Stan średni	Wykonać remont elewacji	III / NG
6.	Okładziny	-	Nie występują.		
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>					
7.	Cokoły	50%	Stan średni	Wykonać remont elewacji	III / NG
8.	Schody zewnętrzne, pochylnie	50%	Stan średni	Wyrównać, uzupełnić ubytki	III / NG
9.	Zadaszenia, markizy	-	Nie występują	-	-
10.	Balkony, loggie, tarasy	-	Nie występują	-	-
11.	Atyki	50%	Stan średni	-	-
12.	Gzymsy	50%	Stan średni	-	-
13.	Szyldy, reklamy	-	Nie występują	-	-
14.	Maszty, anteny	25%	Stan zadowalający.	Bieżąca konserwacja zakotwienia	III / K
<b>Wykończenie wewnętrzne</b>					
15.	Tynki wewnętrzne	65%	Stan niezadowalający	Wykonać remont tynków i malatur	III / NG
16.	Powłoki malarskie	65%	Stan niezadowalający	Wykonać remont tynków i malatur	III / NG
17.	Podłogi i posadzki	50%	Stan średni	-	-
18.	Schody wewnętrzne	50%	Stan średni	-	-
19.	Barierki, balustrady	50%	Stan średni	-	-
20.	Piwnice	50%	Stan średni	-	-
<b>Pokrycie dachu</b>					
21.	Pokrycie dachu	35%	Dachówka ceramiczna, papa termozgrzewalna. Stan zadowalający	-	-
22.	Obróbki blacharskie	20%	Stan zadowalający.	-	-
23.	Rynny i rury spustowe	45%	Stan średni	-	-
24.	Ławy kominiarskie	-	Nie występują.	-	-
25.	Kominy ponad dachem	35%	Stan zadowalający.	-	-
<b>Stolarka, ślusarka</b>					
26.	Okna	25% 50%	Stan zadowalający i średni	Wymienić uszkodzoną stolarkę, uzupełnić szklenie	III / NG
27.	Kraty okienne	-	Nie występują.	-	-
28.	Drzwi wejściowe	35%	Stan zadowalający	-	-
29.	Bramy	-	Nie występują.	-	-

Instalacje sanitarne					
30.	Kanalizacja sanitarna	40%	Stan średni.	-	-
31.	Kanalizacja deszczowa	40%	Stan średni.	-	-
32.	Instalacja wodociągowa	40%	Stan średni.	-	-
33.	Instalacja c.o. i c.w.u.	-	Przygotowanie c.o. i c.w.u. indywidualne.	-	-
34.	Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	-	Stan zadowalający.	-	-
35.	Instalacja gazowa	-	Występuje	Według odrębnego opracowania	-
Otoczenie obiektu budowlanego					
36.	Ogrodzenia	-	Nie występuje	-	-
37.	Trawniki i zieleńce	40%	Stan średni.	-	-
38.	Dojścia do budynku	30%	Stan zadowalający.	-	-
39.	Budynki gospodarcze	45%	Stan średni	Wykonać remont i konserwację elementów konstrukcyjnych	III / NG
Zabezpieczenia przeciwpożarowe					
40.	Hydranty	-	Nie występują	-	-
41.	Sprzęt ppoż.	-	Nie występuje	-	-
42.	Porządek, drogi ewakuacyjne	-	-	-	-
Inne elementy					
43.	-	-			
44.	-	-			
Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektu budowlanego					
45.	Estetyka obiektu budowlanego	Stan średni. Celem przywrócenia estetyki obiektu do stanu akceptowalnego należy wykonać zalecenia pokontrolne			
46.	Stan techniczny i przydatność do użytkowania	Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym. Celem przywrócenia obiektu do pełnej przydatności należy wykonać zalecenia pokontrolne.			

#### V. WNIOSKI KOŃCOWE:

	Dobry	Zadowalający	Średni	Niezadowalający	Zły
Ogólny stan techniczny obiektu			X		

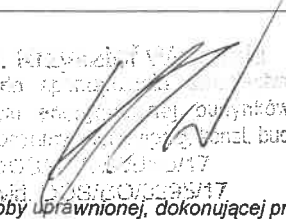
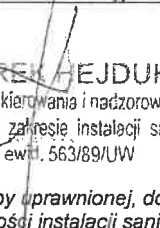


	Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie.
X	Budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny jest zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki lub jego części.

Zalecenia pokontrolne	Kategoria naprawy
<b>I stopień pilności:</b> -	-
<b>II stopień pilności:</b> -	-
<b>III stopień pilności:</b> Zabezpieczyć spękania, uzupełnić ubytki ścian Wykonać remont elewacji Wykonać remont tynków i malatur klatki schodowej Schody zewnętrzne - Wyrównać, uzupełnić ubytki, Stolarka okienna - Wymienić uszkodzoną stolarkę, uzupełnić szklenie Bieżąca konserwacja stropów Bieżąca konserwacja konstrukcji dachu Anteny - Bieżąca konserwacja zakotwienia	Naprawa bieżąca Naprawa główna Naprawa główna Naprawa główna Naprawa główna Konserwacja Konserwacja Konserwacja

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem – art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane.

**Oświadczamy, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.**

KRZYSZTOF WENERSKI NR UPR. LBS/0075/WBKb/17 SPEC. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA	 mgr inż. Krzysztof Wenerski uprawnienia do sporządzania i nadzorowania charakterystyki technicznej budynków, kotłowni i instalacji sanitarnych, bud. nr LBS/0075/WBKb/17 Nr ewid. 563/89/UW (podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności konstrukcyjno-budowlanej)
MAREK HEJDUK NR UPR. 563/89/UW SPEC. INSTALACJE SANITARNE	 MAREK HEJDUK Uprawnienia do kierowania i nadzorowania robót budowlanych w zakresie instalacji sanitarnych Nr ewid. 563/89/UW (podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności instalacji sanitarnych)

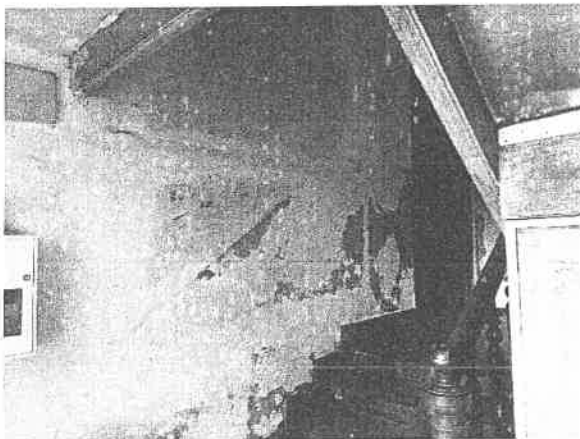
VI. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



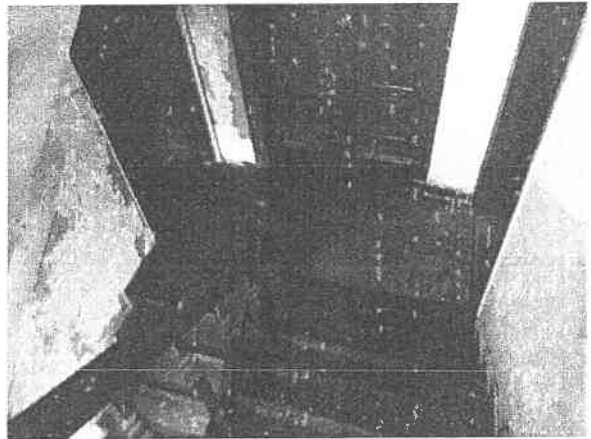
Fot. nr 1



Fot. nr 2



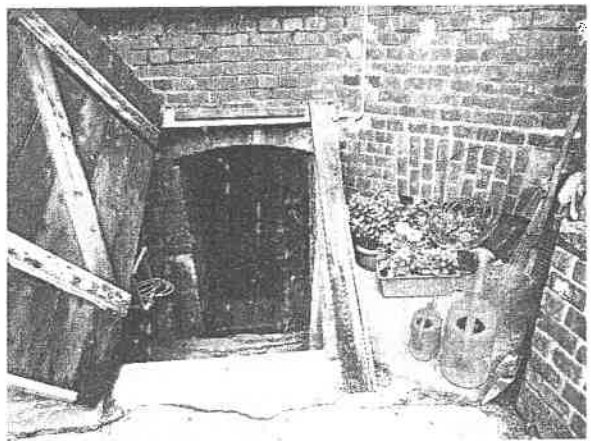
Fot. nr 3



Fot. nr 4



Fot. nr 5



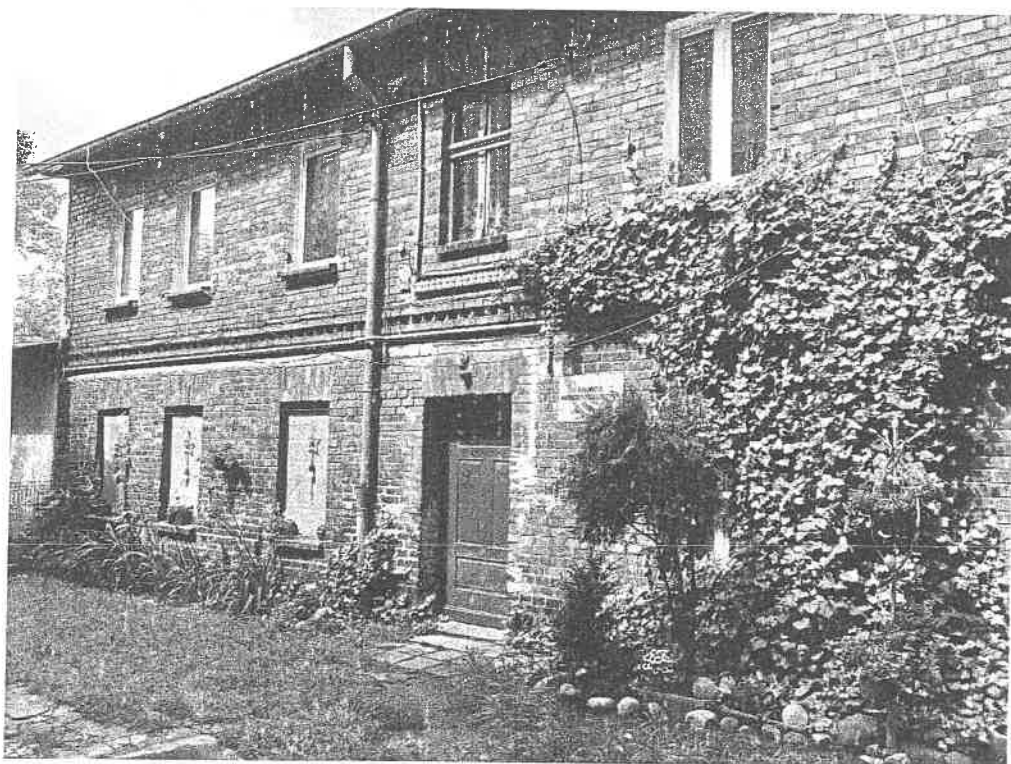
Fot. nr 6

# PROTOKÓŁ

## okresowej kontroli rocznej i pięcioletniej stanu technicznego

### PODSTAWA PRAWNA

- Art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.)  
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.)  
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 t.j.)



OBIEKT:	Budynek oficyny nr 2
LOKALIZACJA:	ul. Grunwaldzka 111 Bydgoszcz
ZARZĄDCA:	Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz
NUMER PROTOKOŁU:	ROM3/ZP/2020/064b
DATA KONTROLI:	24.06.2020
DOKONUJĄCY KONTROLI STANU TECHNICZEGO:	Krzysztof Wenerski, nr upr. LBS/0075/WBKb/17 Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.
	Marek Hejduk, nr upr. 563/89/UW Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych.

## I. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA:

Podstawą zamówienia niniejszego opracowania jest Umowa nr 62/PA/ROM-3/2020 oraz Ustawa Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.).

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w 2020 r. okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a-b Ustawy Prawo Budowlane) oraz okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych polegającej na ocenie stanu technicznego elementów budynków i obiektów, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i c.o. w części wspólnej oraz określenie przydatności do użytkowania obiektu budowlanego (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane). Okresowa kontrola dotyczy budynków zarządzanych przez Spółkę „ADM”, położonych w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 3.

Przeglądy instalacji gazowej i przewodów kominowych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.) nie są przedmiotem niniejszego opracowania. Właściciel lub zarządca ma obowiązek wykonania w tym zakresie osobnych czynności kontrolnych.

## II. PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z:

- protokołami z poprzednich kontroli okresowych,
- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku,
- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Niewykonane zalecenia zostały powtórzone do wykonania w poniższym protokole.

## III. KRYTERIA OCENY:

Ocena stanu technicznego elementu	Zużycie elementu i kryterium oceny
Dobry	Zużycie do 15%. Element nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
Zadawalający	Zużycie od 16 do 35%. Element nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecana jest konserwacja.
Średni	Zużycie od 36 do 55%. Element wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont lub wymiana elementu.
Niezadawalający	Zużycie od 56 do 75%. Element wykazuje znaczne obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont generalny lub wymiana elementu.
Zły	Zużycie powyżej 75%. Element całkowicie utracił swoją funkcję, zagraża życiu lub zdrowiu użytkowników lub zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Oznaczenie stopnia pilności remontu	Czas wykonania robót remontowych
I	Elementy wymagające niezwłocznej naprawy.
II	Elementy wymagające remontu w ciągu roku od dokonania kontroli.
III	Elementy wymagające remontu w ciągu pięciu lat od dokonania kontroli.

Kategoria naprawy	Definicja wg Rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
NG – naprawa główna	Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
NB – naprawa bieżąca	Okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie.
K – konserwacja	Wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

**IV. W TRAKCIE KONTROLI USTALONO:**

Lp.	Element, urządzenie, instalacja	Zużycie elementu budynku	Stan techniczny	Określenie zakresu robót	Stopień pilności, kategoria naprawy
<b>Elementy konstrukcyjne budynku</b>					
1.	Fundamenty, ściany fundamentowe	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
2.	Ściany konstrukcyjne	65%	Stan zły. Murowane z cegły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
3.	Stropy	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
4.	Konstrukcja dachu	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
<b>Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa)</b>					
5.	Tynki	-	Nie występują	-	-
6.	Okładziny	-	Nie występują	-	-
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>					
7.	Cokoły	-	Nie występują	-	-
8.	Schody zewnętrzne, pochylanie	-	Nie występują	-	-
9.	Zadaszenia, markizy	-	Nie występują	-	-
10.	Balkony, loggie, tarasy	-	Nie występują	-	-
11.	Attyki	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
12.	Gzymsy	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
13.	Szyldy, reklamy	-	Nie występują	-	-
14.	Maszty, anteny	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
<b>Wykończenie wewnętrzne</b>					
15.	Tynki wewnętrzne	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
16.	Powłoki malarskie	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i	II / NG

				zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	
17.	Podłogi i posadzki	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
18.	Schody wewnętrzne	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
19.	Barierki, balustrady	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
20.	Piwnice	-	Nie występują	-	-
<b>Pokrycie dachu</b>					
21.	Pokrycie dachu	65%	Stan zły. Papa termozgrzewalna	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
22.	Obróbki blacharskie	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
23.	Rynny i rury spustowe	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
24.	Ławy kominiarskie	-	Nie występują.	-	-
25.	Kominy ponad dachem	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
<b>Stolarka, ślusarka</b>					
26.	Okna	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
27.	Kraty okienne	-	Nie występują.	-	-
28.	Drzwi wejściowe	65%	Stan zły	Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	II / NG
29.	Bramy	-	Nie występują.	-	-
<b>Instalacje sanitarne</b>					
30.	Kanalizacja sanitarna	-	Nie występują	-	-
31.	Kanalizacja deszczowa	-	Nie występują	-	-
32.	Instalacja wodociągowa	-	Nie występują	-	-
33.	Instalacja c.o. i c.w.u.	-	Nie występują	-	-
34.	Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	-	Nie występują	-	-

35.	Instalacja gazowa	-	Nie występuje	-	-
<b>Otoczenie obiektu budowlanego</b>					
36.	Ogrodzenia	-	Nie występuje	-	-
37.	Trawniki i zieleńce	40%	Stan średni.	-	-
38.	Dojścia do budynku	30%	Stan zadowalający	-	-
39.	Budynki gospodarcze	45%	Stan średni	Wykonać remont i konserwację elementów konstrukcyjnych	III / NG
<b>Zabezpieczenia przeciwpożarowe</b>					
40.	Hydranty	-	Nie występują	-	-
41.	Sprzęt ppoż.	-	Nie występuje	-	-
42.	Porządek, drogi ewakuacyjne	-	-	-	-
<b>Inne elementy</b>					
43.	-	-			
44.	-	-			
<b>Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektu budowlanego</b>					
45.	Estetyka obiektu budowlanego	Stan zły. Celem przywrócenia estetyki obiektu do stanu akceptowalnego należy wykonać zalecenia pokontrolne			
46.	Stan techniczny i przydatność do użytkowania	Budynek znajduje się w złym stanie technicznym. Celem przywrócenia obiektu do pełnej przydatności należy wykonać zalecenia pokontrolne.			

#### V. WNIOSKI KOŃCOWE:

	Dobry	Zadowalający	Średni	Niezadowalający	Zły
<b>Ogólny stan techniczny obiektu</b>					<b>X</b>

	Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie.
	Budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego.
<b>X</b>	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny jest zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki lub jego części.

Zalecenia pokontrolne	Kategoria naprawy
<b>I stopień pilności:</b> -	-
<b>II stopień pilności:</b> Budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Wykonać remont elementów konstrukcyjnych i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych	Naprawa główna

III stopień pilności:

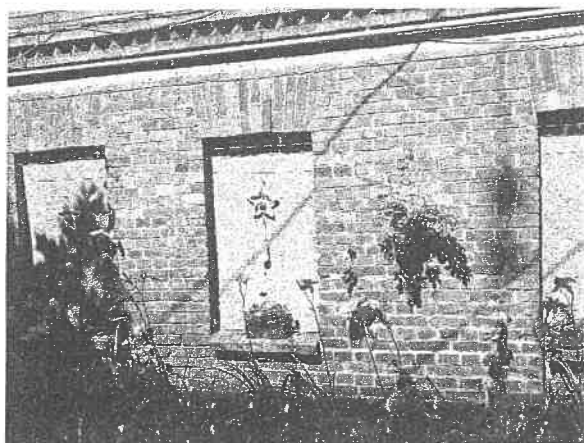
Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem – art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane.

**Oświadczamy, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.**

<p>KRZYSZTOF WENERSKI NR UPR. LBS/0075/WBKb/17 SPEC. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA</p>	<p>mgr inż. Krzysztof Wenerski uprawniony do sporządzania i odbioru charakterystyk i ocen technicznych budynków, kierowanie i nadzorowanie robót bud. nr 00075/WBKb/17 Nr ewid. 0075/WBKb/00295/17 <i>(podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności konstrukcyjno-budowlanej)</i></p>
<p>MAREK HEJDUK NR UPR. 563/89/UW SPEC. INSTALACJE SANITARNE</p>	<p>MAREK HEJDUK Uprawnienia do kierowania i nadzorowania robót budowlanych w zakresie instalacji sanitarnych Nr ewid. 563/89/UW <i>(podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności instalacji sanitarnych)</i></p>



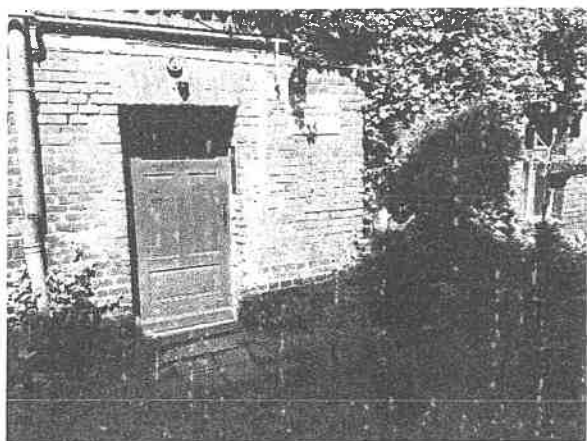
VI. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



Fot. nr 1



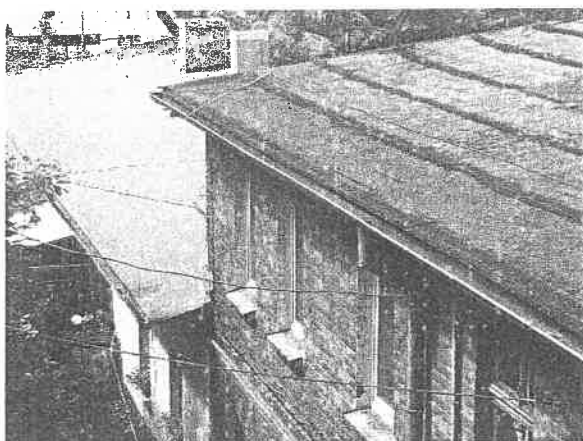
Fot. nr 2



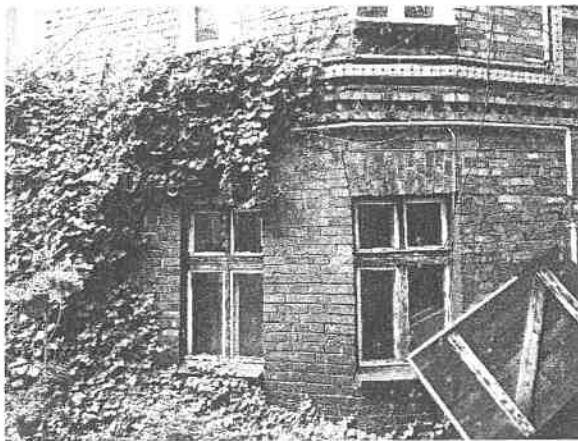
Fot. nr 3



Fot. nr 4



Fot. nr 5



Fot. nr 6

# PROTOKÓŁ

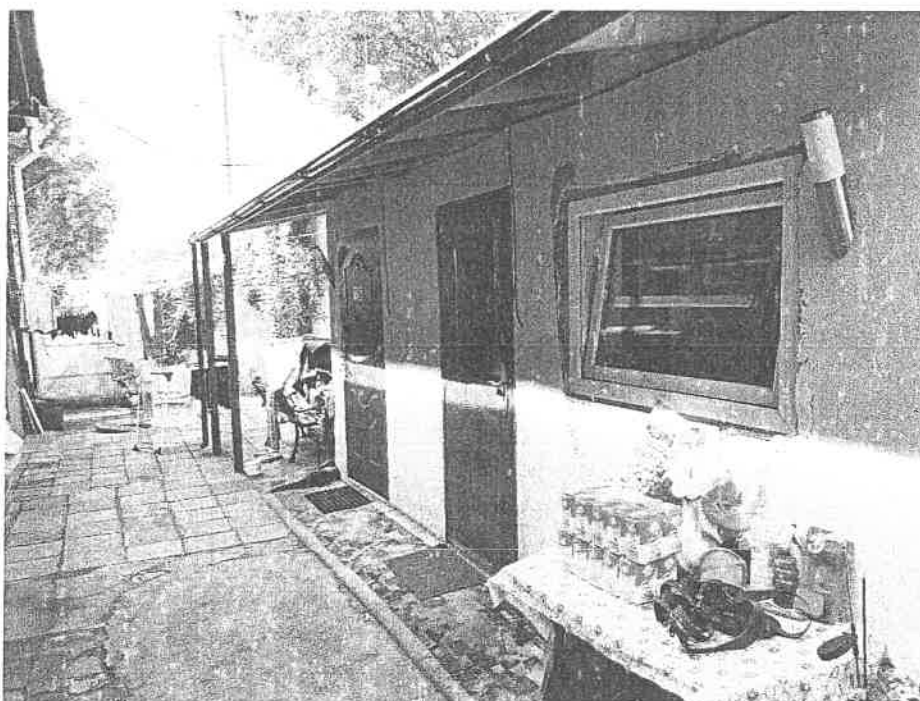
## okresowej kontroli rocznej i pięcioletniej stanu technicznego

### PODSTAWA PRAWNA

Art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.)

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 t.j.)



OBIEKT:	<b>Budynek oficyny</b>
LOKALIZACJA:	<b>ul. Grunwaldzka 111 Bydgoszcz</b>
ZARZĄDCA:	<b>Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz</b>
NUMER PROTOKOŁU:	<b>ROM3/ZP/2020/064a</b>
DATA KONTROLI:	<b>24.06.2020</b>
DOKONUJĄCY KONTROLI STANU TECHNICZEGO:	<b>Krzysztof Wenerski, nr upr. LBS/0075/WBKb/17</b> Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.
	<b>Marek Hejduk, nr upr. 563/89/UW</b> Uprawniony do kierowania robotami budowlanymi w spec. instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych.

## I. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA:

Podstawą zamówienia niniejszego opracowania jest Umowa nr 62/PA/ROM-3/2020 oraz Ustawa Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.).

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w 2020 r. okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a-b Ustawy Prawo Budowlane) oraz okresowej pięcioletniej kontroli obiektów budowlanych polegającej na ocenie stanu technicznego elementów budynków i obiektów, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i c.o. w części wspólnej oraz określenie przydatności do użytkowania obiektu budowlanego (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane). Okresowa kontrola dotyczy budynków zarządzanych przez Spółkę „ADM”, położonych w obrębie działania Rejonu Obsługi Mieszkańców nr 3.

Przeglądy instalacji gazowej i przewodów kominowych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t.j.) nie są przedmiotem niniejszego opracowania. Właściciel lub zarządca ma obowiązek wykonania w tym zakresie osobnych czynności kontrolnych.

## II. PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z:

- protokołami z poprzednich kontroli okresowych,
- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku,
- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Niewykonane zalecenia zostały powtórzone do wykonania w poniższym protokole.

## III. KRYTERIA OCENY:

Ocena stanu technicznego elementu	Zużycie elementu i kryterium oceny
Dobry	Zużycie do 15%. Element nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
Zadowolający	Zużycie od 16 do 35%. Element nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecana jest konserwacja.
Średni	Zużycie od 36 do 55%. Element wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont lub wymiana elementu.
Niezadowolający	Zużycie od 56 do 75%. Element wykazuje znaczne obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji. Zalecany jest remont generalny lub wymiana elementu.
Zły	Zużycie powyżej 75%. Element całkowicie utracił swoją funkcję, zagraża życiu lub zdrowiu użytkowników lub zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Oznaczenie stopnia pilności remontu	Czas wykonania robót remontowych
I	Elementy wymagające niezwłocznej naprawy.
II	Elementy wymagające remontu w ciągu roku od dokonania kontroli.
III	Elementy wymagające remontu w ciągu pięciu lat od dokonania kontroli.

Kategoria naprawy	Definicja wg Rozporządzenia MSWiA w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych
NG – naprawa główna	Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
NB – naprawa bieżąca	Okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania budynku we właściwym stanie.
K – konserwacja	Wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

#### IV. W TRAKCIE KONTROLI USTALONO:

Lp.	Element, urządzenie, instalacja	Zużycie elementu budynku	Stan techniczny	Określenie zakresu robót	Stopień pilności, kategoria naprawy
<b>Elementy konstrukcyjne budynku</b>					
1.	Fundamenty, ściany fundamentowe	45%	Stan średni.	-	-
2.	Ściany konstrukcyjne	45%	Murowane z cegły. Stan średni	Zabezpieczyć spękania, uzupełnić ubytki	III / NB
3.	Stropy	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
4.	Konstrukcja dachu	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
<b>Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa)</b>					
5.	Tynki	35%	Stan zadowalający	Wykonać miejscowe naprawy ościeży przy oknach	III / NB
6.	Okładziny	-	Nie występują	-	-
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>					
7.	Cokoły	-	Nie występują	-	-
8.	Schody zewnętrzne, pochylnie	-	Nie występują	-	-
9.	Zadaszenia, markizy	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
10.	Balkony, loggie, tarasy	-	Nie występują	-	-
11.	Atyki	50%	Stan średni	-	-
12.	Gzymsy	50%	Stan średni	-	-
13.	Szyldy, reklamy	-	Nie występują	-	-
14.	Maszty, anteny	25%	Stan zadowalający.	Bieżąca konserwacja zakotwienia	III / K
<b>Wykończenie wewnętrzne</b>					
15.	Tynki wewnętrzne	50%	Stan średni	-	-
16.	Powłoki malarskie	50%	Stan średni	-	-
17.	Podłogi i posadzki	50%	Stan średni	-	-
18.	Schody wewnętrzne	-	Nie występują	-	-
19.	Barierki, balustrady	-	Nie występują	-	-
20.	Piwnice	-	Nie występują	-	-
<b>Pokrycie dachu</b>					
21.	Pokrycie dachu	50%	Papa termozgrzewalna. Stan średni	-	-
22.	Obróbki blacharskie	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
23.	Rynny i rury spustowe	45%	Stan średni.	Bieżąca konserwacja	III / K
24.	Ławy kominiarskie	-	Nie występują.	-	-
25.	Kominy ponad dachem	50%	Stan średni	-	-
<b>Stolarka, ślusarka</b>					
26.	Okna	50%	Stan średni	-	-
27.	Kraty okienne	-	Nie występują.	-	-
28.	Drzwi wejściowe	50%	Stan średni	Wykonać konserwację powłok	III / NB
29.	Bramy	-	Nie występują.	-	-

<b>Instalacje sanitarne</b>					
30.	Kanalizacja sanitarna	40%	Stan średni.	-	-
31.	Kanalizacja deszczowa	-	Nie występuje	-	-
32.	Instalacja wodociągowa	40%	Stan średni.	-	-
33.	Instalacja c.o. i c.w.u.	-	Przygotowanie c.o. i c.w.u. indywidualne.	-	-
34.	Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	-	Stan zadowalający.	-	-
35.	Instalacja gazowa	-	Występuje	Według odrębnego opracowania	-
<b>Otoczenie obiektu budowlanego</b>					
36.	Ogrodzenia	-	Nie występuje	-	-
37.	Trawniki i zieleńce	40%	Stan średni.	-	-
38.	Dojścia do budynku	30%	Stan zadowalający.	-	-
39.	Budynki gospodarcze	45%	Stan średni	Wykonać remont i konserwację elementów konstrukcyjnych	III / NG
<b>Zabezpieczenia przeciwpożarowe</b>					
40.	Hydranty	-	Nie występują	-	-
41.	Sprzęt ppoż.	-	Nie występuje	-	-
42.	Porządek, drogi ewakuacyjne	-	-	-	-
<b>Inne elementy</b>					
43.	-	-			
44.	-	-			
<b>Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz estetyki obiektu budowlanego</b>					
45.	Estetyka obiektu budowlanego	Stan średni. Celem przywrócenia estetyki obiektu do stanu akceptowalnego należy wykonać zalecenia pokontrolne			
46.	Stan techniczny i przydatność do użytkowania	Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym. Celem przywrócenia obiektu do pełnej przydatności należy wykonać zalecenia pokontrolne.			

#### V. WNIOSKI KOŃCOWE:

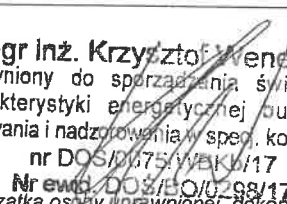
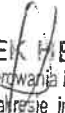
	Dobry	Zadowalający	Średni	Niezadowalający	Zły
<b>Ogólny stan techniczny obiektu</b>			<b>X</b>		

	Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie.
X	Budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania.
	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny jest zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki lub jego części.

Zalecenia pokontrolne	Kategoria naprawy
<b>I stopień pilności:</b> -	-
<b>II stopień pilności:</b> -	-
<b>III stopień pilności:</b> Zabezpieczyć spękania, uzupełnić ubytki ścian Stolarka drzwiowa - Wykonać konserwację powłok Bieżąca konserwacja stropów Bieżąca konserwacja konstrukcji dachu Anteny - Bieżąca konserwacja zakotwienia Tynki zewnętrzne – wykonać miejscowe naprawy przy oknach	Naprawa bieżąca Konserwacja Konserwacja Konserwacja Konserwacja Naprawa bieżąca

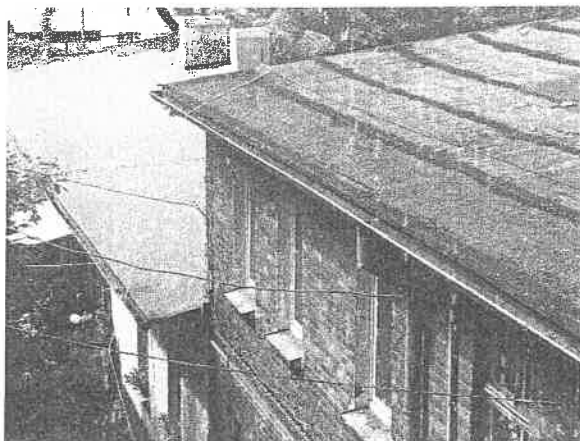
Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem – art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane.

Oświadczamy, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.

KRZYSZTOF WENERSKI NR UPR. LBS/0075/WBKb/17 SPEC. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA	 <b>mgr inż. Krzysztof Wenerski</b> uprawniony do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, kierowania i nadzorowania w spec. konst. bud. nr DOS/0075/WBKb/17 Nr ewid. DOS/BO/0298/17 (podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności konstrukcyjno-budowlanej)
MAREK HEJDUK NR UPR. 563/89/UW SPEC. INSTALACJE SANITARNE	 <b>MAREK HEJDUK</b> Uprawnienia do kierowania i nadzorowania robót budowlanych w zakresie instalacji sanitarnych. Nr ewid. 563/89/UW (podpis i pieczęć osoby uprawnionej, dokonującej przeglądu w specjalności instalacji sanitarnych)



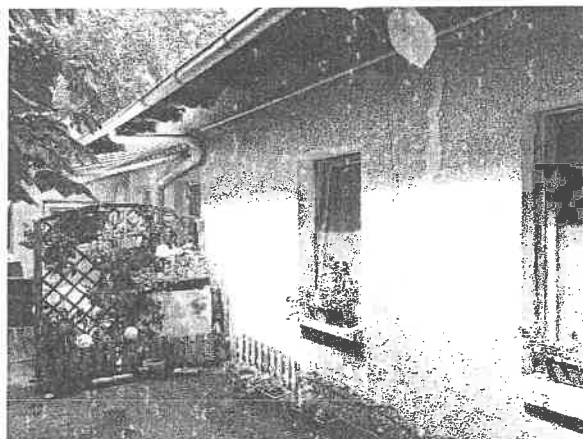
VI. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



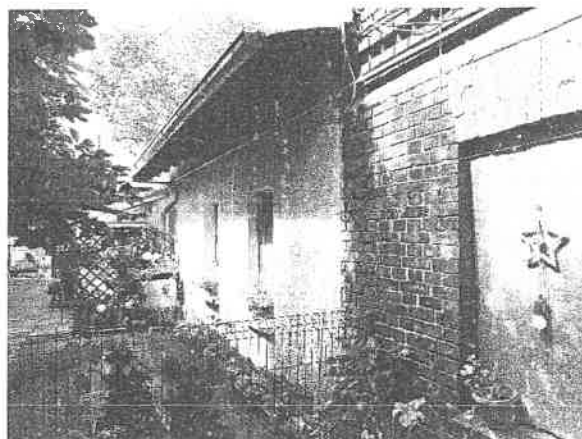
Fot. nr 1



Fot. nr 2



Fot. nr 3



Fot. nr 4



Fot. nr 5



Fot. nr 6