



## PROTOKÓŁ Nr 1

**Sporządzony w wyniku kontroli okresowej stanu technicznego budynku/obiektu budowlanego (dokonywanej co 5 lat)**

### I. Podstawa prawna:

- [1] Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U z 2010r. Nr 243, poz.1623, z późn. zm.)
- [2] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74 poz.836).
- [3] *Rozporządzenie* Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać *budynki* i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690)

### II. Informacje ogólne o obiekcie

**Rodzaj: Budynek mieszkalny wielorodzinny**

**Adres:** [REDACTED]

**Właściciel lub zarządca:** [REDACTED]

**Konstrukcja obiektu, rodzaj użytych materiałów budowlanych: Konstrukcja ścian murowana-tradycyjna, stropy gęstożebrowe Teriva, konstrukcja dachu drewniana krokwiowa oparta na ścianach murowanych, deskowana. Dach kryty papą.**

Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

- 1) Stanu technicznego konstrukcji budynku i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego
- 2) Elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku. Kontrola ma również na celu sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia
- 3) Wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli

### IV. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- protokołami z poprzedniej kontroli: **brak wcześniejszych kontroli budowlanych**  
- informacjami zarządcy nt. stanu technicznego nieruchomości: **z otrzymanych informacji od zarządcy wynika, iż obiekt jest w złym stanie technicznym. Uwagi dotyczą estetyki elewacji, wyraźne pęknięcia ocieplonej elewacji oraz zacieki, algi i glony. Zarządca zgłasza problemy z przeciekami dachu w miejscu kominów oraz przecieki fasad szklanych na klatkach schodowych. Ponadto zgłasza odpadanie płytek podłogowych na klatkach schodowych.**

### V. Sprawdzenie wykonania zaleceń z ostatnich kontroli:

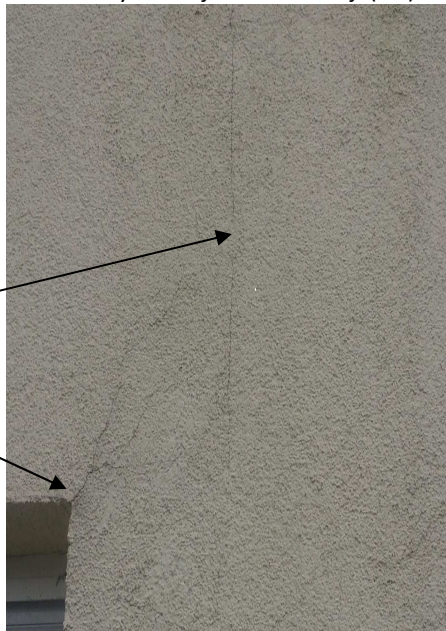
1) rocznej, elementów obiektu narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas jego użytkowania (art. 62 ust. 1 pkt 1a[1])




**Brak wcześniejszych kontroli corocznych**

2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat(art. 62 ust. 1 pkt 2[1])

### Brak wcześniejszych kontroli pięcioletnich

VI. W trakcie kontroli ustalono, co następuje (tabela)



Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, (zużycie)	Uwagi
<b>I. Konstrukcja budynku</b>			
1. Fundamenty	Betonowe	Brak dostępu	Podczas kontroli nie stwierdzono żadnych uszkodzeń budynku (pęknięcia, zarysowania, przemieszczenia itp.), które mogłyby wskazywać na zły stan posadowienia budynku.
2. Ściany nośne	Murowane	Dobry	Podczas kontroli nie stwierdzono żadnych oznak, które mogłyby wskazywać na zły stan techniczny konstrukcji budynku.
2. Stropy ,nadproża i schody	Gęstożebrowe	Dobry	Podczas kontroli nie stwierdzono żadnych oznak, które mogłyby wskazywać na zły stan techniczny konstrukcji stropów, nadproży i konstrukcji schodów.
2. Dach	Drewniany, krokwiowy odeskowany	Brak dostępu	Podczas kontroli nie stwierdzono żadnych oznak, które mogłyby wskazywać na zły stan techniczny konstrukcji dachu.
<b>II. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa).</b>			
1.Tynki	Tynki cienkowarstwowe wykonane na ociepleniu budynku (BSO)	Dopuszczalny (70%)	<p>Liczne spękania tynku. Spękania wynikają z braku lub złego zakładu siatki elewacyjnej w narożnikach okiennych oraz w innych miejscach elewacji (fot).</p> 





			<p>Elewacja północna pokryta algami i porostami</p> 
2. okładziny	Brak		
<b>III. Elementy ścian zewnętrznych.</b>			
1. attyki	Murowane	Dobry (10%)	
2. filary	Brak	-	
3. gzymsy	Brak	-	
4. balkony, loggie	Żelbetowe z betonem spadkowym w większości balkonów pokryte płytkami	Dostateczny (70%)	<p>Liczne balkony z uszkodzonymi płytkami cokołowymi. Balkony z nawierzchnią betonową w złym stanie technicznym.</p>  <p>Balkony ostatniej kondygnacji osłonięte szklanymi daszkami. Stan techniczny poprawny</p> 

Balustrady stalowe malowane z wypełnieniem szklanym







#### IV. Okna i drzwi


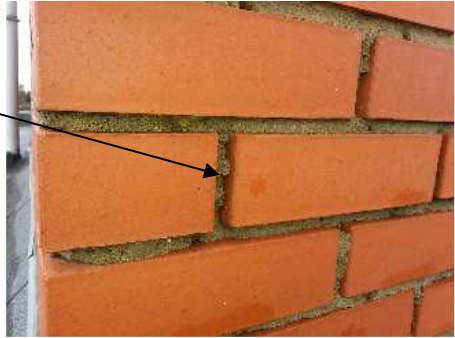


1. okna	Okna pcv	Poprawny (10%)	
	Fasa szklana na klatkach schodowych .Fasada szklana słupowo-ryglowa na konstrukcji nośnej z kształtowników stalowych.	Zły (95%)	<p>Elewacja szklana w złym stanie technicznym. Elewacja jest nieszczelna, co skutkuje zalewaniem wnętrza budynku podczas opadów atmosferycznych. Korozji ulega stalowa konstrukcja nośna fasady szklanej.</p> 
	Ślady wody po przeciekach przez elewację szklaną		
	Parapety zewnętrzne. Stalowe malowane w kolorze.	Zły (90%)	<p>W wielu oknach źle osadzone parapety. Parapety nie osadzone w poziomie oraz ze złymi spadkami. Falc parapetu nie wchodzi pod ramę okna, co powoduje przedostawanie się wody za parapet, zasieki i uszkodzenia elewacji.</p> 
2. drzwi zewnętrzne	Drzwi pcv	Zły (90%)	<p>Drzwi w złym stanie technicznym. Wymagana co najmniej regulacja drzwi z uwagi na utrudnione otwieranie i zamykanie. Jedne z drzwi uszkodzone- brak klamki.</p>

			
<b>V. Schody</b>			
1. Schody zewnętrzne	Podesty i podjazdy z kostki betonowej typu pol-bruk	Dobry (10%)	
2. Schody wewnętrzne	Schody betonowe pokryte płytkami. Płytki zabezpieczone narożnikami aluminiowymi antypoślizgowymi.	Zły (90%)	<p>Płytki na schodach w złym stanie technicznym. W znacznej mierze odspojone, głucho i luźne. <b>W obecnym stanie płytki zagrażają bezpiecznemu użytkownikowi budynku.</b> Przyczyną zaistniałej sytuacji jest niewłaściwe przyklejenie płytek-punktowe na tzw. „placki” a nie całą powierzchnią na „grzebień”. Płytki obecnie utrzymują się dzięki samo-klinowaniu. Wypadnięcie jednej płytki będzie powodowało efekt domino-odpadanie kolejnych płytek.</p> 
	Balustrady stalowe malowane	Dobry (10%)	



VI. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku.			
1. Instalacja odgromowa	Z prętów stalowych ocynkowanych	Poprawny (90%)	<p>Miejscami luźne mocujące kostki betonowe- do doklejenia.</p> 
2. anteny	Anteny satelitarne mocowane do kominów murowanych	Dobry (5%)	
VII. Pokrycia dachowe.			
1. Poszycie	Papa	Zły (90%)	<p><b>Pokrycie w złym stanie technicznym.</b> Liczne pęcherze i wybrzuszenia pokrycia popowego.</p>  <p>Papa o znacznie obniżonej elastyczności i odporności na uszkodzenia-krucha. Przy atykach liczne wybrzuszenia i „naciągnięcia” papy. W niedługim okresie czasu prawdopodobnie dojdzie do jej przerwania i zalewania pomieszczeń poniżej.</p> <div data-bbox="528 1561 940 1646"> <p>Wybrzuszenia i „naciągnięcia” papy przy atykach</p> </div> 

			<p>Odspojenie papy przy wyłazie dachowym</p> 
2. Obróbki blacharskie	Z stalowe ocynkowane	Poprawny (20%)	
3. Rynny, rury spustowe	Z blachy ocynkowane	Dostateczny (50%)	<p>Brak rewizji i czyszczaków na rurach spustowych. Rury spustowe miejscowo uszkodzone mechanicznie.</p> 
4. Kominy, ławy kominarskie	Murowane	Zły (90%)	<p>Kominy z kształtek kominowych obmurowane z cegły pełnej. Kanały wentylacyjne otwarte umożliwiają przenikanie wody do kanałów.</p> 

			 <p>Fugi kominów z licznymi ubytkami. Umożliwiają przenikanie wody do wnętrza komina.</p>  <p>Listwy kominowe w dobrym stanie technicznym nie są prawdopodobnie miejscem powstawania przecieków</p> 
5. Wyłazy dachowe	Wyłazy stalowo-drewniane	Zły (100%)	<p><b>Wyłazy w złym stanie technicznym. Zagrożają bezpieczeństwu ludzi i mienia. Zamocowania klap wyłazów uszkodzone. Wyłazy wymagają natychmiastowej naprawy lub wymiany.</b></p> 



<b>VIII. Instalacja centralnego ogrzewania</b>			
Według odrębnego protokołu	Brak		
<b>IX. Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku</b>			
1. sprzęt p.poż	Brak		
2. drogi ewakuacyjne	Klatki schodowe	Zły (90%)	<p><b>Luźne płytki podłogowe i schodowe. Mogą zagrażać bezpieczeństwu podczas ewakuacji.</b></p> 
<b>X. Przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku:</b>			
Według odrębnego protokołu	Brak		
<b>XI. Instalacje urządzenia służące ochronie środowiska</b>			
Według odrębnego protokołu	Brak		
<b>XII. Inne elementy, urządzenia, instalacje.</b>			
1. Obudowy śmietników			
2. Place zabaw	W części wewnętrznej budynku	Dobry (5%)	
3. Parking	W obrębie budynku z kostki betonowej typu pol-bruk z wyznaczonymi miejscami postojowymi	Dobry (10%)	Brak wyznaczonych miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych
4. Ogrodzenie	Częściowe ogrodzenie od strony trawników-północ. Ogrodzenie systemowe z siatki ogrodzeniowej i słupków stalowych malowanych	Dobry (5%)	

#### VII. Zakres robót remontowych i kolejność ich wykonania:

##### 1) Naprawa lub wymiana wyłazów dachowych.

Zaleca się naprawę mocowania wyłazów dachowych, w sposób zapewniający bezpieczne otwieranie i zamykanie wyłazów, który ponadto uniemożliwi dostęp na dach dla osób nieupoważnionych. Z uwagi na wadliwą konstrukcję i znaczny ciężar istniejących wyłazów

dachowych wskazana jest wymiana wyłazłów na nowe np. typu kopułowego, które wyposażone są w siłowniki ułatwiające otwieranie kopułki (fot poniżej).



## 2) Naprawa pokrycia schodów z płytek.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że płytki na klatkach schodowych nie są przyklejone na całej powierzchni, co jest warunkiem koniecznym do prawidłowej pracy okładziny z płytek. Ponadto grubość kleju do przyklejenia płytek jest znaczna (nawet do kilku cm), podczas gdy najczęściej nie powinna przekraczać 5mm. Nie jest znany rodzaj użytej zaprawy do przyklejenia płytek jednak po zaobserwowanej skali uszkodzeń można domniemywać, że nie użyto klejów elastycznych.

Przy układaniu płytek zrezygnowano z zastosowania odstępow między płytkami-fug oraz nie wykonano przerw dylatacyjnych. W związku z tym w wyniku zmian temperatury spowodowanych nasłonecznieniem płytek przez szklaną fasadę dochodzi z uwagi na różną rozszerzalności cieplną płytek i kleju do naprężeń ścinających na styku płytka-klej. Zakładając, że wytrzymałość płytek na ściskanie jest zdecydowanie większa od wytrzymałości kleju dochodzi, zatem do zaobserwowanego na całym budynku ścięcia zaprawy na styku kleju z płytką.

W związku z tym zaleca się:

- Usunięcie istniejącej warstwy płytek
- Odkucie pozostałej warstwy kleju do płytek
- Zagruntowanie powierzchni gruntem głęboko penetrującym np. CT 17
- Wykonanie wylewki wyrównawczej w celu zmniejszenia grubości kleju do płytek
- Przyklejenie nowych lub starych płytek na klej wysokoelastyczny S2 i o wysokiej przyczepności C2, z zastosowaniem fug min. 3mm
- Na biegach schodów zalecane jest użycie płytek ryflowanych – antypoślizgowych

### 3) Zabezpieczenie kanałów kominowych od góry poprzez:

- Wybetonowanie „czapki kominowej wysuniętej ok 5cm poza obrys komina
- Zastosowanie na kanałach kominków wentylacyjnych np. typu turbo went. Kominki zabezpieczą kominy przed działaniem warunków atmosferycznych oraz uniemożliwią wdmuchiwanie zimnego powietrza do kanałów wentylacyjnych (fot. poniżej)
- Zamocowanie na krawędzi „czapki” betonowej obróbki blacharskiej „kapinos” (fot. poniżej)
- Zabezpieczenie „czapki” betonowej papą izolacyjną (fot. poniżej)
- Uzupelnienie fugowania murowanych kominów zaprawą do fugowania. Z uwagi na miejscami małą głębokość fugi zaleca się usunięcie starej fugi na głębokość ok 1,5-2cm i ponownego zafugowania zaprawą do klinkieru. Fugę należy wykonać na równo z licem cegły.
- Zabezpieczenie powierzchni licowej cegły poprzez naniesienie preparatu hydrofobowego zmniejszającego nasiąkliwość cegieł i zaprawy.



Odpowietrzenie kanalizacji wyprowadzone 50cm powyżej kanałów wentylacji grawitacyjnej.

Kominki wentylacyjne

„Czapka” betonowa pokryta papą i zakończona obróbką blacharską z kapinosem.

### 4) Naprawa pokrycia dachu

Podczas oględzin dachu stwierdzono liczne pęcherze i wybrzuszenia pokrycia dachowego. Papa w miejscu pęcherzy jest krucha co świadczy o zastosowaniu papy niskiej jakości np.: papa asfaltowa na welonie szklanym. Doraźnie należy wyciąć powstałe pęcherze

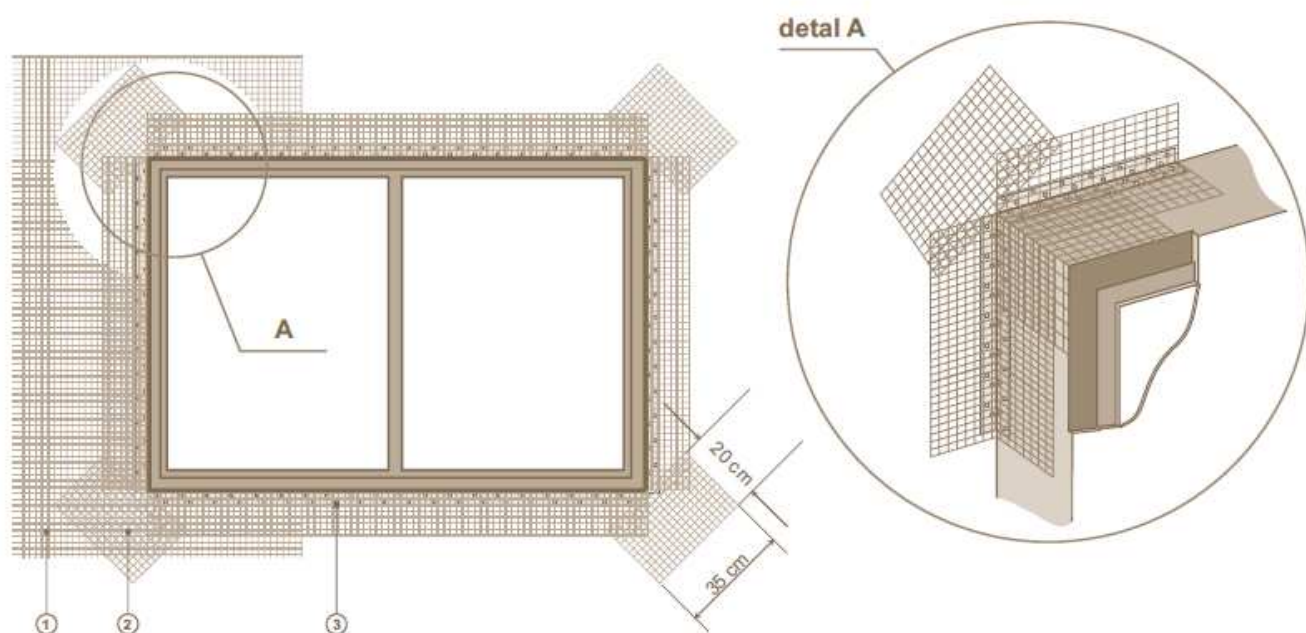


i w ich miejscu wkleić łaty nowej papy. Do krycia dachu zalecane jest użycie pap zgrzewalnych wierzchniego krycia **wysokomodyfikowanych SBS** do renowacji dachu i wentylacji podłoża. **W dłuższej perspektywie remontowej wskazane jest wykonanie nowego pokrycia dachowego.**

#### 5) Naprawa elewacji

Stwierdzone pęknięcia na elewacji wynikają z niewłaściwego wykonania warstwy zbrojącej z siatki. Powstałe pęknięcia pod kątem 45° w narożach okiennych wynikają z braku siatki zbrojącej-skośnej (20x35cm-rys 1, detal A), zaś pionowe lub poziome pęknięcia na elewacji wynikają z nieodpowiedniego zakładu siatek elewacyjnych (rys. 2)

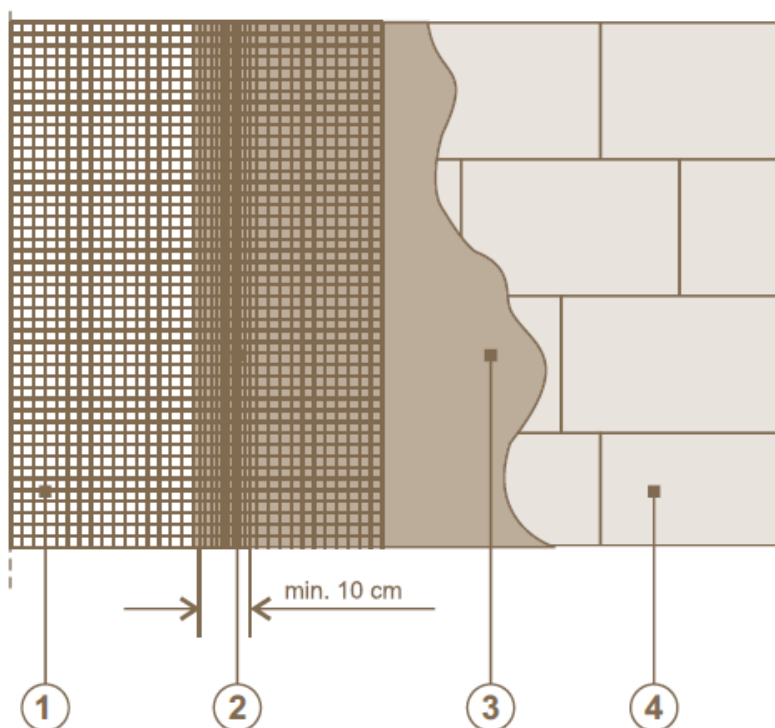
#### Sposób przyklejenia siatki z włókna szklanego przy otworach okiennych i drzwiowych



- 1 - siatka z włókna szklanego (pas siatki dociąć do krawędzi narożnika)
- 2 - kawałki siatki wzmacniającej naroża otworu
- 3 - narożnik ochronny z siatką z włókna szklanego

**Rysunek 1. Detal prawidłowego ułożenia siatki elewacyjnej**





#### Zakłady siatki

- 1 - siatka z włókna szklanego
- 2 - miejsce nakładania się sąsiadujących pasów siatki z włókna szklanego
- 3 - warstwa zaprawy klejowej
- 4 - płyty termoizolacyjne

Podczas wtapiania siatki w warstwę zaprawy należy zwracać uwagę by zakłady pionowe i poziome wyniosły minimum 10 cm. Należy bezwzględnie przestrzegać zasady wywiniecia siatki na ościeża i podokienniki oraz na naroża pionowe ścian - w przypadku stosowania narożników ochronnych bez siatki - wywinając siatkę na sąsiednią ścianę na około 15 cm. W przypadku, gdy ściany budynku są narażone na uderzenia i uszkodzenia mechaniczne z uwagi na ich lokalizację przy np. chodnikach, przejściach, przejazdach, placach zabaw itp. - należy zastosować podwójną siatkę z włókna szklanego na całej wysokości ścian parteru. Po stwardnieniu zaprawy klejącej, w którą została zatopiona pierwsza warstwa siatki z włókna szklanego - należy nanieść drugą warstwę zaprawy i wcisnąć (wtopić) w nią kolejną warstwę siatki szklanej. Grubość warstwy zbrojonej z podwójną warstwą siatki powinna wynosić 6-8 mm.

Warstwa zbrojona musi być starannie zaspachlowana, gdyż niedokładne jej wykonanie i wyrównanie powierzchni ma wpływ na ostateczny wygląd elewacji.

W przypadku występowania nierówności powierzchni oraz karbów konieczne jest zeszlifowanie ich papierem ściernym - w przeciwnym wypadku będą widoczne w strukturze cienkowarstwowego tynku.

Szlifowanie powierzchni można wykonywać wówczas, gdy warstwa zaprawy nie jest jeszcze zbyt twarda.

### Rysunek 2 Detal prawidłowego ułożenia siatki elewacyjnej

W związku z tym, że warstwa zbrojąca z siatki jest elementem podtynkowym, do którego nie ma dostępu, jedyną skuteczną metodą naprawy jest ponowne wykonanie warstwy zbrojącej oraz warstwy tynku. W związku z tym zaleca się:

- a) **Usunięcie alg i porostów. W tym celu konieczne jest ich mechaniczne usunięcie poprzez zmycie elewacji myjką ciśnieniową z ciepłą wodą. Następnie elewację natryskuje się preparatem glono i grzybobójczym np. Alghesil Grunt.**
- b) Wykonanie nowej warstwy zbrojącej z siatki
- c) Otynkowanie np. tynkiem mineralnym typu baranek 2-3mm
- d) Pomalowanie elewacji farbą silikonową np. Muresko Premium firmy Caparol

W przypadku nieuszkodzonych fragmentów elewacji można wykonać jedynie punkty a i d (jednakże niezalecane)

### 6) Naprawa fasady szklanej

W celu ustalenia sposobu uszczelnienia przecieków fasady szklanej konieczne jest wykonanie **szczegółowej ekspertyzy/opinii technicznej**, która powinna obejmować:

- Demontaż części listew dociskowych
- Sprawdzenie stanu zewnętrznych uszczelnień-sznury uszczelniające EPDM
- Ocena czy istnieje możliwość pozostawienia drewnianych listew dociskowych w obecnej formie.

- Wybór metod naprawczych
- Ekspertyza/opinia techniczna powinna zostać przeprowadzona przez specjalistę od szklanych elewacji fasadowych z uprawnieniami budowlanymi**

VIII. Zakres niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

#### **Brak poprzednich kontroli**

#### IX. Wnioski końcowe

- ~~■ budynek znajduje się w stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie~~
- ~~■ budynek pomimo konieczności wykonania wyżej wymienionych robót budowlanych, zapewnia dalsze, bezpieczne użytkowanie,~~
- stan techniczny budynku jest nieodpowiedni, mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,**
- ~~■ budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części~~
- ~~■ budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku, bezpieczeństwu mienia, niezbędny zakaz użytkowania.~~

\*odpowiednie podkreślić

X. W celu usunięcia niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać

- 1) Naprawa lub wymiana wyłazłów dachowych zgodnie z pkt. VII**
- 2) Wymiana lub naprawa płytek na klatkach schodowych zgodnie z pkt. VII**

Data następnej kontroli:

**10.04.2015r - Okresowa raz w roku** elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne(szczególnie odwodnienie dachu, pokrycie dachu, elementy ścian zew. zgodnie z § 5. pkt. 2 [3]) i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 pkt 1 Prawa Budowanego[1] oraz Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych[3]. **Kontrole stanu technicznego zaleca wykonywać po - zimie – w okresie wiosennym.**

**10.04.2019r. Okresowej raz na 5 lat** polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowanego oraz jego otoczenia zgodnie z art. 62 pkt 2 Prawa Budowanego[1]. **Kontrole stanu technicznego zaleca wykonywać po zimie – w okresie wiosennym.**

Oświadczenie osoby dokonującej kontroli:

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym**

.....  
(miejscowość i data)

.....  
(podpis i pieczęć osoby dokonującej kontroli)