

12

STB

Nienartowicz Stanisław
51-692 Wrocław, ul. Wysockiego 51/4
NIP 894-116-30-81 REG 932995895

PRZEGLĄD 5-LETNI
SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ

PROTOKÓŁ NR 20/MI/2017

OBIEKT: Budynek mieszkalny
ADRES: Inowrocław, ul. Poznańska 318
ZLECENIODAWCA: Miasto Inowrocław
ul. Roosevelta 36
88-100 Inowrocław



Opracowanie:
mgr inż. Stanisław Nienartowicz

mgr inż. **STANISŁAW NIENARTOWICZ**
Upr. § 5 ust.1 pkt 1, §7, §6 ust.1, 2 §13 ust.1 pkt 3a
w specj. inż. konstrukcyjno-inżynierskiej
113/94/U
oraz w specj. konstrukcyjno-budowlanej
805/94/U/W

Inowrocław – grudzień 2017 r.

Celem opracowania jest ocena sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego.

Przegląd budynku dokonano w oparciu o :

- a) Uwagi i spostrzeżenia najemców i właścicieli lokali mieszkalnych
- b) Materiały informacyjne uzyskane od Zarządcy
- c) Poprzednie protokoły przeglądów
- d) Przeprowadzoną wizję lokalną
- e) Przeprowadzone badania makroskopowe elementów konstrukcyjnych budynku

Podstawę prawną opracowania stanowią:

- 1. Prawo budowlane, Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2016 poz. 290, zm: Dz. U. 2016 poz. 961)
- 2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 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.
- 4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 18 maja 2005 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 96, poz. 817).
- 5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. Nr 89 poz. 828).
- 6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134).
- 7. Ustawa z dnia 24 czerwca 2001 roku o własności lokali Dz. U. z 2004 r. Nr 80 poz. 903 art.13 punkt 2.
- 8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2009, nr 56, poz. 461

Literatura fachowa wykorzystywana przy opracowywaniu przeglądu:

W. Winniczek Przegląd sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych.
H. Hajdasz Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli.
W. Winniczek Wytyczne w sprawie opracowania ekspertyz techniczno - ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych.

TABELA ZUŻYCIA ELEMENTÓW BUDYNKU

LP	RODZAJ ELEMENTU	UDZIAŁ %	STOPIEŃ ZNISZCZENIA %	ZUŻYCIE ELEMENTÓW %
1	Roboty ziemne i izolacyjne	2,80	100,00	2,80
2	Fundamenty, ściany konstrukcyjne i kominowe	23,50	45,00	10,58
3	Ściany działowe	4,00	25,00	1,00
4	Stropy i balkony	10,00	45,00	4,50
5	Wieżba dachowa	2,00	45,00	0,90
6	Pokrycie dachowe	2,20	70,00	1,54
	Stan surowy - razem	44,50		21,32
7	Tynki i okładziny wewn.	5,50	50,00	2,75
8	Tynki zewnętrzne	2,80	50,00	1,40
9	Drzwi i okna	12,50	35,00	4,38
10	Piece i trzony kuchenne	6,00	0,00	0,00
11	Podłogi i posadzki	7,00	50,00	3,50
12	Schody	3,70	50,00	1,85
13	Malowanie klejowe i olejne	4,00	50,00	2,00
14	Pozostałe	2,50	50,00	1,25
	Roboty wykończeniowe - razem	44,00		17,13
15	Centralne ogrzewanie	3,00	2,00	0,06
16	Wodociągi i kanalizacja	5,00	15,00	0,75
17	Instalacja gazowa	2,00	0,00	0,00
18	Instalacja elektryczna	1,50	40,00	0,60
	Roboty instalacyjne - razem	11,50		1,41
	OGÓŁEM:	100,00		39,85

mgr inż. STANISŁAW NIENARTOWICZ
Upo. § 5 ust. 1 pkt 1, § 7, § 6 ust. 1, 2 § 13 ust. 1 pkt 3a
w specjałn. konstrukc. i inżyn. inżyn. inżyn. inżyn.
113/90/U
oraz w specj. konstrukc. i inżyn. inżyn. inżyn. inżyn.
805/94/U

PROTOKÓŁ Z OKRESOWEJ KONTROLI,
(przeprowadzanej co 5 lat - art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane)
SPRAWDZENIE STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO
UŻYTKOWANIA CAŁEGO OBIEKTU

1. Adres kontrolowanego obiektu: Inowrocław, ul. Poznańska 318
2. Nazwa zarządcy obiektu: Inowrocławska Gospodarka Komunalna i Mieszkalniowa Sp. z o.o.
3. Data dokonania kontroli: grudzień 2017r.

I. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU:

Lp.	Rodzaj elementów konstrukcyjnych	Rodzaj materiałów	Opis spostrzeżonych braków i uszkodzeń	Uwagi dotyczące zalecanych remontów
1	2	3	4	5
1	Fundamenty	Ławy ceglane	Stan techniczny średni	
2	Izolacje	Brak		
3	Ściany konstrukcyjne i kominowe	Cegła ceramiczna	Zawilgocone w przyziemiu, stan techniczny średni	Osuszyć ściany budynku
4	Ściany działowe	Cegła ceramiczna, typ lekki	Stan techniczny zadowolający, zezwala na eksploatację	
5	Stropy:			
5.1.	- parterowy	Masywny	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
5.2.	- międzypiętrowe	Drewniane	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
5.3.	- strychowy	Drewniane	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
6	Balkony, loggie	Nie dotyczy		
7	Elementy konstrukcyjne dachu	Wieżba drewniana	Stan techniczny średni, zezwala na	

	(attyki, anteny itp.)	krokwiowo -płatwiowa	eksploatację	
8	Kominy	Murowane, otynkowane	Element budynku wyeksploatowany, spękanie- stan techniczny zły	Przemurować nad dachem kominy
9	Ławy kominiarskie	Brak ław		
10	Pokrycie dachowe	Eternit	Stan techniczny zły, z uwagi na rodzaj materiału	Remont pokrycia dachu
11	Rynny	Blacha ocynkowana	Stan techniczny zły, skorodowane	Do wymiany rynny
12	Rury spustowe	Blacha ocynkowana	Stan techniczny zły, skorodowane	Do wymiany rury spustowe
13	Inne obróbki blacharskie	Blacha ocynkowana	Stan techniczny zły, skorodowane	Do wymiany obróbki blacharskie
14	Tynki zewnętrzne (elewacje)	Cementowo - wapienne	Ubytki ,zawilgożenia, złuszczenia, odparzenia, stan techniczny średni	Remont elewacji – docieplenie
14.1.	Stan powłok malarskich na elewacji	Emulsja	Zabrudzone powłoki malarskie- stan techniczny zły	Remont elewacji
15	Gzymsy	Murowane	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
16	Tynki i okładziny wewnętrzne:			
16.1.	- na klatce schodowej	Cementowo-wapienne	Stan techniczny zadowalający, zezwala na eksploatację	
16.2.	- w piwnicach	Wapienne	Zniszczone, zawilgocone- stan techniczny zły	Wykonać nowe tynki w piwnicy
16.3.	- na strychu	Wapienne	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
17	Stan powłok malarskich			
17.1.	- na klatce schodowej	Emulsja, olejna	Powłoka malarska zabrudzona- stan techniczny zły	Do odnowienia kl. schodowa
17.2.	- w piwnicach		Brak powłok	Białkować piwnicę po wykonaniu nowego tynku
17.3.	- na strychu	Wapienna	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
18	Drzwi	Drewniane, płycinowe	Stan zróżnicowany – wg .protokołów mieszkań	
19	Okna:			
19.1.	- w piwnicach	Metalowe	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
19.2.	- na klatce	Drewniane pojedyncze PCV	Stan techniczny zły – 1 szt. na parterze Stan techniczny dobry, zezwala na eksploatację	Wymiana 1 szt. okna na parterze klatki schodowej
19.3.	- na strychu	Drewniane pojedyncze	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
19.4.	- w lokalach	Drewniane skrzynkowe , aluminiowe, PCV	Stan zróżnicowany – wg .protokołów mieszkań	
20	Piece i trzony kuchenne	Nie dotyczy		

21	Podlogi i posadzki				
21.1.	- w piwnicach		Posadzka betonowa	Zawilgocona - stan techniczny średni	
21.2.	- na strychu		Deski	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
21.3.	- w lokalach		Podłoga z desek, glazura , panele, posadzka betonowa, wykładzina PCV, płyta paździerzowa , parkiet	Stan zróżnicowany – wg .protokołów mieszkań	
22	Schody – konstrukcja:				
22.1.	- zewnętrzne		Betonowe	Spékane stopnice od podwórza - stan techniczny średni	
22.2.	- wewnętrzne (klatka schodowa)		Drewniane	Stan techniczny średni, zezwala na eksploatację	
23	Balustrady (poręczce i tralki)		Drewniane	Stan techniczny średni, chwieje się na parterze	Umocować balustradę na parterze
24	Bramy zewnętrzne		Drewniane	Stan techniczny średni- nieszczelne	Renowacja bram do budynku
25	Centralne ogrzewanie		Nie dotyczy		
26	Instalacja wodociągowa:				
26.1.	- woda zimna		Rury p p	Stan techniczny dobry, zezwala na eksploatację	
26.2.	- ciepła woda użytkowa		Miejska	Stan techniczny dobry, zezwala na eksploatację	
27	Instalacja kanalizacyjna		Rury PCV	Stan techniczny dobry, zezwala na eksploatację	
28	Instalacja gazowa		Brak		
29	Instalacja elektryczna (WLZ i ADM):			Wg odrębnych protokołów branżowych	
30	Opaska		Betonowa – od ulicy	Stan techniczny dobry Częściowy brak opaski betonowej od podwórza	Uzupełnić opaskę betonową od podwórza
31	Inne				
32	Uwagi dotyczące np. zawilgoconia i zagrzybienia budynku			Zawilgocony w przyziemiu	

II. ESTETYKA OBIEKTU I JEGO OTOCZENIA

33	Komórki gospodarcze	Występują	
34	Ogrodzenia (mury, furtki, bramy)	Występują	
35	Nawierzchnie podwórza i chodników	Częściowo utwardzone	
36	Kanalizacja zewnętrzna, studnie, pokrywy	Występuje	
37	Oświetlenie zewnętrzne	Występuje	
38	Wypośażenie placu zabaw, ławki	Nie występuje	
39	Trawniki i zieleńce	Nie występują	
40	Murki, krawężniki, obrzeża trawnikowe, ogrodzenia stalowe trawników itp.	Występują	
41	Obudowy na pojemniki - śmietniki	Kontenery	
42	Drzewa, krzewy	Występują	
43	Inne uwagi dotyczące otoczenia budynku	Estetyczne od ulicy	Wnętrze nieestetyczne od podwórza

mgr inż. STANISŁAW NIEMARTOVIĆ
 (tj. 8 ust. 1 pkt 1 871 6 ust. 1 2 3 4 ust. 1 pkt 3a
 w specjalm. kon. 113/90/9W
 oraz w specj. konstrukcyjno-budowlanej
 805/94/TU

III. ZALECENIA

Stopień pilności I

Przemurować nad dachem kominy

Stopień pilności II

Osuszyć ściany budynku

Umocować balustradę na parterze

Stopień pilności III

Remont pokrycia dachu

Do wymiany rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie

Remont elewacji –docieplenie

Wykonać nowe tynki w piwnicy, pobiałkować

Do odnowienia klatka schodowa, malowanie

Wymiana 1 szt. okna na parterze klatki schodowej

Renowacja bram do budynku

Uzupełnić opaskę betonową od podwórze

mgr inż. STANISŁAW WILNARTOWICZ
ul. J. 8 5 ust. 1 pkt 1 § 7, § 8 ust. 1, 2 § 13 ust. 1 pkt 3a
w spec. inż. konstr. i inż. inżynier/nej
13/596/11W
oraz w spec. konstr. i inż. budowlanej
805/734/W

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

I – stopień pilności naprawy	Elementy wymagają niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Niewykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników. Elementy wymagają remontu w ciągu czasu do kolejnego przeglądu jednorocznego.
II – stopień pilności naprawy	Elementy wymagają remontu w ciągu czasu do kolejnego przeglądu pięcioletniego.
III – stopień pilności naprawy	Remont powinien być uwzględniony w planach rzeczowo – finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego

PROTOKÓŁ
Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO LOKALU NR 2
w nieruchomości: Inowrocław ul.Poznańska 318

ELEMENT	DOBRY 0-15%	ZADOWALAJĄCY 16-30%	ŚREDNI 31-45%	ZŁY 46-60%	AWARYJNY 61-100%
OKNA	PCV			Drewniane skrzynkowe	
DRZWI	Wejściowe		Płycinowe		
PODŁOGI I POSADZKI			Parkiet, deski		
TYNKI		Cementowo-wapienne			
POWŁOKI MALARSKIE			Do odnowienia		
ŚCIANKI DZIAŁOWE		Murowane, typu lekkiego			
OGRZEWANIE- PIECE	Miejskie				
INSTALACJE SANITARNE	PCV,pp				
WENTYLACJA			Grawitacyjna		
ŹRÓDŁO CIEPŁEJ WODY	Miejskie				
URZĄDZENIA KĄPIELOWE + WC		Wanna, zlewozmywak, WC			

mgr inż. STANISŁAW NIEŃKARTOWICZ
 Upr. § 5 ust.1 pkt 1 i 7, §6 ust.1,2 §13 ust.1 pkt 3a
 w specjaln. konstrukcyjno-inżynierskiej
 11/190/UW
 oraz w specjaln. konstrukcyjno-budowlanej
 105/94/UW

PROTOKÓŁ
Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO LOKALU NR 3A
w nieruchomości: Inowrocław ul.Poznańska 318

ELEMENT	DOBRY 0-15%	ZADOWALAJĄCY 16-30%	ŚREDNI 31-45%	ZŁY 46-60%	AWARYJNY 61-100%
OKNA	PCV				
DRZWI		Płycinowe, drewniane			
PODŁOGI I POSADZKI		Posadzka betonowa, wykładzina PCV, parkiet			
TYNKI		Cementowo-wapienne, wilgoć			
POWŁOKI MALARSKIE	Czyste				
ŚCIANKI DZIAŁOWE		Murowane, typu lekkiego			
OGRZEWANIE- PIECE	Miejskie				
INSTALACJE SANITARNE	PCV,pp				
WENTYLACJA		Grawitacyjna, zetowa			
ŹRÓDŁO CIEPŁEJ WODY	Miejskie				
URZĄDZENIA KĄPIELOWE + WC	Brodzik, umywalka, zlewozmywak, WC				

mgr inż. **STANISŁAW WILNARTOWICZ**
 Upr. § 5 ust.1 pkt 1,8,9,10,11,12 §13ust.1 pkt 3a
 w specjalm. konstr. i inżynier. i
 11.3.04/1000
 oraz w specj. konstrukcy. no-budowlanej
 805/92/UV

PROTOKÓŁ
Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO LOKALU NR 4
w nieruchomości: Inowrocław ul.Poznańska 318

ELEMENT	DOBRY 0-15%	ZADOWALAJĄCY 16-30%	ŚREDNI 31-45%	ZŁY 46-60%	AWARYJNY 61-100%
OKNA	PCV				
DRZWI	Płycinowe, drewniane				
PODŁOGI I POSADZKI	Panele, glazura, wykładzina PCV	Deski			
TYNKI		Cementowo-wapienne			
POWŁOKI MALARSKIE	Czyste				
ŚCIANKI DZIAŁOWE	Murowane, typu lekkiego				
OGRZEWANIE- PIECE	Miejskie				
INSTALACJE SANITARNE	PCV,pp				
WENTYLACJA		Grawitacyjna, zetowa			
ŹRÓDŁO CIEPŁEJ WODY	Miejskie				
URZĄDZENIA KĄPIELOWE + WC	Brodzik, umywalka, zlewozmywak, WC				

mgr inż. STANISŁAW NIEŃKARTOWICZ
 Upr. § 5 ust.1 pkt 1,87 ust.1,2 §13 ust.1 pkt 3a
 w specjali. konstr. inżynier/nej
 113 000 000
 oraz w specj. konstr. inżynier-budowlanej
 805/94/VW

PROTOKÓŁ

Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO LOKALU NR 7

w nieruchomości: Inowrocław ul. Poznańska 318

ELEMENT	DOBRY 0-15%	ZADOWALAJĄCY 16-30%	ŚREDNI 31-45%	ZŁY 46-60%	AWARYJNY 61-100%
OKNA	PCV				
DRZWI	Płycinowe				
PODŁOGI I POSADZKI	Panele, glazura				
TYNKI	Cementowo-wapienne				
POWŁOKI MALARSKIE	Czyste				
ŚCIANKI DZIAŁOWE	Murwane, typu lekkiego				
OGRZEWANIE- PIECE	Miejskie				
INSTALACJE SANITARNE	PCV,pp				
WENTYLACJA		Grawitacyjna			
ŹRÓDŁO CIEPŁEJ WODY	Miejskie				
URZĄDZENIA KĄPIELOWE + WC	Wanna, umywalka, zlewozmywak, WC				

inż. inż. STANISŁAW NIENARTOWICZ
(pr. § 5 ust. 1 pkt 1, § 7, § 8 ust. 1 i 2 § 13 ust. 1 pkt 3a
w specjaln. konstrukt. op-inżynier/nej
113,940,00 zł
oraz w specj. konstrukcj. budowlanej
805,947,00 zł

PROTOKÓŁ
Z PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO LOKALU NR 8
w nieruchomości: Inowrocław ul.Poznańska 318

ELEMENT	DOBRY 0-15%	ZADOWALAJĄCY 16-30%	ŚREDNI 31-45%	ZŁY 46-60%	AWARYJNY 61-100%
OKNA	PCV				
DRZWI	Płycinowe		Drewniane		
PODŁOGI I POSADZKI	Wykładzina PCV		Deski, parkiet		
TYNKI	Cementowo-wapienne				
POWŁOKI MALARSKIE	Czyste				
ŚCIANKI DZIAŁOWE	Murowane				
OGRZEWANIE- PIECE	Miejskie				
INSTALACJE SANITARNE	PCV,pp				
WENTYLACJA			Grawitacyjna		
ŹRÓDŁO CIEPŁEJ WODY	Miejskie				
URZĄDZENIA KĄPIELOWE + WC	WC, złwozmywak				

mgr inż. **STANISŁAW NIENARTOWICZ**
 Upr. § 5 ust.1 pkt 1.87.80.1.2 §13ust.1 pkt 3a
 w specyjaln. konstr. inżyn. inżynier
 13/90/2007
 oraz w specj. konstrukc. ino-budowlanej
 80N947UW

PROTOKÓŁ
Z PRZEGŁĄDU TECHNICZNEGO LOKALU NR 9
w nieruchomości: Inowrocław ul.Poznańska 318

ELEMENT	DOBRY 0-15%	ZADOWALAJĄCY 16-30%	ŚREDNI 31-45%	ZŁY 46-60%	AWARYJNY 61-100%
OKNA	Aluminiowe powlekane				
DRZWI	Aluminiowe powlekane		Drewniane		
PODŁOGI I POSADZKI		Deski, wykładzina PCV			
TYNKI	Cementowo-wapienne				
POWŁOKI MALARSKIE	Czyste				
ŚCIANKI DZIAŁOWE		Murowane, typu lekkiego			
OGRZEWANIE- PIECE	Miejskie				
INSTALACJE SANITARNE	PCV, pp				
WENTYLACJA		Grawitacyjna			
ŹRÓDŁO CIEPŁEJ WODY	Miejskie				
URZĄDZENIA KĄPIELOWE + WC	Wanna, umywalka, zlewozmywak, WC				

mgr inż. STANISŁAW NIENARTOWICZ
 Upr. § 5 ust.1 pkt 1, § 7 ust.1, 2 § 13 ust.1 pkt 3a
 w specjaln. konstrukcyjno-inżynierijnej
 113 001 113
 oraz w specj. konstrukcyjno-budowlanej
 804 947 113

