

# PROTOKÓŁ

## z okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku

**Podstawa  
prawna**

Art. 62 ust. 1 pkt 1a, pkt 1b oraz pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.) w związku z § 4, § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., poz. 836).

**ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:**

- 1) wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej,
- 2) stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 3) stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

**Data kontroli****24 lutego 2024 r.****Data następnej kontroli**rocznej - **luty 2025 r.**pięcioletniej - **luty 2029 r.****OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ**

## Imię i nazwisko

**mgr inż. Małgorzata Pawłowska**

## Nr upr. bud.

**WKP/0183/PWOK/05**Nr członkowski  
POIIB**WKP/BO/0147/06**

## Telefon

**601 76 79 78****INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU****Rodzaj budynku****BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY****Adres budynku****MARZENIN ul. PARKOWA 4****Fotografia budynku (widok ogólny)**

<b>Właściciel nieruchomości</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Burmistrz Miasta i Gminy Września</b>	
	<b>Adres</b>	<b>ul. Ratuszowa 1 62-300 Września</b>	
	<b>Telefon kontaktowy</b>	<b>61 640 40 40</b>	
<b>Zarządca nieruchomości</b>	<b>Nazwa</b>	<b>Biuro Zarządzania Nieruchomościami „DOM-PAR” Józef Filipiak</b>	
	<b>Adres</b>	<b>ul. Chopina 9 62-300 Września</b>	
	<b>Telefon kontaktowy</b>	<b>61 436 66 56</b>	
<b>Rodzaj konstrukcji</b>	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna		
<b>Ilość mieszkań</b>	<b>3</b>	<b>Powierzchnia użytkowa mieszkań:</b>	<b>223,56 m<sup>2</sup></b>
<b>PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ:</b>			
<b>z protokołem poprzedniej okresowej kontroli stanu technicznego</b>			
<b>Data kontroli</b>	<b>Ustalenia pokontrolne ( naprawa główna)</b>		
14.02.2023 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remont elewacji;</li> <li>- Wykonanie odwodnienia i utwardzenia terenu przed budynkiem;</li> <li>- Ponadto zalecane były naprawy bieżące i roboty konserwacyjne.</li> </ul>		
<b>ZAKRES WYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOLE Z POPRZEDNIEJ KONTROLI OKRESOWEJ</b>			
	Z prac zalecanych do realizacji w protokole z poprzedniej kontroli okresowej nie zostały wykonane żadne prace remontowe.		
<b>DOKUMENTACJA BUDYNKU</b>			
<p>(dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz dokumentacja powykonawcza: pozwolenie na budowę, projekt budowlany, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, operaty geodezyjne, książki obmiarów oraz dokumentacja powykonawcza geodezyjne pomiary powykonawcze)</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> jest kompletna                      <input type="checkbox"/> niekompletna                      <input checked="" type="checkbox"/> brak </p>			
<b>DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA</b>			
<p>(np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentacja eksploatacyjna, w tym metryka instalacji piorunochronnej, dokumentacja powykonawcza robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót)</p> <p style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> jest kompletna                      <input checked="" type="checkbox"/> niekompletna                      <input type="checkbox"/> brak </p>			
<b>KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> jest prowadzona <input type="checkbox"/> niekompletna <input type="checkbox"/> brak			

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO				
Kontrolowany element	Ocena stanu technicznego	Uszkodzenie lub rozmiar zużycia	Rodzaj naprawy/ zalecenia	Stopień pilności
<b>ELEMENTY ZEWNĘTRZNE NARAŻONE NA DZIAŁANIE CZYNNIKÓW ATMOSFERYCZNYCH</b>				
<b>Pokrycie dachu</b>	<b>db</b>	-	-	-
<b>Obróbki blacharskie</b>	<b>dt</b>	-	-	-
<b>Rynny</b>	<b>dt</b>	<i>W rynnach miejscowo zalegają liście;</i>	<i>. Z uwagi na bliskie usytuowanie drzew przy budynku zaleca się sukcesywnie oczyszczać rynny (szczególnie w okresie jesiennym);</i>	
<b>Rury spustowe</b>	<b>dt</b>	-	-	-
<b>Kominy</b>	<b>db/dt</b>	-	-	-
<b>Ściany zewnętrzne</b> - elewacja - gzymsy/ attyki - cokoły	<b>dt</b>	Widoczne luźne i odspajające się tynki, liczne pionowe pęknięcia szczególnie przy ościeżach okiennych, ubytki tynków na elewacji; Cała elewacja wygląda mało estetycznie;	<b>NB</b> Docelowo zalecana renowacja elewacji;	<b>P</b>
<b>Opaska wokół budynku</b>	<b>dt</b>	-	-	-
<b>Stolarka okienna</b> (część wspólna)	<b>dt</b>	Zniszczeniu ulegają okna w piwnicach, widoczne zbite szyby.	<b>K</b> Wymienić zbite i uzupełnić brakujące szyby;	<b>BP</b>
<b>Drzwi zewnętrzne</b>	<b>dt</b>	Stare i ulegające zniszczeniu drzwi wejściowe zewnętrzne na klatkę schodową i do lokalu użytkowego;	<b>NB</b> Docelowo zalecana wymiana stolarki drzwiowej;	<b>MP</b>
<b>Balkony / tarasy</b> - balustrady	-	-	-	-
<b>Schody zewnętrzne</b>	<b>dt</b>	Zniszczone murki boczne przy schodach głównych z obu stron. Bardzo mocno zniszczony murek przy schodach bocznych prowadzących do lokalu użytkowego i piwnic;	<b>K</b> Naprawa murków przy wszystkich schodach zewnętrznych;	<b>P</b>
<b>Inne uwagi</b>	-	-	-	-

<b>ELEMENTY WEWNĘTRZNE</b>				
<b>Drewniana konstrukcja dachu</b>	<b>dt</b>	Drewniany okap wystający poza lico budynku ulega zniszczeniu oraz końce krokwi;	<b>K</b> Wzmocnienie konstrukcji i impregnacja całości;	<b>P</b>
<b>Stropy / sufity</b>	<b>dt</b>	1. W pomieszczeniach mieszkalnych (pustostanach) miejscowo występuje wilgoć i zagrzybienie;	<i>Pomieszczenia mieszkalne w poziomie parteru są nieużytkowane zatem z uwagi na brak ogrzewania i wentylowania ulegają destrukcji. W przypadku ponownego przystosowania mieszkań do użytkowania wskazany byłby remont części pomieszczeń;</i>	
<b>Ściany wewnętrzne</b>	<b>dt</b>	2. W mieszkaniu nr 3 w małym pokoju występuje wilgoć pod oknem i w narożniku ścian;		
<b>Klatka schodów</b>	<b>db</b>	Widoczny zaciek na suficie na ostatniej kondygnacji.	<b>K</b> Wyprawka malarska	<b>P</b>
<b>Schody wewnętrzne</b>	<b>dt</b>	Niewykończony betonowy podest przy wejściu;	<b>K</b> Docelowo zalecane obłożenie płytkami gress lub wykładziną.	<b>P</b>
<b>Piwnice</b>	<b>dt</b>	<i>W pomieszczeniach piwnicznych stoi woda na wys. ok. 20 cm;</i>	<i>Wskazane byłoby wypompowanie wody, żeby nie doprowadzać do zwiększenia zawilgoceń ścian;</i>	<b>BP</b>
<b>Strych / poddasze</b>	<b>dt</b>	1. Zniszczona i nieszczelna stolarka okienna na strychu - pęknięte szyby. Wysokość parapetu okien na strychu wynosi <85cm. 2. Zniszczona część desek na podłodze na strychu (przy wejściu). 3. Strych nieco zabałaganiony przez przedmioty należące do mieszkańców;	<b>NB / K</b> 1. Wymiana stolarki okiennej na nową. <i>W oknach, przy których wysokość parapetu wynosi &lt;85cm powinno zostać zamontowane zabezpieczenie;</i> 2. Wzmocnienie desek drewnianych; 3. W miarę możliwości usunąć zbędne rzeczy ze strychu;	<b>P</b>
<b>Inne uwagi zgłaszane przez mieszkańców</b>	-	-	-	-
<b>URZĄDZENIA ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU</b>				
<b>Mocowanie instalacji odgromowej</b>	-	-	-	-
<b>Ławy kominiarskie</b>	-	-	-	-
<b>Szyldy i tablice reklamowe</b>	-	-	-	-

Mocowanie anten, kamer-itp.	dt	-	-	-
Mocowania markiz oświetlenia, klimatyzatorów, itp.	-	-	-	-
<b>OTOCZENIE, W TYM URZĄDZENIA BUDOWLANE (TECHNICZNE), ZWIĄZANE Z BUDYNKIEM</b>				
Ogrodzenia	-	-	-	-
Dojścia / dojazdy	dt	Nieutwardzony wjazd i dojście do budynku;	<b>K</b> Docelowo zalecane utwardzenie wjazdów i dojścia do budynku; <i>Do czasu wykonania powyższych prac remontowych należy na bieżąco wyrównywać nierówności np. destruktem asfaltowym;</i>	<b>P</b>
Miejsca postojowe	-	-	-	-
Place pod śmietniki	-	-	-	-
Oświetlenie terenu	-	-	-	-
Zieleń	db/dt	-	-	-
Budynki gospodarcze	-	-	-	-
Inne uwagi	-	-	-	-
<b>URZĄDZENIA SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA</b>				
Zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	dt	-	-	-
Urządzenia do oczyszczania ścieków	-	-	-	-
Urządzenia filtrujące	-	-	-	-
Urządzenia wygłuszające	-	-	-	-
<b>POZOSTAŁE WIDOCZNE ELEMENTY INSTALACJI</b>				
Przejścia instalacji przez przegrody zewnętrzne	dt	-	-	-
Instalacja wodno - kanalizacyjna	dt	-	-	-

Instalacja c.o.	-	-	-	-
Instalacja gazowa	-	-	-	-
Instalacja elektryczna		Według odrębnych protokołów		
<p>OBJAŚNIENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Naprawa główna (NG)</b> - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.</li> <li>• <b>Naprawa bieżąca (NB)</b> - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobiegania skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.</li> <li>• <b>Konserwacja (K)</b> - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.</li> </ul> <p>Stoień pilności:</p> <p>BP- bardzo pilne; P - pilne; MP - mniej pilne</p>				
<b>KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ORAZ OKREŚLENIE STOPNIA ZUŻYCIA ELEMENTÓW OBIEKTU</b>				
<b>Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu</b>				
0-15	Dobry (db)	Obiekt nie wykazuje większego zużycia, ewentualne nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania. Wymagana konserwacja		
16-40	Średni (śred.)	Obiekt utrzymany jest poprawnie, ale wymagane są naprawy bieżące.		
41-70	Dostateczny (dost.)	<b>Występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Wymagane są naprawy bieżące poszczególnych elementów.</b>		
71-90	Zły (zły)	Znaczne uszkodzenia i ubytki. Wymagana kompleksowa naprawa główna.		
91 - 100	Awaryjny (awar.)	Obiekt nadaje się do rozbiórki.		
<b>WNIOSEK KOŃCOWY *</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>budynek znajduje się w należytym stanie technicznym i estetycznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,</del></li> <li>- <b>budynek znajduje się w należytym stanie technicznym i estetycznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej, naprawy głównej*</b></li> <li>- <del>część budynku może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku należy zakazać jej użytkowania,</del></li> <li>- <del>budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku należy zakazać jego użytkowania,</del></li> <li>- <del>budynek lub jego część znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zaważeniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części,</del></li> <li>- <del>budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku należy zakazać jego użytkowania,</del></li> <li>- <b>budynek powoduje / nie powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia,</b></li> <li>- <b>elementy otoczenia budynku zagrażają / nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi,</b></li> <li>- <del>elementy otoczenia budynku nie zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, jednakże wymagają wykonania robót remontowych,</del></li> <li>- <del>urządzenia służące ochronie środowiska znajduje się w odpowiednim stanie technicznym,</del></li> </ul> <p>* niepotrzebne wykreślić lub usunąć</p>				

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

Dokumentacja fotograficzna wykonana w toku kontroli przekazana została Właścicielowi nieruchomości na pendrive.

Przeгляд przewodów kominowych  
wg. osobnych protokołów branżowych.

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.  
Dokonujący kontroli stanu technicznego:**

**PRZEGLĄDY I KONTROLE  
OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**  
*mgr inż. Małgorzata Pawłowska*  
**ZOR-BUD**  
62-300 Września, ul. Letnia 28  
kom. 601 76 79 78

**mgr inż. Małgorzata Pawłowska**  
Uprawnienia budowlane  
do projektowania i kierowania  
robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
Nr ewid. WKP/0183/PWOK/05

.....  
( podpis oraz pieczętka)





# PROTOKÓŁ Z OKRESOWEJ PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

**Podstawa prawna:** Art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane  
(Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.)

Data przeprowadzenia kontroli: **24 lutego 2024 r.**

Adres obiektu: **Marzenin, ul. PARKOWA 1** nr lokalu **3**

Rodzaj obiektu: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**

Właściciel nieruchomości: **Gmina Września**  
**ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września**  
**Wydział Gospodarki Mieszkaniowej**

Uwagi zgłoszone przez użytkowników lokalu mieszkalnego podczas przeprowadzonej kontroli:

2

Ogólna ocena stanu technicznego lokalu mieszkalnego: **bez uwag / z uwagami \***

W małym pokoju występuje wilgoć pod oknem  
i w narożniku ścian (ściana od stropu)  
strona frontowa

2

Mieszkanie pod względem technicznym nadaje / ~~nie nadaje~~\* się do użytkowania.

Kontrolę przeprowadziła:  
*M. Pawłowska*  
mgr inż. Małgorzata Pawłowska  
upr. bud. WKP/0183/PWOK/05

PRZEGLĄDY I KONTROLE  
OBIEKTÓW BUDOWLANYCH  
mgr inż. Małgorzata Pawłowska  
**ZOR-BUD**  
62-300 Września, ul. Letnia 28  
kom. 601 76 79 78

podpis użytkownika lokalu

\* Niepotrzebne skreślić