

PROTOKÓŁ z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku ZLM Łódź CENTRUM/248											
Podstawa prawna	Art. 62 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) w związku z § 4 - 6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836 ze zm.).										
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE: 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.											
Data kontroli	19.04.2022 r.			Data następnej kontroli rocznej	2023						
OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ											
Imię i nazwisko		Łukasz Wittich			Joanna Lotczyk						
Nr uprawnień budowlanych		LOD/1817/OWOK/12			MAZ/0212/OWOS/05						
Nr członkowski POIIB		ŁOD-RFV-DEF-YS7			MAZ-QQS-8WF-F9Y						
Telefon, e-mail		792049973, biuro@fraterm.pl			-						
INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU											
Adres budynku		Łódź, ul. Wschodnia 18									
Rodzaj budynku		Budynek lewa oficyna			Rok budowy		1900				
Kubatura		5234,00	Powierzchnia użytkowa		635,00	Powierzchnia zabudowy		222,70			
Kondygnacje nadziemne		4		Kondygnacje podziemne		-					
FOTOGRAFIA BUDYNKU (WIDOK OGÓLNY)											
											
Właściciel lub zarządca		Imię i nazwisko lub nazwa			Zarząd Lokali Miejskich						
		Adres			Al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź						
		Telefon kontaktowy			(42) 628 71 03		E - mail		zlm@zlm.lodz.pl		
Rodzaj konstrukcji			żelbetowa	x	murowana		drewniana		stalowa		inna
WYPOSAŻENIE BUDYNKU											
x	Instalacja wodna	x	Kanalizacyjna	x	Elektryczna	x	Gazowa				
-	Instalacja C.O.	-	C.W.U.	-	Piorunochronna	-	Urządzenia dźwigowe				

PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI:			
x	poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego		
Data kontroli	Kwiecień 2021 r.	Wnioski pokontrolne	Budynek zużyty technicznie, znajduje się częściowo w awaryjnym stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia. Należy wykonać generalny remont lub rozbiórkę budynku.
odbioru robót remontowych, wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli			
Data odbioru		Zakres wykonanych robót remontowych	
-	ze zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku przekazane przez „RON”		
Imię i nazwisko zgłaszającego		-	
Treść zgłoszenia		-	
ZAKRES NIEWYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH, ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH			
„rocznej”			
Data protokołu		Kwiecień 2021 r.	
Niewykonane roboty remontowe		Budynek zużyty technicznie, znajduje się częściowo w awaryjnym stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia. Należy wykonać generalny remont lub rozbiórkę budynku.	

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ ELEMENTÓW I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ BUDYNKU I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA BUDYNKU

Elementy[i]	Ocena zużycia wyrażona w %	Waga elementu	Iloczyn oceny i wagi
fundamenty	80%	3	240%
ściany nośne	78%	3	234%
słupy i filary	76%	3	228%
stropy	78%	3	234%
podciągi	75%	3	225%
wieńce	76%	3	228%
konstrukcja dachu	76%	3	228%
izolacje poziome	75%	2	150%
izolacje pionowe			0%
kominy poniżej dachu	96%	2	192%
kominy nad dachem	97%	2	194%
ściany działowe	76%	2	152%
schody wewnętrzne	72%	2	144%
schody zewnętrzne	76%	2	152%
balkony			0%
tarasy			0%
loggie			0%
warstwa fakturowa	93%	1	93%
gzymsy	92%	1	92%
attyki	91%	1	91%
balustrady	90%	1	90%
stolarka okienna i parapety	92%	1	92%
stolarka drzwiowa	94%	1	94%
podjazd dla osób niepełnosprawnych			0%
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
pokrycie dachu	94%	2	188%
obróbki blacharskie	92%	1	92%
rynny	93%	1	93%
rury spustowe	93%	1	93%
SUMA		44	82%

Wzór do obliczenia średniej ważonej = suma „iloczynów ocen i wag” / suma wag elementów

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku

Procentowe zużycie	Określenie stanu technicznego	Kryterium oceny
0-15	bardzo dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-55	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-74	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
75-94	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
95-100	awaryjny	w elementach budynku występują całkowite uszkodzenia bądź zniszczenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.






Urządzenia zamocowane do ścian i dachu		
	Ocena	Zużycie procentowe
szylidy	Nie występuje	
tablice reklamowe	Nie występuje	
billboardy	Nie występuje	
wysięgniki anten satelitarnych i kamer	Nieodpowiedni	75-94%
ławy kominiarskie	Nieodpowiedni	75-94%
Urządzenia, stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku		
	Ocena	Zużycie procentowe
hydranty wewnętrzne – ogólny stan techniczny	Nie występuje	
instalacja piorunochronna (jako instalacja narażona na szkodliwe wpływy atmosferyczne - ogólny stan techniczny)	Nie występuje	
urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, w tym urządzenia wentylacji pożarowej – ogólny stan techniczny	Nie występuje	
Urządzenia służące ochronie środowiska		
	Ocena	Zużycie procentowe
instalacja wod.-kan.	Dopuszczający	56-74%
instalacja C.O.	Nie występuje	
zbiornik bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych	Nie występuje	
urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występuje	
urządzenia filtrujące	Nie występuje	
urządzenia wygłuszające	Nie występuje	
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku		
Procentowe zużycie	Określenie stanu technicznego	Kryterium oceny
0-15	bardzo dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
16-35	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia
36-55	dostateczny	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia
56-74	dopuszczający	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia
75-94	nieodpowiedni	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki, zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
95-100	awaryjny	w elementach budynku występują całkowite uszkodzenia bądź zniszczenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli: Zabezpieczenie nieużytkowanych przestrzeni budynku przed dostępem osób postronnych, wszczęcie procedury prowadzącej do wysiedlenia budynku i rozbioru.		
Nie stwierdzono uszkodzeń oraz braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.		

Jako właściciel, zarządca, użytkownik* obiektu budowlanego potwierdzam obowiązek usunięcia ww. stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

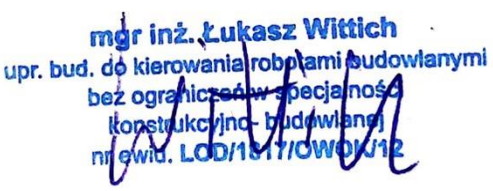

(data)

(podpis)

*niepotrzebne skreślić

USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE		
bezpieczeństwa konstrukcji	Ograniczone	
bezpieczeństwa użytkowania	Przydatność do użytkowania: Ograniczona (pełna, ograniczona, żadna)	
ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA ORAZ METODY I ŚRODKI UŻYTKOWANIA ELEMENTÓW BUDYNKU NARAŻONYCH NA SZKODLIWE DZIAŁANIE WPŁYWÓW ATMOSFERYCZNYCH I NISZCZĄCE DZIAŁANIE INNYCH CZYNNIKÓW		
Nazwa elementu	Zalecenia	Termin
Warstwa fakturowa	Bieżące usuwanie luźnego tynku do czasu remontu elewacji lub rozbiórka budynku.	III
<div>   </div>		
Stolarka okienna	Wymiana zniszczonej i zużytej stolarki okiennej.	III
<div>   </div>		
Stropy	Wykonanie wzmocnienia przedrzewiałych belek stalowych w piwnicach.	II
<div>  <div></div> </div>		
Kominy ponad dachem	Usunięcie luźnych elementów i wykonanie uzupełnień.	III

		
Pokrycie dachu	Wykonanie nowego pokrycia oraz obróbkę ścian i kominów.	III
		
Schody wewnętrzne	Wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego belek, wypełnienie pęknięć, odnowienie powłoki malarskiej.	III
		
Stolarka drzwiowa	Wymiana zniszczonej i zużytej stolarki drzwiowej.	II
		

TERMINY NAPRAW	
I stopień pilności	Roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania
II stopień pilności	Roboty wymagające wykonania w ciągu miesiąca
III stopień pilności	Konieczność wykonania robót przed okresem zimowym
IV stopień pilności	Roboty do wykonania w roku następnym, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym.
WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW I STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ	
Wykonywać remonty wg stopnia pilności.	
Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:	
Łukasz Wittich  mgr inż. Łukasz Wittich upr. bud. do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. LOD/1517/OWOJ/12	Joanna Lotczyk  mgr inż. inżynierii środowiska MAZ/0217/OWOS/05 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej
_____	_____
podpis osoby przeprowadzającej kontrolę	podpis osoby przeprowadzającej kontrolę
<p>Zgodnie z Art. 62a ust. 2 pkt 8 PB metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów:</p> <p>Budynek należy użytkować zgodnie Instrukcją Użytkowania Obiektu, a w razie braku IUB, należy zlecić jej wykonanie. W razie stwierdzenia niepokojących zdarzeń i wystąpienia budzącego niepokój wyglądu budynku (tj. niepokojące ugięcie, przekrzywienie elementów budynku, uszkodzone elementy zamocowane do ścian i dachu (znajdujące się na wysokości) należy niezwłocznie zlecić wykonie oględzin przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami). Ponadto należy wykonywać wszelkie niezbędne przeglądy przewidziane Prawem Budowlanymi i innymi aktami prawnymi, oraz usuwać wykazane w nich usterki i awarie. Należy zwrócić szczególną uwagę na nawisy śnieżne, sople i je usuwać, drożność orywnowania, grubość pokrywy śnieżnej. Uszkodzone elementy elektryczne należy niezwłocznie zabezpieczyć i naprawić. Elementy budynku należy konserwować zgodnie z wytycznymi producenta z których dany element powstał. Należy zwracać uwagę i stosować się do komunikatów Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wyświetlane na stronie www.gunb.gov.pl w sekcji komunikaty GINB.</p>	

Załączniki do protokołu:

kopie uprawnień i przynależności do izby osób wykonujących kontrolę

Potwierdzam odbiór protokołu:

_____, dnia _____

_____czytelny podpis właściciela lub zarządcy