


<b>RON ZACHÓD GMINA</b>		<b>PROTOKÓŁ NR</b>		<b>501 /2023</b>	
<b>z okresowej "pięcioletniej i rocznej" kontroli stanu technicznego budynku</b>					
Podstawa prawna	Art. 62 ust. 1 pkt 2 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.).				
<b>ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:</b>					
1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,					
2) stanu technicznego elementów budynku, stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki oraz jego otoczenia.					
<b>Data kontroli</b>	<b>czerwiec 2023</b>	<b>Data następnej kontroli rocznej</b>	<b>czerwiec 2024</b>		
<b>OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ</b>					
Imię i nazwisko	Jarosław Drymer		Imię i nazwisko	Tomasz Majewski	
Nr uprawnień budowlanych	179/93/WŁ		Nr uprawnień budowlanych	281/87/WŁ	
Telefon kontakt	693024252				
Mail	<a href="mailto:biuro@drymer.pl">biuro@drymer.pl</a>				
<b>INFORMACJE O BUDYNKU</b>					
Adres budynku	<b>Łódź, Wólczańska 23</b>				
Rodzaj budynku	<b>mieszkalny</b>			<b>front</b>	
Rok budowy	<b>ok. 1900</b>	Wiek budynku	<b>123</b>		
Kubatura	<b>5210,60</b>	Powierzchnia użytkowa	<b>bd</b>	Powierzchnia zabudowy	<b>bd</b>
Kondygnacje nadziemne		<b>5</b>	Kondygnacje podziemne		<b>-</b>
<b>FOTOGRAFIE BUDYNKU (WIDOK OGÓLNY)</b>					
					
Właściciel lub zarządca	Nazwa	Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi			
	Adres	90-514 Łódź, Aleja Kościuszki 47			
	Telefon	42/6287070	Mail	<a href="mailto:zlm@zlm.lodz.pl">zlm@zlm.lodz.pl</a>	
Rodzaj konstrukcji	<input type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input type="checkbox"/> drewniana	<input type="checkbox"/> stalowa	<input type="checkbox"/> inna
<b>WYPOSAŻENIE BUDYNKU</b>					
Instalacja wodna	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizacyjna	<input checked="" type="checkbox"/>	Elektryczna	<input checked="" type="checkbox"/>
Instalacja c.o.	<input checked="" type="checkbox"/>	C.W.U.	<input type="checkbox"/>	Piorunochronna	<input type="checkbox"/>
				Urząd. dźwigowe	<input type="checkbox"/>

<b>PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "rocznej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data kontroli	czerwiec 2019	
Wnioski pokontrolne		
zgodnie z protokołem		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "pięcioletniej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data kontroli	czerwiec 2019	
Wnioski pokontrolne		
zgodnie z protokołem		
<b>Odbioru robót remontowych, wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli</b>		
Data kontroli	-	
Wnioski pokontrolne		
Nie wykonywano		
<b>Ze zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku przekazane przez "RON"</b>		
Imię i nazwisko zgłaszającego:		-
Treść zgłoszenia:		Nie zgłaszano
<b>ZAKRES NIEWYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH, ZALECONYCH DO REALIZACJI Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "rocznej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data protokołu	czerwiec 2019	
Niewykonane roboty remontowe		
niewykonane roboty remontowe ujęto w protokole		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "pięcioletniej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data protokołu	czerwiec 2019	
Niewykonane roboty remontowe		
niewykonane roboty remontowe ujęto w protokole		
<b>DOKUMENTACJA BUDYNKU</b>		
(dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi 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)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
jest kompletna	niekompletna	brak
<b>DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA</b>		
(np. dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz z 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)		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
jest kompletna	niekompletna	brak
<b>KSIAŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**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**

Element budynku	Ocena zużycia wyrażona w %	Waga elementu	Iloczyn oceny i wagi
fundamenty	85,00	3	255,00
izolacje poziome	85,00	2	170,00
izolacje pionowe	85,00	2	170,00
ściany nośne	85,00	3	255,00
słupy i filary	85,00	3	255,00
stropy	85,00	3	255,00
podciągi / wieńce	85,00	3	255,00
konstrukcja dachu	60,00	3	180,00
kominy poniżej dachu	75,00	2	150,00
kominy nad dachem	56,00	2	112,00
ściany działowe	70,00	2	140,00
schody wewnętrzne	70,00	3	210,00
balkony	-	-	-
balustrady	70,00	1	70,00
warstwa fakturowa	75,00	1	75,00
gzymsy	75,00	1	75,00
attyki	-	-	-
stolarka okienna parapety	70,00	1	70,00
stolarka drzwiowa	65,00	1	65,00
piwnice	86,00	3	258,00
<b>Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia</b>			
pokrycie dachu	56,00	1	56,00
obróbki blacharskie	74,00	1	74,00
rynny	74,00	1	74,00
rusty spustowe	74,00	1	74,00
SUMA	-	43	3298,00
<b>Zużycie budynku ustalone metodą średniej ważonej wynosi:</b>			<b>76,70%</b>
<b>Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku</b>			
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		
Urządzenia zamocowane do ścian i dachu	Ocena	Zużycie procentowe
Szyldy	Nie występują	
Tablice reklamowe	Nie występują	
Bilbordy	Nie występują	
Wysięgniki anten satelitarnych i kamer	Nie występują	
Ławy kominiarskie	Nie występują	
Mocowania oświetlenia, markiz, klimatyzatorów	Nie występują	
Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku i inne		
Hydranty wewnętrzne - ogólny stan	Nie występują	
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 występują	
Instalacje c.o.	Sprawnie technicznie	
Instalacja zimnej wody	Sprawnie technicznie	
Elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku	Sprawnie technicznie	
Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	Bez uwag	
Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem		
dojazd	Utwardzone.	
dojście	Utwardzone.	
ogrodzenie	dopuszczający	do remontu
place	Podwórko	
pergole śmietnikowe	Nie występują	
oświetlenie terenu	dopuszczający	
zieleń	dopuszczający	
Estetyka budynku		
tynki zewnętrzne	Tynki zużyte.	
posadzki	Zużyte.	
powłoki malarskie	Zużyte.	
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:		

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 i  
bezpieczeństwa  
użytkowania.

**Budynek jest użytkowany w sposób niezagrożający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże w celu zapewnienia jego pełnej sprawności technicznej należy wykonać zalecenia podane w niniejszym protokole.**

#### 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	Wnioski i zalecenia	Termin	Fotografia
obróbki blacharskie	Zalecany remont obróbek blacharskich dachowych, instalacji odwodnienia i obróbek elewacyjnych budynku.	<b>II</b>	
elewacje	Zalecany remont murów i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji.	<b>II</b>	
balustrady balkonowe	Zalecany remont balustrad balkonów.	<b>II</b>	
stolarka okienna	Zalecana wymiana zużytej stolarki okiennej.	<b>II</b>	
stolarka drzwiowa	Zalecana wymiana zużytej stolarki drzwiowej.	<b>II</b>	
klatka schodowa	Klatki schodowe do remontu.	<b>II</b>	
prześwit bramowy	Prześwit bramowy do remontu.	<b>II</b>	
inne	Zalecany pilny remont tynków i obróbki blacharskiej attyki.	<b>I</b>	
inne	Zalecany remont nadproża nad prześwitem bramowym.	<b>I</b>	
inne	Zalecany remont ogrodzenia od frontu.	<b>I</b>	
inne	Zalecany remont piwnic.	<b>II</b>	

TERMINY NAPRAW		
I stopień pilności	Roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania	
II stopień pilności	Roboty wymagające wykonania w ciągu roku.	
III stopień pilność	Roboty wymagające wykonania w ciągu trzech lat.	
IV stopień pilność	Roboty wymagające wykonania w ciągu pięciu lat.	
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		
WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW I STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ		
<p style="text-align: center;"><b>Do wykonania są roboty remontowe według niniejszego protokołu.</b></p>		
<p>Oświadczam, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:</p>		
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100%;"></div> <p>podpis osoby przeprowadzającej kontrolę</p>		<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100%;"></div> <p>podpis osoby przeprowadzającej kontrolę</p>
<p>Potwierdzam odbiór protokołu</p>		
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100%;"></div> <p>, dnia</p>		<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100%;"></div> <p>czytelny podpis właściciela lub zarządcy</p>