

## PROTOKÓŁ nr 22

### z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego obiektu budowlanego

przeprowadzonej w dniu 16 listopada 2023 roku

- okresowej rocznej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 62, ust.1 pkt 1 podpunkt a) w zakresie ogólnobudowlanym)
- okresowej kontroli pięcioletniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (art. 62 ust.1 pkt 2)

#### I. PODSTAWOWE INFORMACJE O OBIEKCIE

1. Nazwa obiektu i jego charakter: - **Budynek garażowy nr 9 – Baza PGM Sp. z o.o.**
2. Adres obiektu: Polkowice, działka nr 93
3. Forma własności obiektu: własność
4. Symbol PKOB:
6. Nazwa właściciela obiektu: Przedsiębiorstwo Gospodarki Miejskiej sp. z o.o.
7. Adres właściciela obiektu: 59-100 Polkowice ul. Dąbrowskiego 2
8. pow. użytkowa: 172,50 m<sup>2</sup>
9. kubatura: 672,75 m<sup>3</sup>
10. pow. zabudowy: 189,60 m<sup>2</sup>
11. liczba kondygnacji: 1
12. data zakończenia budowy: 1991 rok
13. data ostatniej kontroli: 31.12.2022 roku





14. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie wymagających pozwolenia na budowę:

Rok ich zakończenia	Czego dotyczyły – zakres robót	Czy jest ich dokumentacja powykonawcza		Czy jest protokół odbioru		Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji	
		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie

15. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie nie wymagających pozwolenia na budowę w czasie ostatnich pięciu lat od obecnej daty kontroli:

Rok ich zakończenia	Czego dotyczyły – zakres robót	Czy jest ich dokumentacja powykonawcza		Czy jest protokół odbioru		Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji	
		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie
	Usunięcia usterek		NIE		NIE		NIE

16. Wykaz zaleceń nie wykonanych z ostatniej kontroli pięcioletniej:

--

17. Wykaz zaleceń z kontroli corocznych mających miejsce po ostatniej kontroli pięcioletniej:

--

18. Wykaz zaleceń ustanowionych przez inne organy uprawnione do ich prowadzenia w okresie po ostatniej kontroli co pięć lat /Nadzór Budowlany, PSP, PISAN itp.):

--



## II WYNIK KONTROLI I OCENY STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH OBIEKTU

### Zasady oceny organoleptycznej przez kontrolującego:

#### 1.1. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 1.     dobry        | - zużycie: 0-15 %   |
| 2.     zadawalający | - zużycie: 16-25%   |
| 3.     średni       | - zużycie: 26-40% (opis usterek i dokumentacja foto)      |
| 4.     zły          | - zużycie: 41-50% (opis usterek i dokumentacja foto))     |
| 5.     awaryjny     | - zużycie: ponad >50% (opis usterek i dokumentacja foto)) |

#### 1.2. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych obiektu:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| 1.     dobry        | - zużycie: 0-15 %   |
| 2.     zadawalający | - zużycie: 16-30%   |
| 3.     średni       | - zużycie: 31-45 % (opis usterek i dokumentacja foto))    |
| 4.     zły          | - zużycie: 46-60% (opis usterek i dokumentacja foto))     |
| 5.     awaryjny     | - zużycie, ponad >60% (opis usterek i dokumentacja foto)) |

Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono zgodnie z przykładami kontroli stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”, Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB - PZITB, Warszawa 1994, ze zmianami w zakresie uzupełnienia o dokumentację fotograficzną.

### Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

#### 1. Fundamenty: stan techniczny –

nie dotyczy

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu wg dokumentacji żelbetowe
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX


#### 2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –

zadawalający

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu: wg dokumentacji ściany murowane,
  - opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:
- liczne uszkodzenia, spękania ścian,



<b>3. Stropy: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: żelbetowe – płyty kanałowe</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>4. Schody: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: brak.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:</li> </ul>	nie dotyczy <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>5. Dach /konstrukcja/: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: stropodach o konstrukcja żelbetowej jak pkt 3.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: papa termozgrzewalna.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: z blachy powlekanej ocynkowanej, rynny i rury spustowe PCV.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:XXX</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>8. Okna: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: brak.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:XXX</li> </ul>	nie dotyczy <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>9. Drzwi: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: wrota garażowe metalowe.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:</li> </ul> –uszkodzenia pasów dolnych wrót.	zadawalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
	
<b>10. Podłogi: stan techniczny –</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu: posadzka betonowe.</li> <li>• opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>



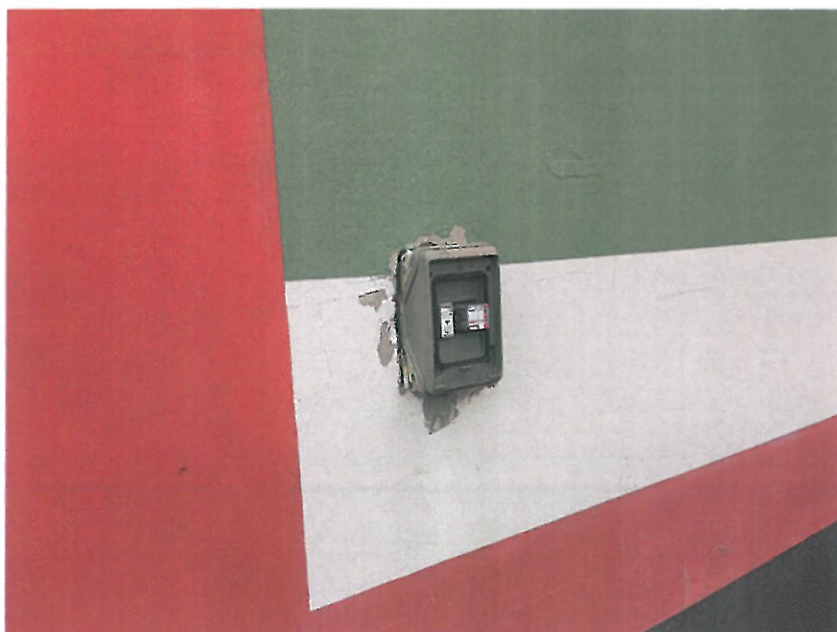
- opis elementu: wg dokumentacji wyprawy tynkarskie tynk cementowo wapienny.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX

**12. Elewacja: stan techniczny –**

zły

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: wyprawa tynku strukturalnego,
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:  
– liczne spękania wyprawy tynkarskiej szczególnie w miejscu dylatacji i na cokole budynku oraz w obrębie wrót garażowych.



**12. Instalacje –**

dobry

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu : odgromowa
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: xxx

**13. Urządzenia ochrony środowiska: stan techniczny –**

nie dotyczy

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementów:
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:xxx

**14. Otoczenie obiektu: stan techniczny –**

zadawalający

**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu: zlikwidowane ogrodzenie za budynkiem i pozostawiony cokół ogrodzenia, dojazd i dojście do budynku z placu manewrowego o nawierzchni asfaltowej.
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/:
  - uszkodzone wyprawy tynkarskie ogrodzenia



**15. Estetyka wewnętrzna obiektu –**

dobry

**/ocena estetyki obiektu/**

- opis elementów obniżających estetykę: XXX

**16. Estetyka zewnętrzna –**

zadawalający

**/ocena estetyki obiektu/**

- opis elementów budynku i jego sąsiedztwa obniżających estetykę:
- opis uszkodzeń /i przywołanie dokumentacji fotograficznej/: XXX



**III. ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

/ewentualne przywołanie konkretnych warunków z podaniem podstawy prawnej oraz zdjęcia stanu zaobserwowanego/



#### IV. ZALECENIA KONTROLUJĄCEGO

W następującej kolejności:

- a/ dot. poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
- b/ najpilniejszych prac remontowych,
- c/ remontów mniej pilnych, drobnych robót, prac konserwacyjnych,
- d/ dot. uzupełnienia dokumentacji, poprawy procedur, itp.

W zaleceniach powinien być określany zakres robót, oraz ich kolejność

Ad „b”

- 1. Przewidzieć malowanie elewacji i usunięcie spękań wypraw na elewacji po naprawie i wzmocnieniu ścian od środka budynku – w miarę posiadania środków finansowych.
- 2. Przewidzieć naprawę tynków i malowanie ogrodzenia wokół obiektu - w miarę posiadania środków finansowych.
- 3. Dokonać naprawy bądź wymiany pasów dolnych wrót przed malowaniem elewacji.

**Obiekt pod względem budowlanym sprawny technicznie,  
nadaje się do użytkowania**

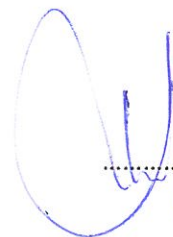
Data kolejnej kontroli rocznej : 2024/ rok.

Data kolejnej kontroli pięcioletniej : 2028 rok.

#### V. WYKAZ OSÓB

Wykaz osób przeprowadzających kontrolę:

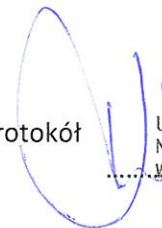
- 1. inż. Krzysztof Mielniczek  
specjalność: architektoniczno-konstrukcyjno-budowlana

  
**inż. Krzysztof Mielniczek**  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO KIEROWANIA  
NADZOROWANIA I KONTROLOWANIA BUDOWY  
W SPECJALNOŚCI ARCH. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ  
NR UPRAWNIEŃ 159/85/Zg  
DOŚ/BO/0676/01  
(podpis)

Dane osoby sporządzającej protokół:

Numer i rodzaj uprawnień osoby sporządzającej protokół: uprawnienia budowlane nr 159/85/Zg  
DOŚ/BO/0676/01.

Podpis osoby sporządzającej protokół

  
**inż. Krzysztof Mielniczek**  
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO KIEROWANIA  
NADZOROWANIA I KONTROLOWANIA BUDOWY  
W SPECJALNOŚCI ARCH. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ  
NR UPRAWNIEŃ 159/85/Zg  
DOŚ/BO/0676/01

