



<b>RON ZACHÓD GMINA</b>		<b>PROTOKÓŁ NR</b>		<b>433 /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>maj 2023</b>	<b>Data następnej kontroli rocznej</b>	<b>maj 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, A.Struga 38</b>				
Rodzaj budynku	<b>mieszkalny</b>		<b>lewa, prawa i poprzeczna oficyna</b>		
Rok budowy	<b>1919</b>	Wiek budynku	<b>104</b>		
Kubatura	<b>11593,00</b>	Powierzchnia użytkowa	<b>bd</b>	Powierzchnia zabudowy	<b>bd</b>
Kondygnacje nadziemne		<b>4</b>	Kondygnacje podziemne		<b>1</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.		C.W.U.		Piorunochronna	
				Urząd. dźwigowe	

<b>PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "rocznej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data kontroli	maj 2022	
Wnioski pokontrolne		
zgodnie z protokołem		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "pięcioletniej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data kontroli	marzec 2018	
Wnioski pokontrolne		
-		
<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	maj 2022	
Niewykonane roboty remontowe		
niewykonane roboty remontowe ujęto w protokole		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Poprzedniej "pięcioletniej" kontroli stanu technicznego</b>	
Data protokołu	marzec 2018	
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		
<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"/>
<b>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</b>		

Element budynku	Ocena zużycia wyrażona w %	Waga elementu	Iloczyn oceny i wagi
fundamenty	86,63	3	259,90
izolacje poziome	85,00	2	170,00
izolacje pionowe	86,63	2	173,26
ściany nośne	86,63	3	259,90
słupy i filary	-	-	-
stropy	86,63	3	259,90
podciągi / wieńce	-	-	-
konstrukcja dachu	56,00	3	168,00
kominy poniżej dachu	80,00	3	240,00
kominy nad dachem	56,00	2	112,00
ściany działowe	80,00	2	160,00
schody wewnętrzne	65,00	2	130,00
balkony	-	-	-
balustrady	-	-	-
warstwa fakturowa	56,00	1	56,00
gzymsy	56,00	1	56,00
attyki	-	-	-
stolarka okienna parapety	56,00	1	56,00
stolarka drzwiowa	56,00	1	56,00
piwnice	80,00	3	240,00
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
pokrycie dachu	56,00	1	56,00
obróbki blacharskie	35,00	1	35,00
rynny	35,00	1	35,00
rusty spustowe	35,00	1	35,00
SUMA	-	36	2557,95
Zużycie budynku ustalone metodą średniej ważonej wynosi:			71,05%
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			
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	
<b>Urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku i inne</b>		
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. i c.w.u.	Nie występuje	
Instalacja zimnej wody	Sprawną technicznie	
Elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku	Sprawną technicznie	
Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	Bez uwag	
<b>Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem</b>		
dojazd	Utwardzone.	
dojście	Utwardzone.	
ogrodzenie	Brama	
place	Podwórko	
pergole śmietnikowe	Nie występują	
oświetlenie terenu	Nie występują	
zieleń	Nie występują	
<b>Estetyka budynku</b>		
tynki zewnętrzne	Dostateczne	
posadzki	Dostateczne	
powłoki malarskie	Dostateczne	
<b>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:</b>		

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.	<b>Budynek jest użytkowany w sposób niezagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże w celu zapewnienia jego pełnej sprawności technicznej należy wykonać zalecenia podane w niniejszym protokole.</b>
--	---

#### 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
kominy	1 komin do remontu.	<b>II</b>	
elewacje	Zalecane bieżące naprawy murarskie ubytków tynków zewnętrznych i malowanie elewacji.	<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>	
piwnice	Piwnice do remontu.	<b>II</b>	

#### TERMINY NAPRAW

	I stopień pilności	Roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania
	II stopień pilności	Roboty wymagające wykonania w ciągu roku.
	III stopień pilności	Roboty wymagające wykonania w ciągu trzech lat.
	IV stopień pilności	Roboty wymagające wykonania w ciągu pięciu lat.

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



### WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW I STANU SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ I WARTOŚCI UŻYTKOWEJ

**Do wykonania są roboty remontowe według niniejszego protokołu.**

Oświadczam, że ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:

\_\_\_\_\_  
podpis osoby przeprowadzającej kontrolę

\_\_\_\_\_  
podpis osoby przeprowadzającej kontrolę

Potwierdzam odbiór protokołu

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
czytelny podpis właściciela lub zarządcy