

PROTOKÓŁ

OKRESOWEJ KONTROLI TECHNCZNEJ (PRZEGLĄDU ROCZNEGO) BUDYNKU MIESZKALNEGO Z USŁUGAMI PRZY UL. GRYFA POMORSKIEGO 54 W GDYNI

Kontrolę okresową, przegląd techniczny wykonano na zlecenie Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej.

Przegląd, kontrolę okresową wykonał w okresie: 02 – 09. 06. 2017 r.

Sławomir Fijołek uprawnienia bud. POM/0205/OHOK/04, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa POM/BO/0153/05.

I. Podstawa prawna:

Art.62.1. Ustawy Prawo budowlane. Obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę:

1) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2) okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

II. Ograniczenia i zastrzeżenia:

Opinia oparta jest o wyniki przeglądu, dostępną dokumentację i informacje uzyskane od zleceniodawcy, zarządcy budynku. Opinia jest ważna na dzień opracowania, autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji przedstawionej przez zamawiającego, przy opracowaniu opinii uwzględniono wyniki wizji lokalnej, nie wykonywano odkrywek konstrukcji, pomiarów i badań.

III. Dokumentacja udostępniona do kontroli:

Do kontroli udostępniono następującą dokumentację budynku: opis techniczny budynku, protokoły z poprzednich kontroli, książkę obiektu budowlanego.

IV. Dane identyfikacyjne obiektu:

Obiekt jako budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami, wybudowany w 1999 r. jest budynkiem zlokalizowanym w Gdyni w zabudowie osiedla „Fikakowo”.

Dane charakterystyczne budynku:

Powierzchnia całkowita	7 236,50 m ²
Powierzchnia użytkowa	4 037,80 m ²
Kubatura	32 170,00 m ³
Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych	4/1
Ilość klatek schodowych	8
Ilość lokali mieszkalnych	52
Ilość lokali usługowych	6
Hala garażowa, ilość miejsc postojowych	40

V. Rozwiązania techniczno materiałowe:

Budynek wybudowany w systemie tradycyjnym. Ławy żelbetowe posadowione bezpośrednio. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych z rdzeniami żelbetowymi, obudowane cegłą klinkierową z dociepleniem. Ściany nadziemia warstwowe z pustaków Porotherm i cegły ceramicznej, w przypadku ścian zewnętrznych ocieplonych styropianem o gr. 10 cm. Stropy z płyt kanałowych prefabrykowanych, schody żelbetowe monolityczne i prefabrykowane. Dach o konstrukcji drewnianej płatwiowo - krokwiowej i krokwiowej opartych na płatwiach żelbetowych, pokryty da-

chówką betonową, ocieplony wełną mineralną gr. 15 cm.

Budynek wyposażony w instalacje: wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalację gazową, elektryczną, odgromową, domofonową, telefoniczną oraz telewizji kablowej.

VI. Wyniki kontroli przedstawiono w tabeli.

Przy ocenie stanu technicznego poszczególnych elementów budynku zastosowano czterostopniową skalę ocen; dobry, dość dobry, dostateczny i niedostateczny.

Zalecenia zestawiono pod tabelą wyników kontroli.

Do protokołu załączono fotografie wykonane podczas kontroli w dniu 02. 06. 2017 r.

PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU ROCZNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI PRZY UL. GRYFA POMORSKIEGO 54 W GDYNI

Lp.	Element, instalacja	Materiał, wyposażenie	Stan techniczny, uwagi
1	Fundamenty	ławy żelbetowe	dobry
2	Elementy konstrukcji		
a)	ściany konstrukcyjne / osłonowe	bloczek bet./ pustaki ceramiczne	dobry
b)	stropy	płyty kanałowe	dobry
c)	schody	żelbetowe/ pefabrykaty	dobry
d)	dach	konstrukcja drewniana	dobry
3	Ściany zewnętrzne (elewacje)		
a)	elewacja	tynk „baranek”, cegła klinkierowa	dobry, przebarwienie na ścianie (segment H)
b)	balkony/ logie, tarasy, balustrady	żelbetowe/ płytki gresowe, stal malowana	dość dobry, policzki zarośnięte glonami i krzewami (segmenty C, E, F) od południa, korozja balustrad
c)	gzymsy, daszki, obróbki blacharskie itp.	blacha ocynkowana malowana	dobry, zsunięta dachówka na daszku, wejście do węzła co
d)	opaska budynku	płyty betonowe chodnikowe	dobry, osuwają się płyty betonowe (segment A)

4	Klatki schodowe, hole wejściowe, itp.		
a)	konstrukcja / ściany	bloczek beton./ pustak cerami., tynk, malowanie	dobry
b)	schody, spoczniki	płytki gresowe	dobry, luźne płytki stopnicowe kl. D i F
c)	balustrady	stalowe malowane/ pochwyty drewniane	dobry
d)	piwnica/ korytarze pom. części wspólnych	błoczki bet., tynk, posadzki	dobry
e)	drzwi wejściowe	profil pcv	dobry
f)	okna	pcv	dość dobry, skrzydła trą dołem, zacinają się
5	Hala garażowa	bloczek bet., tynk, posadzka	dobry, zaciek na ścianie st. 25
6	Dach		
a)	pokrycie	dachówka betonowa	dobry
b)	rynny i rury spustowe	pcv	dobry, rynny tarasów (kl. G i H) uszkodzone i zabrudzone
c)	wywiewki kanalizacyjne/wentylacyjne	pcv	dobry
d)	kominy (spalinowe i wentylacyjne)	pustaki komińowe/ cegła licowa	dobry
e)	czapy kominowe	beton/ blacha	dobry
f)	plotki przeciwniegiowe	kształtowniki stalowe malowane	dobry
g)	instalacja odgromowa	drut ocynk, wsporniki, złącza	dobry
7	Instalacja wody zimnej		
a)	wlot wody	rura pe	dobry
b)	rury, przejścia przez przegrody	rury ocynkowane	dobry
8	Instalacja wody ciepłej i ogrzewania		zasilanie z sieci miejskiej
9	Instalacja kanalizacyjna i deszczowa		

a)	rury, przejścia przez przegrody	pcv	dobry
b)	instalacja deszczowa	koryta, rury pcv	dobry
10	Otoczenie i estetyka budynku		
a)	śmietnik	cegła licowa, elementy drewniane, pcv i stalowe	dobry, korozja biologiczna drewna
b)	dojścia i parkingi	kostka betonowa/ płyty chodnikowe	dobry
c)	teren zielony	drzewa, krzewy, trawniki	dobry, suche gałęzie drzewa do obcinki od strony ogrodu
d)	oświetlenie zewnętrzne	lampy	dobry

Uwagi i zalecenia pokontrolne:

1. Domalować wiatrownicę od strony ogrodowej na wysokości segmentów G i H.
2. Balkony i tarasy – wymagają napraw konserwacyjnych i remontowych, szczególnie od strony ogrodowej (patrz zapisy z poprzednich przeglądów). Balustrady przemałować nad lokalami usługowymi, widoczna korozja.
3. Wymienić uszkodzoną rynnę tarasu od strony ogrodowej, oczyścić i uszczelnić złącza rynien przy tarasach od strony wejść do kl. G i H (patrz zapisy z przeglądu 2016r.).
4. Zabezpieczyć dolne części filarów traktu pieszego przed karbonizacją betonu oraz stali zbrojeniowej, oczyścić odwodnienie liniowe (miejsce od strony kl. A, B, C).
5. Sprzątnąć gabaryty pod schodami kl. A, „głuche” płytki gresowe na podestach kl. A i E.
6. Naprawić spoiny między płytkami na schodach wejściowych kl. F i zejściu do hali od strony kl. H.
7. Hala garażowa – naprawić przeciek na ścianie st. 25, oraz dolną część plastrującej farby na filarach.
8. Brak możliwości wyjścia na dach, pomimo istniejących wyłazów na strych w kl. E, F i H. Należy zamontować okna wyłazowe na dach.
9. Przełożyć osuwającą się opaskę z płyt betonowych na ścianie szczytowej od strony ul. Lipowej.
10. Oczyścić z glonów i mchu oraz naprawić zsuniętą dachówkę na daszku zejścia do węzła co, naprawić płotek klombu zielonego.
11. Śmietniki – zamocować blachę na drzwiach śmietnika, przemałować ele-

menty drewniane konstrukcji dachu, widoczna korozja biologiczna drewna, naprawić posadzkę betonową, jest skruszona.

Wnioski:

Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym. Stan budynku na dzień kontroli nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania. Uwagi i zalecenia pokontrolne należy wykonać aby podnieść jakość i estetykę budynku.

Terminy przeglądów i kontroli technicznych

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • przegląd techniczny roczny budynku | III - XI 2018 r. |
| • przegląd okresowy 5-letni budynku | III - XI 2021 r. |

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA



Widok budynku



Dotyczy punktu 1 zaleceń



Dotyczy punktu 2 zaleceń



Dotyczy punktu 2 zaleceń





Dotyczy punktów 2 i 3 zaleceń



Dotyczy punktu 4 zaleceń



Dotyczy punktu 5 zaleceń



Dotyczy punktu 6 zaleceń



Dotyczy punktu 7 zaleceń





Dotyczy punktu 9 zaleceń



Dotyczy punktu 10 zaleceń



Dotyczy punktu 11 zaleceń