

PROTOKÓŁ ROCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU NR 71 / I / 2024

przy ul. Kochanowskiego 33C

w dniu

06.07.2024

PB art.62 ust.1 pkt. 1

Lp	WYSZCZEGÓLNIENIE ELEMENTÓW BUDYNKU			
I	ELEWACJA			
	Element	Stan techniczny	Element	Stan techniczny
	1. Elementy ścian zewnętrznych (tynki, gzymsy, attyki, itp.)	dobry	3. Obróbki blacharskie	dobry
	2. Urządzenia zamontowane do ścian budynku (anteny, reklamy, itp.)	dobry	4. Balkony	zadawalający
Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: Ad 1. *zlikwidować wysolenia belek dolnych wykuszy ** zlikwidować graffiti *** uzupełnić kratkę kanału nawiewnego w poziomie parteru elewacji wschodniej; Ad4 uzupełnić daszki nad balkonami; do czasu ponownego montażu daszków nadbalkonowych - zabezpieczyć "gniazda" ich kotew mocujących Ad 4 przykleić kafle balkonowe w lokalach, do czasu naprawy posadzek balkonowych — konieczne bieżące ich zabezpieczanie/demontowanie okładziny (dotyczy wszystkich balkonów z pominięciem balkonu lokalu nr 24 / lokator wyłożył posadzkę deską kompozytową)				
Zalecany termin wykonania naprawy: 2024- zabezpieczenia				
II	DACH			
	Element	Stan techniczny	Element	Stan techniczny
	1. Pokrycie	dobry	6. Rynny	dobry
	2. Kominy	dobry	7. Rury spustowe	dobry
	3. Lawy kominarskie	dobry	8. Geigery	dobry
	4. Mansardy	nie występuje	9. Urządzenia zamontowane na dachu	dobry
	5. Obróbki blacharskie	dobry	10. Inne	
Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: 1. Usunąć ew. nieszczelności wokół klapy p/poż; wokół klapy od strony klatki schodowej intensywne zacieki, a także doszczelnienie odwodnienia dachu - okresowe zalewanie ścian lokali ostatniej kondygnacji w tym NR 29 i 30 2. Wdrożyć praktykę systematycznego udrażniania systemu odwodnieniowego dachu				
Zalecany termin wykonania naprawy: 2024 bieżące udrażnianie odwodnienia dachu, ew. naprawa/doszczelnienie dachu, w tym wokół klapy p/ dynowej				
III	INSTALACJE			
	Element	Stan techniczny	Element	Stan techniczny
	1. Instalacje wodne	dobry	5. Centralne ogrzewanie	dobry
	2. Elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku	dobry	6. Ciepła woda użytkowa (centralna)	dobry
	3. Instalacje gazowe		7. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	dobry
	4. Przewody kominowe	wg oddzielnego protokołu	8. Inne	
Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: Ad 4 ze względu na okresowe wydewy / brak sprawności układu wentylacyjnego (skargi lokatorów) doprowadzić do kompleksowego przeglądu instalacji wentylacyjnej przez firmę specjalistyczną. Ad 5. zalecany monitoring co - zimą niedogrzaną w lokalu mieszkalnym NR30				
Zalecany termin wykonania naprawy: 2024				
IV	STOLARKA			
	Element	Stan techniczny		Stan techniczny
	1. Okienna:	dobry	2. Drzwiowa:	dobry
Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: zalecana regulacja stolarki okiennej w tym w lokalu mieszkalnym nr 30				
Zalecany termin wykonania naprawy:				

V KLATKA SCHODOWA			
Element	Stan techniczny	Element	Stan techniczny
1. Ściany:	dobry	4. Stopnie	dobry
2. Konstrukcja nośna	dobry	5. Balustrady	dobry
3. Schody	dobry	6. Posadzka	dobry

Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: uzupełnić elementy chroniące ściany klatki schodowej (1p-6p) przed uszkodzeniami otwieranymi drzwiami i korzystać z nich. Ad 4 oznaczyć 1szy stopień pierwszego biegu klatki schodowej (niższy niż pozostałe); przy wejściu do klatki schodowej uzupełnić kafele cokołu

Zalecany termin wykonania naprawy: 2024

VI ZABEZPIECZENIA P/POZ			
Element	Stan techniczny	Element	Stan techniczny
1. Klapy przechodowe:		3. Inne	
2. Suche płony	nie występuje		

Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: Ad 1 wg. oddzielnego protokołu; zlikwidować zarysowania, przebarwienia złączenia ścianek bocznych otworu klapy p/ dymowej (po upewnieniu się o szczelności dachu)

Zalecany termin wykonania naprawy:

VII ELEMENTY BUDYNKU, KTÓRYCH USZKODZENIA MOGĄ POWODOWAĆ ZAGROŻENIA DLA BEZPIECZEŃSTWA OSÓB, ŚRODOWISKA, KONSTRUKCJI BUDYNKU			
Element	Stan techniczny	Element	Stan techniczny
1. Dźwigi:	wg oddzielnego protokołu	2. Inne	
2. Urządzenia placu zabaw	nie występuje		

Zalecany zakres prac do wykonania, uwagi: bez uwag

Zalecany termin wykonania naprawy:

VIII INNE UWAGI			
<p>A. Przed upływem gwarancji wykonawcy, wykonano przegląd gwarancyjny obiektu (patrz protokół z przeglądu w dniach 24 i 25.06 2019 - archiwum ROM 3 i DTT- ZBM i TBS Sp. z o.o.) ; kontynuować starania zmierzające do likwidacji usterek, szczególnie w zakresie :</p> <p>1. okaflowania płyt balkonowych (wszystkich balkonów z pominięciem balkonu lokalu nr 24 /lokator własnym staraniem wyłożył posadzkę deską kompozytową); rozważyć wyłożenie pozostałych płyt balkonowych deską kompozytową.</p> <p>Dalsze ZAGROŻENIE SPADAJACYMI KAFLAMI BALKONOWYMI;</p> <p>2. zarysowań ścian wewnętrznych lokali mieszkalnych,</p> <p>3. szczelności dachu,</p> <p>4. systemu wentylacyjnego.</p> <p>B. Usunąć zielen z opaski wokół budynku</p>			

Uwagi:

Prowadzący przegląd zapoznał się z dokumentacją powstałą po poprzedniej kontroli.

Kontrolę przeprowadził (a) i protokół sporządził (a):
mgr inż. Ewa Grajka
Uprawnienia budowlane:
projektowe Nr ew. 32/82
do kierowania i nadzorowania budowy
Nr ew. 853/94
wydane przez UWi Katowice
podpis osoby wykonującej kontrolę

Legenda:

dobry - bez uwag

zadawający - wyszczególnić potrzeby remontowe z określeniem zalecanego terminu realizacji

zły - wyszczególnić potrzeby remontowe z określeniem koniecznego terminu realizacji