Smart-Bud Marek Nowak
ul. Filipka 15, 41-811 Zabrze, tel. 692 439 761
e-mail: biuro@smart-bud.com.pl, www.smart-bud.com.pl
NIP: 648 258 30 77, Regon: 366187940

RODZAJ PRZEGLĄDU	**PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ ROCZNEJ**
NR PROTOKOŁU	**1/TW/2024**
DATA WYKONANIA	**24/10/2024**
OBIEKT	**Budynek mieszkalny „Dom Aktora"**
ADRES	**Wałbrzych, Plac Teatralny 3**
WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA	**Teatr Dramatyczny**

BRANŻA:	**INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD**
BUDOWLANA:	mgr inż. Marek Nowak
Nr uprawnień:	SLK/6472/WBKb/15
Specjalność:	Konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	SLK/BO/9401/16

PROTOKÓŁ KONTROLI

Podstawa wykonania kontroli

Zlecenie zamawiającego,
Art. 62 Prawa Budowlanego wraz z przepisami związanymi.

Rodzaj dokonanej kontroli

roczna kontrola okresowa obiektu

W ramach przeprowadzonego przeglądu dokonano przeglądu stanu technicznego budynku w zakresie sprawdzenia konstrukcyjno-budowlanego i instalacji sanitarnych, przydatności do użytkowania tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz oceniono stan otoczenia budynku.
Przegląd przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 62 ust. 1a, b ustawy za dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane Dz. U. Z 2024 roku poz.725 oraz zgodnie z art. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836 z wyłączeniem badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, przeglądów kominów, badań instalacji gazowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia urządzeń i instalacji podlegających Dozorowi technicznemu lub konserwacji producenta.

OGÓLNA OCENA CAŁEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:
Protokół okresowej kontroli z października 2023 roku

Spełniono wymagania wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1a, b *ustawy – Prawo budowlane*

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
Dobry	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
Zadowalający	16%-30%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Dostateczny	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
Zły	51%-	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

W trakcie przeglądu ustalono co następuje:

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
Elementy konstrukcji budynku			
Konstrukcja budynku	Murowana	Stan dobry	Brak uwag
Konstrukcja dachu	Drewniana dwuspadowa	Stan dobry	Brak uwag
Ściany zewnętrzne	Murowane	Stan dobry – zawilgocenia (wilgotność 22%)	Należy zabezpieczyć ściany zewnętrzne przed zawilgoceniami
Ściany wewnętrzne nośne	Murowane	Stan dobry	Brak uwag
Fundamenty	Murowane	Stan dobry	Brak uwag
Stropy	Murowane Drewniane	Stan dobry	Brak uwag
Schody	Stalowe Płytki posadzkowe	Stan dobry	Brak uwag
Wewnętrzne warstwy przegród			
Ściany wewnętrzne działowe	Murowane Tynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Sufity	Tynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Posadzki	Płytki posadzkowe Wykładziny PCV	Stan dobry	Brak uwag
Elementy ścian zewnętrznych			
Elewacje	Tynk mineralny	Stan zadowalający	Zarysowania elewacji
Stolarka okienna	PCV	Stan dobry	Brak uwag
Stolarka drzwiowa	Aluminiowa	Stan dobry	Brak uwag
Stolarka bramowa	–	–	–
Elementy zamocowane do ścian i dachu budynku			
Instalacja odgromowa	Na dachu budynku	Stan dobry	Brak uwag
Drabiny stalowe	-	-	-
Klimatyzacja	-	-	-
Pokrycie dachowe, elementy dachowe, odprowadzenie wód opadowych			

Pokrycie dachowe	Papa termozgrzewalna	Stan dobry	Brak uwag
Rynny i rury spustowe	Stalowe ocynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Obróbki blacharskie	Stalowe ocynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Instalacja centralnego ogrzewania			
Kotły, węzły cieplne	Węzeł CO	Stan dobry	Brak uwag
Grzejniki	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Rury	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Inne urządzenia grzewcze	–	–	–
Źródło ciepłej wody	Węzeł CO	Stan dobry	Brak uwag
Przewody ciepłej wody	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Instalacja gazowa			
Przewody	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku			
Hydranty	Wewnętrzne	Stan dobry	Brak uwag
Sprzęt ppoż. Klapy dymowe ROP	Gaśnice Tak	Stan dobry Stan dobry	Brak uwag Brak uwag
Drogi ewakuacyjne	Jest	Stan dobry	Brak uwag
Ochrona środowiska			
Kanalizacja deszczowa	Jest	Stan dobry	Brak uwag
Kanalizacja ściekowa	Jest	Stan dobry	Brak uwag
Odwodnienie liniowe	jest	Stan dobry	Brak uwag
Przewody kominowe			
Przewody spalinowe/dymowe	–	–	–
Przewody wentylacyjne	Murowane, KO	Stan dobry	Brak uwag
Estetyka otoczenia			

Estetyka otoczenia	Trylinka wylewka betonowa ,bruk kamienny	Stan dobry	Brak uwag
Zieleń	-	-	-
Dojścia opaski przy budynku	Chodnik ogólnodostępny	Stan dobry	Brak uwag
Ogrodzenie	Mur oporowy Ramki stalowe z wypełnieniem z prętów stalowych	Stan dobry	Brak uwag

Określenie procentowego zużycia budynku

Oszacowane całkowite zużycie budynku w % - 0 -15%

Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono:
Stan techniczny obiektu jest: dobry

Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan :

Budynek jest zdatny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.

Stopień pilności naprawy	Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli
I	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
II	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
III	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu

Zalecenia pokontrolne	Stopień pilności naprawy
Należy zabezpieczyć ściany zewnętrzne przed zawilgoceniami	III
Rozważyć remont elewacji	III

Pieczęć i podpis:

1)