

Giżycko 07.11.2025 r.

Protokół kontroli rocznej stanu technicznego budynku

położonego w Giżycku przy ul. Dąbrowskiego 9

I. Komisja (zespół) w składzie:

1. Przedstawiciel właściciela/zarządcy:

- inż. Adriana Wiszniewska

2. Osoby dokonujące przeglądu

- mgr inż. Agnieszka Maciulewicz, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr: WAM/0096/PWBKb/21

- Małgorzata Kraśnicka posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacje sanitarne nr upr. SUW 55/94

dokonały, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w dniu 07.11.2025r. przeglądu rocznego budynku położonego w Giżycku przy:
ulicy Dąbrowskiego 9

Dane techniczne budynku:

powierzchnia zabudowy: 181,78 m²

powierzchnia użytkowa: 391,60 m²

kubatura: 2154,00 m³

ilość kondygnacji: 3

podziemne: 1

nadziemne: 2

rok budowy 1890

Instalacje:

- wod-kan

- elektryczna

- gazowa sicciova

II. Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- dokumentacją techniczną budynku
- książką obiektu budowlanego
- uwagami mieszkańców

III. W trakcie kontroli ustalono co następuje:

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Opis spostrzeżeń braków i uszkodzeń	Stopień pilności remontu
I. Elementy konstrukcyjne budynku.				
1. Fundamenty	Ławy kamienne	Stan zadowalający	Ograniczony dostęp do fundamentów nie pozwolił na bezpośrednie oględziny.	II
2. Ściany nośne	Ściany kamiennie-cegłane	Stan zadowalający	Występują pęknięcia na ścianach konstrukcyjnych, prowadzona jest kontrola rozwarcia za pomocą plomb szklanych	II
3. Stropy	Stropy na belkach stalowych ceglanych, powyżej drewniane,	Stan zadowalający	Występują pęknięcia na stropach, prowadzona jest kontrola rozwarcia za pomocą plomb szklanych	II
4. Klatki schodowe	Ściany murowane otynkowane, schody betonowe i drewniane	Stan zadowalający	Występują pęknięcia na stropie nad parterem, prowadzona jest kontrola rozwarcia za pomocą plomb szklanych	II
5. Konstrukcja dachu	Dach drewniany płaski, pokryty papą termozgrzewalną	Stan zadowalający	-----	-----
II. Elementy wykończenia zewnętrznego budynku.				
1. Okna	Okna PVC i drewniane	Stan zadowalający	-----	-----
2. Drzwi zewnętrzne	Drzwi wejściowe metalowe, PVC i drewniane	Stan zadowalający	-----	-----
3. Tynki zewnętrzne/malatura	Tynk mineralny	Stan zadowalający	Elewacja od podwórka – widoczne spękania struktury i zabrudzenie powstałe w wyniku skorodowanej rury stalowej (przewód byłej piekarni)	-----
4. attyki		Stan zadowalający	-----	-----
5. gzymsy		Stan zadowalający	Widoczne ubytki	-----
III. Elementy wykończenia wewnętrznego budynku.				
1. Tynki wewnętrzne	Tynki cementowo –	Stan zadowalający	Występują pęknięcia na ścianach konstrukcyjnych,	II

	wapienne,		prowadzona jest kontrola rozwarcia za pomocą plomb szklanych	
2. Malatura i okładziny	Farba emulsyjna, olejna	Stan zadowolający	-----	-----
3. Drzwi wewnętrzne	Drewniane, płycinowe	Stan dobry	-----	-----
4. Podłogi, posadzki	Podłogi betonowe i drewniane	Stan zadowolający	-----	-----
IV. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku.				
1. szyldy, reklamy		Ogólny stan dobry	-----	-----
2. anteny		Ogólny stan dobry	-----	-----
V. Elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich.				
1. Obróbki blacharskie	Obróbki blacharskie z blachy powlekanej	Stan zadowolający	-----	-----
2. Rynny, rury spustowe	Wykonane z blachy stalowej i PVC	Stan zadowolający	-----	-----
3. Odprowadzenie wody opadowej	Odprowadzenie powierzchniowe i do kanalizacji deszczowej	Stan zadowolający	-----	-----
VI. Dach.				
1. Poszycie	Dach pokryty papą termozgrzewalną	Stan zadowolający	-----	-----
2. Kominy	Komin murowane z cegły otynkowane	Stan zadowolający	Występują pęknięcia na jednym z kominów	-----
VII. Instalacja centralnego ogrzewania.				
1. Źródło ciepła	Ogrzewanie indywidualne	Stan wg indywidualnych przeглядów (w posiadaniu właścicieli)	-----	-----
VIII. Instalacja ciepłej wody użytkowej.				
1. Źródło ciepłej wody	Indywidualne	Stan wg indywidualnych przeглядów (w posiadaniu właścicieli)	-----	-----
2. Instalacja wodna	Woda zimna z wodociągu miejskiego, rury stalowe	Stan zadowolający	-----	-----

	ocynkowane i PE			
IX. Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku.				
1. Hydranty	Brak	-----	-----	-----
2. Sprzęt gaśniczy	Brak	-----	-----	-----
X. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska.				
1. Kanalizacja sanitarna	Rury żeliwne i PCV Odprowadzenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej	Stan zadowalający	-----	-----
2. Kanalizacja deszczowa	Rury żeliwne i PVC. Odprowadzenie do miejskiej sieć kanalizacji deszczowej	Stan zadowalający	-----	-----
XI. Instalacja gazowa.				
1. Instalacja gazowa	Sieciowa według odrębnego protokołu			
XII. Instalacja elektryczna i piorunochronna.				
1. Instalacja elektryczna	Wg odrębnego protokołu			
2. Instalacja piorunochronna	Nie występuje			
XIII. Przewody kominowe				
1. Przewody kominowe	Wg odrębnego protokołu			
XV. Dźwigi				
Nie występują				
XVI. Inne elementy, urządzenia, instalacje.				
Nie występują				
XVIII. Elementy budowlane otoczenia budynku oraz estetyka otoczenia nieruchomości				
1. Zieleń	Trawiasta	Stan średni	-----	-----
2. Chodniki	Kostka betonowa	Stan zadowalający	Powierzchnia podwórka częściowo nieutwardzona	
3. Opaska wokół budynku	Betonowa oraz z kostki betonowej	Stan zadowalający	-----	-----

IV. Na podstawie zaleceń z poprzedniej kontroli rocznej stwierdzono, iż:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
Brak uwag			

V. Na podstawie wyników niniejszej kontroli rocznej zaleca się:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień pilności naprawy	Uwagi
1. elementy konstrukcyjne	Wykonać zalecenia wg opinii technicznej z dn. 23.09.2025 dotyczące spięcia fundamentu wieńcem żelbetowym, spięcia kotwami pękniętych ścian nośnych oraz prowadzić kontrolę rozwartości rys .	II	Zgodnie z opinią techniczną z dn. 23.09.2025

VI. Kryteria ogólne i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
Dobry	0% - 20%	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	21% - 35%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Średni	36% - 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.

VI. Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku

I – stopień pilności naprawy	-elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy lub wymiany na nowe. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników oraz stać się przyczyną zniszczenia lub awarii budynku.
II – stopień pilności naprawy	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu bez szkody dla jego użytkowników.
III – stopień pilności naprawy	-elementy, których remont może być odłożony do trzech lat bez szkody dla użytkowników obiektu.
Brak określenia stopnia pilności napraw	-elementy, których remont powinien być uwzględniony w planach rzeczowo-finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego (ponad trzy lata)

VII. Wnioski opinie, zalecenia.

Obiekt jest w zadowalającym stanie technicznym i nadaje się do użytkowania.

Należy niezwłocznie przeprowadzić działania wynikające z zaleceń oraz kontrolować rozwarcie rys, powstałych w wyniku prac budowlanych, prowadzonych na działce sąsiedniej.

mgr inż. Agnieszka Maciulewicz
uprawnienia budowlane WAM.0096/PWBKb/21
do projektowania i kierowania
robótami budowlanymi w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń

1
podpis osoby przeprowadzającej
przegląd techniczny w branży budowlanej

mgr inż. Małgorzata Krawczyńska
upr. bud. nr SUW 55/94

2
podpis osoby przeprowadzającej
przegląd techniczny w branży sanitarnej

Inspektor d/s technicznych

.....inż. Adriana Wszniewska....
podpis Przedstawiciela Zarządcy