



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, 14 listopada 2025 r.

GN.0003.16.2025.PM



Pan Przemysław Jagielski

Radny Rady Miasta Zgierza

Odpowiadając na Pana Interpelację, dotyczącą stanu technicznego budynku mieszczącego się w Zgierzu przy ul. Piotra Skargi 11, która do Kancelarii Urzędu Miasta Zgierza wpłynęła w dniu 31 października 2025 roku, w pierwszej kolejności informuję, iż obiekty znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości nie stanowią własności Gminy Miasto Zgierz i znajdują się w administracji zleconej. Zarządcą nieruchomości jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. (MPGM), do którego obowiązków należy bieżące utrzymanie obiektu, m.in.: konserwacja, która umożliwia najemcom zamieszkiwanie w budynku, prowadzenie dokumentacji czy pobieranie opłat. Wobec powyższego Gmina Miasta Zgierz ma ograniczone możliwości przeprowadzania inwestycji dla przedmiotowej nieruchomości.

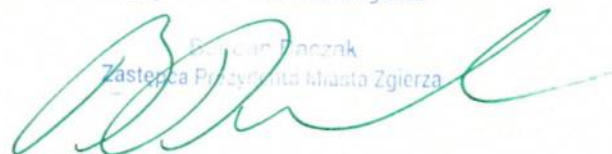
Z informacji pozyskanych od MPGM wynika, iż zgodnie z rocznymi protokołami z przeglądów stanu technicznego budynków z dnia 02.08.2025 roku nr 193/2025, nr 194/2025, nr 195/2025 inspektor przeprowadzający przeglądy stwierdził, iż budynki i ich poszczególne elementy znajdują się w dobrym i średnim stanie konstrukcyjnym. Ponadto, budynki nadają się do dalszej eksploatacji i zgodnie z zapisami inspektora zawartymi w protokołach, bezpieczeństwo konstrukcji i użytkowania zostało zachowane.



Dodatkowo informuję, że prace remontowe w latach 2021 – 2024 obejmowały bieżące prace konserwatorskie, w szczególności: uszczelnienie przewodów dymowych dla lokali nr 4 i 13; obsadzenie drzwiczek wycierowych w częściach wspólnych; remont tynków zewnętrznych cementowo – wapiennych na elewacji północnej budynku – oficyna nr 1; wymianę drzwi wejściowych do lokalu nr 1; remont części pokrycia dachu nad lokalami nr 8,10,11; wymianę uszkodzonego odcinka zasilania instalacji elektrycznej w lokalu nr 18; wymianę zabezpieczenia przedlicznikowego z wymianą przewodów zasilających deskę licznikową dla lokalu nr 13; wykonanie wentylacji nawiewnej dla kotła CO w lokalu nr 3 i 4. Ponadto, w latach 2021 – 2024 wymieniono piece pokojowe w lokalach nr 2,6,12,18.

Natomiast, odnosząc się do planów inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na stan prawny, o którym mowa na wstępie, Gmina Miasto Zgierz ograniczona jest do bieżących prac naprawczych i zabezpieczających, tak jak dotychczas.

Z up. Prezydenta Miasta Zgierza


Beata Janiak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza



PROTOKÓŁ nr 193/2025 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego			
Podstawa prawna	Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. 2025 roku poz. 418) - art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a) i b)		
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE: 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska 3) elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezp. osób, środowiska oraz konstrukcji budynku			
Data kontroli	2.08.2025	Data następnej kontroli rocznej: 2026	
OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ			
Imię i nazwisko	[REDAKTED]		
Nr upr. bud.	SWK/0016/WBKb/20	Nr członkowski POiB	SWK/BO/0157/20
INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU ORAZ ZDJĘCIE			
			
Rodzaj obiektu	mieszkalny		
Adres budynku	ul. P. Skargi 11, 95-100 Zgierz		
Właściciel	Gmina Miasto Zgierz		
Zarządca	MPGM Sp. z o.o. ul. Mielczarskiego 14, 95-100 Zgierz		
Rodzaj konstrukcji	murowana- drewniana; rok budowy: 1867 r.		
PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ: z protokołem z poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego z 2024 r.			
USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO			
I. Elementy konstrukcyjne, stolarka			
Element	Klasyfikacja stanu technicznego	Uwagi dot. stanu technicznego	
fundamenty i ściany	średni	nie dokonywano odkrywek; zawilgocenia	

fundamentowe		
ściany konstrukcyjne	średni	
stropy	średni	widoczne zawilgocenia
klatka schodowa w tym konstrukcja biegu, spoczników i balustrad	średni	miejskami spękania posadzki; balustrady i schody wyeksploatowane; złączenia malatury; ubytki
stolarka okienna i drzwiowa	średni dobry- PVC drzwi wejściowe- średni	stolarka drewniana wyeksploatowana, nieszczelna
konstrukcja dachowa	dobry	
kominy ponad dachem	średni	ubytki
II. Warstwa fakturująca (elementy zewnętrzne)		
tynki i okładziny	średni	ubytki, złączenia malatury, zarysowania; korozja desek
attyki, gzymsy	-	
balkony, loggie	-	
III. Urządzenia zamocowane do ścian i dachu		
maszty, klimatyzatory, anteny, szczyty, daszki, kraty itp.	średni	korozja anten i wsporników anten
IV. Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia		
pokrycie dachu	dobry/średni	widoczne zużycie pokrycia na części połaci dachowej
obróbki blacharskie	dobry	
rynny, rury spustowe	dobry	
V. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (jeśli występują)		
miejsca gromadzenia odpadów stałych, szamba, zbiorniki, separatory, przydomowe oczyszczalnie	-	pojemniki szczelne
VI. Instalacje występujące w budynku		
elektryczna		TAK
wodno- kanalizacyjna		TAK
gazowa		NIE
centralnego ogrzewania (c.o)		NIE
cieplej wody użytkowej (c.w.u.)		NIE
Stan instalacji elektrycznej, gazowej, przewodów kominowych według odrębnych kontroli.		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
0-10 %	b. dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, wykazują niewielkie zużycie. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
11-25 %	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne zużycie. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu niewielkie.
25-50 %	średni	element budynku utrzymany zadowalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach i stropach. Zawilgocenia na poziomie terenu.
51-80 %	mierny	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki. mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont generalny.
81-100 %	zły/awaryjny	Elementy budynku w awaryjnym stanie. Wymagany remont kapitalny elementu lub wymiana
Stopień pilności wykonania prac remontowych		Opis stopnia pilności wykonania prac

I- natychmiast	w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli z uwagi na bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska	
II- do trzech miesięcy	oznacza roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania z uwagi na możliwość wystąpienia potencjalnego zagrożenia konstrukcji i bezp. użytkowania obiektu	
III- do pół roku	oznacza roboty wymagające wykonania w czasie do pół roku od daty otrzymania protokołu z kontroli stanu technicznego obiektu z uwagi na możliwość pogłębiania się uszkodzeń i zagrożenia konstrukcji oraz bezp. użytkowania obiektu	
IV- do roku	oznacza konieczność wykonania robót dotyczących uszkodzeń nie powodujących potencjalnych zagrożeń dla konstrukcji, bezpieczeństwa ludzi i środowiska, mających wpływ na postępujące zużycie elementów i estetykę obiektu	
V- powyżej roku	oznacza roboty do wykonania, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym w ciągu cyklu remontowego na najbliższe kilka lat	
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli		
W celu usunięcia ww. nieprawidłowości należy bezzwłocznie wykonać		
USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE:		
bezpieczeństwa konstrukcji	Zachowane	
bezpieczeństwa użytkowania	Zachowane	
ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA		
Nazwa elem.	Zakres prac remontowych	stopień pilności
elewacja	w miarę posiadanych funduszy zaplanować remont elewacji w tym uzupełnienie ubytków w tynku cokołu oraz konserwacja lub wymiana skorodowanych desek okładzinowych	V
pokrycie dachowe	dokonać remontu części pokrycia dachowego	V
stolarka okienna	zalecana wymiana drewnianej stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych	V
klatka schodowa	zalecany remont klatki schodowych oraz posadzki	V
stropy drewniane	dokonać konserwacji drewnianych stropów	V
kominy	rozważyć remont kominów	V
WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW *		
Budynek i jego poszczególne elementy znajdują się w: b. dobrym/dobrym/średnim/miernym/złym stanie konstrukcyjnym.* — elementy budynku znajdują się w dobrym i b. dobrym stanie technicznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie. Budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.* — elementy budynku znajdują się w średnim stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej. Budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.* — elementy budynku znajdują się w miernym stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania naprawy głównej lub remontu generalnego. Budynek w całości lub części nie nadaje się do dalszej eksploatacji.* — część elementów budynku znajduje się w złym stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części. Budynek nie nadaje się do dalszej eksploatacji.* * niepotrzebne wykreślić lub usunąć		

Opracowanie jest wykonane w oparciu na fizyczne oględziny obiektu, wykonane zostało zgodnie obowiązującymi przepisami i służy wyłącznie jako określenie stanu technicznego obiektu i nie może być wykorzystywane w innych celach. Opracowanie nie służy jako ekspertyza techniczna. Wykonawcy nie biorą odpowiedzialności za niekompletność przedstawionej przez zarządcę dokumentacji, niedostępnie wszystkich elementów podczas wizji oraz celowe zatajanie wad oraz usterek.

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

██████████ SWK/0016/WBKb/20

Mgr inż. ██████████
Uprawnienia budowlane do kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstr. ogólnobudowlanej
nr ew. g. 51333/103/24
grupa 2 Dof. nr 3 1335/103/24
Eksp. ostatecz. nr E 1333/103/24
grupa 3 Wzór nr D/623/103/24
Eksploatacja nr E 622/103/24

(podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)

PROTOKÓŁ nr 194/2025 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego			
Podstawa prawna	Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. 2025 roku poz. 418) - art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a) i b)		
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:			
1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska 3) elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezp. osób, środowiska oraz konstrukcji budynku			
Data kontroli	2.08.2025	Data następnej kontroli rocznej: 2026	
OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ			
Imię i nazwisko	[REDACTED]		
Nr upr. bud.	SWK/0016/WBKb/20	Nr członkowski POIIB	SWK/BO/0157/20
INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU ORAZ ZDJĘCIE			
			
Rodzaj obiektu	mieszkalny		
Adres budynku	ul. P. Skargi 11, 95-100 Zgierz		
Właściciel	Gmina Miasto Zgierz		
Zarządca	MPGM Sp. z o.o. ul. Mielczarskiego 14, 95-100 Zgierz		
Rodzaj konstrukcji	murowana; rok budowy: 1923 r.		
PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ: z protokołem z poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego z 2024 r.			
USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO			
I. Elementy konstrukcyjne, stolarka			
Element	Klasyfikacja stanu technicznego	Uwagi dot. stanu technicznego	
fundamenty i ściany	dobry	nie dokonywano odkrywek	

fundamentowe		
ściany konstrukcyjne	dobry	
stropy	dobry	
klatka schodowa w tym konstrukcja biegu, spoczników i balustrad	-	
stolarka okienna i drzwiowa	dobry	
konstrukcja dachowa	dobry	
kominy ponad dachem	dobry	
II. Warstwa fakturowa (elementy zewnętrzne)		
tynki i okładziny	dobry	
attyki, gzymsy	-	
balkony, loggie	-	
III. Urządzenia zamocowane do ścian i dachu		
maszty, klimatyzatory, anteny, szyldy, daszki, kraty itp.	dobry	
IV. Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia		
pokrycie dachu	dobry	
obróbki blacharskie	dobry	
rynny, rury spustowe	dobry	
V. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (jeśli występują)		
miejsca gromadzenia odpadów stałych, szamba, zbiorniki, separatory, przydomowe oczyszczalnie	-	pojemniki szczelne
VI. Instalacje występujące w budynku		
elektryczna		TAK
wodno-kanalizacyjna		TAK
gazowa		NIE
centralnego ogrzewania (c.o)		NIE
cieplej wody użytkowej (c.w.u.)		NIE
Stan instalacji elektrycznej, gazowej, przewodów kominowych według odrębnych kontroli.		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
0-10 %	b. dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, wykazują niewielkie zużycie. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
11-25 %	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne zużycie. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu niewielkie.
25-50 %	średni	element budynku utrzymany zadowalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach i stropach. Zawilgocenia na poziomie terenu.
51-80 %	mierny	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki. mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont generalny.
81-100 %	zły/awaryjny	Elementy budynku w awaryjnym stanie. Wymagany remont kapitalny elementu lub wymiana
Stopień pilności wykonania prac remontowych		Opis stopnia pilności wykonania prac
I- natychmiast		w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli z uwagi na bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska
II- do trzech miesięcy		oznacza roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania z uwagi na

	możliwość wystąpienia potencjalnego zagrożenia konstrukcji i bezp. użytkowania obiektu	
III- do pół roku	oznacza roboty wymagające wykonania w czasie do pół roku od daty otrzymania protokołu z kontroli stanu technicznego obiektu z uwagi na możliwość pogłębiania się uszkodzeń i zagrożenia konstrukcji oraz bezp. użytkowania obiektu	
IV- do roku	oznacza konieczność wykonania robót dotyczących uszkodzeń nie powodujących potencjalnych zagrożeń dla konstrukcji, bezpieczeństwa ludzi i środowiska, mających wpływ na postępujące zużycie elementów i estetykę obiektu	
V- powyżej roku	oznacza roboty do wykonania, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym w ciągu cyklu remontowego na najbliższe kilka lat	
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli		
W celu usunięcia ww. nieprawidłowości należy bezzwłocznie wykonać		
USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE:		
bezpieczeństwa konstrukcji	Zachowane	
bezpieczeństwa użytkowania	Zachowane	
ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA		
Nazwa elem.	Zakres prac remontowych	stopień pilności
Brak zaleceń remontowych.		
WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW *		
Budynek i jego poszczególne elementy znajdują się w: b. dobrym/dobrym/średnim/średnim/złym stanie konstrukcyjnym.* - elementy budynku znajdują się w dobrym i b. dobrym stanie technicznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie. Budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.* - elementy budynku znajdują się w średnim stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej. Budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.* - elementy budynku znajdują się w średnim stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania naprawy głównej lub remontu generalnego. Budynek w całości lub części nie nadaje się do dalszej eksploatacji.* - część elementów budynku znajduje się w złym stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części. Budynek nie nadaje się do dalszej eksploatacji.* * niepotrzebne wykreślić lub usunąć		
Opracowanie jest wykonane w oparciu na fizyczne oględziny obiektu, wykonane zostało zgodnie obowiązującymi przepisami i służy wyłącznie jako określenie stanu technicznego obiektu i nie może być wykorzystywane w innych celach. Opracowanie nie służy jako ekspertyza techniczna. Wykonawcy nie biorą odpowiedzialności za niekompletność przedstawionej przez zarządcę dokumentacji, nieudostępnienie wszystkich elementów podczas wizji oraz celowe zatajanie wad oraz usterek.		

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

SWK/0016/WBKb/20

Mgr inż. [REDACTED]
Uprawnienia budowlane do kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń
w zakresie: [REDACTED]
[REDACTED]
Grupa 2, Dział 21, Nr 622/103-24
Grupa 2, Dział 21, Nr 622/103-24
Grupa 2, Dział 21, Nr 622/103-24
Grupa 2, Dział 21, Nr 622/103-24
Grupa 2, Dział 21, Nr 622/103-24

(podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)

PROTOKÓŁ nr 195/2025
z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego

Podstawa prawna	Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. 2025 roku poz. 418) - art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a) i b)
------------------------	---

ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,
- 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska
- 3) elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezp. osób, środowiska oraz konstrukcji budynku

Data kontroli

2.08.2025

Data następnej kontroli rocznej:
2026

OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ

Imię i nazwisko

Nr upr. bud.

SWK/0016/WBKb/20

Nr członkowski
POIIB

SWK/BO/0157/20

INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU ORAZ ZDJĘCIE



Rodzaj obiektu

mieszkalny

Adres budynku

ul. P. Skargi 11, 95-100 Zgierz

Właściciel

Gmina Miasto Zgierz

Zarządca

MPGM Sp. z o.o. ul. Mielczarskiego 14, 95-100 Zgierz

Rodzaj konstrukcji

murowana; rok budowy: 1873 r.

PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ:
z protokołem z poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego z 2024 r.

USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO

I. Elementy konstrukcyjne, stolarka

Element

Klasyfikacja stanu
technicznego

Uwagi dot. stanu technicznego

fundamenty i ściany

średni

nie dokonywano odkrywek; zawilgocenia; ubytki

fundamentowe		
ściany konstrukcyjne	średni	zawilgocenia; zarysowania
stropy	średni	
klatka schodowa w tym konstrukcja biegu, spoczników i balustrad	-	
stolarka okienna i drzwiowa	dobry- PVC	
konstrukcja dachowa	średni	
kominy ponad dachem	mierny	ubytki; spękania; brak czap kominowych
II. Warstwa fakturowa (elementy zewnętrzne)		
tynki i okładziny	mierny	ubytki tynku; spękania
attyki, gzymsy	-	
balkony, loggie	-	
III. Urządzenia zamocowane do ścian i dachu		
maszty, klimatyzatory, anteny, szyldy, daszki, kraty itp.	dobry	
IV. Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia		
pokrycie dachu	średni	
obróbki blacharskie	średni	korozja
rynny, rury spustowe	mierny	korozja
V. Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (jeśli występują)		
miejsca gromadzenia odpadów stałych, szamba, zbiorniki, separatory, przydomowe oczyszczalnie	-	pojemniki szczelne
VI. Instalacje występujące w budynku		
elektryczna		TAK
wodno- kanalizacyjna		TAK
gazowa		NIE
centralnego ogrzewania (c.o.)		NIE
cieplej wody użytkowej (c.w.u.)		NIE
Stan instalacji elektrycznej, gazowej, przewodów kominowych według odrębnych kontroli.		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
0-10 %	b. dobry	elementy budynku są dobrze utrzymane, wykazują niewielkie zużycie. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
11-25 %	dobry	elementy budynku wykazują nieznaczne zużycie. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu niewielkie.
25-50 %	średni	element budynku utrzymany zadowalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach i stropach. Zawilgocenia na poziomie terenu.
51-80 %	mierny	w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki. mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany remont generalny.
81-100 %	zły/awaryjny	Elementy budynku w awaryjnym stanie. Wymagany remont kapitalny elementu lub wymiana
Stopień pilności wykonania prac remontowych		Opis stopnia pilności wykonania prac
I- natychmiast		w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli z uwagi na bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska
II- do trzech miesięcy		oznacza roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania z uwagi na

	możliwość wystąpienia potencjalnego zagrożenia konstrukcji i bezp. użytkowania obiektu	
III- do pół roku	oznacza roboty wymagające wykonania w czasie do pół roku od daty otrzymania protokołu z kontroli stanu technicznego obiektu z uwagi na możliwość pogłębiania się uszkodzeń i zagrożenia konstrukcji oraz bezp. użytkowania obiektu	
IV- do roku	oznacza konieczność wykonania robót dotyczących uszkodzeń nie powodujących potencjalnych zagrożeń dla konstrukcji, bezpieczeństwa ludzi i środowiska, mających wpływ na postępujące zużycie elementów i estetykę obiektu	
V- powyżej roku	oznacza roboty do wykonania, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym w ciągu cyklu remontowego na najbliższe kilka lat	
Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli		
W celu usunięcia ww. nieprawidłowości należy bezzwłocznie wykonać		
-		
USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE:		
bezpieczeństwa konstrukcji	Zachowane	
bezpieczeństwa użytkowania	Zachowane	
ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA		
Nazwa elem.	Zakres prac remontowych	stopień pilności
<i>elewacja</i>	<i>zalecany remont elewacji</i>	<i>V</i>
<i>kominy</i>	<i>wymagany remont kominów</i>	<i>V</i>
<i>rynny/rury spustowe/obróbki blacharskie</i>	<i>wraz z remontem elewacji dokonać wymiany uszkodzonych, skorodowanych elementów</i>	<i>V</i>
<i>pokrycie dachowe</i>	<i>rozważyć remont pokrycia</i>	<i>V</i>
<i>konstrukcja dachowa</i>	<i>konserwacja drewnianej podbitki dachowej</i>	<i>V</i>
WNIOSKI KOŃCOWE W ZAKRESIE STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW *		
Budynek i jego poszczególne elementy znajdują się w: b. dobrym/dobrym/średnim/średnim/złym stanie konstrukcyjnym.* — elementy budynku znajdują się w dobrym i b. dobrym stanie technicznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie. Budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.* — elementy budynku znajdują się w średnim stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej. Budynek nadaje się do dalszej eksploatacji.* — elementy budynku znajdują się w średnim stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania naprawy głównej lub remontu generalnego. Budynek w całości lub części nie nadaje się do dalszej eksploatacji.* — część elementów budynku znajduje się w złym stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części. Budynek nie nadaje się do dalszej eksploatacji.*		
* niepotrzebne wykreślić lub usunąć		
Opracowanie jest wykonane w oparciu na fizyczne oględziny obiektu, wykonane zostało zgodnie obowiązującymi przepisami i służy wyłącznie jako określenie stanu technicznego obiektu i nie może być wykorzystywane w innych celach. Opracowanie nie służy jako ekspertyza techniczna. Wykonawcy nie biorą odpowiedzialności za niekompletność przedstawionej przez zarządcę dokumentacji, niedostępność wszystkich elementów podczas wizji oraz celowe zatajanie wad oraz usterek.		

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

██████████ SWK/0016/WBKb/20

Mgr inż. ██████████
Uprawnienia budowlane do kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstr. i rob. budowlanej
nr ew. G. 5A X 0016 Y B 09/24
Grupa 3 Dział nr D/623/103/24
Eksploatacja nr E/1333/103/24
Grupa 3 Dział nr D/623/103/24
Eksploatacja nr E/622/103/24

(podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)

**Protokół
z okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności budynku
ROCZNY**

I. Podstawa prawna:

- 1) Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).

II. Informacje ogólne o obiekcie:

1. Adres budynku: 95-100 Zgierz, **ul. Piotra Skargi 11** - budynek frontowy
2. Data przeglądu: **19.06.2024 r.**
3. Właściciel: Gmina Miasto Zgierz
4. Zarządca: MPGM spółka z o.o., 95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14
5. Rok budowy: 1873
6. Kubatura: 1505,00 m³
7. Powierzchnia użytkowa: 333,70 m²
8. Powierzchnia zabudowy: 240,97 m²
9. Ilość kondygnacji: 2 – w tym część poddasza użytkowego i część gospodarczego
10. Ilość lokali: 14

III. Okresowa, roczna kontrola, polega na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej obiektu budowlanego i obejmuje sprawdzenie stanu technicznego elementów konstrukcji budynku (budowli) oraz instalacji narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczącego działania czynników występujących podczas użytkowania. Ponadto kontroli podlegają instalacje służące ochronie środowiska oraz instalacje gazowe i przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).



IV. Elementy konstrukcyjne budynku		
Nazwa elementu kontrolowanego	Opis i klasyfikacja stanu technicznego	Zalecenia
Fundamenty i ściany fundamentowe	murowane z cegły i kamienia polnego, cokoły otynkowane - ubytki tynku - stan zły	zaleca się naprawę tynków na ścianach fundamentowych
Ściany konstrukcyjne	ściana szczytowa północna murowana z cegły palonej, pozostałe ściany drewniane z bali - stan średni	
Stropy	stropy drewniane, na belkach drewnianych opartych na ścianach nośnych podłużnych - stan średni	
Klatka schodowa - (konstrukcja biegu, spoczników i balustrady)	konstrukcja biegów i stopni - drewniana - stan średni	
Konstrukcja dachu	dach drewniany o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej, z facjatami - ślady korozji biologicznej - stan średni	zaleca się zabezpieczyć konstrukcję dachu preparatem chroniącym
Kominy ponad dachem	murowane, otynkowane z wylotami górnymi – stan zadawalający	
Stolarka okienna	w lokalach okna PCV – stan dobry , drewniane – stan średni w części wspólnej okna drewniane – stan zły	zalecana wymiana okien drewnianych

Stolarka drzwiowa zewnętrzna	drzwi drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem - stan zły	zalecana wymiana drzwi
------------------------------	--	------------------------

V. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa).

1	Tynki i okładziny	tynki zwykłe fundamentów i ściany szczytowej - widoczne spękania i odparzenia tynków – stan zadawalający drewniana deska elewacyjna na ścianach drewnianych - stan zadawalający , miejscami - zły	zaleca się wymianę tynków na ścianach oraz deski elewacyjnej z zabezpieczeniem środkiem konserwującym drewno
2	Ocieplenie budynku	brak	
3	Faktura malarska	brak	

VI. Elementy ścian zewnętrznych

1	Attyki, filary, gzymsy, loggie, balkony	brak	
---	--	------	--

VII. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku

1	Szyldy, reklamy, anteny	anten zamontowane do ścian i kominów - stan dobry	
---	-------------------------	---	--

VIII. Pokrycia dachowe

1	Poszycie i pokrycie	papa asfaltowa na podłożu z desek - 1/4 dachu - stan dobry , 3/4 dachu - stan zły	zaleca się remont części dachu
2	Obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana 1/4 dachu – stan dobry 3/4 dachu - stan zły	zaleca się wymianę obróbek
3	Rynny, rury spustowe	blacha stalowa ocynkowana 1/4 dachu – stan dobry 3/4 dachu – stan zły	zaleca się wymianę rynien i rur spustowych

IX. Instalacje urządzenia służące ochronie środowiska

1	Szamba, zbiorniki bezodpływowe, pojemniki na śmieci	kanalizacja sanitarna - sieć miejska, pojemniki na odpady opróżniane na bieżąco	
---	---	--	--

X. Wyposażenie w instalacje

1	Elektryczna	tak
2	Wod-kan	tak
3	Gazowa	nie
4	Kominowa	tak
5	Centralne ogrzewanie	nie – ogrzewanie piecowe i c.o. etażowe

Tabela klasyfikująca zużycie elementów budynku

LP	Klasyfikacja stanu technicznego elementów budynku	Procentowe zużycie elementu [%]	Oznaki zużycia
1	b. dobry	0-10	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.

2	dobry	11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu małe.
3	średni	25-50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach. Zawilgocenie na poziomie terenu.
4	zadawalający	50-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	zły	60-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6	awaryjny	70<	Element nadaje się do wymiany.

Zakres robót remontowych i konserwacyjnych oraz kolejność ich wykonania:

Roboty konserwacyjne:

- uzupełnienie ubytków tynku cokołów i ścian
- wymiana zużytych elementów i zabezpieczenie elewacji przez pomalowanie (oprysk) elementów drewnianych środkiem konserwującym drewno

Roboty remontowe:

- remont pozostałej części pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- wymiana drzwi do budynku i okien drewnianych
- budynki gospodarcze - wymiana 5 szt. drzwi komórkowych i rozbiórka „altanki” (samowola budowlana)

XII. Wnioski końcowe

Budynek jest w dobrym / zadawalającym / średnim stanie konstrukcyjnym; nie stwarza zagrożeń, kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

~~Budynek jest w złym / awaryjnym stanie konstrukcyjnym, stwarza zagrożenie, nie kwalifikuje się do dalszej eksploatacji~~

XIII. Uwagi: ze względu na brak dokumentacji technicznej obiektu ocenę stanu technicznego przeprowadzono metodą wizji lokalnej na obiekcie i jego otoczeniu.

.....
Podpis osoby uprawnionej

**Protokół
z okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności budynku
ROCZNY**

I. Podstawa prawna:

- 1) Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).

II. Informacje ogólne o obiekcie:

1. Adres budynku: 95-100 Zgierz, ul. Piotra Skargi 11 - oficyna C
2. Data przeglądu: **19.06.2024 r.**
3. Właściciel: Gmina Miasto Zgierz
4. Zarządca: MPGM spółka z o.o., 95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14
5. Rok budowy: 1867
6. Kubatura: 270,00 m³
7. Powierzchnia użytkowa: 65,62 m²
8. Powierzchnia zabudowy: 90,00 m²
9. Ilość kondygnacji: 1 + poddasze gospodarcze
10. Ilość lokali: 2
11. Konstrukcja: murowana
12. Zabytek: nie
13. Dokumentacja: brak

III. Okresowa, roczna kontrola, polega na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej obiektu budowlanego i obejmuje sprawdzenie stanu technicznego elementów konstrukcji budynku (budowli) oraz instalacji narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczącego działania czynników występujących podczas użytkowania. Ponadto kontroli podlegają instalacje służące ochronie środowiska oraz instalacje gazowe i przewody kominowe (dymowe, spalinyowe i wentylacyjne).



IV. Elementy konstrukcyjne budynku

Nazwa elementu kontrolowanego	Opis i klasyfikacja stanu technicznego	Zalecenia
Fundamenty i ściany fundamentowe	murowane z cegły - stan średni	
Ściany konstrukcyjne	murowane z cegły palonej na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane, zawierające trzony kominowe - stan średni	
Stropy	stropy drewniane, na belkach drewnianych opartych na ścianach nośnych prostopadle do dachu - stan średni	
Klatka schodowa (konstrukcja biegu, spoczników i balustrady)	brak	
Konstrukcja dachu	dach drewniany jednospadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej - stan średni	

Kominy ponad dachem		murowane, otynkowane, z wylotami górnymi, zakończone czapami z blachy ocynkowanej – stan zadawalający	
Stolarka okienna		w lokalach okna PCV – stan dobry , brak okienek na poddaszu gospodarczym	zalecane uzupełnienie okienek
Stolarka drzwiowa		drzwi do korytarza drewniane, dwuskrzydłowe z nasświetlem – stan zły	zalecana wymiana drzwi
V. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa).			
1	Tynki i okładziny	tynki zwykle fundamentów i ścian - stan średni , ściana tylna - brak tynków	zalecane docieplenie tylnej ściany w technologii lekkiej-mokrej
2	Ocieplenie budynku	tak – ściana frontowa	
3	Faktura malarska	tynk cienkowarstwowy barwiony w masie	
VI. Elementy ścian zewnętrznych			
1	Attyki, filary, gzymsy, loggie, balkony	brak	
VII. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku			
1	Szyldy, reklamy, anteny	anten zamontowane do ścian i kominów - stan dobry	
VIII. Pokrycia dachowe			
1	Poszycie i pokrycie	papa asfaltowa termozgrzewalna na podłożu z desek - stan dobry	
2	Obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana - stan dobry	
3	Rynny, rury spustowe	blacha stalowa ocynkowana - stan dobry	
IX. Instalacje urządzenia służące ochronie środowiska			
1	Szamba, zbiorniki bezodpływowe, pojemniki na śmieci	Kanalizacja sanitarna - sieć miejska, pojemniki na odpady opróżniane na bieżąco	
X. Wyposażenie w instalacje			
1	Elektryczna	tak	
2	Wod-kan	tak	
3	Gazowa	nie	
4	Kominowa	tak	
5	Centralne ogrzewanie	nie – ogrzewanie piecowe	

Tabela klasyfikująca zużycie elementów budynku

LP	Klasyfikacja stanu technicznego elementów budynku	Procentowe zużycie elementu [%]	Oznaki zużycia
1	b. dobry	0-10	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
2	dobry	11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu małe.
3	średni	25-50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach. Zawilgocenie na poziomie terenu.
4	zadawalający	50-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	zły	60-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6	awaryjny	70<	Element nadaje się do wymiany.

XI. Zakres robót remontowych i konserwacyjnych oraz kolejność ich wykonania:**Roboty konserwacyjne:****Roboty remontowe:**

- uzupełnienie okienek poddasza i wymiana drzwi wejściowych do korytarza
- docieplenie tylnej ściany budynku metodą lekką-mokrą

XII. Wnioski końcowe

Budynek jest w dobrym / zadawalającym / średnim stanie konstrukcyjnym, nie stwarza zagrożeń, kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

Budynek jest w złym / awaryjnym stanie konstrukcyjnym, stwarza zagrożenie, nie kwalifikuje się do dalszej eksploatacji

XIII. Uwagi: ze względu na brak dokumentacji technicznej obiektu ocenę stanu technicznego przeprowadzono metodą wizji lokalnej na obiekcie i jego otoczeniu.



Podpis osoby uprawnionej

**Protokół
z okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności budynku
ROCZNY**

I. Podstawa prawna:

- 1) Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).

II. Informacje ogólne o obiekcie:

1. Adres budynku: 95-100 Zgierz ul. **Piotra Skargi 11** - oficyna B
2. Data przeglądu: **19.06.2024 r.**
3. Właściciel: Gmina Miasto Zgierz
4. Zarządca: MPGM spółka z o.o., 95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14
5. Rok budowy: 1923
6. Kubatura: 300 m³
7. Powierzchnia użytkowa: 66,27 m²
8. Powierzchnia zabudowy: 95,12 m²
9. Ilość kondygnacji: 1
10. Ilość lokali: 2
11. Konstrukcja: murowana
12. Zabytek: nie
13. Dokumentacja: brak

III. Okresowa, roczna kontrola, polega na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej obiektu budowlanego i obejmuje sprawdzenie stanu technicznego elementów konstrukcji budynku (budowli) oraz instalacji narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczącego działania czynników występujących podczas użytkowania. Ponadto kontroli podlegają instalacje służące ochronie środowiska oraz instalacje gazowe i przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).



IV. Elementy konstrukcyjne budynku			
L.p.	Nazwa elementu kontrolowanego	Opis i klasyfikacja stanu technicznego	Zalecenia
1	Fundamenty i ściany fundamentowe	murowane z cegły - stan średni	
2	Ściany konstrukcyjne	murowane z cegły palonej na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane - stan średni	
3	Stropy	stropy drewniane, na belkach drewnianych opartych na ścianach nośnych prostopadle do dachu - stan średni	
4	Klatka schodowa (konstrukcja biegu, spoczników i balustrady)	brak	
5	Konstrukcja dachu	dach jednospadowy drewniany o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej - stan zadawalający	
6	Kominy ponad dachem	murowane, otynkowane, bez czap – stan średni	

7	Stolarka okienna	w lokalach okna PCV – stan dobry	
8	Stolarka drzwiowa	drzwi do lokali (2 szt.) drewniane, jednoskrzydłowe, zewnętrzne – stan zły	zalecana wymiana drzwi

V. Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa).

1	Tynki i okładziny	tynki zwykłe fundamentów i ścian - widoczne spękania i odparzenia tynków – stan zadawalający	zalecane uzupełnienie tynków
2	Ocieplenie budynku	brak	
3	Faktura malarska	brak	

VI. Elementy ścian zewnętrznych

1	Attyki, filary, gzymsy, loggie, balkony	brak	
---	---	------	--

VII. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu budynku

1	Szyldy, reklamy, anteny	anten zamontowane do ścian i kominów - stan średni	
---	-------------------------	---	--

VIII. Pokrycia dachowe

1	Poszycie i pokrycie	papa asfaltowa na podłożu z desek - stan zły	zaleca się remont pokrycia
2	Obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana - stan zły	zaleca się wymianę obróbek blacharskich
3	Rynny, rury spustowe	blacha stalowa ocynkowana - stan zły	zaleca się wymianę rur spustowych i uzupełnienie rynien

IX. Instalacje urządzenia służące ochronie środowiska

1	Szamba, zbiorniki bezodpływowe, pojemniki na śmieci	kanalizacja sanitarna - sieć miejska, pojemniki na odpady opróżniane na bieżąco	
---	---	---	--

X. Wyposażenie w instalacje

1	Elektryczna	tak	
2	Wod-kan	tak	
3	Gazowa	nie	
4	Kominowa	tak	
5	Centralne ogrzewanie	nie – ogrzewanie piecowe węglowe	

Tabela klasyfikująca zużycie elementów budynku

LP	Klasyfikacja stanu technicznego elementów budynku	Procentowe zużycie elementu [%]	Oznaki zużycia
1	b. dobry	0-10	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
2	dobry	11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu małe.

3	średni	25-50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach. Zawilgocenie na poziomie terenu.
4	zadawalający	50-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	zły	60-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6	awaryjny	70<	Element nadaje się do wymiany.

XI. Zakres robót remontowych i konserwacyjnych oraz kolejność ich wykonania:

Roboty konserwacyjne:

Roboty remontowe:

- wymiana drzwi do lokali – drzwi zewnętrzne (2 szt.)
- remont pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rur spustowych i uzupełnieniem rynien

XII. Wnioski końcowe

Budynek jest w ~~dobrym~~ / zadawalającym / średnim stanie konstrukcyjnym, nie stwarza zagrożeń, kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

Budynek jest w złym / awaryjnym stanie konstrukcyjnym, stwarza zagrożenie, nie kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

XIII. Uwagi: ze względu na brak dokumentacji technicznej obiektu ocenę stanu technicznego przeprowadzono metodą wizji lokalnej na obiekcie i jego otoczeniu.

Podpis osoby uprawnionej

Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności budynku PIĘCIOLETNI	
Podstawa prawna: 1) Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.). 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).	
Informacje ogólne o obiekcie: 1. Adres budynku: 95-100 Zgierz, ul. Piotra Skargi 11 - budynek frontowy 2. Data przeglądu: 09.06.2023 r. 3. Właściciel: Gmina Miasto Zgierz 4. Zarządca: MPGM spółka z o.o., 95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14 5. Rok budowy: 1873 6. Kubatura: 1505,00 m ³ 7. Powierzchnia użytkowa: 333,70 m ² 8. Powierzchnia zabudowy: 240,97 m ² 9. Ilość kondygnacji: 2 – w tym część poddasza użytkowego i część gospodarczego 10. Ilość lokali: 14	
	
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE: 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) stanu technicznego elementów budynku, 3) stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska.	
PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI POPRZEDNICH: rocznej kontroli stanu technicznego	
Data kontroli	Ustalenia pokontrolne
21.06.2022 r.	- zaleca się uzupełnienie ubytków tynku cokołów i ścian - wymiana zużytych elementów i zabezpieczenie elewacji przez pomalowanie (oprysk) elementów drewnianych środkiem konserwującym drewno - remont pozostałej części pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - wymiana drzwi do budynku i okien drewnianych
ZAKRES NIE WYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH	
rocznej kontroli stanu technicznego	
Data kontroli	Nie wykonane roboty remontowe
21.06.2022 r.	- zaleca się uzupełnienie ubytków tynku cokołów i ścian - wymiana zużytych elementów i zabezpieczenie elewacji przez pomalowanie (oprysk) elementów drewnianych środkiem konserwującym drewno - remont pozostałej części pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - wymiana drzwi do budynku i okien drewnianych
DOKUMENTACJA BUDYNKU (dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w 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)	
☐ jest kompletna ☒ niekompletna ☐ brak	

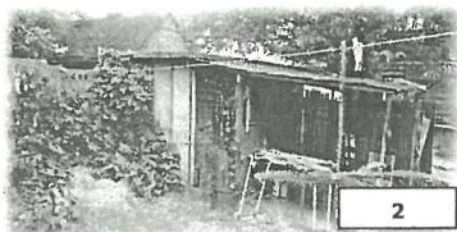
DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA		
(np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentacja eksploatacyjna, w tym metryka instalacji piorunochronnej, dokumentacja powykonawcza robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót)		
☐	☐	☒
jest kompletna	niekompletna	brak
KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO		
☒	☐	☐
jest prowadzona	niekompletna	brak
USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego elementów budynku	Procentowe zużycie elementu [%]	Oznaki zużycia
b. dobry	0-10	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
dobry	11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu małe.
średni	25-50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach. Zawilgocenie na poziomie terenu.
zadawalający	50-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
zły	60-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
awaryjny	70<	Element nadaje się do wymiany.

Elementy, urządzenia	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenia	Klasyfikacja stanu technicznego	Zalecenia
ELEMENTY KONSTRUKCYJNE BUDYNKU			
Fundamenty i ściany fundamentowe piwnic	murowane z cegły ceramicznej palonej i kamienia polnego, cokoły otynkowane, ubytki tynku	stan zły	zaleca się naprawę tynków na ścianach fundamentowych
Ściany konstrukcyjne	ściana szczytowa północna murowana z cegły palonej, pozostałe ściany drewniane z bali	stan średni	
Stropy	drewniane, na belkach drewnianych opartych na ścianach podłużnych	stan średni	
Konstrukcja dachu	drewniany dwuspadowy z naczółkami i facjatami o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej, odeskowany - konstrukcja zaatakowana przez owady	stan średni	zalecane zabezpieczenie konstrukcji poprzez naniesienie atestowanego środka przeciw grzybom i owadom
Schody wewnętrzne	drewniane	stan średni	

Schody zewnętrzne	betonowe	stan średni	
ELEMENTY ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH			
Elewacja	tynki zwykłe fundamentów i ściany szczytowej - widoczne spękania i odparzenia tynków - drewniana deska elewacyjna na ścianach drewnianych -	stan zadawalający stan zadawalający , miejscami - zły	zaleca się wymianę tynków na ścianach oraz deski elewacyjnej z zabezpieczeniem środkiem konserwującym drewno
Gzymsy, attyki, filary			
Balkony	nie występują		
Stołarka okienna	w lokalach okna PCV - okna drewniane - w części wspólnej okna drewniane -	stan dobry stan średni stan zły	zalecana wymiana okien drewnianych
Drzwi wejściowe	drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem	stan zły	zalecana wymiana
POKRYCIA DACHOWE I ELEMENTY ODWODNIENIA			
Pokrycie i poszycie dachu	papa asfaltowa na podłożu z desek - ¼ dachu ¾ dachu - papa wysuszona i spękana	stan dobry stan zły	zalecana wymiana części poszycia i pokrycia dachu
Przewody kominowe, wentylacyjne, spalinowe	murowane z cegły palonej, otynkowane, z wylotami górnymi	stan zadawalający	
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana - na ¾ długości - widoczna korozja	stan zły	zalecana wymiana i uzupełnienie rynien i rur spustowych
Opaska wokół budynku	betonowa i z płyt chodnikowych betonowych	stan średni	
URZĄDZENIA I INSTALACJE ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU			
Instalacja odgromowa/anteny	anteny mocowane do ścian i kominów	stan dobry	
Szyldy, reklamy, klimatyzatory	brak		
CZĘŚCI WSPÓLNE			
Klatka schodowa	drewniana		
Piwnice	budynek niepodpiwniczony		
Poddasze użytkowe	lokale mieszkalne i strych gospodarczy		
INSTALACJE I URZĄDZENIA SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA			
Instalacja kanalizacji sanitarnej	budynek podłączony do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - rury żeliwne i PCV	stan średni	
Instalacja kanalizacji deszczowej	brak		
INNE INSTALACJE			
Instalacja zimnej wody	z sieci miejskiej - rury stalowe		
Instalacja centralnego ogrzewania	nie - ogrzewanie piecowe		
Instalacja ciepłej wody użytkowej	nie		
Instalacja gazowa	brak		
OTOCZENIE BUDYNKU			
Ciągi komunikacji pieszej	utwardzone - kostka brukowa betonowa, płyty chodnikowe betonowe	stan dobry	

Dojazdy	droga asfaltowa, wjazd na nieruchomość utwardzony gruzobetonem	stan zadawalający	
Składowanie odpadów stałych	stanowisko utwardzone i zadaszone – pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów	stan dobry	
Ogrodzenie	od strony ul. Gołębiej – ogrodzenie z żelbetowych elementów ogrodzeniowych, brama i furtka stalowe - z prętów i blachy w obramowaniu z rur stalowych	stan średni	
Inne	oświetlenie – lampy uliczne i oświetlenie strefy wejść do budynków zieleń – trawniki, zieleń niska, krzewy i drzewa		

Budynki gospodarcze



W otoczeniu budynku:

fot. 1 - budynek gospodarczy w kształcie litery L o konstrukcji murowanej z 20 boksami komórek lokatorskich, zadaszenie o konstrukcji drewnianej, pokrycie z papy asfaltowej termozgrzewalnej - stan ogólny **dobry**; **zalecana wymiana 5 szt. drzwi komórkowych**

fot. 2 – altanka o konstrukcji drewnianej, zadaszenie drewniane pokryte papą, ścianki z płyty pilśniowej – stan **zadawalający** – **zalecana rozbiórka z uwagi na samowolę budowlaną**

fot. 3 – budynek garażowy o konstrukcji stalowej, zadaszenie i ścianki z blachy stalowej trapezowej – stan techniczny **średni**

Zakres robót remontowych i konserwacyjnych oraz kolejność ich wykonania:

Roboty konserwacyjne:

- uzupełnienie ubytków tynku cokołów i ścian
- wymiana zużytych elementów i zabezpieczenie elewacji przez pomalowanie (oprysk) elementów drewnianych środkiem konserwującym drewno

Roboty remontowe:

- remont pozostałej części pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- wymiana drzwi do budynku i okien drewnianych

Wnioski końcowe

Budynek jest w ~~dobrym~~ / ~~zadawalającym~~ / ~~średnim~~ stanie konstrukcyjnym, nie stwarza zagrożeń, kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

~~Budynek jest w złym / awaryjnym stanie konstrukcyjnym, stwarza zagrożenie, nie kwalifikuje się do dalszej eksploatacji – wyłączony z użytkowania.~~

Uwagi: ze względu na brak dokumentacji technicznej obiektu ocenę stanu technicznego przeprowadzono metodą wizji lokalnej na obiekcie i jego otoczeniu.

Specjalista
ds. Nadzoru Technicznego

upr.bud.nr 103/85/WL

Podpis osoby uprawnionej

Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności budynku PIĘCIOLETNI		
Podstawa prawna: 1) Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.). 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).		
Informacje ogólne o obiekcie: 1. Adres budynku: 95-100 Zgierz, ul. Piotra Skargi 11 - oficyna C 2. Data przeglądu: 09.06.2023 r. 3. Właściciel: Gmina Miasto Zgierz 4. Zarządca: MPGM spółka z o.o., 95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14 5. Rok budowy: 1867 6. Kubatura: 270,00 m ³ 7. Powierzchnia użytkowa: 65,62 m ² 8. Powierzchnia zabudowy: 90,00 m ² 9. Ilość kondygnacji: 1 + poddasze gospodarcze 10. Ilość lokali: 2		
		
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE: 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) stanu technicznego elementów budynku, 3) stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska.		
PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI POPRZEDNICH: rocznej kontroli stanu technicznego		
Data kontroli	Ustalenia pokontrolne	
21.06.2022 r.	- uzupełnienie okienek poddasza i wymiana drzwi wejściowych do korytarza - docieplenie tylnej ściany budynku metodą lekką-mokrą	
ZAKRES NIE WYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH		
rocznej kontroli stanu technicznego		
Data kontroli	Nie wykonane roboty remontowe	
21.06.2022 r.	- uzupełnienie okienek poddasza i wymiana drzwi wejściowych do korytarza - docieplenie tylnej ściany budynku metodą lekką-mokrą	
DOKUMENTACJA BUDYNKU (dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w 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)		
☐	☐	☒
jest kompletna	niekompletna	brak
DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA (np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz 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 robót)		
☐	☐	☒
jest kompletna	niekompletna	brak

KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO		
☐ jest prowadzona ☐ niekompletna ☐ brak		
USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego elementów budynku	Procentowe zużycie elementu [%]	Oznaki zużycia
b. dobry	0-10	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
dobry	11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu małe.
średni	25-50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach. Zawilgocenie na poziomie terenu.
zadawalający	50-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
zły	60-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
awaryjny	70<	Element nadaje się do wymiany.

Elementy, urządzenia	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenia	Klasyfikacja stanu technicznego	Zalecenia
ELEMENTY KONSTRUKCYJNE BUDYNKU			
Fundamenty i ściany fundamentowe	murowane z cegły ceramicznej palonej	stan średni	
Ściany konstrukcyjne	ściany murowane z cegły palonej, na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane, zawierające trzony kominowe	stan średni	
Stropy	stropy drewniane, na belkach drewnianych opartych na ścianach nośnych prostopadłe do dachu	stan średni	
Konstrukcja dachu	dach drewniany jednospadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej	stan średni	
Schody wewnętrzne	nie występują		
Schody zewnętrzne	nie występują		
ELEMENTY ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH			
Elewacja	tynki zwykle fundamentów i ścian, ściana tylna - bez tynków	stan średni	zalecane docieplenie tylnej ściany
Gzymsy, attyki, filary	brak		
Balkony	nie występują		
Stolarka okienna	okna PCV, brak okienek na poddaszu gospodarczym	stan dobry	zalecane uzupełnienie okienek poddasza

Drzwi wejściowe	drzwi do korytarza drewniane, dwuskrzydłowe z naświetlem	stan zły	zalecana wymiana
POKRYCIA DACHOWE I ELEMENTY ODWODNIENIA			
Pokrycie i poszycie dachu	papa asfaltowa termozgrzewalna na podłożu z desek	stan dobry	
Przewody kominowe, wentylacyjne, spalinowe	murowane z cegły palonej, otynkowane, z wylotami górnymi, zakończone czapami z blachy ocynkowanej	stan dobry	
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana	stan dobry	
Opaska wokół budynku	betonowa i z płyt chodnikowych betonowych	stan średni	
URZĄDZENIA I INSTALACJE ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU			
Instalacja odgromowa/anten	anten mocowane do ścian i kominów	stan dobry	
Szyldy, reklamy, klimatyzatory	brak		
CZĘŚCI WSPÓLNE			
Klatka schodowa	nie występuje		
Piwnice	budynek niepodpiwniczony		
Poddasze użytkowe	strych gospodarczy		
INSTALACJE I URZĄDZENIA SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA			
Instalacja kanalizacji sanitarnej	budynek podłączony do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – rury żeliwne i PCV	stan średni	
Instalacja kanalizacji deszczowej	brak		
INNE INSTALACJE			
Instalacja zimnej wody	z sieci miejskiej – rury stalowe		
Instalacja centralnego ogrzewania	nie - ogrzewanie piecowe		
Instalacja ciepłej wody użytkowej	nie		
Instalacja gazowa	brak		
OTOCZENIE BUDYNKU			
Ciągi komunikacji pieszej	utwardzone – kostka brukowa betonowa, płyty chodnikowe betonowe	stan dobry	
Dojazdy	droga asfaltowa, wjazd na nieruchomość utwardzony gruzobetonem	stan zadawalający	
Składowanie odpadów stałych	stanowisko utwardzone i zadaszone – pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów	stan dobry	
Ogrodzenie	od strony ul. Gołębiej – ogrodzenie z żelbetowych elementów ogrodzeniowych, brama i furtka stalowe - z prętów i blachy w obramowaniu z rur stalowych	stan średni	
Inne	oświetlenie – lampy uliczne i oświetlenie strefy wejść do budynków zieleń – trawniki, zieleń niska, krzewy i drzewa		

Budynki gospodarcze



1



2



3

W otoczeniu budynku:

fol. 1 - budynek gospodarczy w kształcie litery L o konstrukcji murowanej z 20 boksami komórek lokatorskich, zadaszenie o konstrukcji drewnianej, pokrycie z papy asfaltowej termozgrzewalnej - stan ogólny **dobry**; **zalecana wymiana 5 szt. drzwi komórkowych**

fol. 2 - altanka o konstrukcji drewnianej, zadaszenie drewniane pokryte papą, ścianki z płyty pilśniowej - stan **zadawalający** - **zalecana rozbiórka z uwagi na samowolę budowlaną**

fol. 3 - budynek garażowy o konstrukcji stalowej, zadaszenie i ścianki z blachy stalowej trapezowej - stan techniczny **średni**

Zakres robót remontowych i konserwacyjnych oraz kolejność ich wykonania:

Roboty konserwacyjne:

Roboty remontowe:

- wymiana drzwi do lokali - drzwi zewnętrzne (2 szt.)
- remont pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rur spustowych i uzupełnieniem rynien
- budynki gospodarcze - zalecana wymiana 5 szt. drzwi komórkowych

Wnioski końcowe

Budynek jest w ~~dobrym~~ / ~~zadawalającym~~ / ~~średnim~~ stanie konstrukcyjnym, nie stwarza zagrożeń, kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

~~Budynek jest w złym / awaryjnym stanie konstrukcyjnym, stwarza zagrożenie, nie kwalifikuje się do dalszej eksploatacji - wyłączony z użytkowania.~~

Uwagi: ze względu na brak dokumentacji technicznej obiektu ocenę stanu technicznego przeprowadzono metodą wizji lokalnej na obiekcie i jego otoczeniu.

Specjalista
ds. Nadzoru Technicznego

upr. bud. nr 103/85/WŁ

Podpis osoby uprawnionej

Protokół
z okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności budynku
PIĘCIOLETNI

Podstawa prawna:

- 1) Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836).

Informacje ogólne o obiekcie:

1. Adres budynku: 95-100 Zgierz ul. **Piotra Skargi 11** - oficyna B
2. Data przeglądu: **09.06.2023 r.**
3. Właściciel: Gmina Miasto Zgierz
4. Zarządca: MPGM spółka z o.o., 95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14
5. Rok budowy: 1923
6. Kubatura: 300 m³
7. Powierzchnia użytkowa: 66,27 m²
8. Powierzchnia zabudowy: 95,12 m²
9. Ilość kondygnacji: 1
10. Ilość lokali: 2



ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych,
- 2) stanu technicznego elementów budynku,
- 3) stanu technicznego urządzeń służących ochronie środowiska.

PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ Z PROTOKOŁAMI POPRZEDNICH:

rocznej kontroli stanu technicznego

Data kontroli	Ustalenia pokontrolne
21.06.2022 r.	- wymiana drzwi do lokali – drzwi zewnętrzne (2 szt.) - remont pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rur spustowych i uzupełnieniem rynien

**ZAKRES NIE WYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI
W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH**

rocznej kontroli stanu technicznego

Data kontroli	Nie wykonane roboty remontowe
21.06.2022 r.	- wymiana drzwi do lokali – drzwi zewnętrzne (2 szt.) - remont pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rur spustowych i uzupełnieniem rynien

DOKUMENTACJA BUDYNKU

(dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w 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)

☐	☐	☒
jest kompletna	niekompletna	brak

DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA

(np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz 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 robót)

☐	☐	☒
jest kompletna	niekompletna	brak

KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO		
☒ jest prowadzona ☐ niekompletna ☐ brak		
USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO		
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego elementów budynku	Procentowe zużycie elementu [%]	Oznaki zużycia
b. dobry	0-10	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Mury i posadzki suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne dopuszczalne normą rysy.
dobry	11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Mury i posadzki suche. Odchylenia konstrukcji od pierwotnego stanu małe.
średni	25-50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Wymagany jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i konserwacji. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach. Zawilgocenie na poziomie terenu.
zadawalający	50-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
zły	60-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Mury i posadzki zawilgocone. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
awaryjny	70<	Element nadaje się do wymiany.

Elementy, urządzenia	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenia	Klasyfikacja stanu technicznego	Zalecenia
ELEMENTY KONSTRUKCYJNE BUDYNKU			
Fundamenty i ściany fundamentowe	murowane z cegły ceramicznej palonej	stan średni	
Ściany konstrukcyjne	ściany murowane z cegły palonej, otynkowane	stan średni	
Stropy	stropy drewniane, na belkach drewnianych opartych na ścianach nośnych prostopadle do dachu	stan średni	
Konstrukcja dachu	dach jednospadowy drewniany o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej	stan zadawalający	
Schody wewnętrzne	nie występują		
Schody zewnętrzne	nie występują		
ELEMENTY ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH			
Elewacja	tynki zwykłe fundamentów i ścian - widoczne spękania i odparzenia tynków	stan zadawalający	zalecane uzupełnienie tynków
Gzymsy, attyki, filary	brak		
Balkony	nie występują		
Stolarka okienna	okna PCV	stan dobry	
Drzwi wejściowe	drzwi do lokali (2 szt.) drewniane, jednoskrzydłowe, zewnętrzne	stan zły	zalecana wymiana

POKRYCIA DACHOWE I ELEMENTY ODWODNIENIA			
Pokrycie i poszycie dachu	papa asfaltowa na podłożu z desek – ¼ dachu ¾ dachu – papa wysuszona i splekana	stan dobry stan zły	zalecana wymiana części poszycia i pokrycia dachu
Przewody kominowe, wentylacyjne, spalinowe	murowane z cegły palonej, otynkowane, z wylotami górnymi	stan zadawalający	
Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie	blacha stalowa ocynkowana – na ¾ długości - widoczna korozja	stan zły	zalecana wymiana i uzupełnienie rynien i rur spustowych
Opaska wokół budynku	betonowa i z płyt chodnikowych betonowych	stan średni	
URZĄDZENIA I INSTALACJE ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU			
Instalacja odgromowa/anten	anten mocowane do ścian i kominów	stan dobry	
Szyldy, reklamy, klimatyzatory	brak		
CZĘŚCI WSPÓLNE			
Klatka schodowa	nie występuje		
Piwnice	budynek niepodpiwniczony		
Poddasze użytkowe	nie występuje		
INSTALACJE I URZĄDZENIA SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA			
Instalacja kanalizacji sanitarnej	budynek podłączony do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – rury żeliwne i PCV	stan średni	
Instalacja kanalizacji deszczowej	brak		
INNE INSTALACJE			
Instalacja zimnej wody	z sieci miejskiej – rury stalowe		
Instalacja centralnego ogrzewania	nie - ogrzewanie piecowe		
Instalacja ciepłej wody użytkowej	nie		
Instalacja gazowa	brak		
OTOCZENIE BUDYNKU			
Ciągi komunikacji pieszej	utwardzone – kostka brukowa betonowa, płyty chodnikowe betonowe	stan dobry	
Dojazdy	droga asfaltowa, wjazd na nieruchomość utwardzony gruzobetonem	stan zadawalający	
Składowanie odpadów stałych	stanowisko utwardzone i zadaszone – pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów	stan dobry	
Ogrodzenie	od strony ul. Gołębiej – ogrodzenie z żelbetowych elementów ogrodzeniowych, brama i furtka stalowe - z prętów i blachy w obramowaniu z rur stalowych	stan średni	
Inne	oświetlenie – lampy uliczne i oświetlenie strefy wejść do budynków zieleń – trawniki, zieleń niska, krzewy i drzewa		

Budynki gospodarcze



1



2



3

W otoczeniu budynku:

fot. 1 - budynek gospodarczy w kształcie litery L o konstrukcji murowanej z 20 boksami komórek lokatorskich, zadaszenie o konstrukcji drewnianej, pokrycie z papy asfaltowej termozgrzewalnej - stan ogólny **dobry**; **zalecana wymiana 5 szt. drzwi komórkowych**

fot. 2 - altanka o konstrukcji drewnianej, zadaszenie drewniane pokryte papą, ścianki z płyty pilśniowej - stan **zadawalający** - **zalecana rozbiórka z uwagi na samowolę budowlaną**

fot. 3 - budynek garażowy o konstrukcji stalowej, zadaszenie i ścianki z blachy stalowej trapezowej - stan techniczny **średni**

Zakres robót remontowych i konserwacyjnych oraz kolejność ich wykonania:

Roboty konserwacyjne:

Roboty remontowe:

- wymiana drzwi do lokali - drzwi zewnętrzne (2 szt.)
- remont pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rur spustowych i uzupełnieniem rynien
- budynki gospodarcze - zalecana wymiana 5 szt. drzwi komórkowych

Wnioski końcowe

Budynek jest w ~~dobrym~~ / ~~zadawalającym~~ / ~~średnim~~ stanie konstrukcyjnym, nie stwarza zagrożeń, kwalifikuje się do dalszej eksploatacji.

~~Budynek jest w złym / awaryjnym stanie konstrukcyjnym, stwarza zagrożenie, nie kwalifikuje się do dalszej eksploatacji - wyłączony z użytkowania.~~

Uwagi: ze względu na brak dokumentacji technicznej obiektu ocenę stanu technicznego przeprowadzono metodą wizji lokalnej na obiekcie i jego otoczeniu.

Specjalista
ds. Nadzoru Technicznego

upr.bud.nr 103/85/WL

Podpis osoby uprawnionej

