



IBS Budownictwo

# Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego

Maj 2024

Nazwa Obiektu

Przedszkole Miejskie Nr 37

Lokalizacja Obiektu

Ul. Pana Tadeusza 12 A, Olsztyn

Funkcja Użytkowa Obiektu

Biurowa

Rodzaj Przeglądu

Roczny

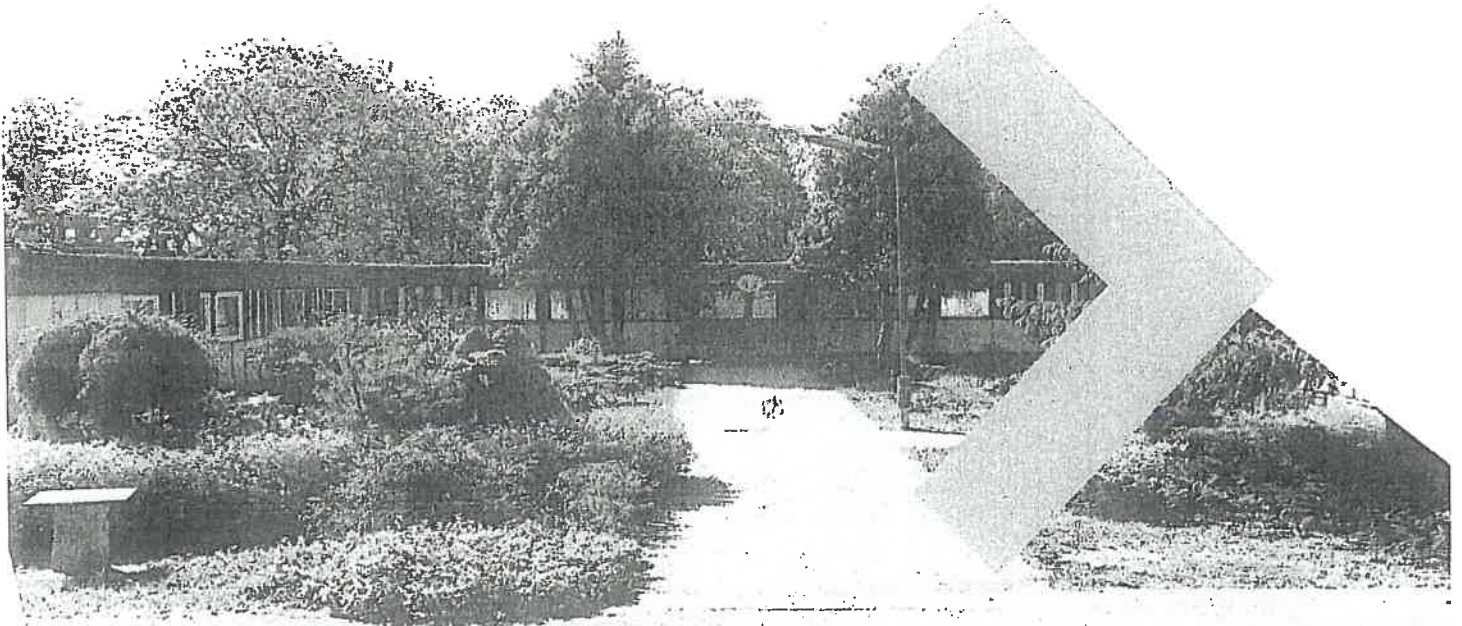
Zakres Przeglądu

Konstrukcyjno - Instalacyjny

Osoby Kontrolne

Mgr Inż. Michał Wróblewski

Mgr Inż. Grzegorz Strzelecki



# Zawartość opracowania

Wstęp

Charakterystyka obiektu

Uregulowania prawne

Metodologia kontroli i oceny

Zalecenia i termin realizacji

Protokoły z kontroli obiektu:

I. Protokół z kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (art.62, ust.1, pkt 1.a. Ustawy Prawo Budowlane).

A. Część konstrukcyjna

B. Część instalacyjna

II. Protokół z kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (art.62 ust.1, pkt 1.b. Ustawy Prawo Budowlane

III. Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych: dymowych, spalinowych, wentylacyjnych (art.62 ust.1, pkt 1.c. Ustawy Prawo Budowlane



IBS Budownictwo

## Wstęp

Przedmiotem opracowania jest okresowa kontrola obiektu budowlanego.

### Wykonawca przeglądu

IBS Inwestycje Sp. z o.o. Sp. k  
ul. św. J. Odrowąża 15, 03-310 Warszawa  
NIP: 524 282 48 13

- Zakres kontroli: przegląd roczny zgodnie z art. 62 ust 1 pkt. 1 ustawy Prawo Budowlane w zakresie konstrukcyjnym i instalacyjnym.
- Kontrolę obiektu przeprowadzono w dniu: 17.05.2024 r.
- Protokół z kontroli sporządzili Inżynierowie budownictwa w zakresie posiadanych uprawnień i zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- Protokół sporządzono w jednym egzemplarzu dla zamawiającego.



IBS Budownictwo

## Charakterystyka obiektu

### Opis ogólny

Ogólne informacje o zabudowie obiektu

Rok budowy

Rok modernizacji, remontu

Liczba kondygnacji naziemnych

Liczba kondygnacji podziemnych

Technologia wykonania

Rodzaj konstrukcji

Posadowienie

Budynek wolnostojący

1977 r.

Remonty prowadzone sukcesywnie

1

1

Tradycyjna murowana

Szkieletowa drewniana

Ławy żelbetowe

### Szczegółowy opis techniczny

Stropodach

Dach

Pokrycie

Kominy

Ściany zewnętrzne

Ściany wewnętrzne

Ścianki działowe

Okna

Drzwi wejściowe

Drzwi wewnętrzne

Elewacja

Tynk wewnętrzny

Sufity podwieszane

Powłoki malarskie

Okladziny ścienne

Rynny i rury spustowe

Obróbki blacharskie

Posadzki

Inne

Przeznaczenie

Rodzaj wyposażenia

Parametry techniczne

Dach drewniany z wentylacją kryty papą

Konstrukcja drewniana

Papa termozgrzewalna

Deflektory metalowe pomalowane

Konstrukcja drewniana z wielkopłytowych elementów

Konstrukcja drewniana obita płytą G-K

Konstrukcja drewniana obita płytą G-K

Drewniane, PCV

Aluminiowe

Drewniane

Płyta azbestowo-cementowa pomalowana, elementy drewniane

-

Płyta drewniana (piłśniowa).

Powłoki emulsyjne ścian i sufitów, lamperie olejne.

Głazura

Blacha stalowa powlekana, PCV

Blacha stalowa powlekana

Płytki ceramiczne, wykładzina PCV

Budynek szkolny

Wyposażenie typowe dla budynków przedszkolnych.

powierzchnia zabudowy: 888,40 m<sup>2</sup>

powierzchnia użytkowa : 837,20 m<sup>2</sup>

kubatura: 3083,00 m<sup>3</sup>

### Wyposażenie obiektu w instalacje

Źródło zimnej wody:

Instalacje ppoż.:

Kanalizacja sanitarna:

Kanalizacja deszczowa:

Instalacja grzewcza

Instalacja ciepłej wody użytkowej:

Wentylacja grawitacyjna:

Wentylacja mechaniczna:

Instalacja odgromowa:

Instalacja elektryczna:

Gaśnice:

Inne:

przyłącze wodociągowe z sieci miejskiej

hydranty wewnętrzne, gaśnice proszkowe

odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej

odprowadzenie wód deszczowych do sieci miejskiej

węzeł cieplny zasilany z sieci miejskiej MPEC

z sieci miejskiej

kanały stalowe

wentylatory wyciągowe, okapy kuchenne

zainstalowana

występuje

podręczne proszkowe

--

### Dodatkowe informacje

Drogi pożarowe:

Drogi ewakuacyjne:

Podział na strefy pożarowe:

Umiejscowienie kotłowni:

Paliwo wykorzystywane do ogrzewania:

Zabezpieczenia pożarowe:

Potwierdzenie sprawności zabezpieczeń

pożarowych:

Zabezpieczenia kradzieżowe:

wytyczone

wyznaczone

wykonany

węzeł cieplny w wyznaczonym pomieszczeniu

ciepło systemowe

hydranty wewnętrzne, gaśnice podręczne

protokoły z przeglądów serwisowych

monitoring

## Uregulowania prawne dot. okresowych kontroli obiektów

Aktem prawa powszechnie obowiązującego, będącym podstawą obowiązku dokonywania kontroli okresowych jest przede wszystkim rozdział 6 Dz.U.2023, poz. 682 L.j. - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany obiekt budowlany użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej oraz dokonywać okresowych kontroli obiektu.

Przegląd roczny polega 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);

Przegląd pięcioletni polega 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 po-rażień, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

Kontrole mogą być wykonywane równocześnie.

### Obiekty wielkopowierzchniowe

Co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, należy wykonywać przeglądy półroczne w zakresie ujętym w art. 62 ust. 1 pkt 1 a, b, c, Ustawy Prawo Budowlane w przypadku:

- Budyneków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>
- Innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>.

Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;

W trakcie każdej kontroli należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Kontrole roczne i pięcioletnie przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu wszystkie dokumenty dotyczące charakterystyki stanu technicznego i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych i obiekcie w toku jego użytkowania oraz **protokoły z okresowych kontroli** budynku.

Najważniejszym dokumentem budynku oddanego do użytkowania jest **Książka obiektu budowlanego**.

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 Ustawy Prawo Budowlane, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

**Protokoły z kontroli obiektu budowlanego**, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz inne dokumenty dotyczące budynku, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać książkę obiektu przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli **utrzymania obiektów budowlanych** we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.



IBS Budownictwo

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić 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.

Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Właściwy organ, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

## Metodologia kontroli i oceny

Kontrola obiektu polega na ocenie stanu elementów i instalacji obiektu i wskazanie uszkodzeń, które mogą powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa osób, środowiska i konstrukcji budynku (budowli).

Kontrola dokonywana jest poprzez analizę dokumentacji technicznej obiektu i oględziny zewnętrzne elementów (mogą być stosowane metody inwazyjne badania elementów lub odkrywki); na tej podstawie dokonywana jest ocena wg 5-cio stopniowej skali na podst. ogólnych kryteriów klasyfikacji stanu technicznego elementów.

\*Ogólne kryteria klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku (budowli).

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu(%)	Kryteria ocen
1	Dobry	0-10	Stan techniczny nie budzący zastrzeżeń. Element budynku (Instalacji) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm, atestów, certyfikatów oraz warunkom technicznym. Mogą być uwagi o charakterze konserwacyjnym oraz mające wpływ na trwałość elementu.
2	Zadowalający	10-25	Stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku (budowli). Mogą występować niewielkie uszkodzenia elementów (Instalacji), drobne usterki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektu, a także uwagi, co do estetyki i konserwacji elementów obiektu (Instalacji).
3	Średni	25-40	Występują uszkodzenia elementów budynku (Instalacji) nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania obiektu. Celowy jest częściowy remont lub naprawa elementów (Instalacji).
4	Zły	40-50	Występują uszkodzenia konstrukcji (Instalacji) i elementów budynku, mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu. Konieczne są roboty naprawcze lub remont kapitalny.
5	Awaryjny	>50	Występują poważne uszkodzenia konstrukcyjne lub inne, stwarzające zagrożenie dla zdrowia lub życia przebywających w obiekcie ludzi. Uszkodzenia te mogą być przyczyną katastrofy budowlanej. Konieczne jest natychmiastowe działanie administratora obiektu.



## Zalecenia i termin realizacji

W trakcie kontroli mogą być formułowane zalecenia dot. wykonania określonych robót remontowych i napraw ze wskazaniem terminu lub ze wskazaniem kolejności wg 5-cio stopniowej skali pilności (poniżej tabela), w której przyjęto przybliżone terminy.

\*Kolejność wykonania napraw i robót remontowych przyjęto wg 5-cio stopniowej skali:

Pilność wykonania napraw	Termin	Uzasadnienie
1°	bezwzględnie	W czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli z uwagi na bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.
2°	miesiąc	Z uwagi na możliwość wystąpienia potencjalnego zagrożenia konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkownika budynku (budowli).
3°	trzy miesiące	Z uwagi na możliwość pogłębiania się uszkodzeń i zagrożenia dot. konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkownika budynku (budowli) w dłuższej perspektywie czasowej.
4°	w terminie do następnej kontroli okresowej.	Dot. uszkodzeń nie powodujących potencjalnych zagrożeń dla konstrukcji, bezpieczeństwa ludzi i środowiska a mających wpływ na postępujące zużycie elementu lub estetykę obiektu.
5°	>rok.	Prace do ujęcia w planach remontów w latach następnych.

Podczas kontroli dokonywane jest również sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej (art.62 ust.1 pkt 1 a. ustawy Prawo Budowlane).

Zgodnie z art. 70.ust.1 ustawy Prawo Budowlane „właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić 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. Obowiązek, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Właściwy organ (PINB), po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków”.



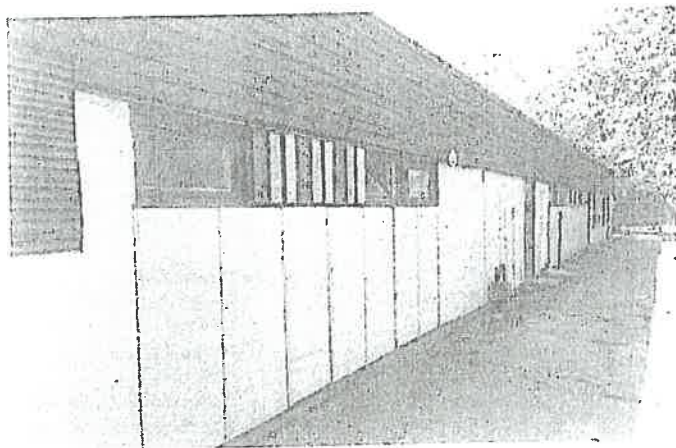
# Protokół z kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu

## Część A. Elementy konstrukcyjne

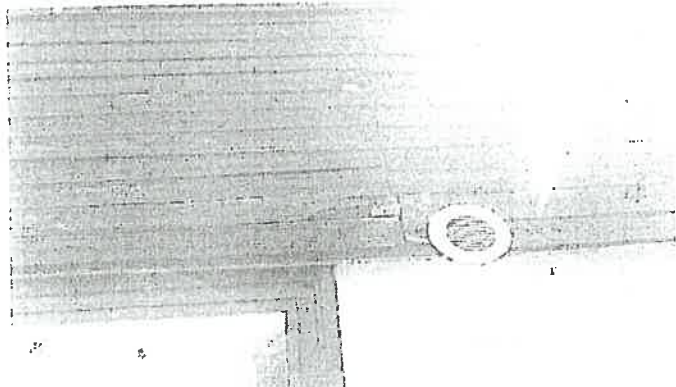
### Zalecenia z poprzedniej kontroli okresowej

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: 29.05.2023 r.
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: zaleceń nie wykonano.

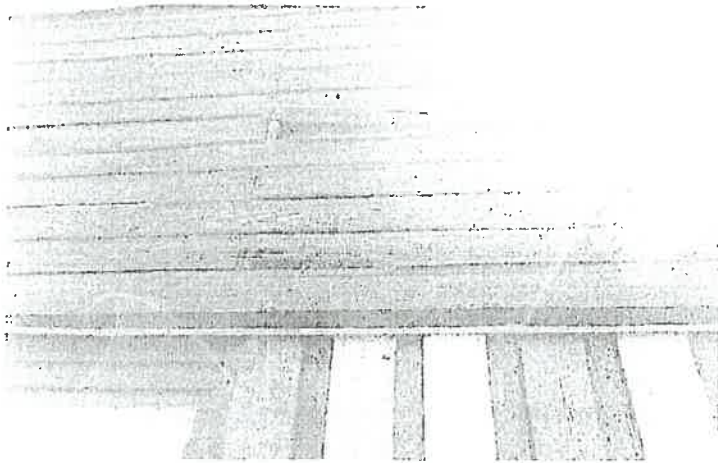
I.p.	Elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia / wady	Fot.	Zalecenia / uwagi	Pilność robót
Elementy zewnętrzne						
1.	Warstwa fakturowa elewacji północnej	średni	Elewacja wyeksploatowana	1,2, 3,4	Przewidzieć gruntowny remont elewacji. Płyta azbestowo-cementowa zabezpieczona farbą. Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	5



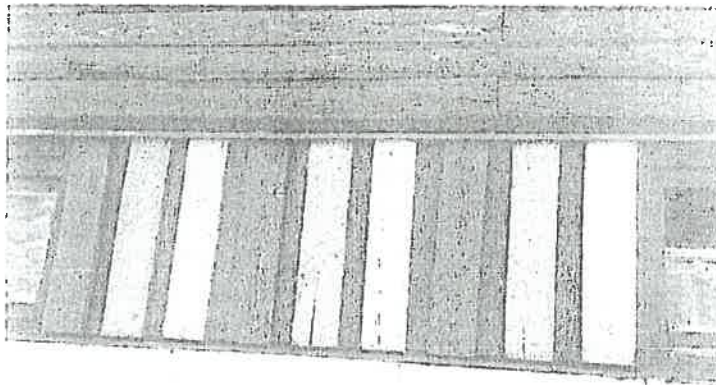
Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3



Fot. 4

2.	Warstwa fakturowa elewacji południowej	średni	Elewacja wyeksploatowana	Przewidzieć gruntowny remont elewacji. Płyta azbestowo- cementowa zabezpieczona farbą. Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	5
3.	Warstwa fakturowa elewacji wschodniej	średni	Elewacja wyeksploatowana	Przewidzieć gruntowny remont elewacji. Płyta azbestowo- cementowa zabezpieczona farbą. Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	5
4.	Warstwa fakturowa elewacji zachodniej	średni	Elewacja wyeksploatowana	Przewidzieć gruntowny remont elewacji. Płyta azbestowo- cementowa zabezpieczona farbą. Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	5

- 5. Attyki -
- 6. Filary -
- 7. Gzymsy -
- 8. Balustrady -
- 9. Urządzenia zamontowane do ścian zadowolający
- 10. Doświetla piwniczne -
- 11. Urządzenia zamontowane do dachu zadowolający
- 12. Pokrycie dachowe średni

Widoczne wyrzuszenia na pokryciu z papy.

5

Przewidzieć bieżąca konserwację. Przewidzieć gruntowny remont poszycia dachowego.

5



Fot. 5

- 13. Obróbki blacharskie
- 14. Elementy odwodnienia dachu

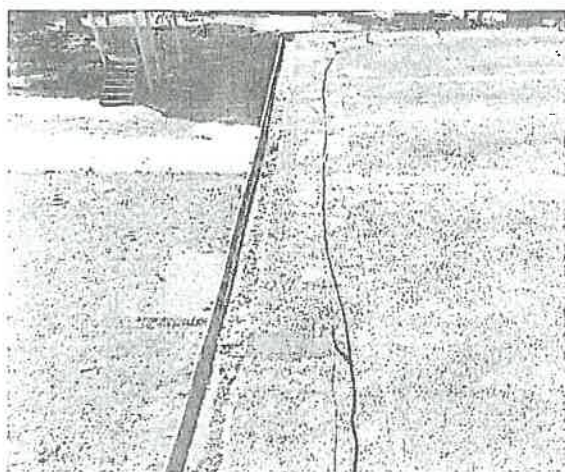
zadowolający  
zadowolający

Zanieczyszczone elementy odwodnienia dachowego

6

Na bieżąco prowadzić prace konserwacyjne elementów odwodnienia dachu.

5



Fot. 6

- 15. Kominy
- 16. Stalarka okienna i drzwiowa

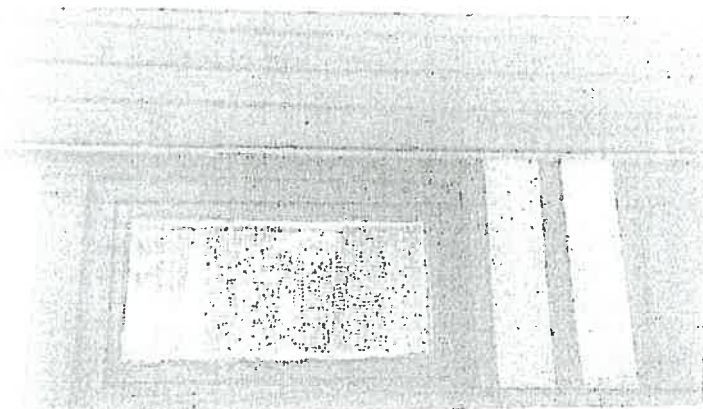
zadowolający  
średni/  
zadowolający

Widoczne ubytki powłoki malarskiej. Stalarka wyeksploatowana

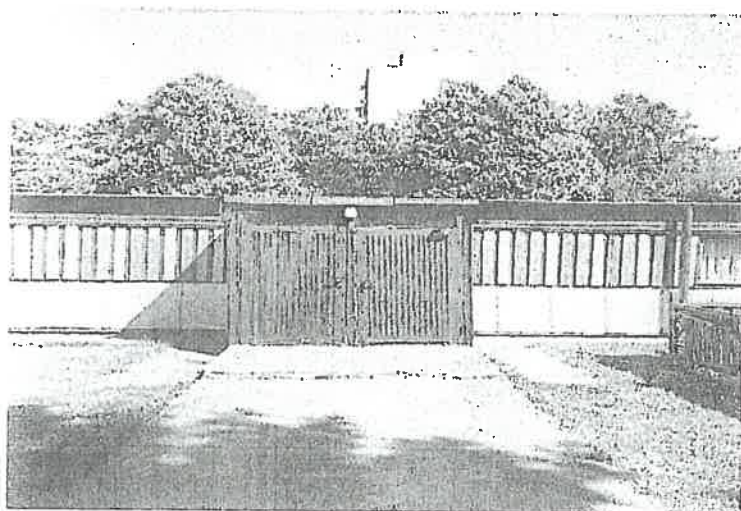
7,8

Prowadzić bieżącą konserwację. Przewidzieć wymianę stalarki okiennej.

5



Fot. 7



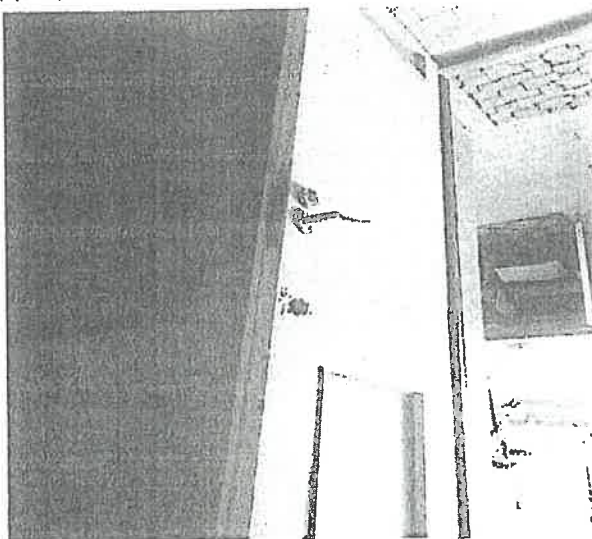
Fot. 8

19.	Inne	-			
<b>Elementy konstrukcyjne</b>					
20.	Konstrukcja dachu	średni			
21.	Ściany zewnętrzne	zadawalający			
22.	Ściany wewnętrzne	zadawalający			
23.	Ściany działowe	zadawalający			
24.	Ściany podziemia	-			
25.	Inne	-			
<b>Elementy wewnętrzne</b>					
26.	Posadzki	zadawalający			
27.	Sufity	zadawalający			
28.	Stołarka wewnętrzna	zadawalający	Stołarka wewnętrzna wyeksploatowana	9,10	Wykonać wymianę stolarki wewnętrznej.
					5

\* Elementy w tabeli nie poddane ocenie, nie występują w obiekcie.

- 29. Powłoki malarskie
  - 30. Okładziny ścienne
  - 31. Inne
- zadawający
- zadawający

Fot. 10



Fot. 9

