

Protokół okresowej kontroli objektu budowlanego

Maj 2024

IBS Budownictwo

Nazwa Obiektu

Przedzkoie Miejskie Nr 37

Lokalizacja Obiektu

Ul. Pana Tadeusza 12 A, Olsztyn

Funkcja Użytkowa Obiektu

Biurowa

Rodzaj Przeglądu

Roczny

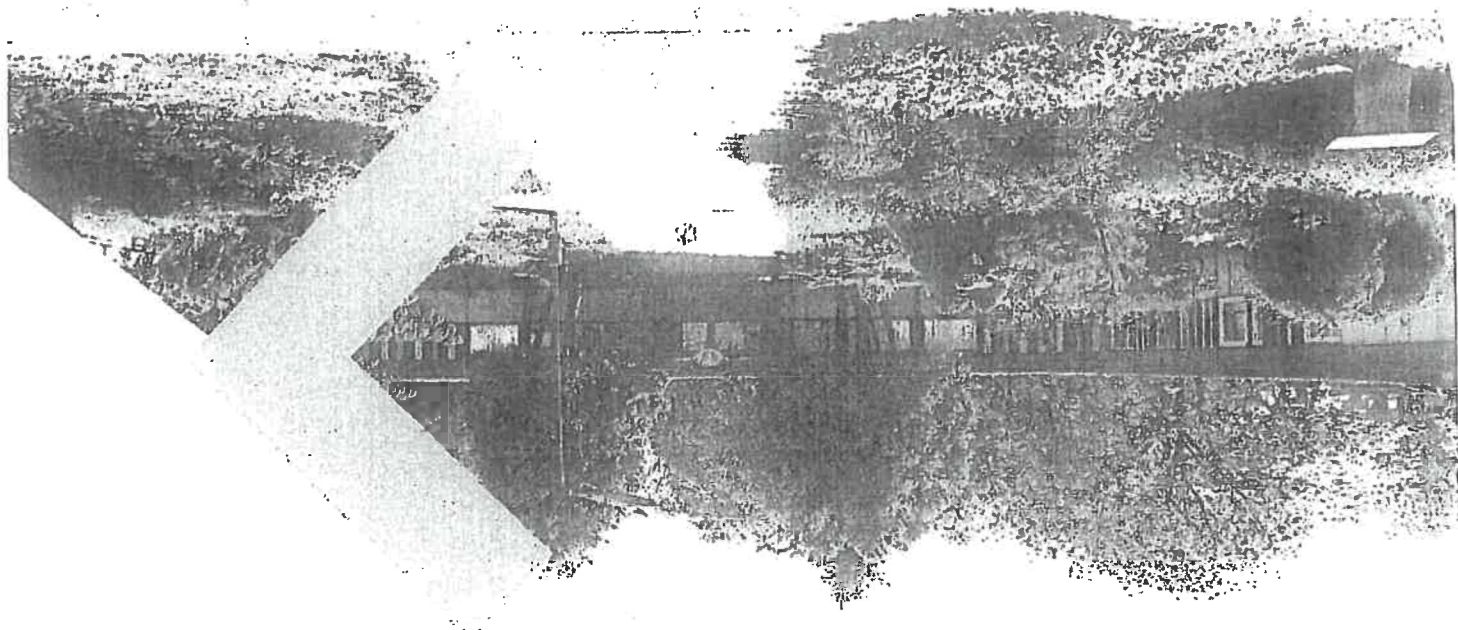
Zakres Przeglądu

konstrukcyjno - instalacyjny

Osoby kontrolne

Mgr inż. Michał Wróblewski

Mgr inż. Grzegorz Strzelecki



Zawartość opracowania

Wstęp

Uregulowania prawne

Metodologia kontroli i oceny

Charakterystyka obiektu

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 oceny i kontroli stanu technicznego przewodów kominiowych: dymowych, spalinowych, wentylacyjnych (art. 62 ust. 1, pkt 1.c. Ustawy Prawo Budowlane

Podsumowanie

Zalecenia i termin realizacji

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 sporządził inżynierowie budownictwa w zakresie posiadanych uprawnień i zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- Protokół sporządzono w jednym egzemplarzu dla zamawiającego.



Charakterystyka obiektu

Opis ogólny

Ogólne informacje o zabudowie obiektu

Rok budowy

Rok modernizacji, remontu

Liczba kondygnacji nadziemnych

Liczba kondygnacji podziemnych

Technologia wykonania

Rodzaj konstrukcji

Posadowienie

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

Okładziny ścienne

Rytmny i rury spustowe

Obrobki blacharskie

Posadzki

Inne

Przeznaczenie

Rodzaj wyposażenia

Parametry techniczne

Wyposażenie obiektu w instalacje

Źródło zimnej wody:

Instalacje ppoż.:

Kanalizacja sanitarna:

Kanalizacja deszczowa:

Instalacja gazowa:

Instalacja ciepłej wody użytkowej:

Wentylacja grawitacyjna:

Wentylacja mechaniczna:

Instalacja odgromowa:

Instalacja elektryczna:

Gaśnice:

Inne:

Dotatkowe informacje

Drogi pożarowe:

Drogi ewakuacyjne:

Podział na strefy pożarowe:

Umiejscowienie kotłowni:

Paliwo wykorzystywane do ogrzewania:

Zabezpieczenie pożarowe:

Zabezpieczenie sprawności zabezpieczeń

pożarowych:

Znbezpieczenia kradzieżowe:

Budynek wolińskojęzyczny

1977 r.

Remonty prowadzone sukcesywnie

1

1

Tradycyjna murowana

Szkieletowa drewniana

Ławy żelbetowe

Dach drewniany z wentylacją kryty papą

Konstrukcja drewniana

Papa termozgrzewalna

Deliكتورy 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 (płisnowa).

Powłoki emulsyjne ściany i sufitów, lamperie olejne.

Głazura

Blacha stalowa powlekana, PCV

Blacha stalowa powlekana

Obrobki blacharskie

Rytmny i rury spustowe

Posadzki

Inne

Przeznaczenie

Rodzaj wyposażenia

Parametry techniczne

powierzchnia użytkowa: 888,40 m²

powierzchnia użytkowa: 837,20 m²

kubatura: 3083,00 m³

pryłączne wodociągowe z sieci miejskiej

hydranty wewnętrzne, gaśnice proszkowe

odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej

odprowadzenie wód deszczowych do sieci miejskiej

wzrost ciepły zasilany z sieci miejskiej MPFC

z sieci miejskiej

kanaly stalowe

wentylatory wyciągowe, okapy kuchenne

zainstalowana

występuje

podręczne proszkowe

--

wytyczne

wyznaczone

wykonany

wzrost ciepły w wyznaczonym pomieszczeniu

ciepło systemowe

hydranty wewnętrzne, gaśnice podręczne

protokoły z przeglądów serwisowych

monitoring

Uregulowania prawne dot. okresowych

kontroli obiektów

Aktem prawa powszechnie obowiązującym, 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 zarządcą obiektu budowlanego jest obowiązany obiekt budowlany użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wyznaczeniami ochronnymi i strefami ochronnymi oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej oraz dokonywać

okresowych kontroli obiektu.

Przebieg roczny polega na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominiowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych);

Przebieg 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-żarów, 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:

- Budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m²
- Innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezwzględnie pismnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;

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

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

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

Najważniejszym dokumentem budynku oddanego do użytkowania jest książka obiektu budowlanego.

Właściciel lub zarządcą jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niezbędne książki 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 ekspertryzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz inne dokumenty dotyczące budynku, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Właściciel lub zarządcą obiektu budowlanego jest obowiązany udostępnić książkę obiektu przedstawić w właściwym organie oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych w właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywa obowiązek 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 bezwzględnie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Właściwy organ, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezwzględnie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunęcia 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 ogólny zewnetrzny stan elementów (mogą być stosowane metody inwazyjne badania elementów lub odkrywką); 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 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 budowlanych materiałów odpowiadają wymogom norm, atestów, certyfikatów oraz warunkom technicznym. Mogą być uwagi o charakterze konserwacyjnym oraz mające wpływ na trwałość elementu.
2	Zadawalający	10-25	Stan techniczny nie wskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku (budowli). Mogą występować niewielkie uszkodzenia elementów (instalacji), drobne ustęki nie mające wpływu na bezpieczeństwo użytkownika obiektu, a także uwagi, co do estetyki i konserwacji elementów obiektu (instalacji).
3	Średni	25-40	Występują uszkodzenia elementów budynku (instalacji) nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika 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 użytkownika obiektu. Konieczne są roboty naprawcze lub remont kapitalny.
5	Awarystowy	>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 (poniżej tabela), w której przyjęto przybliżone terminy.

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

Uzasadnienie	Termin	Pełność wykonania napraw
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.	bezzwłocznie	1°
Z uwagi na możliwość wystąpienia potencjalnego zagrożenia konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkownika budynku (budowl).	miesięc	2°
Z uwagi na możliwość pogłębiania się uszkodzeń i zagrożenia dot. konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkownika budynku (budowl) w dłuższej perspektywie czasowej.	trzy miesiące	3°
Dot. uszkodzeń nie powodujących potencjalnych zagrożeń dla konstrukcji, bezpieczeństwa ludzi i środowiska a mających wpływ na postępujące zużycie elementu lub estetykę obiektu.	w terminie do następnej kontroli okresowej.	4°
Prace do ujęcia w planach remontów w latach następnych.	>rok.	5°

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. Obowiązkiem, powiniennem być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Właściciel organ (PINB), po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków”.

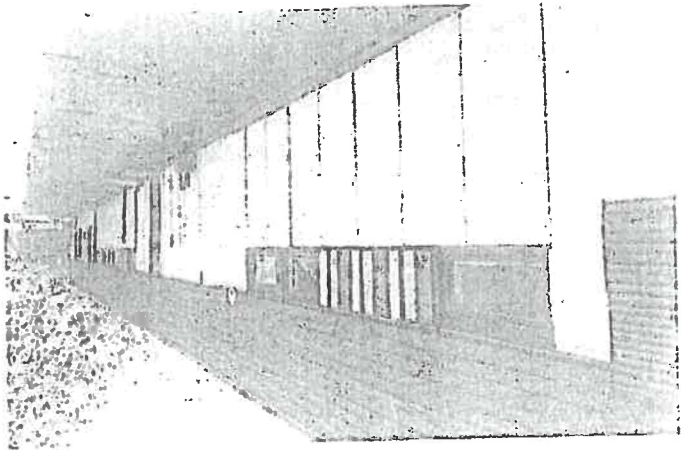
Protokół z kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowl i instalacji narazonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu

Część A. Elementy konstrukcyjne

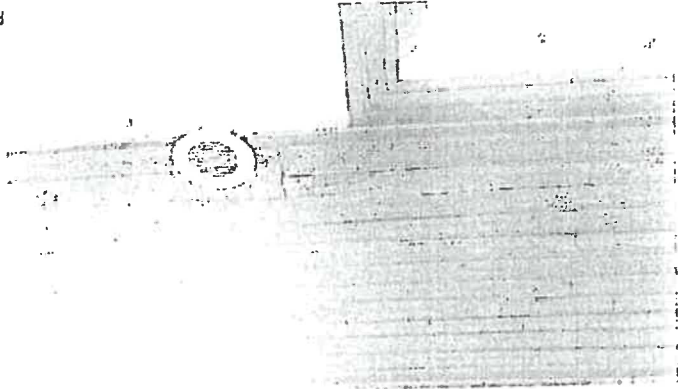
Zalecenia z poprzedniej kontroli okresowej

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

l.p.	Elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia / wady	Fot.	Zalecenia / uwagi	Płiność robót
1.	Elementy zewnętrzne Warstwa fakturowa elewacji (północnej)	średni	Elewacja wyeksponowana	1.2, 3.4	Przewidzieć gruntowny remont płyta azbestowo- cementowa zabezpieczona farbą. Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	S

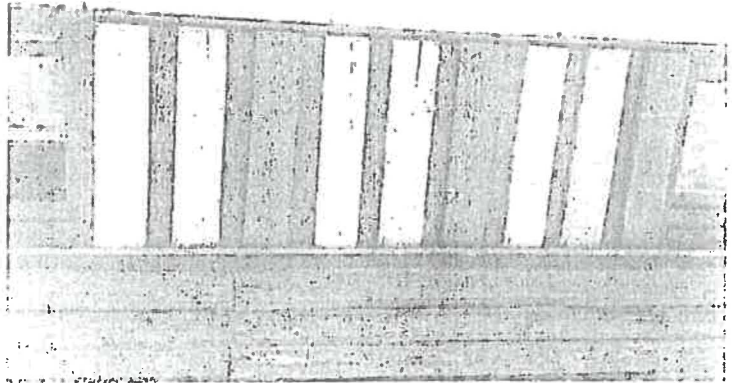


Fot. 1

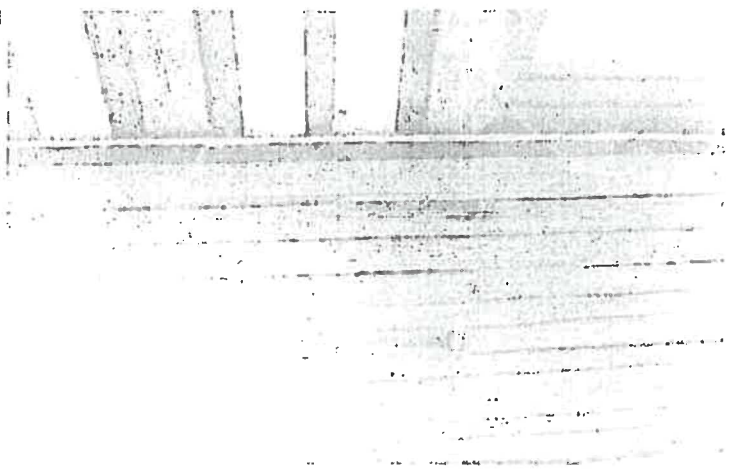


Fot. 2

5	Przewidzieć gruntowny remont elewacji, Płyta azbestowa- cementowa zabezpieczona farbą, Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	Elewacja wyeksponowana	średni	Warstwa fakturowa elewacji [zachodniej]	4.
5	Przewidzieć gruntowny remont elewacji, Płyta azbestowa- cementowa zabezpieczona farbą, Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	Elewacja wyeksponowana	średni	Warstwa fakturowa elewacji [wschodniej]	3.
5	Przewidzieć gruntowny remont elewacji, Płyta azbestowa- cementowa zabezpieczona farbą, Przewidywany termin usunięcia azbestu do 2032 roku.	Elewacja wyeksponowana Fot. 4	średni	Warstwa fakturowa elewacji [południowej]	2.



Fot. 3



5 Przewidzieć bieżącą konserwację, wymiarę stolarki okiennej.

7,8

Widoczne ubytki powłoki malarzkiej, wyeksponowana stolarka

zadawający średni/zadawający

15. Kominy i drzwiowa stolarka okienna

16.



Fot. 6

5 Na bieżąco prowadzić prace konserwacyjne elementów odwodnienia dachu.

6

Zamierzszczone elementy odwodnienia dachowego

zadawający zadawający

13. Obróbki blacharskie

14.



Fot. 5

5 Przewidzieć bieżącą konserwację, gruntowny remont poszycia dachowego.

5

Widoczne wyruszenia na pokryciu z papy.

średni zadawający

12. Pokrycie dachowe

11.

10. Urządzenia zamontowane do dachu

9.

8. Doświetla pioniczne

7.

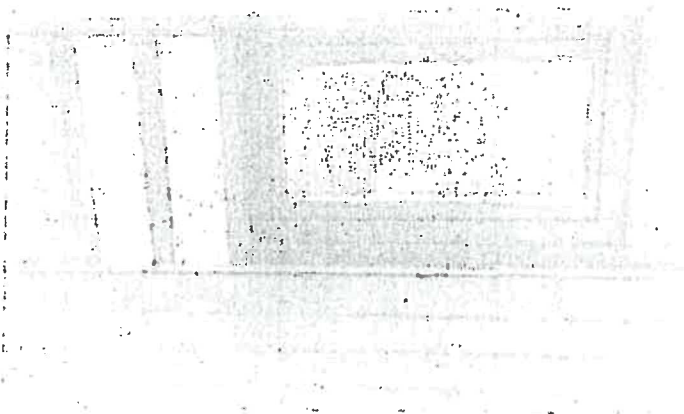
6. Urządzenia zamontowane do ścian

5.

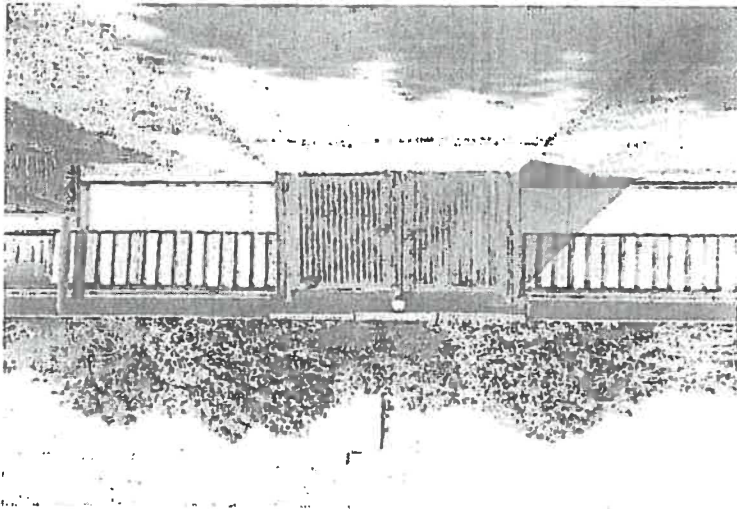
4. Balustrady

3. Filary

2. Altyki



Fot. 7



Fot. 8

- 19. Inne
- Elementy konstrukcyjne
- 20. Konstrukcja dachu
- 21. Ściany zewnętrzne
- 22. Ściany wewnętrzne
- 23. Ściany działowe
- 24. Ściany podłemia
- 25. Inne
- Elementy wewnętrzne
- 26. Posadzki
- 27. Sufity
- 28. Stolarka wewnętrzna

- średni
- zadawalający
- zadawalający
- zadawalający
-
-
- zadawalający
- zadawalający
- zadawalający

Stolarka
wewnętrzna
wyeksponowana

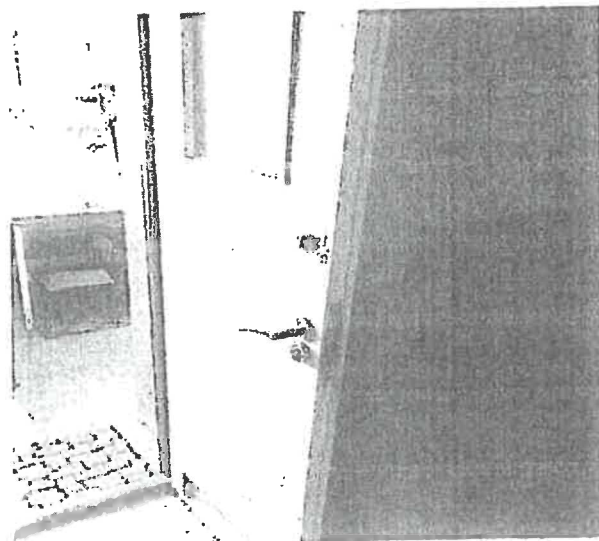
9,10

Wykonac wymiary
stolarki
wewnętrznej,

5



Fot. 9



Fot. 10

- | | | |
|-----|-------------------|--------------|
| 29. | Powłoki malarskie | zadowalający |
| 30. | Okładziny ścienne | zadowalający |
| 31. | Inne | |

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