



IBS Budownictwo

Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego

kwiecień 2022



Nazwa obiektu

Szkoła Podstawowa nr 3

Lokalizacja obiektu

Al. Harcerzy Zatorowców 6, 91-144 Łódź

Funkcja użytkowa obiektu

Edukacyjna

Zarządca

Szkoła Podstawowa nr 3,

Al. Harcerzy Zatorowców 6, 91-144 Łódź

Rodzaj przeglądu

Roczny

Zakres przeglądu

Konstrukcyjno - instalacyjny

Osoby kontrolne

mgr inż. Radosław Grzmil

mgr inż. Artur Krasieński





Zawartość opracowania

1

Wstęp

2

Charakterystyka obiektu

3

Uregulowania prawne

4

Metodologia kontroli i oceny

5

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 kontroli stanu technicznego instalacji gazowej (art.62, ust.1, pkt 1.c. Ustawy Prawo Budowlane)

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

6

Wnioski końcowe



IBS Budownictwo

1 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: 20.04.2022r.
- 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

2.1. Opis.

Budynek szkoły z halą sportową.

Budynek składa się z trzech części: budynku A i budynku B – obiektów z trzema kondygnacjami nadziemnymi, podpiwniczonymi i budynku C – sali sportowej połączonej łącznikiem z budynkiem A.

Konstrukcja budynków jest murowana, częściowo żelbetowa.

Stropy w budynkach: A i B gęstożebrowe typu DZ.

Dach: budynki A i B – stropodach płaski na płytkach korytowych.

Budynek C: konstrukcja murowana ze stropodachem płaskim z płytek korytowych na belkach żelbetowych.

Pokrycie budynków: papa termozgrzewalna.

Elewacja: budynki nie ocieplone, elewacja: tynk cementowo-wapienny, cegła licówka.

Rok budowy - 1969

2.2. Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 1 565,0 m²

- powierzchnia użytkowa – 4 261,0 m²

- kubatura – 17 729,0 m³

2.3. Przeznaczenie:

Budynek szkoły

2.4. Wyposażenie obiektu w instalacje:

1. Instalacja zimnej wody użytkowej z sieci miejskiej.
2. Kanalizacja sanitarna do sieci miejskiej.
3. Kanalizacja deszczowa do sieci miejskiej oraz na teren
4. Instalacja centralnego ogrzewania z węzła c.o.
5. Instalacja ciepłej wody użytkowej z węzła ciepłowniczego.
6. Wentylacja grawitacyjna.
7. Instalacja p.poż.
8. Instalacja gazowa.
9. Instalacja elektryczna.
10. Instalacja odgromowa



IBS Budownictwo

3

Uregulowania prawne dot. okresowych kontroli obiektów

Aktem prawa powszechnie obowiązującego, będącym podstawą obowiązku dokonywania kontroli okresowych jest przede wszystkim rozdział 6 Dz.U.2021, poz. 2351 t.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 należyłym 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-rażeń, 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 bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;

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



IBS Budownictwo

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 w 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.

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.



4 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.



IBS Budownictwo

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°	bezzwłocznie	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”.



IBS Budownictwo

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. Branża konstrukcyjno-budowlana

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: 26.05.2021r.
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: nie zrealizowano w zakresie:
 - remontu elewacji – realizacja na etapie planowania
 - konserwacji antykorozyjnej krat okiennych - realizacja na etapie planowania
 - naprawy i usunięcia porostów doświetli piwnicznych - realizacja na etapie planowania
 - konserwacji antykorozyjnej elementów instalacji odgromowej na dachu
 - remontu i konserwacji antykorozyjnej obróbek blacharskich ogniomurów - realizacja na etapie planowania
 - remontu orynnowania- realizacja na etapie planowania,
 - remontu kominów,
 - wymiany starek stolarki okiennej- realizacja na etapie planowania,
 - remontu schodów zewnętrznych- realizacja na etapie planowania,
 - remontu/wymiany podłóg – sala gimnastyczna- realizacja na etapie planowania



IBS Budownictwo

I.p.	Elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia / usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
------	----------	-----------------	-----------------------	------	-----------------------	---------------

Elementy zewnętrzne

1.	Warstwy fakturowe elewacji	Średni / zły	Miejscowe spękania, odparzenia tynków, zniszczenia powłok malarskich	1-9	Niezbędne jest przeprowadzenie robót remontowo-budowlanych i termo modernizacyjnych budynku zgodnie z dokumentacją projektową,	4-5
----	----------------------------	--------------	--	-----	--	-----



Zdj.1



Zdj.2



Zdj.3



Zdj.4



Zdj.5



Zdj.6



Zdj.7



Zdj.8



Zdj.9

2.	Gzymsy	Zadowolający				
3.	Attyki	Średni	Spękania i odparzenia powłok nad wejściami bocznymi do budynku	10	Zalecany remont, zakres prac do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i	5



IBS Budownictwo

termomodernizacji budynku,



Zdj.10

4. Balustrady **Zadawalający**

5. Urządzenia zamontowane do ścian **Zadawalający / średni** Korozja krat okiennych

11 Zakres prac do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, 5



Zdj.11

6. Doświetla piwniczne **średni** Porosty drzew, krzewów, zniszczenia murków oporowych, korozja krat zabezpieczających

12-14 Zakres prac do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, 5



Zdj.12

Zdj.13

Zdj.14

7. Urządzenia zamontowane do dachu **zadawalający** Korozja elementów złączy instalacji odgromowej

15 Zakres prac do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, 5

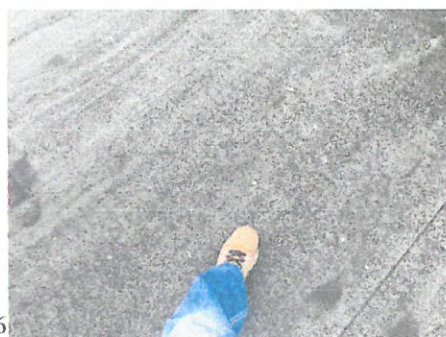


IBS Budownictwo

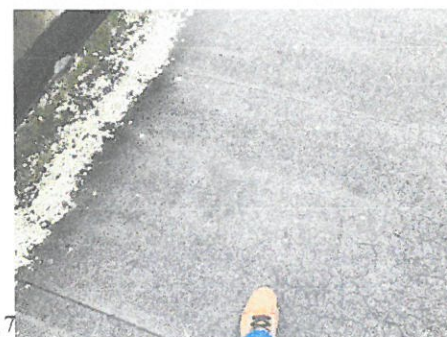


Zdj.15

- | | | | | | | |
|----|------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------|---|---|
| 8. | Pokrycie dachowe | Zadawalający / średni | Miejscowe spuchnięcia, odparzenia | 16-17 | Remont pokrycia dachu – zaleca się uwzględnienie niezbędnych prac w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, | 5 |
|----|------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------|---|---|



Zdj.16



Zdj.17

- | | | | | | | |
|----|---------------------|-----------------------|---------|----|---|---|
| 9. | Obróbki blacharskie | Zadawalający / średni | Korozja | 18 | Wymiana obróbek - zaleca się uwzględnienie niezbędnych prac w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, | 5 |
|----|---------------------|-----------------------|---------|----|---|---|

- | | | | | | | |
|-----|----------------------------|-----------------------|---|-------|-----------------------|---|
| 10. | Elementy odwodnienia dachu | Zadawalający / średni | Uszkodzenia i niedrożność odpływów rur spustowych | 19-20 | Wymiana i udrożnienie | 3 |
|-----|----------------------------|-----------------------|---|-------|-----------------------|---|



Zdj.18



Zdj.19



Zdj.20

- | | | | | | | |
|-----|--------|--------|---|-------|--|---|
| 11. | Kominy | Średni | Uszkodzenia, brak izolacji czapek zabezpieczających | 21-23 | Zakres prac remontowych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, | 5 |
|-----|--------|--------|---|-------|--|---|



IBS Budownictwo



Zdj.21

Zdj.22

Zdj.23

- | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|-----------------------|--|-------|---------|---|
| 12. | Stolarka okienna i drzwiowa | Zadowalający / średni | W części niewymienionej w złym stanie technicznym- w znacznym stopniu wyeksploatowania | 24-26 | Wymiana | 5 |
|-----|-----------------------------|-----------------------|--|-------|---------|---|



Zdj.24

Zdj.25

Zdj.26

- | | | | | | | |
|-----|---------------------------------------|--------|--------------------------------------|-------|--|---|
| 13. | Schody zewnętrzne /pochylnie/podjazdy | Średni | Spękania, uszkodzenia, ubytki betonu | 27-29 | Zakres prac remontowych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, | 5 |
|-----|---------------------------------------|--------|--------------------------------------|-------|--|---|



Zdj.27

Zdj.28

Zdj.29

- | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|--------|---|-------|--|---|
| 14. | Zadaszenia wejść do budynku | Średni | Uszkodzenia i braki elementów obróbek, korozja biologiczna betonu | 30-31 | Zakres prac remontowych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej remontu i termomodernizacji budynku, | 5 |
|-----|-----------------------------|--------|---|-------|--|---|

Zdj.30



Zdj.31



Elementy konstrukcyjne

15.	Konstrukcja dachu	Dobry	W trakcie kontroli nie stwierdzono oznak świadczących o nadmiernym zużyciu elementów konstrukcyjnych.
16.	Ściany zewnętrzne	Dobry	
17.	Ściany wewnętrzne	Dobry	
18.	Ściany podziemia/fundamenty	Dobry	
19.	Konstrukcja stalowa	-	
20.	Dźwigary	-	
21.	Słupy	-	
22.	Płatwie	-	
23.	Stężenia	-	
24.	Konstrukcja żelbetowa	Dobry	
25.	Słupy	Dobry	
26.	Nadproża, podciągi wieńce	Dobry	
27.	Stropy	Dobry	
28.	Schody wewnętrzne	Dobry	
29.	Posadzki	Dobry	
30.	Inne		

Elementy wewnętrzne

31.	Sufity podwieszane	Dobry				
32.	Stolarka wewnętrzna	Zadawalający	Stolarka drzwiowa w zakresie nie wymienionym w znacznym stopniu wyeksploatowana. Uszkodzenia drzwi kabin sanitarnych,	32-36	Wymiana	5



IBS Budownictwo



Zdj.32



Zdj.33



Zdj.34



Zdj.35



Zdj.36

33.	Powłoki malarskie/tynki	Zadowolający	Odparzenia i spękania w ościeżkach - pom. jadalni, spękania, zabrudzenia powłok tynkarsko malarskich w częściach nieremontowanych budynku- m.in. w części pomieszczeń sanitarnych, pom. psychologa, sale lekcyjne i korytarze,	37-42	Zalecane zaplanowanie robót remontowych.	5
-----	-------------------------	--------------	--	-------	--	---



Zdj.37



Zdj.38



Zdj.39



Zdj.40



Zdj.41



Zdj.42

- | | | | | | | |
|-----|--------------------|------------------------------|--|-------|------------------------------|---|
| 34. | Okładziny ściennie | Dobry | | | | |
| 35. | Okładziny posadzek | Zadawalający / średni | W sali gimnastycznej w złym stanie technicznym | 44-45 | Zalecana wymiana nawierzchni | 5 |

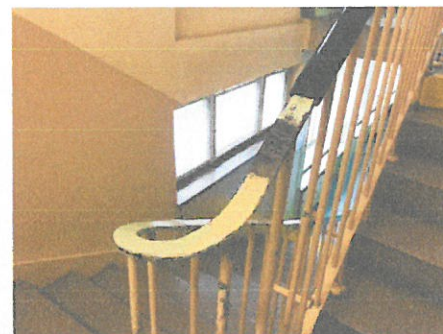


Zdj.44



Zdj.45

- | | | | | | | |
|-----|------------|---------------------|---------------------------|----|--------------|---|
| 36. | Balustrady | Zadawalający | Miejskowy brak pochwytów, | 46 | Uzupełnienie | 5 |
|-----|------------|---------------------|---------------------------|----|--------------|---|



Zdj.46

- | | | | | | | |
|-----|--|------------------------------|--|-------|-----------------|---|
| 37. | Urządzenia montowane na sali gimnastycznej | Zadawalający / średni | Uszkodzenia mocowań drabinek gimnastycznych do ścian | 47-48 | Poprawa montażu | 3 |
|-----|--|------------------------------|--|-------|-----------------|---|



Zdj.47




Zdj.48

Uwaga:

Ze względu na duży zakres potrzeb remontowo-budowlanych obiektu zalecane jest sporządzenie dokumentacji projektowej w kompleksowym zakresie oraz realizację robót zgodnie z jej wskazaniem w całości. Podstawą projektu w zakresie termomodernizacji budynku powinien być audyt energetyczny, sporządzony przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Część B. Instalacje

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: **maj 2021**
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: **zalecenia nie zrealizowane**

L.p.	Instalacje/elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót	
1.	Pomieszczenie techniczne	-					
2.	Instalacje co	średni	Instalacja wyeksploatowana, brak zaworów termostatycznych	Fot. 1,2	Zaleca się wymianę instalacji wraz z grzejnikami, zamontowanie zaworów termostatycznych	4°	
							
3.	Węzeł cieplny	zadawalający					
4.	Instalacje z.w.u.	średni	Instalacja wyeksploatowana, korozja na rurach	Fot. 3,4	Zaleca się wymianę instalacji, oczyścić i zabezpieczyć instalację przed korozją	4°	
							
5.	Kanalizacja sanitarna - instalacja wewnętrzna	średni	Część instalacji z rur żeliwnych wyeksploatowana, skorodowana	Fot. 5,6	Zaleca się wymianę części wyeksploatowanej, oczyścić i zabezpieczyć instalację przed korozją	4°	



IBS Budownictwo



Fot.5



Fot.6

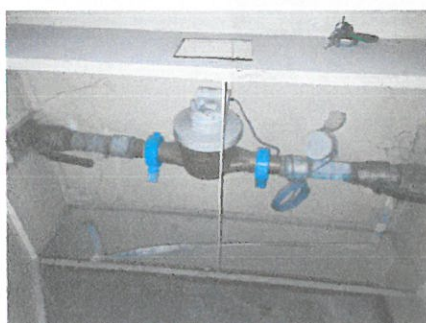
6. Instalacje c.w.u. **zadowolający**

7. Przyłącze wodociągowe – wodomierz w budynku **zadowolający**

Brak zaworu antyskażeniowego

Fot. 7 Zamontować zawór antyskażeniowy

4°



Fot.7.

8. Hydrofornie, pompy **zadowolający**

9. Instalacja hydrantowa wewnętrzna **zadowolający**

10. Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku **średni**

Przejścia przez przegrody nie zabezpieczone przed pożarem

Fot. 8 Wszystkie przejścia przez przegrody zabezpieczyć materiałem p.poż.

4°





Fot.8.

11. Inne -

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

Protokół z kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: maj 2021
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: zalecenia nie zrealizowane

L.p.	Instalacje/elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Kanalizacja deszczowa - podłączenie do sieci	średni	Odwodnienia poziome pozapychane	Fot. 9, 10	Udrożnić i oczyścić instalację odwadniającą	3 ^o
				 		
2.	Kanalizacja sanitarna - podłączenie do sieci	zadawalający	W zakresie dostępnym do oceny			
3.	Separatory substancji ropopochodnych	-				
4.	Separator tłuszczu	-				
5.	Urządzenia/pojemniki do gromadzenia odpadów	dobry				
6.	Urządzenia/pojemniki do segregacji odpadów	dobry				
7.	Miejsca składowania substancji niebezpiecznych	-				
8.	Inne	-				

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

Protokół z kontroli szczelności i stanu technicznego instalacji gazowej

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: maj 2021
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: brak zaleceń

Charakterystyka instalacji

- Zasilanie gazem: Instalacja gazowa zasilana gazem z sieci
- Punkt gazowy: w budynku.
- Przewody: z rur stalowych spawanych i łączonych kształtkami na gwint .
- Kurek główny: w piwnicy
- Zawory: kulowe
- Gazomierz: w piwnicy
- Systemy sygnalizacyjne: nie występują.

L.p.	Elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Gazomierz	zadowalający				
2.	Kurek główny	zadowalający	Brak zaworu odcinającego gaz na zewnątrz budynku		Zgodnie z R.M.I. z dnia 15.06.2002 rozdział 7 § 159 pkt.2, zgłosić do gazowni zamontowanie zaworu odcinającego gaz w skrzynce gazowej na zewnątrz budynku	2 ^o
3.	Zawory odcinające	zadowalający	Brakuje uchwyty przy zaworze odcinającym	Fot.11	Uzupełnić uchwyt umożliwiający zamknięcie zaworu	3 ^o



Fot.11.

4.	Przewody	zadowalający	W piwnicy zabudowane rury gazowe	Fot.12	Zgodnie z R.M.I. z dnia 15.06.2002 rozdział 7 §165 pkt.2 przewody instalacji gazowych w piwnicach należy prowadzić na powierzchni ścian lub pod stropem	3 ^o
----	----------	--------------	----------------------------------	--------	---	----------------



IBS Budownictwo



Fot.12.

5. Powłoki antykorozyjne **zadawalający**

Dla bezpieczeństwa i łatwego zlokalizowania rur gazowych w budynku przy najbliższym remoncie zaleca się przemalowanie instalacji gazowej na kolor żółty

5^o

6. szczelność instalacji **Instalacja szczelna**

7. Inne **zadawalający**

Uwagi:

Kontrolę szczelności instalacji gazowej przeprowadzono przy użyciu wykrywacza gazów typu CG-1S z aktualnym świadectwem wzorcowania. Instalacja jest sprawna i nadaje się w pełni do eksploatacji. Brak nieszczelności.

Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: maj 2021
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: brak zaleceń

Opis instalacji

- Wentylacja ogólna: grawitacyjna
- Przewody wentylacyjne: kanały murowane wyprowadzone ponad dach, wywiewzaki dachowe
- Przewody spalinowe kotłów: nie występują
- Wentylacja w WC: grawitacyjna
- Wentylacja w pomieszczeniu technicznym: nawiewno- wywiewna
- Urządzenia wentylacyjne: wentylatory w WC
- Instalacje klimatyzacyjne: nie występują
- Przewody dymowe: nie występują
- Urządzenia na paliwo stałe: nie występują.

W trakcie kontroli stwierdzono uszkodzenia i usterki

Otwory w przewodach wentylacyjnych na dachu nie zabezpieczone przed ptactwem i opadami atmosferycznymi – Fot.13,14.



Fot.13.



Fot.14.

Brak zabezpieczenia czapek na wywiewznikach rur – Fot.15,16.



Fot.15.



Fot.16.



IBS Budownictwo

Ocena stanu przewodów kominowych

Instalacja wentylacyjna grawitacyjna	Sprawna, stan techniczny – średni
Przewody spalinowe	nie występują
Przewody dymowe	nie występują

Zalecenia

Zabezpieczenie wszystkich otworów wentylacyjnych przed ptactwem i opadami atmosferycznymi oraz uzupełnienie czapek na wywietrznikach rur – termin 4^o

Uwagi

* Pomiarów dokonano za pomocą anemometru skrzydełkowego Typ TESTO 410 z aktualnym świadectwem wzorcowania. Instalacje i urządzenia są sprawne, nadają się do dalszej eksploatacji.



IBS Budownictwo

6 WNIOSKI KOŃCOWE

1. W trakcie kontroli obiektu nie stwierdzono uszkodzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar wybuch, zatrucie gazem oraz zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji.
2. Ogólnie stan budynku określa się na średni. Niezbędne jest przeprowadzenie robót remontowo-budowlanych i termo modernizacyjnych obiektu z uwzględnieniem zaleceń z kontroli okresowej.
3. Obiekt nadaje się do dalszego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.
4. Zalecane naprawy należy wykonać w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 70.ust.1 Ustawy Prawo Budowlane.
5. Eksploatacja kontrolowanych instalacji odbywa się zgodnie z warunkami technicznymi i nie wpływa ujemnie na środowisko.

6. Metody i środki użytkowania elementów obiektu budowlanego narażone na szkodliwe działania wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników

Budynek oraz wszystkie jego elementy należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem. Należy przeprowadzać bieżącą konserwację elementów zewnętrznych obiektu w celu zapobiegania przed ich degradacją np. poprzez regularne czyszczenie orynnowania, powierzchni dachu i bieżące prace konserwacyjne urządzeń zamontowanych do ścian i na dachu.

Należy zapoznać się i stosować do zaleceń Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego zamieszczonych na stronie <https://www.gunb.gov.pl/strona/komunikaty-ginb> dotyczących zagrożeń występujących w okresie zimowym oraz w sezonie jesienno-zimowym.

Następną kontrolę roczną
należy przeprowadzić

kwiecień 2023,

Następną Kontrolę pięcioletnią
należy przeprowadzić

maj 2026,

* W przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury takich jak: wyładowania atmosferyczne, osuwiska, huragany, powodzie i inne, które powodują uszkodzenie obiektu lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem mogące skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska kontrolę należy przeprowadzić bezzwłocznie po wystąpieniu takich zjawisk.