



IBS Budownictwo

Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego

listopad 2024

Nazwa obiektu

Szkoła Podstawowa nr 2

Lokalizacja obiektu

ul. Białoruska 2; Świnoujście

Funkcja użytkowa obiektu

Dydaktyczna

Rodzaj przeglądu

roczny

Zakres przeglądu

Konstrukcyjno - instalacyjny

Osoby kontrolne

Piotr Buza



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)

6

Wnioski końcowe

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: **05.11.2024**
- Protokół z kontroli sporządzili 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	Budynek wolnostojący o rozbudowanej bryle, jedno, dwu- i trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony
Rok budowy	1965
Rok modernizacji, remontu	-
Liczba kondygnacji naziemnych	1/2/3
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Technologia wykonania	Tradycyjna
Rodzaj konstrukcji	Murowo - żelbetowa
Układ konstrukcyjny	Mieszany
Posadowienie	Bezpośrednie – ławy i stopy żelbetowe

Szczegółowy opis techniczny

Stropy	Żelbetowe
Sklepienia	-
Stropodach	Płaski żelbetowy
Dach	Stropodach
Pokrycie	Papa termozgrzewalna
Kominy	Murowane, stalowe
Schody	Żelbetowe
Taras	-
Balustrady schodowe	Stalowe
Ściany zewnętrzne	Murowane
Ściany wewnętrzne	Murowane
Ścianki działowe	Murowane
Okna	PCV
Drzwi wejściowe	Aluminiowe
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Elewacja	Tynk cementowo – wapienny i cienkowarstwowy
Tynk wewnętrzny	Cementowo - wapienny
Sufity podwieszane	-
Powłoki malarskie	Emulsyjne, olejne
Okładziny ścienne	Glazura
Rynny i rury spustowe	Stalowe, PCV
Obróbki blacharskie	Blacha ocynkowana
Posadzki	Płytki ceramiczne, wykładziny PCV, lastriko
Inne	
Przeznaczenie	Dydaktyczne
Rodzaj wyposażenia	Standardowe dla funkcji

Parametry techniczne

powierzchnia zabudowy: 1 356,99 m²

powierzchnia użytkowa : ok 2 800,00 m² m²

Kubatura: 10 323,00 m³

Wyposażenie obiektu w instalacje

Źródło zimnej wody:

przyłącze wodociągowe z sieci miejskiej, zestaw wodomierzowy w studni wodomierzowej,

Instalacje p.poż:

gaśnice, wewnętrzna instalacja hydrantowa,

Kanalizacja sanitarna:

odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej,

Kanalizacja deszczowa:

odwodnienie dachu powierzchniowo, odprowadzenie wód deszczowych do sieci miejskiej,

Instalacja grzewcza

układ pompowy dwururowy, grzejniki płytowe, żeliwne członowe oraz typu fawier, zasilanie z kotłowni gazowej w budynku,

Instalacja ciepłej wody użytkowej:

zasilana centralnie z zasobnika c.w.u. umieszczonego w kotłowni, instalacja cyrkulacyjna,

Wentylacja grawitacyjna:

kominy murowane, kratki ściennie, wywietrzaki stalowe dachowe na sali gimnastycznej,

Wentylacja mechaniczna:

--

Instalacja odgromowa:

występuje,

Instalacja elektryczna:

występuje,

Gaśnice:

występują,

Klimatyzacja dla serwerowni i klimatyzatory:

--

Inne:

Dodatkowe informacje

Drogi pożarowe:	występują,
Drogi ewakuacyjne:	wyznaczone zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego,
Podział na strefy pożarowe:	występuje,
Umieszczenie węża ciepłego:	w budynku w osobnym pomieszczeniu na najniższej kondygnacji z wejściem od zewnątrz,
Paliwo wykorzystywane do ogrzewania:	zasilanie gazem typu E z sieci miejskiej,
Zabezpieczenia pożarowe:	gaśnice, hydranty wewnętrzne,
Potwierdzenie sprawności zabezpieczeń pożarowych:	protokoły z przeglądów serwisowych,
Zabezpieczenia kradzieżowe:	kontrola dostępu, monitoring,

Uregulowania prawne dot. okresowych kontroli obiektów

Aktem prawa powszechnie obowiązującego, będącym podstawą obowiązku dokonywania kontroli okresowych jest przede wszystkim rozdział 6 Dz.U.2024, poz. 725 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 należytym stanie technicznym, estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej oraz dokonywać okresowych kontroli obiektu.

Przegląd 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 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.

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.

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 użytkowania budynku (budowli).
3°	trzy miesiące	Z uwagi na możliwość pogłębiania się uszkodzeń i zagrożenia dot. konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkowania 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

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: grudzień.2023
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: nie wykonano

I.p.	Elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia / usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
Elementy zewnętrzne						
1.	Warstwa fakturowa elewacji północnej					
2.	Warstwa fakturowa elewacji południowej	zadowalający/średni	Elewacja częściowo wyeksploatowana, uszkodzenia i zawilgocenia ścian, brak listew startowych i zabezpieczenia styropianu			
3.	Warstwa fakturowa elewacji wschodniej					
4.	Warstwa fakturowa elewacji zachodniej					
5.	Attyki					
6.	Filary					
7.	Gzymsy	średni	Uszkodzenia, zawilgocenia gzymsów		Naprawić uszkodzenia	4
8.	Balustrady	zadowalający				
9.	Urządzenia zamontowane do ścian	zły	Drabina niezgodna z przepisami BHP		Wypożyczyć w zaplecznik lub wymienić	3
10.	Doświetla piwniczne	średni	wyeksploatowane		Do wymiany	4
11.	Urządzenia zamontowane do dachu	zadowalający				
12.	Pokrycie dachowe	zadowalający				
13.	Obróbki blacharskie	zadowalający				
14.	Elementy odwodnienia dachu	zadowalający				
15.	Kominy	zadowalający				
16.	Stolarka okienna i drzwiowa	zadowalający				
17.	Balkony, loggie, tarasy	średni	Uszkodzenia płyty		Wykonać remont balkonów	4

18	Schody zewnętrzne	zadowalający	balkonowych Pęknięta płyta schodów bocznych	Do pilnej naprawy	3
19	Inne				
Elementy konstrukcyjne					
20	Konstrukcja dachu	dobry			
21	Ściany zewnętrzne	-			
22	Ściany wewnętrzne	dobry			
23	Ściany podziemia	dobry	Zawilgocenia, uszkodzenia ścian i stropów piwnic	Osuszyć, naprawić uszkodzenia	4
24	Konstrukcja stalowa/drewniana	dobry			
25	Dźwigary	-			
26	Słupy	dobry			
27	Płatwie	dobry			
28	Stężenia	-			
29	Konstrukcja żelbetowa	-			
30	Słupy	-			
31	Nadproża, podciągi wieńce	dobry			
32	Stropy	dobry			
33	Schody wewnętrzne	dobry			
34	Inne				

Ele Elementy zewnętrzne

36	Sufity podwieszone	-
37	Stolarka wewnętrzna	zadowalający
38	Powłoki malarskie/tynki	zadowalający
39	Okładziny ściennie	zadowalający
40	Posadzki	zadowalający
41	Inne	

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

Część B. Instalacje

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: grudzień 2023r.
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: brak zaleceń

L.p.	Instalacje/elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Kotłownia	zadowolający				
2.	Instalacje co	średni	instalacja starego typu, wyeksploatowana, zakamieniona, skorodowana zwłaszcza na kondygnacji podziemnej		przewidzieć modernizację instalacji grzewczej	5°
3.	Węzeł cieplny	--				
4.	Instalacje z.w.u	--				
5.	Kanalizacja sanitarna	--				
6.	Instalacje c.w.u.	zadowolający				
7.	Przyłącze wodociągowe	--				
8.	Hydrofornie, pompy	zadowolający				
9.	Instalacja hydrantowa wewnętrzna	--				
11.	Instalacja tryskaczowa	--				
12.	Kanalizacja deszczowa	zadowolający				
13.	Instalacje paliwowe kotłowni	dobry				
13.	Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	--				
14.	Inne: wentylacja	--				

* 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: grudzień 2023
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: brak zaleceń

L.p.	Instalacje/elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Kanalizacja deszczowa	dobry				
2.	Zbiorniki na ścieki (szamba, oczyszczalnie)	--				
3.	Separatory substancji ropopochodnych	--				
4.	Separator tłuszczu dla ścieków	--				
5.	Urządzenia/pojemniki do gromadzenia odpadów	dobry				
6.	Urządzenia/pojemniki do segregacji odpadów	dobry				
7.	Miejsca składowania substancji niebezpiecznych	--				
8.	Kanalizacja sanitarna	dobry				
9.	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: grudzień 2023
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: brak zaleceń

Charakterystyka instalacji

- Zasilanie gazem: ziemny typu G Z 35.
- Punkt gazowy: na elewacji budynku.
- Przewody: z rur stalowych
- Kurek główny: w punkcie gazowym.
- Zawory: kulowe.
- Gazomierz: w punkcie gazowym.

L.p.	Elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Gazomierz	dobry				
2.	Kurek główny	dobry				
3.	Zawory odcinające	dobry				
4.	Przewody	dobry				
5.	Powłoki antykorozyjne	dobry				

Urządzenia gazowe

- | | | |
|----|-----------------------|---------------------|
| 6. | Kotły: kocioł gazowy | dobry |
| 7. | szczelność instalacji | Instalacja szczelna |
| 8. | Inne | |

Uwagi:

Kontrolę szczelności przeprowadzono przy użyciu detektora gazowego RIDGID CD-100.

WNIOSKI KOŃCOWE

1. W trakcie kontroli obiektu nie stwierdzono uszkodzeń, zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji.
2. Ogólnie stan budynku określa się na **dobry**.
3. Obiekt nadaje się do dalszego użytkowania zgodnie z aktualną funkcją.
4. Zalecone 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
Wszystkie elementy obiektu budowlanego należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem. Należy przeprowadzać bieżącą konserwację elementów zewnętrznych obiektu w celu zapobiegania ich degradacji np. poprzez regularne czyszczenie orynnowania. Zabronione jest doprowadzanie do przeciążenia obiektu.

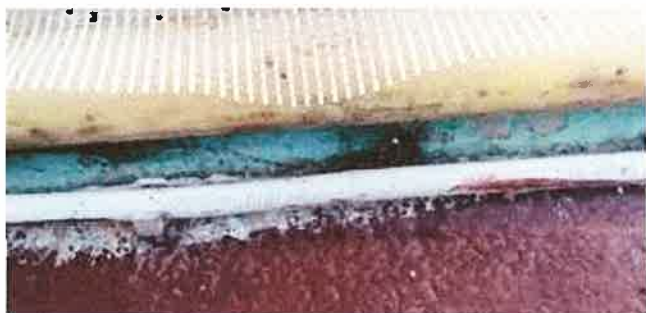
Następną kontrolę roczną
należy przeprowadzić

Następną Kontrolę pięcioletnią
należy przeprowadzić

Listopad 2025

* W przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących 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.

Dokumentacja fotograficzna



uszkodzenia ocieplenia elewacji nie zabezpieczona od spodu



ubytki tynku



uszkodzenia i zawilgocenia gzymsów



uszkodzenia płyt balkonowych

drabina niezgodna z przepisami BHP



pęknięta płyta schodów bocznych



zawilgocenia w piwnicach



wyeksplotowana instalacja CO

