

PROTOKÓŁ NR 2231207/2025 **okresowej kontroli przewodów kominowych** **(dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)**

Firma: **Usługi Kominiarskie i Budowlane "KOMSTA" - Stanisław Naczek, Dworska 22, 80-506 Gdańsk, tel. +48602287259, e-mail: snaczek@wp.pl**

Podstawa prawna: Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz art. 62a ust. 1, 2, 3, 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 2351 ze zm.)

§ 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 z 2010 r. poz. 719)

1. MIEJSCE KONTROLI

Województwo pomorskie	Powiat Gdańsk	Gmina Gdańsk (gmina miejska)
Miejscowość Gdańsk	Kod pocztowy 80-809	
Ulica Bitwy pod Lenino	Nr budynku 10	
Oznaczenie specjalne budynku Wspólnota Mieszkaniowa		

2. ZAKRES KONTROLI

Zakres kontroli Sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych				
Dymowe	Spalinowe	Wentylacyjne	Awaryjne	Suma
2	4	14	0	20

3. USTALENIA DOKONANE W ZAKRESIE KONTROLI

Określone przewody kominowe nie nadają się do dalszej eksploatacji, pozostałe są utrzymane w dobrym stanie technicznym

4. ZAKRES NIEWYKONANYCH ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

Zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokole z poprzedniej kontroli

- Mieszk. nr 1 - łącznik spalinowy od pieca c.o. gaz zamontowany jest na wlocie do komina w sposób uniemożliwiający demontaż. Łącznik, należy wykonać z możliwością łatwego demontażu w celu sprawdzenia ciągu i podstawy przewodu spalinowego. Do czasu usunięcia nieprawidłowości, zabrania się użytkowania pieca c.o. gaz.**
- Mieszk. nr 1 - piecyk gaz na c.w.u. do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w protokole, należy wyłączyć z eksploatacji.**
- Mieszk. nr 2 - w pomieszczeniu kuchni jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię łącznika wentylacyjnego. Łącznik, należy wymienić na pow. czynną wymiany powietrza 200cm² z materiału niepalnego.**
- Mieszk. nr 2 - piecyk gaz na c.w.u. w kuchni, należy zlikwidować ze względu na samowolne, nieprawidłowe podłączenie (brak dokumentacji, brak wkładu kwasoodpornego w kominie, nieprawidłowa wentylacja wywiewna w pomieszczeniu i brak wentylacji nawiewnej zewnętrznej).**
- Mieszk. nr 2 - w pomieszczeniu kuchni oraz w łazience mieszk. nr 3 - jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki wentylacyjnej. Kratkę, należy**

wymienić na kratkę o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm² bez żaluzji.

6. Mieszk. nr 2 - wentylacja w kuchni, w łazience mieszk. nr 3,4 - wykonana kanałem blaszanym o nieprawidłowej średnicy wew. Ø 115mm i izolacji termicznej 4cm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Mieszk. nr 2,3,4 - piecyk gaz na c.w.u. do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w protokole, należy wyłączyć z eksploatacji.
8. Mieszk. nr 2,4 - na wlocie rury spalinowej do komina od pieca gaz, należy zamontować rozetę kominową, w celu wybrania nieczystości i sprawdzenia ciągu w przewodzie spalinowym.
9. Mieszk. nr 3 - w drzwiach łazienki jest mała powierzchnia wentylacji nawiewnej pośredniej przy zamontowanym piecu gaz. Wentylację nawiewną pośrednią w drzwiach łazienki, należy wykonać o pow. czynnej 200cm².
10. Mieszk. nr 3 - zlikwidować i zamurować dodatkową wentylację mech. w kuchni, nieprawidłowo podłączoną.
11. Mieszk. nr 4 - w pomieszczeniu kuchni jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki i łącznika.. Kratkę i łącznik, należy wymienić na pow. czynną wymiany powietrza 200cm² Kratka bez żaluzji, łącznik z materiału niepalnego.
12. Mieszk. nr 4 - wentylacja w kuchni - wykonana kanałem blaszanym o nieprawidłowej średnicy wew. Ø 150mm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13. Mieszk. nr 5 - zlikwidować wentylację mech. wyciągową w kuchni - nieprawidłowo podłączoną pod przewód wentylacji grawitacyjnej. Po odłączeniu, należy zamontować kratkę wentylacyjną grawitacyjną o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji.
14. Mieszk. nr 5 - kratka wentylacyjna w kuchni zabudowana okapem. Zabudowę kratki wentylacyjnej zaniżającej poziom zwentylowania, należy zlikwidować i ponownie zamontować kratkę o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji.
15. Mieszk. nr 5 - w kuchni i w łazience na wlocie do komina zamontowana jest kratka wentylacyjna z żaluzjami (zamykana), należy wymienić ją na kratkę wentylacyjną grawitacyjną bez żaluzji o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm².
16. Mieszk. nr 5 - w pomieszczeniu kuchni i łazienki jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą średnicę Ø 150mm wybudowanego kanału blaszanego wentylacyjnego, nieprawidłową wysokość i nieprawidłową grubość izolacji termicznej 2,00cm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
17. Mieszk. nr 5 - w drzwiach łazienki wykonać kratkę wentylacyjną nawiewną pośrednią o pow. czynnej 200cm² przy zamontowanym piecu gaz - obecnie brak.
18. Mieszk. nr 5 - wkład kwasoodporny w kominie zamontowany jest nieprawidłowo (usytuowanie trójnika z wyczystką jest w miejscu niedostępnym). Wkład, należy zamontować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
19. Mieszk. nr 5 - piec c.o. gaz, należy wyłączyć z eksploatacji do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w protokole.
20. Przewód kominowy nr 2, do którego podłączony jest piec kaflowy elektr. mieszk. nr 1 - jest niedrożny. Przewód kominowy, należy odgruzować, po uprzednim udostępnieniu piwnicy mieszk. nr 1.
21. Wymienić uszkodzone drzwiczki kominowe w piwnicy w przew. komin. nr 1,2,3,4, po uprzednim udostępnieniu piwnic.
22. Na drodze komunikacyjnej na dachu zamontowana jest niewystarczająca ilość stopni kominarskich. Stopnie, należy uzupełnić zgodnie z obowiązującymi przepisami.
23. Wyłaz dachowy ze strychu na dach jest za mały. Wyłaz, należy powiększyć do wymiaru zgodnego z obowiązującymi przepisami.
24. Brak drabiny ze strychu do wyłazu dachowego. Brakującą drabinę, należy zamontować.
25. Wokół komina oznaczonego nr 1,8 w dachu brak tynku. Kominy, należy otynkować.
26. Wentylacja na klatce schodowej wykonana kanałem blaszanym o nieprawidłowej średnicy wew. Ø 150mm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
27. W budynku, w mieszkaniach, wentylacje grawitacyjne wywiewne, nie zapewniają wymaganej ilości wymiany powietrza, w związku z tym zaleca się opracowanie dokumentacji na modernizację wentylacji i zmodernizowanie wentylacji.
28. Mieszk. nr 1,2,3,4,5 - brak wentylacji nawiewnej zewnętrznej przy zamontowanym kotle ogrzewania gazowego z otwartą komorą spalania*, piecyku gaz na c.w.u.*, co może spowodować zaccadzenie mieszkańców, zakłócenie ciągu i nieprawidłowe spalanie paliwa w piecach. W związku z wyeliminowaniem powyższego zagrożenia, należy zaprojektować i wykonać wentylację nawiewną zewnętrzną. (* - jeśli występuje)

Inne uchybienia mające pośredni wpływ na działanie przewodów kominowych:

W mieszkaniach, należy zamontować nawiewniki okienne zgodnie z przepisami, w celu dopływu powietrza niezbędnego dla potrzeb wentylacji grawitacyjnej wywiewnej - obecnie przy braku odpowiedniego dopływu powietrza, urządzenia kominowe nie gwarantują sprawnego działania wentylacji. Do czasu wykonania nawiewników, należy zobowiązać mieszkańców do utrzymania rozszczelnionych okien.

5. STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI

Wszelkie wskazane nieprawidłowości, terminy i metody ich usunięcia (szczegóły w załączniku)

Zgodnie z art. 70 ustawy Prawa Budowlanego - Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego 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

Stwierdzone nieprawidłowości

1. Mieszk. nr 1 - łącznik spalinowy od pieca c.o. gaz zamontowany jest na wlocie do komina w sposób uniemożliwiający demontaż. Łącznik, należy wykonać z możliwością łatwego demontażu w celu sprawdzenia ciągu i podstawy przewodu spalinowego. Do czasu usunięcia nieprawidłowości, zabrania się użytkowania pieca c.o. gaz.
2. Mieszk. nr 1 - piecyk gaz na c.w.u. do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w protokole, należy wyłączyć z eksploatacji.
3. Mieszk. nr 1,3 - wentylacja w kuchni - podłączona do przewodu kominowego nr 4 - jest niesprawna. Przewód kominowy, należy odgruzować. Po odgruzowaniu na wylocie przewodu, należy zamontować nasadę zabezpieczającą przed ptakami. Do czasu wykonania wentylacji w kuchni, zabrania się użytkowania urządzeń gazowych.
4. Mieszk. nr 2 - w pomieszczeniu kuchni i w łazience jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię łącznika wentylacyjnego. Łącznik, należy wymienić na pow. czynną wymiany powietrza 200cm² z materiału niepalnego.
5. Mieszk. nr 2 - piecyk gaz na c.w.u. w kuchni, należy zlikwidować ze względu na samowolne, nieprawidłowe podłączenie (brak dokumentacji, brak wkładu kwasoodpornego w kominie, nieprawidłowa wentylacja wywiewna w pomieszczeniu i brak wentylacji nawiewnej zewnętrznej).
6. Mieszk. nr 2 - w pomieszczeniu kuchni oraz w łazience mieszk. nr 3 - jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki wentylacyjnej. Kratkę, należy wymienić na kratkę o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm² bez żaluzji.
7. Mieszk. nr 2 - wentylacja w kuchni, w łazience mieszk. nr 3,4 - wykonana kanałem blaszanym o nieprawidłowej średnicy wew. Ø 115mm i izolacji termicznej 4cm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Mieszk. nr 2,3,4 - piecyk gaz na c.w.u. do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w protokole, należy wyłączyć z eksploatacji.
9. Mieszk. nr 2,4 - na wlocie rury spalinowej do komina od pieca gaz, należy zamontować rozetę kominową, w celu wybrania nieczystości i sprawdzenia ciągu w przewodzie spalinowym.
10. Mieszk. nr 3 - w drzwiach łazienki jest mała powierzchnia wentylacji nawiewnej pośredniej przy zamontowanym piecu gaz. Wentylację nawiewną pośrednią w drzwiach łazienki, należy wykonać o pow. czynnej 200cm².
11. Mieszk. nr 3 - zlikwidować i zamurować dodatkową wentylację mech. w kuchni, nieprawidłowo podłączoną.
12. Mieszk. nr 4 - w pomieszczeniu kuchni jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki i łącznika. Kratkę i łącznik, należy wymienić na pow. czynną wymiany powietrza 200cm² Kratka bez żaluzji, łącznik z materiału niepalnego.
13. Mieszk. nr 4 - wentylacja w kuchni - wykonana kanałem blaszanym o nieprawidłowej średnicy wew. Ø 150mm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Mieszk. nr 5 - zlikwidować wentylację mech. wyciągową w kuchni - nieprawidłowo podłączoną pod przewód wentylacji grawitacyjnej. Po odłączeniu, należy zamontować kratkę wentylacyjną grawitacyjną o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji.
15. Mieszk. nr 5 - kratka wentylacyjna w kuchni zabudowana okapem. Zabudowę kratki wentylacyjnej zaniżającą poziom zwentylowania, należy zlikwidować i ponownie zamontować kratkę o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji.
16. Mieszk. nr 5 - w kuchni i w łazience na wlocie do komina zamontowana jest kratka wentylacyjna z żaluzjami (zamykana), należy wymienić ją na kratkę wentylacyjną grawitacyjną bez żaluzji o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm².
17. Mieszk. nr 5 - w pomieszczeniu kuchni i łazienki jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą średnicę Ø 150mm wybudowanego kanału blaszanego wentylacyjnego, nieprawidłową wysokość i nieprawidłową grubość izolacji termicznej 2,00cm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
18. Mieszk. nr 5 - w drzwiach łazienki wykonać kratkę wentylacyjną nawiewną pośrednią o pow. czynnej 200cm² przy zamontowanym piecu gaz - obecnie brak.
19. Mieszk. nr 5 - wkład kwasoodporny w kominie zamontowany jest nieprawidłowo (usytuowanie trójnika z wyczystką jest w miejscu niedostępnym). Wkład, należy zamontować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
20. Mieszk. nr 5 - piec c.o. gaz, należy wyłączyć z eksploatacji do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w protokole.
21. Przewód kominowy nr 2, do którego podłączony jest piec kaflowy elektr. mieszk. nr 1 - jest niedrożny. Przewód kominowy, należy odgruzować, po uprzednim udostępnieniu piwnicy

**CEEB**
GUNB

Identyfikator dokumentu

23e4efef-2f8e-4bee-8869-908004a23351

Dokument został wygenerowany z systemu teleinformatycznego Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego dostępnego pod adresem: zone.gunb.gov.pl

Status

Zaakceptowany

Data i godz. wydruku

20.06.2025 10:06:04

mieszk. nr 1.

22. Wymienić uszkodzone drzwiczki kominowe w piwnicy w przew. komin. nr 1,2,3,4, po uprzednim udostępnieniu piwnic.

23. Na drodze komunikacyjnej na dachu zamontowana jest niewystarczająca ilość stopni kominarskich. Stopnie, należy uzupełnić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

24. Wyłaz dachowy ze strychu na dach jest za mały. Wyłaz, należy powiększyć do wymiaru zgodnego z obowiązującymi przepisami.

25. Brak drabiny ze strychu do wyłazu dachowego. Brakującą drabinę, należy zamontować.

26. Wokół komina oznaczonego nr 1,8 w dachu brak tynku. Komin, należy otynkować.

27. Wentylacja na klatce schodowej wykonana kanałem blaszanym o nieprawidłowej średnicy wew. Ø 150mm. Przewody wentylacyjne, należy wybudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

28. W budynku, w mieszkaniach, wentylacje grawitacyjne wywiewne, nie zapewniają wymaganej ilości wymiany powietrza (mała wysokość przew. komin., niewystarczający przekrój przew. komin., mała powierzchnia krętek wentyl., brak nawiewników lub niewystarczająca ich ilość) W związku z tym należy, opracować dokumentację na modernizację wentylacji i zmodernizowanie jej w najbliższym możliwym terminie. Do czasu modernizacji - w mieszkaniach, które przechodzą remonty, należy wentylacje dostosować do wymaganej ilości wymiany powietrza, a w pozostałych mieszkaniach, które nie przechodzą remontu, kratki wentylacyjne i otwory wlotowe do przewodów kominowych, należy powiększyć do wymiaru min. 14 x 21 cm.

29. Mieszk. nr 1,2,3,4,5 - brak wentylacji nawiewnej zewnętrznej przy zamontowanym kotle ogrzewania gazowego z otwartą komorą spalania*, piecyku gaz na c.w.u.*, co może spowodować zacczadzenie mieszkańców, zaktócenie ciągu i nieprawidłowe spalanie paliwa w piecach. W związku z wyeliminowaniem powyższego zagrożenia, należy zaprojektować i wykonać wentylację nawiewną zewnętrzną. (* - jeśli występuje)

Liczba załączników¹

0

6. INNE UCHYBIENIA MAJĄCE POŚREDNI WPŁYW NA DZIAŁANIE PRZEWODÓW KOMINOWYCH

Wszelkie uchybienia mające pośredni wpływ na działanie przewodów kominowych zidentyfikowane podczas kontroli

W mieszkaniach, w których brak jest nawiewników okiennych lub jest ich niewystarczająca ilość, nawiewniki, należy zamontować zgodnie z obowiązującymi przepisami, w celu dopływu powietrza niezbędnego dla potrzeb wentylacji grawitacyjnej wywiewnej - obecnie przy braku odpowiedniego dopływu powietrza, wentylacje wywiewne nie gwarantują sprawnego działania. Do czasu wykonania nawiewników, należy zobowiązać mieszkańców do utrzymania rozszczelnionych okien, a mieszkańców posiadających nawiewniki do utrzymania ich otwartych. Zalecenie umieszczono informacyjnie, ze względu na to, że sprawdzenie nawiewników w oknach nie mieści się w zakresie przewodów kominowych, a obowiązek posiadania nawiewników nałożony jest na Właścicieli.

7. INNE UWAGI

Inne uwagi

W budynku wykonane jest obowiązkowe czyszczenie przewodów kominowych

8. DANE OSOBY PRZEPROWADZAJĄCEJ KONTROLĘ

Imię i nazwisko

STANISŁAW NACZK

Nr kwalifikacji lub uprawnień

20261

E-mail

snack@wp.pl

Telefon komórkowy / stacjonarny

+48602287259

9. DANE OSOBY UCZESTNICZĄCEJ W KONTROLI

Imię i nazwisko

Dawid Borkowski - mistrz kominarski Nr kwalifikacji 22296 / 20

10. DANE WŁAŚCICIELA / ZARZĄDCY

Nazwisko / Nazwa firmy

Administracja Wspólnot Mieszkaniowych „TWA” 80-246 Gdańsk, ul. Jaśkowa

Imię / Nazwa skrócona firmy

Adres e-mail

80-246 Gdańsk, ul. Jaśkowa Dolna 26/1
Regon 147119257, NIP 593-186-05-17
tel. (058) 520-43-95, fax (058) 520-43-08

11. INFORMACJE O KONTROLI

Data i godz. rozpoczęcia kontroli

02.06.25 11:00

Data i godz. zakończenia kontroli

02.06.25 17:30

Data i godz. uzupełnienia danych

20.06.25 10:05

Status

Zaakceptowany**12. TERMIN NASTĘPNEJ KONTROLI**

Termin następnej kontroli - do

02.06.2026**13. UWAGI**

UWAGI

Brak uwag

Protokół otrzymują:



Właściciel, zarządca lub użytkownik budynku



Właściwy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego – w przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości zagrażających zdrowiu i życiu.



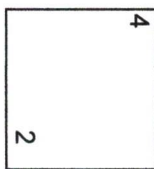
piw.m 1



PK p 1 ele.
PK I 3 ele.



PGI 3, PGk p 1



WK p 1

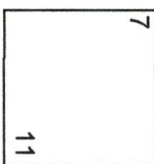
WK I 3



PK p 2



PGI 4



PGk p 2

piw.m 2

piw.m 5



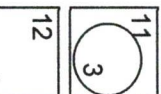
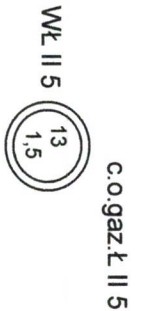
PK p 2



W piw. 5

Legenda:

- WK - wentylacja kuchni
- WL - wentylacja łazienki
- W w.c. - wentylacja w.c.
- PK - piec kaflowy
- c.o. - ogrzewanie ślazowe
- c.o.gaz - ogrzewanie gazowe
- PG - piecyk gaz do ciepłej wody
- K - palenisko kuchenne
- D - deflektor
- "K" (K) - kanaliza
- 1 - numer przewodu
- 2 - głębokość przewodu
- p. i.k. - kondygnacja



WL I 3



WL I 4



WK I 4



WK p 2



Szkie orientacyjny
Sprawdzenia podłączeń kominowych i drożności dokonano orientacyjnie, w ocenie wzrokowej w oparciu o istniejący szkic, w celu czy nie dokonano samowolnych zmian