

PROTOKÓŁ NR 2240192/2025 **okresowej kontroli przewodów kominowych** **(dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)**

Firma: **Usługi Kominarskie 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 80-875	
Ulica Biskupia	Nr budynku 21	
Oznaczenie specjalne budynku Wspólnota Mieszkaniowa		

2. ZAKRES KONTROLI

Zakres kontroli Sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych				
Dymowe	Spalinowe	Wentylacyjne	Awaryjne	Suma
3	3	19	0	25

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 - piec kaflowy jest w złym stanie technicznym i brak ciągu w piecu. Piec kaflowy, należy przestawić.**
- Mieszk. nr 1,5 - brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w kuchni i w.c.. Wentylację, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
- Mieszk. nr 2 - brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w łazience i w w.c.. Wentylację, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
- Mieszk. nr 2 - wentylacja w kuchni - podłączona do przewodu kominowego nr 7 - jest niesprawna. Przewód kominowy, należy odgruzować.**
- Mieszk. nr 2 - w pomieszczeniu kuchni 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.**
- Mieszk. nr 5 - piec kaflowy nieprawidłowo podłączony do wspólnego przewodu komin. nr 14, należy zlikwidować.**
- Usunąć anteny satelitarne z kominów nad dachem.**

9. Brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej klatki schodowej przy zamontowanych gazomierzach. Brakującą wentylację, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 10. Wymienić uszkodzone drzwiczki kominowe w piwnicy.
 11. Wokół kominów w dachu łaty i deski dolegają do komina i brak jest tynku. Wokół komina łaty i deski, należy wyciąć i kominy otynkować, zachowując dylatację po otynkowaniu.
 12. Na kominach na strychu i nad dachem są ubytki w tynku. Ubytki, należy uzupełnić lub tynki wymienić oraz kominy wybielkować na strychu.
 13. W budynku mieszkalnym wentylacje grawitacyjne wywiewne nie zapewniają wymaganej wymiany powietrza, w związku z tym zaleca się opracowanie dokumentacji na modernizację wentylacji i zmodernizowanie wentylacji.
 14. Mieszk. nr 4,4A,4B - nie sprawdzono ze względu na dłuższą nieobecność mieszkańców lub nie udostępnienie mieszkania. Mieszkania, należy udostępnić do sprawdzenia. Przy sprawdzeniu mieszkań zamkniętych i nie udostępnionych, należy uwzględnić sprawdzenie nieprawidłowości stwierdzonych w protokole z 2020r., 2021r. w zakresie j/n 2020r.
 - Mieszk. nr 3 - w pomieszczeniu kuchni 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.
 - Mieszk. nr 3 - w pomieszczeniu łazienki jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki i łącznika. Kratkę i łącznik, należy wymienić na kratkę i łącznik o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm² bez żaluzji.
 - Mieszk. nr 3 - łącznik spalinowy od piecyka gaz na c.w.u. 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 3 - w przewodzie spalinowym od piecyka gaz na c.w.u. zamontowana jest wkładka typu [REDACTED] bez wymaganej spirali rozpirającej - obecnie brak odpowiedniej drożności w przewodzie. Wkład, należy wymienić na wkład zgodny z aprobatą techniczną.
 - Mieszk. nr 3 - brak wentylacji nawiewnej zewnętrznej przy zamontowanym piecyku gaz na c.w.u., może spowodować zaciągnięcie mieszkańców. W związku z wyeliminowaniem powyższego zagrożenia, należy zaprojektować i wykonać wentylację nawiewną zewnętrzną. Do czasu wykonania wentylacji nawiewnej zewnętrznej, należy zobowiązać mieszkańców do utrzymania uchylonych okien przy użytkowaniu pieców grzewczych.
- 2021r.
- Mieszk. nr 4 - w trakcie remontu (brak projektu). Brakujący projekt przebudowy mieszkania, należy przedstawić.
 - Mieszk. nr 4, 4B - kratka wentylacyjna w kuchni zabudowana okapem. Zabudowę kratki wentylacyjnej zaniżającą poziom zwentylowania, należy zlikwidować i ponownie zamontować kratkę o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji. Do czasu usunięcia nieprawidłowości, zabrania się użytkowania kuchni gazowej. (* - jeśli występuje)
 - Mieszk. nr 4B - zlikwidować wentylację mech. wyciągową w kuchni oraz w łazience mieszk. nr 4A, 4B - nieprawidłowo podłączoną pod przewód wentylacji grawitacyjnej. Po odłączeniu, należy zamontować kratkę wentylacyjną grawitacyjną o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji.

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 NIEPRAWIDŁOŚCI

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 - piec kaflowy jest w złym stanie technicznym i brak ciągu w piecu. Piec kaflowy, należy przestawić.
2. Mieszk. nr 1,5 - brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w kuchni i w.c.. Wentylację, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Mieszk. nr 2 - brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w łazience i w w.c.. Wentylację, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Mieszk. nr 2 - wentylacja w kuchni - podłączona do przewodu kominowego nr 7 - jest niesprawna. Przewód kominowy, należy odgruzować. Do czasu usunięcia nieprawidłowości,

zabrania się użytkowania urządzeń gazowych.

5. Mieszk. nr 2 - w kuchni jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki i łącznika. Kratkę i łącznik, należy wymienić na kratkę (14x21cm) bez żaluzji i łącznik o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm². Łącznik wykonać pod sufitem z materiału niepalnego ze spadkiem 2% w kierunku kratki wentylacyjnej, poszerzając łącznik na wlocie kratki, do wymiaru kratki wentylacyjnej min. 14 x 21 cm.

6. Mieszk. nr 3 - w pomieszczeniu kuchni 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 3 - w pomieszczeniu łazienki jest niewystarczająca ilość wymiany powietrza, ze względu na małą powierzchnię kratki i łącznika. Kratkę i łącznik, należy wymienić na kratkę i łącznik o pow. czynnej wymiany powietrza 200cm² bez żaluzji.

8. Mieszk. nr 3 - łącznik spalinowy od piecyka gaz na c.w.u. 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.

9. Mieszk. nr 3 - w przewodzie spalinowym od piecyka gaz na c.w.u. zamontowana jest wkładka typu [REDACTED] bez wymaganej spirali rozpięrającej - obecnie brak odpowiedniej drożności w przewodzie. Wkład, należy wymienić na wkład zgodny z aprobatą techniczną.

10. Mieszk. nr 5 - piec kaflowy nieprawidłowo podłączony do wspólnego przewodu komin. nr 14, należy zlikwidować.

11. Usunąć anteny satelitarne z kominów nad dachem.

12. Brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej klatki schodowej przy zamontowanych gazomierzach. Brakującą wentylację, należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

13. Wymienić uszkodzone drzwiczki kominowe w piwnicy.

14. Wokół kominów w dachułaty i deski dolegają do komina i brak jest tynku. Wokół kominałaty i deski, należy wyciąć i kominy otynkować, zachowując dylatację po otynkowaniu.

15. Na kominach na strychu i nad dachem są ubytki w tynku. Ubytki, należy uzupełnić lub tynki wymienić oraz kominy wybielkować na strychu.

16. W budynku, w mieszkaniach, wentylacje grawitacyjne wywiewne, nie zapewniają wymaganej ilości wymiany powietrza (mała wysokość przew. komin., niewystarczający przekrój przew. komin., mała powierzchnia krater 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.

17. Mieszk. nr 3 - brak wentylacji nawiewnej zewnętrznej przy zamontowanym piecyku gaz na c.w.u., może spowodować zaczadzenie mieszkańców. W związku z wyeliminowaniem powyższego zagrożenia, należy zaprojektować i wykonać wentylację nawiewną zewnętrzną. Do czasu wykonania wentylacji nawiewnej zewnętrznej, należy zobowiązać mieszkańców do utrzymania uchylonych okien przy użytkowaniu pieców grzewczych.

18. Mieszk. nr 4,4A,4B - nie sprawdzono ze względu na dłuższą nieobecność mieszkańców lub nie udostępnienie mieszkania. Mieszkania, należy udostępnić do sprawdzenia.

Przy sprawdzeniu mieszkań zamkniętych i nie udostępnionych, należy uwzględnić sprawdzenie nieprawidłowości stwierdzonych w protokole z 2021r. w zakresie j/n 2021r.

- Mieszk. nr 4 - w trakcie remontu (brak projektu). Brakujący projekt przebudowy mieszkania, należy przedstawić.

- Mieszk. nr 4, 4B - kratka wentylacyjna w kuchni zabudowana okapem. Zabudowę kratki wentylacyjnej zaniżającą poziom zwentylowania, należy zlikwidować i ponownie zamontować kratkę o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji. Do czasu usunięcia nieprawidłowości, zabrania się użytkowania kuchni gazowej. (* - jeśli występuje)

- Mieszk. nr 4B - zlikwidować wentylację mech. wyciągową w kuchni oraz w łazience mieszk. nr 4A, 4B - nieprawidłowo podłączoną pod przewód wentylacji grawitacyjnej. Po odłączeniu, należy zamontować kratkę wentylacyjną grawitacyjną o pow. czynnej 200cm² bez żaluzji.

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

snaczk@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” - [REDACTED] 80-246 Gdańsk, ul.

Imię / Nazwa skrócona firmy

Administracja Wspólnot Mieszkaniowych

Adres e-mail

biuro@awmtwa.pl

80-246 Gdańsk, ul. Jaśkowa Dolina 26/1
Regon 143119257, NIP 593-186-05-17
tel. (058) 520-43-95, fax (058) 520-43-08

11. INFORMACJE O KONTROLI

Data i godz. rozpoczęcia kontroli

03.06.25 11:30

Data i godz. zakończenia kontroli

03.06.25 17:30

Data i godz. uzupełnienia danych

20.06.25 11:49

Status

Zaakceptowany

12. TERMIN NASTĘPNEJ KONTROLI

Termin następnej kontroli - do

03.06.2026

13. UWAGI

UWAGI

Brak uwag

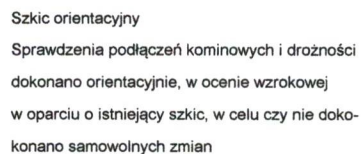
Protokół otrzymują:



Właściciel, zarządca lub użytkownik budynku



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



WK	- wentylacja kuchni
WL	- wentylacja łazienki
W w.c.	- wentylacja w.c.
PK	- piec kafłowy
c.o.	- ogrzewanie etażowe
c.o.gaz	- ogrzewanie gazowe
PG	- piecy
A	- aspiromatik
N	- nasada
K	- palenisko kuchenne
D	- deflektor
"K" (K)	- kanaliza
	numer przewodu
2	głębokość przewodu
p, I, II, IV	- koni

14	15
10	16
3	ul. Biskupia 1

25  c.o.gaz.z/k
III p. 4, 4A, 4B