

## PROTOKÓŁ Nr 23/ 2025

### z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku – Sali gimnastycznej

#### **Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz. U. z 2020 roku poz.1333, z późniejszymi zmianami.) - art.62 i art.62a
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 roku poz. 1065, z późniejszymi zmianami.)



#### **I. Fotografia obiektu**

#### **II. Dane obiektu**

1. Obiekt budowlany:	Sala gimnastyczna w Szkole Podstawowej
2. Adres:	ul. Szkolna 16 ; 62- 070 Konarzewo
3. Właściciel:	Urząd Gminy Dopiewo
4. Data kontroli:	05.09.2025r.
5. Data następnej kontroli:	31.05.2026 r.

### III. Podstawa opracowania

1. Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego, której funkcjonowanie określa zarówno ustawa Prawo Budowlane, jak i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120, poz. 1134).
2. Wykonawcą przeglądów jest: Biuro Obsługi Technicznej i BHP
3. Prace na terenie budynku/obiektu wykonywane były w dniu 05.09.2025r. Kontrola została zakończona protokołem sporządzonym w dniu 10.09.2025. Jeden egzemplarz protokołu Wykonawca kontroli przechowuje w archiwum.

### IV. Zespół Kontrolny

1. Przedstawiciel właściciela/zarządcy
2. Przedstawiciel dokonujący przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego  
- Małgorzata Piwińska upr. konstrukcyjno-budowlane nr upr 16/PW/92,  
przynależność do Izby Inżynierskiej WKP /BO/3962/01

Podpisy zespołu kontrolującego znajdują się na ostatniej stronie

### V. Zakres okresowej kontroli obejmuje sprawdzenie:

1. Wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
2. Elementów budynku, budowli i instalacji **narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne** i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku,
3. Stan techniczny i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,

### VI. Czynności dodatkowe

1. Określenie zakresu robót budowlanych do wykonania
2. Kolejność wykonania robót budowlanych

### VII. Kryteria oceny stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu

#### 1. Elementy konstrukcyjne;

/fundamentów, ścian, stropów kominów, schodów, zewnętrznych, schodów zewnętrznych,/  
**dobry** / element budynku –zintegrowanego z obiektem – konstrukcji nie wykazuje uszkodzeń wymaga konserwacji- (zużycie **0 -15%**) ,  
**zadawalający** / element budynku nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymaga konserwacji lub częściowego remontu – (zużycie **16- 25%**);  
**niezadawalający** / element budynku wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymagany jest częściowy remont - ( zużycie **26-50%**);  
**awaryjny** / element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu- (zużycie **ponad 50%**),

## 2. Elementy wykończeniowe;

/okien, drzwi wewnętrznych, drzwi zewnętrznych, podłóg i posadzek, pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, tynków wewnętrznych, elewacji,/

**dobry** / element budynku – wykończenia nie wykazuje uszkodzeń wymaga konserwacji - (zużycie **0 -15%**)

**zadawalający** / element budynku nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymaga częściowego remontu - (zużycie **16-30%**);

**niezadawalający** / element budynku wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymagany jest remont - (zużycie **31- 50%**);

**awaryjny** / element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu- (zużycie **ponad 60%**),

## 3. Elementy sanitarne;

/ instalacji zimnej wody, instalacji ciepłej wody , instalacji kanalizacyjnej, instalacji gazowej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji /

**dobry** / element budynku – instalacji nie wykazuje uszkodzeń – wymaga konserwacji (zużycie **0 -10%**) ,

**zadawalający** / element instalacji nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej częściowego remontu - (zużycie **11-20%**);

**niezadawalający** / element instalacji wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymagany jest remont - (zużycie **21- 30%**);

**awaryjny** / element instalacji zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu- (zużycie **ponad 30%**),

## 4. Elementy elektryczne;

/ rozdzielnia, gniazda i wyłączniki, oświetlenie, lampy/

**dobry** / element budynku – instalacji elektrycznej nie wykazuje uszkodzeń – wymaga konserwacji - (zużycie **0 -10%**) ,

**zadawalający** / element instalacji elektrycznej nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymagany jest częściowy remont – (zużycie **11-15%**);

**niezadawalający** / element instalacji elektrycznej wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej wymagany jest remont - (zużycie **16- 20%**);

**awaryjny** / element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu- (zużycie **ponad 20%**),

## 5. Infrastruktura zewnętrzna:

/drogi i chodniki, formy architektoniczne, ogrodzenia /

**dobry** /element wokół budynku – nie wykazuje uszkodzeń wymaga konserwacji- (zużycie **0 -15%**) ,

**zadawalający** / element nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej, wymaga częściowego remontu - (zużycie **16-25%**);

**niezadawalający** / element wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej, wymagany jest remont - (zużycie **26-40%**);

**awaryjny** / element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi – (zużycie **ponad 50%**),

## VIII. Zalecany termin pilności wykonania robót budowlanych

1. Stopień pilności – I – roboty budowlane należy wykonać niezwłocznie (natychmiast).
2. Stopień pilności – II – roboty budowlane należy wykonać pilnie (nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od daty kontroli)
3. Stopień pilności – III – roboty budowlane należy wykonać przed kolejnym rocznym przeglądem.
4. Stopień pilności – IV – wykonanie robót może zostać odłożone na lata następne (np. plany pięcioletnie)

#### IX. Informacje ogólne o budynku:

1. Rodzaj obiektu:	<b>Budynek - Szkolny- sala gimnastyczna i użytku publicznego</b>	
Lokalizacja:	<b>62 – 070 Konarzewo, ul. Szkolna 16</b>	
Właściciel lub zarządca	imię, nazwisko, nazwa:	<b>Urząd Gminy Dopiewo</b>
	adres:	62-070 Dopiewo , ul. Leśna 1C
	telefon:	
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa <input checked="" type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input checked="" type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna: .....	
Wypozażenie	<input checked="" type="checkbox"/> przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - grawitacyjne <input checked="" type="checkbox"/> przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne z ciągiem wymuszonym mechanicznie* <input checked="" type="checkbox"/> instalacja gazowa: gaz przewodowy, gaz płynny (pojedyncza butla, zbiornik)* <input checked="" type="checkbox"/> instalacja: ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania* <input type="checkbox"/> instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska: ..... ..... .....	

#### 2 Parametry obiektu

Powierzchnia zabudowy	538,0 m2
Kubatura	3873,6 m3
Liczba kondygnacji	2
Liczba kondygnacji naziemnych	2
Liczba kondygnacji podziemnych	-

#### 3. Opis techniczny obiektu

Fundamenty	betonowe, ceglane
Ściany	murowane , cegła ceramiczna
Stropy	żelbetowy,
Podłogi i posadzki	drewniane, płytki ceramiczne, panele dywanowe
Klatka schodowa	drewniana
Dach	Konstrukcja stalowa, ocieplona, papa termozgrzewalna
Elewacje	Cegła tynk , płyty PCV
Stolarka otworowa	drzwi- drewniane , aluminiowe, stalowe, okna – PCV, aluminiowe
Inne	

#### **X. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:**

##### **Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:**

1. Protokołami z poprzednich kontroli – 2024 r. :
2. Książka obiektu jest prowadzona i znajduje się w biurze administracji szkoły.
3. Informacja o ochronie prawnej (czy obiekt jest zabytkiem ,czy podlega ochronie konserwatorskiej)

Obiekt nie podlega ochronie konserwatorskiej

##### **Zalecenia nie wykonane:**

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
ściany	Widoczne pęknięcia na ścianach do uzupełnienia i przemalowania w korytarzach	III	

#### **XI. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:**

##### **W trakcie kontroli ustalono:**

##### **Wewnętrzne warstwy przegród wewnętrznych**

1. Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
2. Ściany nośne/działowe	murowane cegła ceramiczna	<b>Dobry, 2%</b>	
3. Tynki	cementowo-wapienne	<b>Dobry, 3%</b>	
4. Powłoki malarskie	farby emulsyjne mineralne, lateksowe,	<b>Dobry, 3%</b>	
5. Stropy	żelbetowe i ceramiczne	<b>Dobry, 3%</b>	
6. Sufity	cementowo-wapienne, podwieszane,	<b>Dobry, 3%</b>	
7. Podłogi i posadzki	PCV, płytki ceramiczne, granit, wykładzina,	<b>Dobry, 5%</b>	
8. Nawierzchnie pomieszczeń	wykładzina rulowana PCV, pytki ceramiczne	<b>Dobry, 3%</b>	

9.Nawierzchnie poziomów ciągów komunikacyjnych	Beton wykładzina PCV	<b>Dobry, 3%</b>	
10.Nawierzchnie piwnic	Beton	<b>Dobry, 5%</b>	
11.Inne			
<b>Elementy ścian wewnętrznych</b>			
1.Balkony /logie			Brak
2,Klatki schodowe			Brak
3.Schody wewnętrzne			Brak
4.Nawierzchnie	betonowe , PCV	<b>Dobry, 3%</b>	
5.Barierki i balustrady			Brak
6.Stolarka otworowa	okna aluminiowe, PCV, drzwi aluminiowe PCV, metalowe	<b>Dobry, 2%</b>	
7.Parapety wewnętrzne	PCV	<b>Dobry, 4%</b>	
8.Inne			
<b>Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych</b>			
1. Tynki	mineralny	<b>Dobry, 3%</b>	
2. Okładziny, cokoły	Płyty, mineralne	<b>Dobry, 3%</b>	
3. Bonie ,pilastry	-	-	Brak
<b>Elementy ścian zewnętrznych</b>			
1. Gzymsy	-	-	Brak
2. Filary/kolumny/słupy			Brak
3. Okiennice	-	-	Brak
4. Balkony, loggie			Brak,
5. Balustrady			Brak
6. schody zewnętrzne			Brak
7. Stolarka otworowa	okna aluminiowe, PCV, drzwi PCV , drewniane i aluminiowe	<b>Dobry, 5%</b>	
8. Ogrodzenie, bramy, furtki	siatka, metalowe, ceglane	<b>Dobry, 6%</b>	

9. Inne			
<b>Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu</b>			
1. Szyldy	zamontowane na ścianie budynku za pomocą kołków rozporowych	<b>Dobry, 3%</b>	
2. Klimatyzatory	-	-	Brak
3. Anteny			Brak
4. Oświetlenie	Lampy ,puszki, wyłączniki, gniazdka	<b>Dobry , 5%</b>	
5. Inne			
<b>Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia</b>			
1. Pokrycie dachowe	beton, papa termozgrzewalna	<b>Dobry,1%</b>	
2. Kominy,	kominy ceglane ,	<b>Dobry, 3%</b>	
3. Obróbki blacharskie	blacha ocynkowana	<b>Dobry, 3%</b>	
4. Rynny	ocynkowane,	<b>Dobry, 3%</b>	Systematycznie oczyszczać i udrożnić rury
5. Rury spustowe	ocynkowane	<b>Dobry, 3%</b>	Systematycznie oczyszczać i udrożnić rury
6. Odprowadzenie wody opadowej	z rynien i rur spustowych	<b>Dobry, 3%</b>	
7. Inne			
<b>Instalacja centralnego ogrzewania **</b>			
1. Piony	stalowe	<b>Dobry, 2%</b>	
2. Poziomy	podejścia do grzejników w większości stal / nowe grzejniki	<b>Dobry, 2%</b>	
3. Zawory	stalowe	<b>Dobry, 2%</b>	
4. Odpowietrzenia	zawory odlewane systemowe, skręcane	<b>Dobry, 2%</b>	
5. Izolacja	odpowietrzniki na pionach automatyczne, w grzejnikach ręczne systemowe	<b>Dobry, 2%</b>	
6. Cyrkulacja	sprawną	<b>Dobry, 1%</b>	
7. Połączenie z lokalną kotłownią	otulina piankowa	<b>Dobry, 2%</b>	

8. Piec centralnego ogrzewania	kotłownia lokalna	Dobry, 1%	
9.	--	--	
<b>Instalacja ciepłej wody użytkowej **</b>			
1. Piony	centralna ciepła woda zasilanie z kotłowni lokalnej	Dobry, 2%	
2. Poziomy	stalowe	Dobry, 2%	
3. Zawory	stalowe	Dobry, 2%	
4. izolacja	otulina piankowa.	Dobry, 3%	
5. Połączenie z lokalną kotłownią	otulina piankowa	Dobry, 1%	
6. Inne	--	--	
<b>Instalacja gazowa **</b>			
1. Przewody	stalowe	Dobry, 1%	
2. Zawory	stalowe	Dobry, 1%	
3. Urządzenia odcinające	stalowe	Dobry, 1%	
4. Zawór główny	stalowy	Dobry, 1%	
5. Gazomierz	stalowy fabryczny	Dobry, 0%	
6. Uziemienie	stalowe	Dobry, 1%	
7. Inne			
<b>Urządzenia zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku</b>			
1. Hydranty na zew.	Instalacja Hydrantowa wykonana w stali zgodnie z przepisami	Dobry, 1%	
2. Drogi ewakuacyjne	--	--	Bez uwag
3. Inne			
<b>Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska **</b>			
1. Kanalizacja ściekowa	Piony i poziomy - PCV	Dobry, 2%	
2. Kanalizacja deszczowa	Piony i poziomy - PCV	Dobry, 2%	
3. Zbiorniki bezodpływowe	--	--	Brak
4. Urządzenia do oczyszczania ścieków	--	--	Brak
5. Urządzenia filtrujące	--	--	Brak
6. Urządzenia wygłuszające	--	--	Brak
<b>Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne) **</b>			

1. Dymowe	ceglane- murowane	<b>Dobry, 2%</b>	
2. Spalinowe grawitacyjne	--	--	Brak
3. Wentylacyjne grawitacyjne	częściowo występuje w większości jednak jest wentylacja mechaniczna	<b>Dobry, 2%</b>	
4. Spalinowe mechaniczne	--	--	Brak
5. Wentylacyjne mechaniczne	kanały wentylacji mechanicznej wykonane ze stali ocynkowanej	<b>Dobry, 2%</b>	
6. Urządzenia wentylacyjne	wentylacja tylko wywiewna, wyciągowa – nawiew realizowany oknami, drzwiami	<b>Dobry, 2%</b>	
7.			
<b>Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków</b>			
1. Wod-Kan	Przyłącze wodociągowe - stal, przyłącze kanalizacyjne- stal, PVC	<b>Dobry, 5%</b>	
2. Inne	--	--	
<b>Inne elementy, urządzenia, instalacje</b>			
1. -	-	-	
2. --	--	--	
<b>XII. Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania:</b>			
1. Widoczne pęknięcia na ścianach w Sali gimnastycznej należy uzupełnić i przemalować ściany- <b>Stopień III</b> , 3. Uszkodzona elewacja – krawędź narożnika budynku należy zabezpieczyć i przemalować tynkiem w ramach gwarancji – <b>Stopień III /foto nr 1</b>			
<b>XIII. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników:</b>			
Nie dotyczy			
<b>XIV. WNIOSKI KOŃCOWE:</b>			

- ☒ budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- ☐ budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu,
- ☐ budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,
- ☐ budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- ☐ budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- ☐ budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.

**XV. W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać:**

Zagrożenia nie występują

**XVI. Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:**

Zdjęcia – str. 11-17

***Oświadczamy, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.  
Dokonujący kontroli stanu technicznego: \*\****

**elementów budynku/obiektu budowlanego \*\***

**inż. Małgorzata Piwińska**  
uprawnienie budowlane  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-  
budowlanej w zakresie konstrukcji budowlanych  
Nr 16/PW/92 i konstrukcyjno-inżynierskiej  
w zakresie mostów Nr 331/PW/92

Imię i nazwisko oraz nr uprawnień  
**instalacji sanitarnych \*\***

Imię i nazwisko oraz nr uprawnień

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Małgorzata Piwińska  
Data: 2025.10.17 12:36:37  
CEST

.....  
(czytelny podpis )

.....  
(czytelny podpis )

**Załączniki do protokołu**

np. protokoły pomiarów, kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dokumentacja fotograficzna,      |
| 2 | Uprawnienia,                     |
| 3 | Zaświadczenie Izba Inżynierskiej |



FOTO NR 11

