

IBS Budownictwo

Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego

Październik 2024

Nazwa Obiektu

Szkoła Podstawowa Nr 1 Im. Mikołaja Kopernika
Sala Gimnastyczna Bud. C

Lokalizacja Obiektu

Świebodzin Ul. Gen. Sikorskiego 11

Funkcja Użytkowa Obiektu

Sportowa

Rodzaj Przeglądu

Roczny

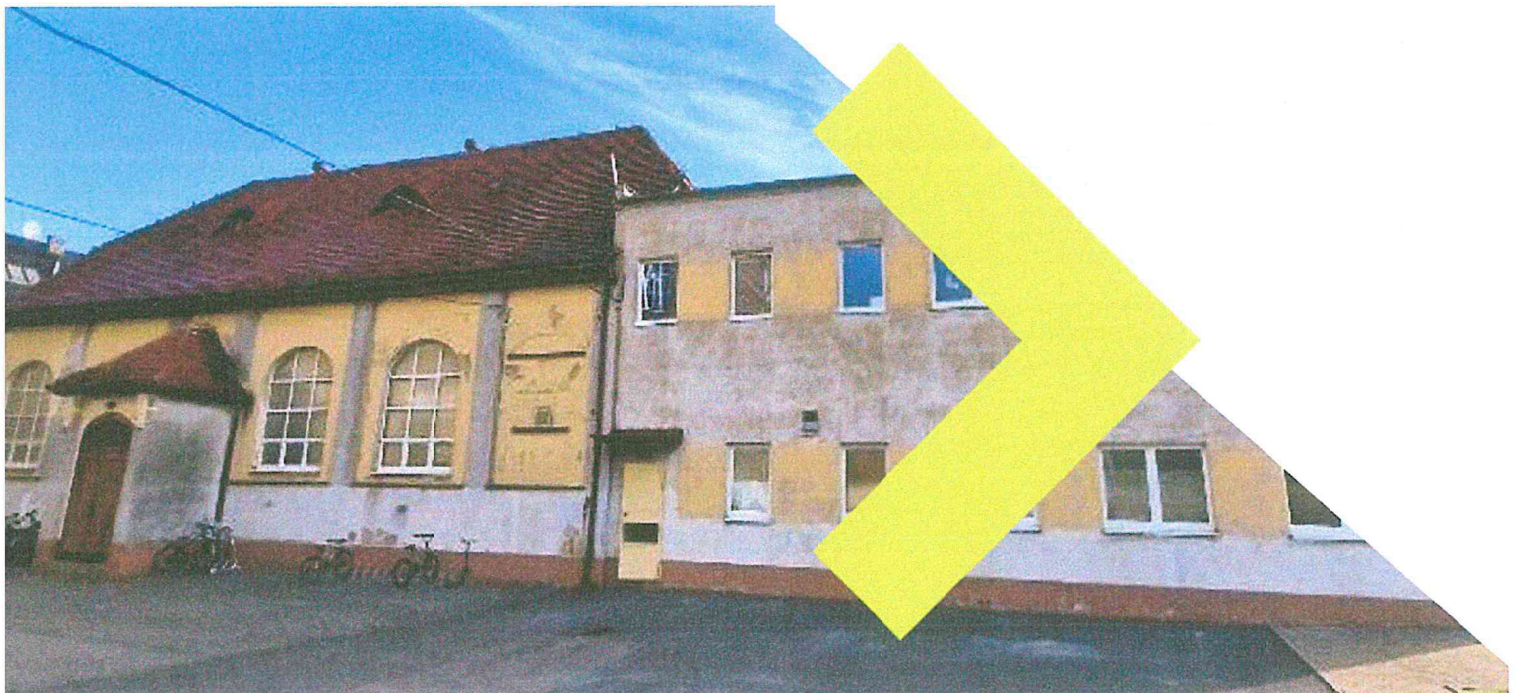
Zakres Przeglądu

Konstrukcyjno - Instalacyjny

Osoby Kontrolne

Mgr Inż. Piotr Wyrwas

Mgr Inż. Piotr Gnyszka





IBS Budownictwo

Zawartość opracowania

1

Wstęp

2

Charakterystyka obiektu

3

Uregulowania prawne

4

Metodologia kontroli i oceny

5

Zalecenia i termin realizacji

6

Wnioski końcowe

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)



IBS Budownictwo

1 Wstęp

Przedmiotem opracowania jest okresowa kontrola obiektu budowlanego.

Wykonawca przeglądu:

IBS Sp. z o.o.
ul. św. J. Odrowąża 15
03-310 Warszawa
NIP: 524- 285- 61- 96

- 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: **17.10.2024**
- 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

Opis ogólny

Ogólne informacje o zabudowie obiektu	Budynek wolnostojący jedno i dwu kondygnacyjny, nie podpiwniczony
Rok budowy	1911
Rok modernizacji, remontu	-
Liczba kondygnacji naziemnych	½
Liczba kondygnacji podziemnych	-
Technologia wykonania	Tradycyjna
Rodzaj konstrukcji	Murowa
Układ konstrukcyjny	Mieszany
Posadowienie	Bezpośrednie – ławy betonowe, murowane

Szczegółowy opis techniczny

Stropy	Żelbetowe
Sklepienia	-
Stropodach	Płaski, żelbetowy
Dach	Skośny na konstrukcji drewnianej
Pokrycie	Dachówka ceramiczna, papa termozgrzewalna
Kominy	Murowane
Schody	Kamienne, żelbetowe
Taras	-
Balustrady schodowe	Stalowe
Ściany zewnętrzne	Murowane
Ściany wewnętrzne	Murowane
Ścianki działowe	Murowane
Okna	PCV
Drzwi wejściowe	Drewniane, aluminiowe
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Elewacja	Tynk
Tynk wewnętrzny	Cementowo - wapienny
Sufity podwieszane	-
Powłoki malarskie	Emulsyjne, olejne
Okładziny ścienne	Glazura
Rynny i rury spustowe	Stalowe
Obróbki blacharskie	Blacha ocynkowana
Posadzki	Płytki ceramiczne, lastriko, parkiet
Inne	
Przeznaczenie	Hala sportowa przyszkolna
Rodzaj wyposażenia	Standardowe dla funkcji
Parametry techniczne	powierzchnia zabudowy: b.d. poniżej 2000m ² powierzchnia użytkowa : b.d



IBS Budownictwo

kubatura: b.d

Wyposażenie obiektu w instalacje

Źródło zimnej wody:	przyłącze wodociągowe z sieci miejskiej, zestaw wodomierzowy w budynku „A”,
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 z budynku „A”,
Instalacja ciepłej wody użytkowej:	zasilana miejscowo z przepływowych oraz pojemnościowych podgrzewaczy elektrycznych,
Wentylacja grawitacyjna:	kominy murowane, kratki ściennie, wspomagana mechanicznie wentylatorkami ściennymi, wywietrzaki dachowe stalowe,
Wentylacja mechaniczna:	--
Instalacja odgromowa:	występuje,
Instalacja elektryczna:	występuje,
Gaśnice:	występują,
Klimatyzacja dla serwerowni i klimatyzatory:	--
Inne:	instalacje i urządzenia związane z prowadzoną działalnością,



IBS Budownictwo

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.



IBS Budownictwo

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”.

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: 17.10.2023
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: częściowe

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

1.	Warstwa fakturowa elewacji północnej	Średni	Miejskowe uszkodzenia wyprawy elewacyjnej	1,2,3,4	Usunąć odpadający tynk, zaplanować remont elewacji	4
2.	Warstwa fakturowa elewacji południowej	Średni				
3.	Warstwa fakturowa elewacji wschodniej	Średni				
4.	Warstwa fakturowa elewacji zachodniej	Średni				



fot.1



fot.2



fot.3



fot.4

5.	Attyki	Średni	
6.	Filary	Średni	
7.	Gzymsy	Średni	
8.	Balustrady	zadowalający	
9.	Urządzenia zamontowane do ścian	zadowalający	
10.	Doświetla piwniczne	-	



IBS Budownictwo

11.	Urządzenia zamontowane do dachu	Zadowolający				
12.	Pokrycie dachowe	Średni	Widoczne uszkodzenia dachówki		Naprawić uszkodzenia	5
13.	Obróbki blacharskie	zadowolający				
14.	Elementy odwodnienia dachu	zadowolający				
15.	Kominy	zadowolający				
16.	Stolarka okienna i drzwiowa	zadowolający				
17.	Balkony, loggie, tarasy	-				
18.	Schody zewnętrzne	Średni				
19.	Inne	Średni	Uszkodzenia wycieraczki	5	Naprawić lub wymienić wycieraczkę	4



fot.5

Elementy konstrukcyjne

20.	Konstrukcja dachu/ Więźba dachowa	zadowolający	widoczne ugięcia konstrukcji drewnianej	6	Zlecić wykonanie ekspertyzy i zaplanować remont wg opracowanej metody naprawczej	5
-----	-----------------------------------	--------------	---	---	--	---



fot.6

21.	Ściany zewnętrzne	zadowolający				
22.	Ściany wewnętrzne	zadowolający				
23.	Ściany podziemia	-				
24.	Konstrukcja stalowa/drewniana	zadowolający				
25.	Dźwigary	zadowolający				
26.	Stupy	-				



IBS Budownictwo

27.	Płatwie	-
28.	Stężenia	-
29.	Konstrukcja żelbetowa	Zadowalający
30.	Stupy	zadowalający
31.	Nadproża, podciąg wieńce	zadowalający
32.	Stropy	zadowalający
33.	Schody wewnętrzne	Zadowalający
34.	Inne	
35.	Posadzki	zadowalający

Elementy wewnętrzne

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

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



IBS Budownictwo

Część B. Instalacje

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: 17.10.2023
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: nie wykonano

L.p.	Instalacje/elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Kotłownia	--	W budynku „A”			
2.	Instalacje co	zadowolający				
3.	Węzeł cieplny	--				
4.	Instalacje z.w.u.	zadowolający				
5.	Kanalizacja sanitarna	zadowolający				
6.	Instalacje c.w.u.	zadowolający	podgrzewacze elektryczne			
7.	Przyłącze wodociągowe	--	W budynku „A”			
8.	Hydrofornie, pompy	--				
9.	Instalacja hydrantowa wewnętrzna	zadowolający				
11.	Instalacja tryskaczowa	--				
12.	Tryskaczownia	--				
13.	Instalacje paliwowe kotłowni	--				
13.	Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku	zadowolający				
14.	Inne: wentylacja	--	Brak wykończenia na elewacji oraz wyłamane lamele kratki wentylacyjnej	7,8	Zaleca się wykonanie obróbki wykończeniowej i naprawa lub wymiana kratki	5

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



IBS Budownictwo



fot. 7.



fot.8.

Protokół z kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska

- Nr, data protokołu z poprzedniej kontroli: 17.10.2023
- Wykonanie zaleceń z poprzedniego protokołu: nie wykonano

L.p.	Instalacje/elementy	Stan techniczny	Uszkodzenia /usterki	Fot.	Zalecenia pokontrolne	Pilność robót
1.	Kanalizacja deszczowa	zadowalający	Brak odprowadzenia od ściany budynku wód opadowych, wgniecenia i pęknięcia na rurze	9,10,11	Zaleca się podłączyć kolano odprowadzające wody opadowe od ściany budynku i wymienić uszkodzone odcinki rury	4
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.	Inne	--				

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



fot. 9



fot. 10



fot. 11



IBS Budownictwo

WNIOSKI KOŃCOWE

1. W trakcie kontroli obiektu nie stwierdzono uszkodzeń, zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji.
2. Ogólnie stan budynku określa się na **zadowalający**.
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

Październik 2025

Następną **Kontrolę pięcioletnią**
należy przeprowadzić

2027

* W przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury takich jak: wyładowania atmosferyczne, osuwiska, huragany, powódzie 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.

Skład i uprawnienia zespołu kontrolnego, podpis:

Osoba kontrolna	Zakres kontroli	Uprawnienia budowlane	Pieczęć/podpis
Piotr Wyrwas	konstrukcyjny	Uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr WKP/0066/OWOK/15 z dnia 15.06.2015 r. Członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr WKP/BO/5785/01	Mgr inż. Piotr Wyrwas uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr upraw. WKP/0066 OWOK/15 Nr ewid. WKP/BO/5785/01

Skład i uprawnienia zespołu kontrolnego, podpis:

Osoba kontrolna	Zakres kontroli	Uprawnienia	Podpis/Pieczętka
mgr inż. Piotr Gnyszka	instalacyjny	Uprawnienia budowlane w spec. Instalacji i sieci sanitarnych nr ewidencyjny LBS/0022/WBS/21 z dnia 24.03.2021 r. Członek Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa LBS/IS/0057/21	KIEROWNIK ROBÓT <i>mgr inż. Piotr Gnyszka</i> upr. bud. nr ewid. LBS/0022/WBS/21 do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociagowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń

