

PROTOKÓŁ

z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku mieszkalnego/budynku

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),

§ 4 - § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz. 836).

I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

1. wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
2. stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
3. protokół nie obejmuje badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, badania instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, gazowych).

Data kontroli:		Data następnej kontroli:	
----------------	-------	--------------------------	-------

II. Informacje ogólne o budynku:

Rodzaj			
Adres			
Fotografia obiektu			
Właściciel lub zarządca	imię, nazwisko, nazwa		
	adres:		
	telefon:		
Rodzaj konstrukcji	☐ żelbetowa ☐ murowana ☐ drewniana ☐ stalowa ☐ inna:		
Wyposażenie	☐ przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - grawitacyjne ☐ przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne z ciągiem wymuszonym mechanicznie* ☐ instalacja gazowa: gaz przewodowy, gaz płynny (pojedyncza butla, zbiornik)* ☐ instalacja: ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania* ☐ instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska:.....		
Powierzchnia zabudowy budynku	 m ²	<u>Wysokość budynku</u> Ilość kondygnacji	 m

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

1. protokołami z poprzednich kontroli stanu technicznego,
2. protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli,
3. zgłoszeniami użytkowników lokali dot. usterek, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynków,
4. książką obiektu budowlanego,
5. dostępną dokumentacją techniczną,
6. innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego.

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi

Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:.....

W trakcie kontroli ustalono:

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
Elementy konstrukcyjne			
1. fundamenty			
2. ściany nośne			
3. filary			
4. stropy			
5. konstrukcja dachu			
6. inne (jakie)			
Elementy ścian zewnętrznych			
1. gzymsy			
2. attyki			
3. filary			
4. balkony, loggie, tarasy			
5. balustrady			
6. inne (jakie)			

Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu

1. szyldy, reklamy			
2. klimatyzatory			
3. anteny, maszty			
4. stacje nadawcze odbiorcze			
5. inne (jakie)			
Pokrycie dachowe, obróbki blacharskie i elementy odwodnienia			
1. pokrycie dachowe			
2. kominy, ławy kominiarskie			
3. obróbki blacharskie			
4. rynny			
5. rury spustowe			
6. inne (jakie)			
Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku			
1. hydranty			
2. gaśnice			
3. drogi ewakuacyjne			
4. inne (jakie)			
Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska			
1. kanalizacja sanitarna			
2. kanalizacja deszczowa			
3. zbiorniki bezodpływowe			
4. urządzenia do oczyszczania ścieków			
5. odprowadzenie ścieków z budynku			
6. urządzenia filtrujące			
7. urządzenia wygłuszające			
8. inne (jakie)			
Instalacja gazowa			
zalecenia wg protokołów z odrębnej kontroli			
Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)			
zalecenia wg protokołów z odrębnej kontroli			
Instalacja elektryczna			
zalecenia wg protokołów z odrębnej kontroli			
Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków			
1. przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków			

Instalacja centralnego ogrzewania			
1. instalacja centralnego ogrzewania			
Instalacja ciepłej wody użytkowej/ Instalacja zimnej wody			
1. instalacja ciepłej wody użytkowej			
2. instalacja zimnej wody			
Instalacja kanalizacyjna odprowadzająca ścieki z budynku			
1. instalacja kanalizacyjna odprowadzająca ścieki z budynku			
Inne elementy, urządzenia, instalacje			
1. estetyka budynku			
2. estetyka otoczenia budynku			
3. chodniki i drogi wokół budynku			
4. estetyka ogrodzeń			
5. podjazdy dla niepełnosprawnych			
6. dźwigi osobowe			
7. opaska wokół budynku			
8. instalacja odgromowa			
9. nr policyjny			
10. schody zewnętrzne			
11. schody wewnętrzne			
12. okładziny wewnętrzne			
13. tynki wewnętrzne			
14. izolacja termiczna			
15. stolarka okienna			
16. stolarka drzwiowa			
17. parapety zewnętrzne			
18. elewacja budynku – tynki, okładziny			
19. inne (jakie)			
IV. Określenie zakresu robót remontowych, kolejności i terminów ich wykonywania:			
V. Określenie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników:			

.....

.....

.....

.....

.....

VI. Wnioski końcowe:

- ☐ 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, mogącem 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.

VII. Klasyfikacja stanu technicznego oraz określenie stopnia zużycia elementów obiektu

* Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych budynku

Stan techniczny	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0 - 15 %	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
zadowalający	16 - 25 %	elementy budynku utrzymane są w należyтым stanie technicznym
średni	26 - 40 %	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
zły	41 - 50 %	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki
awaryjny	> 50 %	elementy w złym stanie technicznym, budynek nadaje się do likwidacji

* Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych budynku

Stan techniczny	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0 - 15 %	elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
zadowalający	16 - 30 %	elementy budynku utrzymane są w należyтым stanie technicznym
średni	31 - 45 %	w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia
zły	46 - 60 %	w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki
awaryjny	> 60 %	elementy w złym stanie technicznym, do całkowitej wymiany

* Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego instalacji sanitarnych

Stan techniczny	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0 - 10 %	instalacja jest dobrze utrzymana, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń
zadowalający	11 - 20 %	instalacja jest utrzymana w należytym stanie technicznym
średni	21 - 30 %	instalacja z niewielkimi uszkodzeniami i ubytkami, wymaga konserwacji
zły	31 - 40 %	instalacja z uszkodzeniami i ubytkami, do wymiany uszkodzone fragmenty
awaryjny	> 40 %	instalacja w złym stanie technicznym, do całkowitej wymiany

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

.....

.....	
IX. Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:	
Oświadczamy, iż ustalenia zawarte w protokóle są zgodne ze stanem faktycznym. Dokonujący kontroli stanu technicznego:	
elementów budynku/obiektu budowlanego Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	 (czytelny podpis oraz pieczętka)
instalacji sanitarnych Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	 (czytelny podpis oraz pieczętka)
Załączniki do protokołu np. protokoły pomiarów, kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli	
1.	
2.	
3.	

Zalecenia eksploatacyjne:

- w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia lub środowiska Zarządca ma obowiązek przeprowadzić kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu;
- obiekt należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywać w należytym stanie technicznym, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych;
- w przypadku zaobserwowania wystąpienia niecodziennych zjawisk związanych z konstrukcją obiektu (ugięcia, pęknięcia, rysy itp.) Zarządca winien bezzwłocznie podjąć działania dla zapewnienia bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi.