

PROTOKÓŁ nr P-4/21 nr obiektu
z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego
obiektu budowlanego

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, poz. 1186 z późniejszymi zmianami.)

BRANŻA:	INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD
BUDOWLANA: (konstrukcyjna)	inż. bud. Mariusz Szkopik
Nr uprawnień:	LOD/1556/0WOK/11
Specjalność:	konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	ŁOD/BO/9509/12f
INSTALACYJNA: (sanitarna)	Józef Szczepaniak
Nr uprawnień:	GPB I.7342-70/98 pn. WIIB.WKP/ISO118/03
Specjalność:	instalacyjne w zakresie sieci instalacji i urządzeń

I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

- 1) wykonanie zaleceń z poprzednich kontroli,
- 2) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- 3) 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,
- 4) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 5) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych),
- 6) instalacji elektrycznej i połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. piorunochronnej w zakresie sprawności.

Data kontroli:	17.05.2021r.	Data następnej kontroli:	16.05.2026r.
-----------------------	--------------	---------------------------------	--------------

II. Informacje ogólne o obiekcie budowlanym:



☒ Budynek ☐ inny obiekt budowlany

Nazwa, funkcja:	Nazwa – Urząd Miejski w Dobrej
------------------------	--------------------------------

Adres:	Pl. Wojska Polskiego 10, 62-730 Dobra		
Właściciel lub zarządca	imię, nazwisko, nazwa:	Gmina Dobra	
	adres:	Pl. Wojska Polskiego 10, 62-730 Dobra	
	telefon:	63 279 90 11	
Rodzaj konstrukcji	☐ stalowa ☒ murowana ☐ drewniana ☐ żelbetowa ☐ inna:		
Wypozażenie	☒ przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - grawitacyjne ☐ przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne* - ciąg jest wymuszony mechanicznie ☐ instalacja gazowa ☒ instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska.		
Powierzchnia zabudowy budynku*	550,31 (pow. użytkowa całkowita) m ²	Wysokość Ilość kondygnacji	do 12 m 2 + 1

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

- protokołami z poprzednich kontroli: okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia: 13.04.2016r. przeprowadzonej przez: Obsługa Budownictwa PRO-INWEST z siedzibą Turkowice ul. Konwaliowa 11 62-700 Turek
- innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
-	-	-	-

IV. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:
Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Klasyfikacja oceny stanu technicznego elementów budynku/budowli	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
Dobry	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
Zadowalający	16%-30%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Dostateczny	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
Zły	51%-	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, włącznie wymiana.

W trakcie kontroli ustalono:

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU			
Fundamenty	Murowane	Dobry	Brak uwag
Ściany zewnętrzne	Murowane	Dostateczny	Fragment uszkodzeń, spękań i odparzeń - fot. 2, fot. 3, fot. 4, fot. 5
Ściany wewnętrzne nośne	Murowane	Zadowalający	Fragment uszkodzeń miejscowe rysy i spękania – (pom. korytarza i kl. schodowej)
Słupy / Wieńce /Podciągi	Murowane, betonowe	Dobry	Brak uwag
Konstrukcja dachu	Drewniana	Dobry	Brak uwag
Stropy / stropodachy	Drewniane, sklepienie łukowe	Dobry	Brak uwag
Schody	Betonowe	Dobry	Brak uwag
Klatka schodowa	Murowana	Dobry	Brak uwag
WEWNĘTRZNE WARSTWY PRZEGRÓD			
Ściany wewnętrzne działowe	Murowane	Dobry	Brak uwag
Sufity	Malowane	Dobry	Brak uwag
Posadzki	Cementowe, panel, płytka	Dobry	Brak uwag
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	Pcv, płytowe	Dobry	Brak uwag
ELEMENTY ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH			
Elewacje	Tynk cementowo-wapienny	Dostateczny	Zarysowania, odparzenia i pęknięcia – fot. 3, fot. 4, fot. 5, fot. 7
Attyki/ gzymsy	Murowane	Zadowalający	Fragmenty ubytku i spękania gzymsu – fot. 1
Daszki	Żelbet	Zadowalający	Brak uwag
Stolarka okienna	Pcv,	Dobry	Brak uwag
Stolarka drzwiowa	Pcv, aluminium, stalowe	Dobry	Brak uwag
Stolarka bramowa	-	Dobry	Brak uwag
Filary	Murowane	Dobry	Brak uwag
Balkony / loggie	-	Dobry	Brak uwag
Schody zewnętrzne / rampy / podjazdy	Betonowe	Dobry	Brak uwag
Balustrady	Stalowe	Dobry	Brak uwag
ELEMENTY, URZĄDZENIA ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU BUDYNKU			
Reklamy i szyldy	-	Dobry	Brak uwag
Instalacja	-	Dobry	Brak uwag

Obsługa Budownictwa PRO-INWEST inż. bud. Mariusz SzkopikTurkowie ul. Konwaliowa 11 62-7000 Turek NIP: 6681653998 Regon: 302079338 tel. 693464248, budownictwo-projekty@wp.pl

odgromowa			
Klimatyzatory	-	Dobry	Brak uwag
Anteny	-	Dobry	Brak uwag
POKRYCIE DACHOWE, ELEMENTY DACHOWE, ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH			
Pokrycie dachowe	Blacha, papa	Dobry	Brak uwag
Rynny i rury spustowe	Stal. pcv	Dobry	Brak uwag
Obróbki blacharskie	Blacha	Dobry	Brak uwag
Ławy kominiarskie / kominki	-	Dobry	Brak uwag
Okap	-	Dobry	Brak uwag
INSTALACJA SANITARNA (C.O. WOD.-KAN.)			
Kotły, węzły ciepłne	Kocioł na paliow stałe	Dobry	Brak uwag
Instalacja c.o.	Pcv, stalowe	Dobry	Brak uwag
Grzejniki / Nagrzewnice / Wentylacje	Płytowe – stalowe, aluminiowe	Dobry	Brak uwag
Inne urządzenia grzewcze	-	Dobry	Brak uwag
Źródło ciepłej wody	Kocioł na paliow stałe, podgrzewacz	Dobry	Brak uwag
Instalacja z.w./ c.w.u.	Pcv, stalowe	Dobry	Brak uwag
Armatura	Ceramika, stal	Dobry	Brak uwag
Ujęcie wody / Przyłącze wodociągowe	Sieć miejska	Dobry	Brak uwag
Instalacja technologiczna	-	-	-
Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany	-	Dobry	Brak uwag
Inne	-	-	-
INSTALACJA GAZOWA			
Przewody	-	-	-
Urządzenia	-	-	-
INSTALACJE SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA			
Urządzenia do czyszczenia/ podczyszczalnie ścieków	-	Dobry	Brak uwag
Kanalizacja sanitarna (ściekowa)	Pcv, betonowa	Dobry	Brak uwag
Kanalizacja deszczowa	Stal, pcv	Dobry	Brak uwag
Separatory	-	-	-

Zbiorniki na ścieki, szamba	-	-	-
Kanalizacja technologiczna	-	-	-
Miejsca składowania substancji niebezpiecznych	-	-	-
Urządzenia/pojemniki do gromadzenia lub segregacji odpadów	-	Dobry	Brak uwag
Inne	-	-	-
ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWE BUDYNKU			
Hydranty	Wewnętrzne, zewnętrzne	Dobry	Brak uwag
Podręczny sprzęt ppoż.	Gaśnice	Dobry	Brak uwag
Drogi ewakuacyjne	Wew. zakładowe	Dobry	Brak uwag
PRZEWODY KOMINOWE			
Przewody spalinowe	-	-	-
Przewody dymowe	-	Dobry	Brak uwag
Przewody wentylacyjne - grawitacyjna	-	Dobry	Brak uwag
Wentylacja mechaniczna	-	-	-
Kominy wolnostojące/przemysłowe	-	Zadawalający	Miejscowe speaknie i rysy komina – fot. 6
PRZEJŚCIA INSTALACYJNE PRZEZ ŚCIANY			
Przejścia instalacyjne w ścianach oddzielenia pożarowego	-	Dobry	Brak uwag
ELEMENTY OTOCZENIA, ESTETYKA			
Place, parkingi, chodniki	Utwardzone	Dobry	Brak uwag
Ogrodzenie	-	-	-
Nawierzchnia – opaska	Betonowa	Dobry	Brak uwag
Śmietniki /	-	Dobry	Brak uwag
INSTALACJE ELEKTRYCZNE			
Instalacje elektryczne wewnątrz obiektów na podstawie oceny wzrokowej	-	Dobry	Brak uwag

INNE ELEMENTY. URZĄDZENIA, INSTALACJE

	-	-	Brak uwag
--	---	---	-----------

**METODY I ŚRODKI UŻYTKOWANIA ELEMENTÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NARAŻONYCH
NA
SZKODLIWE DZIAŁANIE WPŁYWÓW ATMOSFERYCZNYCH I NISZCZĄCE DZIAŁANIE INNYCH
CZYNNIKÓW, W PRZYPADKU KONTROLI TYCH ELEMENTÓW**

	-	Dobry	Brak uwag
--	---	-------	-----------

V. Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania:

Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono: Nie wykonano zaleceń z poprzedniej kontroli. Stan techniczny obiektu jest: Zadowolający. Przydatność do użytkowania, estetyka obiektu i jego otoczenia – Dostateczna.

Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan : Budynek jest zdalny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.

Stopień pilności naprawy	Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli	
I	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.	
II	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu	
III	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu	
Zalecenia pokontrolne		Stopień pilności naprawy
1. Naprawa fragmentu uszkodzeń gipsu		II
2. Naprawa / uzupełnienie ścian wewnątrz budynku		II
3. Naprawa / uzupełnienie uszkodzenia ścian zewnętrznych wraz z pokryciem powłoka malarska		II
4. Naprawa komina		II

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.

Wobec stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogą spowodować: zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem – osoba dokonująca kontroli, na podstawie art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego, niezwłocznie prześle kopię niniejszego protokołu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Turku ul. Komunalna 2, 62-700 Turek.

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

Obsługa Budownictwa PRO-INWEST inż. bud. Mariusz Szkopik

Turkowice ul. Konwaliowa 11 62-7000 Turek NIP: 6681653998 Regon: 302079338 tel. 693464248, budownictwo-projekty@wp.pl

-

VIII. Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:

Foto nr:1



Foto nr:2



Foto nr:3



Foto nr:4



Foto nr:5



Foto nr:6



Foto nr:7



Foto nr:nr

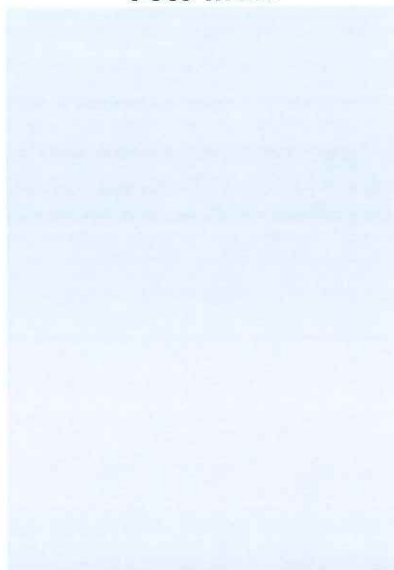


Foto nr:nr



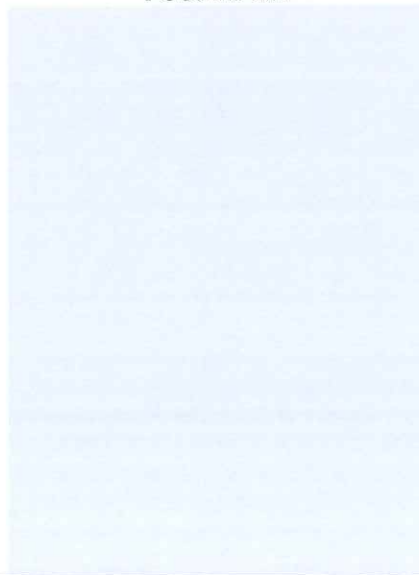
Foto nr:nr



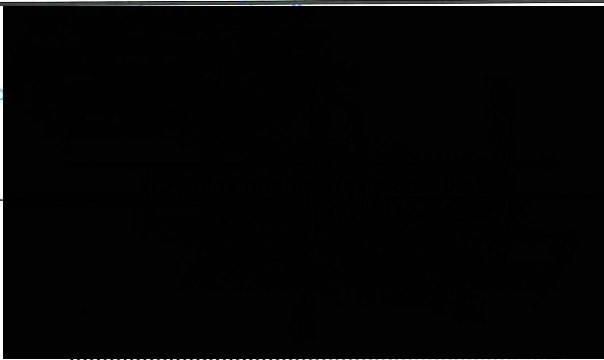
Foto nr:nr



Foto nr:nr



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

elementów budynku/obiektu budowlanego Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	
instalacji sanitarnych Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	 (czytelny podpis oraz pieczęć)
instalacji gazowej Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	 (czytelny podpis oraz pieczęć)
przewodów kominowych grawitacyjnych Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	 (czytelny podpis oraz pieczęć)
innych instalacji Imię i nazwisko oraz nr uprawnień	 (czytelny podpis oraz pieczęć)

Załączniki do protokołu
np. protokoły pomiarów, kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli

1	Kserokopia uprawnień budowlanych
2	--
3	--

Uwaga:

Osoba dokonująca kontroli ma obowiązek bezzwłocznie pisemnie zawiadomić o przeprowadzonej kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (art. 62 ust. 1 pkt. 3 Prawa budowlanego)

W przypadku, gdy kontrolę przeprowadza zespół, składający się z osób posiadających różne uprawnienia, może być sporządzony jeden protokół np. według tego wzoru, natomiast gdy kontrole przeprowadzane są osobno - to każda osoba posiadająca uprawnienia sporządza protokół z przeprowadzonej kontroli w danym zakresie.