

Dane Wykonawcy/firmy:

---

**PROTOKÓŁ OKRESOWEJ KONTROLI OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
W ZAKRESIE KONTROLI ROCZNEJ  
(na podstawie Ustawy Prawo Budowlane ( Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z póź. zm.)

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NA SKRAJU"**  
**UL. KULCZYŃSKIEGO 14; 02-777 WARSZAWA**

OBIEKT KONTROLOWANY: Nazwa obiektu, adres	PROTOKÓŁ NR DATA KONTROLI
--	------------------------------

Zdjęcie budynku

---

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Na Skraju”  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa  
8

# Spis treści

## 1. Wstęp.

- 1.1. Podstawa opracowania i zakres przeglądu technicznego
- 1.2. Kryterium oceny stanu elementów budynku
- 1.3. Dane techniczne charakteryzujące obiekt.

## 2. Protokoły.

Okresową kontrolę budynku w zakresie kontroli pięcioletniej przeprowadził zespół w składzie:

2.1.	Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia		
	Kontrolę przeprowadził	Nr uprawnień	Podpis i Pieczętka

2.2.	Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.		
2.3.	Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych )		
	Kontrolę przeprowadził	Nr uprawnień	Podpis i Pieczętka

2.4.	Protokół ze sprawdzenia szczelności instalacji gazowej		
	Kontrolę przeprowadził	Nr uprawnień	Podpis i Pieczętka

## 3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.

# WSTĘP

## Podstawa opracowania i zakres przeglądu technicznego

Przeglądy techniczne zostały wykonane w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami ustawy Prawo budowlane, z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 ze zmianami).

Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego, której funkcjonowanie określa zarówno ww. ustawa, jak i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 120, poz. 1134).

Poniższe ustalenia służą dokonaniu wpisów do Książki Obiektu Budowlanego i tylko w tym zakresie mogą być wykorzystywane.

## Zakres okresowej kontroli

Określenia zawarte w protokole takie jak: „z przodu”; „z tyłu”; „z prawej strony”; „z lewej strony”, dotyczą osoby stojącej twarzą do opisywanego elementu.

Zakres pięcioletniej kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przegląd obejmuje w szczególności: elementy konstrukcji obiektu, instalacje obiektu, urządzenia służące ochronie środowiska. Zespół techniczny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, przeprowadzono ocenę obiektu

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 (ustawa prawo budowlane art. 70 ust 1).

Jeżeli w treści protokołu określono zalecenia pokontrolne bez podania terminu ich realizacji, ustala się, że zalecenia należy wykonać do dnia rozpoczęcia kolejnego rocznego przeglądu, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia zakończenia bieżącego przeglądu

## Kryterium oceny stanu elementów budynku

Ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono w oparciu o poniższe kryteria:

Stan dobry	Odpowiada elementowi w pełni sprawnemu, bez widocznych uszkodzeń
Stan zadowolający	Odpowiada elementowi posiadającemu ślady użytkowania, drobne usterki w pełni sprawnemu
Stan niezadowolający	Odpowiada elementowi nie w pełni sprawnemu, kwalifikowanemu do naprawy lub wymiany
Stan zły	Odpowiada elementowi niesprawnemu, kwalifikowanemu do pilnej naprawy lub wymiany
Stan awaryjny - bezpośrednio zagrażający życiu i zdrowiu	Element bezpośrednio zagrażający życiu i zdrowiu – wykonawca przeglądu powiadamia odpowiednie służby w celu wyłączenia obiektu z użytkowania

STOPNIE PILNOŚCI REMONTU:

1. Remont, który może być odłożony na dalsze lata /ponad trzy/ bez szkody dla użytkowników
2. Remont, który może być odłożony na okres do trzech lat bez szkody dla użytkowników
3. Remont, który może być odłożony na okres do jednego roku lub do okresu zimowego bez szkody dla użytkowników
4. Remont w przypadku uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu użytkowników albo mogą stać się przyczyną zniszczenia budynku. Elementy budynku wymagające natychmiastowej naprawy lub wymiany na nowe

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Na Straju”  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa  
8

## Dane techniczne charakteryzujące obiekt

### 1. Lokalizacja i sposób użytkowania

Lokalizacja	Województwo	
	Miejscowość	
	Kod pocztowy	
	Ulica, nr	
Sposób użytkowania obiektu		

### 2. Dane gabarytowe

Liczba kondygnacji podziemnych	
Liczba kondygnacji naziemnych	

### 3. Opis techniczny

Fundamenty	
Szkielet nośny	
Ściany	
Stropy	
Podłogi i posadzki	
Klatki schodowe	
Dach	
Elewacje	
Stolarka okienna	
Stolarka drzwiowa	

#### 4. Instalacje

Podstawowe instalacje występujące w obiekcie:

1. Instalacja wody zimnej (z.w.)
2. Instalacja wody ciepłej (c.w.)
3. Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)
4. Węzeł cieplny
5. Kanalizacja sanitarna
6. Kanalizacja deszczowa
7. Urządzenia służące gospodarce odpadami
8. Przewody wentylacji grawitacyjnej
9. Instalacja gazowa
10. Instalacja elektryczna
11. Instalacja odgromowa

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Na Skraju”  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa

## 2.1. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

OGÓLNY STAN BUDYNKU JEST .....  
OBIEKT ....

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
<b>1 Fundamenty</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
1.1 Posadowienie			
1.2 Opaska			
<b>2 Elewacja PŁN</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
2.1 Okładziny			
2.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
2.3 Zadaszenia, markizy			
2.4 Gzymsy			
2.5 Atyki			
2.6 Balkony, galerie, tarasy			
2.7 Kraty, żaluzje			
2.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
2.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
2.10 Rynny, rury spustowe			

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
<b>3 Elewacja PŁD</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
3.1 Okładziny			
3.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
3.3 Zadaszenia, markizy			
3.4 Gzymsy			
3.5 Attyki			
3.6 Balkony, galerie, tarasy			
3.7 Kraty, żaluzje			
3.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
3.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
3.10 Rynny, rury spustowe			
<b>4 Elewacja WSCH</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
4.1 Okładziny			
4.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
4.3 Zadaszenia, markizy			
4.4 Gzymsy			
4.5 Attyki			
4.6 Balkony, galerie, tarasy			
4.7 Kraty, żaluzje			
4.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
4.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
4.10 Rynny, rury spustowe			
<b>5 Elewacja ZACH</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
5.1 Okładziny			
5.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
5.3 Zadaszenia, markizy			



Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
5.4 Gzymsy			
5.5 Attyki			
5.6 Balkony, galerie, tarasy			
5.7 Kraty, żaluzje			
5.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
5.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
5.10 Rynny, rury spustowe			
<b>6 Szkielet nośny</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
6.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe			
6.2 Elementy obciążające konstrukcję			
<b>7 Ściany</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
7.1 Nośne			
7.2 Działowe			
7.3 Powłoki malarskie, okładziny			
<b>8 Stropy</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
8.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe			
8.2 Ugięcia			
8.3 Obciążenia			
8.4 Sufity			
<b>9 Podłogi i posadzki</b>			
9.1 Nawierzchnie pomieszczeń			
9.2 Nawierzchnie poziomych ciągów komunikacyjnych			
9.3 Nawierzchnie piwnic i garaży			
<b>10 Klatki schodowe, schody wewnętrzne</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „Na Skraju”  
 ul. Kulczyńskiego 14  
 02-777 Warszawa

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
10.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe			
10.2 Nawierzchnie			
10.3 Bariery, balustrady			
10.4 Biegi, spoczniki			
<b>11 Dach</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
11.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe			
11.2 Pokrycie			
11.3 Obróbki blacharskie, rynny i odwodnienie dachu			
11.4 Kominy			
11.5 Dostęp na dach (włazy/wylazy)			
11.6 Instalacja odgromowa			
11.7 Inne elementy zamocowane na dachu			
<b>12 Stolarka, ślusarka</b>	<b>Stan techniczny ogólny:</b>		
12.1 Okna			
12.2 Drzwi zewnętrzne			
12.3 Drzwi wewnętrzne			
12.4 Wrota, bramy wjazdowe			
<b>Ogólny stan techniczny obiektu</b>			
Ogólny stan techniczny obiektu .....			
Obiekt użytkowany zgodnie/niezgodnie z przeznaczeniem, bezpieczny/niebezpieczny pod względem konstrukcyjnym.			

2.2. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
<b>13 Instalacja wody zimnej</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
13.1 Przyłącze			
13.2 Przejścia przez przegrody budynku			
13.3 Wodomierz			
13.4 Zawór główny			
13.5 Zawór antyskażeniowy			
13.6 Filtry			
13.7 Instalacja (rury, zawory, przyłącza)			
13.8 Instalacja hydrantowa, przeciwpożarowa ( plus zawory pierwszeństwa)			
13.9 Izolacja			
<b>14 Instalacja wody ciepłej</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
14.1 Sposób przygotowania			
14.2 Instalacja (rury, zawory, armatura)			
14.3 Izolacja			
<b>15 Instalacja C.O.</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
15.1 Sposób ogrzewania			

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „Na Skoczku”  
 ul. Kutuzynskiego 14  
 02-777 Warszawa

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
15.2 Instalacja (rury, zawory, grzejniki)			
15.3 Izolacja			
<b>16 Węzeł cieplny</b>			
16.1 Przyłącze			
<b>17 Kanalizacja sanitarna</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
17.1 Przyłącze			
17.2 Przejścia przez przegrody budynku			
17.3 Rurociągi i armatura (zawory burzowe, rewizje)			
17.4 Podejścia / przybory			
17.5 Rury wywiewne			
17.6 Studzienki rewizyjne			
<b>18 Kanalizacja deszczowa</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
18.1 Sposób odwodnienia powierzchni			
18.2 Rynny, rury spustowe			
18.3 Studzienki rewizyjne			
<b>19 Urządzenia służące gospodarce odpadami</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
19.1 Pojemniki			
19.2 Miejsce składowania odpadów			
19.3 Możliwość segregacji odpadów			

STÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Na Skraju”  
ul. Kułczyńskiego 14  
02-7 Warszawa

2.3. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych ) oraz instalacji wentylacji mechanicznej.

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
20 Przewody wentylacji grawitacyjnej / mechanicznej	Stan techniczny:		
20.1 Kanały wentylacyjne			
20.2 Drożność nawiewu / wywiewu			
20.3 Urządzenia wspomagające ciąg			
20.4 Wyloty wentylacji			
20.5 Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych)			

STÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „Na Strali”  
 ul. Kulczyńskiego 14  
 02-777 Warszawa  
 8

## 2.4. Protokół ze sprawdzenia szczelności instalacji gazowej

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
<b>21 Instalacja gazowa</b>			
21.1 Zawór główny			
21.2 Szafka gazowa			
21.3 Urządzenia szafek gazowych			
21.4 Przejścia przez przegrody			
21.5 Rurociągi i armatura			
21.6 Odbiorniki gazu			
21.7 Powłoki malarskie			
<b>22 Szczelność instalacji</b>			
22.1 Dokumentacja (protokoły z kontroli szczelności instalacji gazowej i urządzeń gazowych)			

STÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „Na Straj”  
 ul. Kulczyńskiego 14  
 02-777 Warszawa  
 8

## 2.5. Protokół ze sprawdzenia stanu instalacji elektrycznych i niskonapięciowych

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
<b>OCENA STANU INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH</b>	<b>Stan techniczny:</b>		
1. Złącze Kablowe /Stacja Transformatorowa			
2. Rozdzielnia Główna / podrozdzielnie			
3. Wylącznik Główny Prądu			
4. SZR			
5. Linia zasilająca Windę/y			
6. Ograniczniki Przepięć			
7. Oznakowanie: rozdzielni, złączy, ZELP, PWP, RG			
8. Połączenia Wyrównawcze piwnice/klatki			
9. Instalacja obwodów administracyjnych			
10. ZELP/TP			
11. Wentylatory Dachowe/ Rozdzielnie wentylatorów			
12. Oświetlenie zewnętrzne na elewacji			
13. Instalacje elektryczne w przestrzeniach zagrożonych wybuchem -pomieszczenia wlotu gazu			
14. System detekcji i odcięcia gazu			
15. Stan Instalacji w pomieszczeniach węzłów ciepłych, hydroforni, suszarniach (pomieszczenia mokre)			
16. Legalizacja liczników administracyjnych z numer licznika i miejscem montażu			
17. Inne np: przyłącza napowietrzne, instalacje na elewacji budynku			
<b>18. OCENA STANU INSTALACJI NISKONAPIĘCIOWYCH</b>			
19. Domofon/elektrozaczep			
20. Prowadzenie instalacji operatorów telewizji kablowych i Internetu (piwnice/klatki)			



Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
AZART	Stan techniczny:		
21. Inne np: anteny satelitarne/ radiowe			
22.			
23.			
24.			

Dla punktów 1,2,7,8,9,10,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24 należy dokonać ocena stanu technicznego w tym zalecenia np.: pomalować; wymienić obudowę; uzupełnić kłódki/zamki, naprawić drzwi, naprawić zamknięcia, poprawić mocowanie, odłączyć od zasilania, itp.

Dla punktów 3,4,5 należy wykonać próby zadziałania potwierdzone protokołem.

Dla punktu 6 podać stan i ilość przewodów.

Dla punktu 11 wykonać pomiary, sprawdzić czas działania i wykonać dodatkowy protokół.

Dla punktu 13 wykonać pomiary i dodatkowy protokół

Dla punktu 17 dokonać sprawdzenia/legalizacji czujników gazu( Grzegorzewskiej 2).

Ogledziny instalacji elektrycznych w ramach obowiązkowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego:

1. Wizualna weryfikacja stanu instalacji pod kątem prawidłowości połączeń, ułożenia przewodów oraz ich izolacji,
2. Sprawdzenie wizualne instalacji pod kątem osprzętu, zabezpieczeń oraz środków ochrony przeciwporażeniowej,
3. Sprawdzenie kompletności oznaczeń, tablic, schematów, w tym w szczególności:
  - a) dla przyłącza:
    - sprawdzenie stopnia korozji osłon i stalowych rur,
    - sprawdzenie obecności odpowiedniej tabliczki ostrzegawczej na drzwiczkach złącza,
  - b) dla złącza:
    - sprawdzenie zabezpieczenia złącza przed przenikaniem wody deszczowej np: opaska,
    - sprawdzenie obecności odpowiedniej tabliczki ostrzegawczej na drzwiczkach złącza,
    - sprawdzenie uziemienia przewodów PEN i PE,
    - sprawdzenie estetyki oraz stopnia korozji szafek wnekowych i skrzynek na zewnątrz obiektu,

## 2.6. Protokół ze sprawdzenia instalacji hydrantowych

Wykonanie okresowego badania stanu sprawności technicznej i wymaganej wydajności zaworów hydrantowych ZH52 w nawodnionych instalacjach wodociagowych PPOŻ. wraz z zestawami hydroforowymi oraz zaworami pierwszeństwa, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów(Dz.U. Nr 109 poz. 719) PN-EN 671-2 w budynkach mieszkalnych.

Wykonanie okresowego badania stanu sprawności technicznej zaworów hydrantowych w pawilonach użytkowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów(Dz.U. Nr 109 poz. 719) PN-EN 671-2 ( załącznik z wykonanego badania).

STÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
 „Na Skrzypku”  
 ul. Kulczyńskiego 14  
 02-777 Warszawa  
 8