

2023.11.20

Nr 897/2023



PROTOKÓŁ PRZEGLĄDU STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU **WOJEWÓDZKI FUNDUSZ OCHRONY ŚRODOWISKA I GOSPODARKI WODNEJ**



BUDYNEK BIUROWY

ul. Stary Rynek 20

09-409 PŁOCK

Przegląd ROCZNY

Kategoria β – budynki o powierzchni zabudowy $< 2000 \text{ m}^2$

KATEGORIE OBIEKTÓW

kat. α – budynki o p. zabudowy $> 2000 \text{ m}^2$
kat. α – budowle o p. dachu $> 1000 \text{ m}^2$
kat. B – pozostałe obiekty

TERMINY PRZEGLĄDÓW

do 31 maja oraz do 30 listopada
do 31 maja oraz do 30 listopada
raz w roku

1. Podstawa opracowania	3
2. Zakres przeglądu.....	3
3. Skład osobowy dokonujący przeglądu.....	4
4. Protokół sprawdzenia stanu technicznego elementów obiektu narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania	5
4.1.1 Elementy zewnętrzne	5
4.1.2 Elewacje.....	5
4.1.3 Balkony ,gzymsy, zadaszenia	6
4.1.3 Okna i drzwi.....	6
4.1.4 Dach.....	7
4.1.4 Elementy przytwierdzone do ścian	8
4.1. Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).....	8
4.2.1 Konstrukcja żelbetowa.....	8
4.2.2 Konstrukcja drewniana	9
4.2. Ściany	10
4.3. Posadzki.....	10
4.4. Sufity	11
4.5. Inne elementy wyposażenia obiektu	11
5. Protokół sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	12
5.1 Instalacja kanalizacyjna.....	12
5.1.1 Kanalizacja sanitarna	12
5.1.2 Kanalizacja deszczowa.....	12
5.2 Urządzenia do gromadzenia odpadów	14
5.3 Instalacje zaopatrzenia w wodę.....	14
5.3.1 Woda zimna	14
5.3.2 Woda ciepła	15
5.3.3 Ogrzewanie.....	16
5.4 Inne instalacje	17
5.4.1 Instalacja gaśnicza.....	17
6. Protokół sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (wentylacyjnych)	18
6.1 Wentylacja grawitacyjna	18
7. Uprawnienia	19

1. Podstawa opracowania

Przeglądy techniczne zostały wykonane w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami:

1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późniejszymi zmianami)

2) rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r., w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późniejszymi zmianami).

Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Księżce 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).

Wykonawcą jest Kobus Przeglądy Sp. z o.o. Biuro handlowe: ul. Konwaliowa 7 lok. 125,

03-194 Warszawa

Prace na terenie obiektu prowadzone były 20.11.2023 r. Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym 27.11.2023 r. Protokół sporządzony został w dwóch egzemplarzach. Drugi egzemplarz Wykonawca przeglądu przechowuje w archiwum.

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

2. Zakres przeglądu

Zakres przeglądu technicznego określają wyżej przytoczone przepisy. Przegląd obejmuje w szczególności: elementy zewnętrzne obiektu, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska, wentylację, instalację gazową, oraz wybrane cechy obiektu i otoczenia.

Elementy podlegające obowiązkowej kontroli, nie występujące w obiekcie – nie znajdują się w zestawieniu.

Zespół techniczny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, przeprowadzono ocenę obiektu.

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.

3. Skład osobowy dokonujący przeglądu

Imię i nazwisko	Specjalność	Nr uprawnień	Nr ewidencyjny OIIB	Podpis (pieczęć)

4. Protokół sprawdzenia stanu technicznego elementów obiektu narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania

Poprzednie protokoły (oznaczenie)	Data sporządzenia protokołu	Charakter opracowania, wykonanie zaleceń
KOBUS	11. 2022 r.	Okresowy roczny przegląd techniczny budynku, zalecenia do realizacji.

4.1.1 Elementy zewnętrzne

4.1.2 Elewacje



Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Północna : tynk cementowo-wapienny.	Zadowalający	Miejscowo na elewacji.	Uszkodzenia tynku.	Uzupełnić ubytki tynku elewacyjnego.
Południowa : tynk cementowo-wapienny.	Zadowalający	W górnej części elewacji.	Pęknięcia, uszkodzenia tynku.	Uzupełnić ubytki tynku elewacyjnego.
Zachodnia : tynk cementowo-wapienny.	Zadowalający			
Wschodnia : tynk cementowo-wapienny.	Zadowalający	Przy ościeżu drzwi zewnętrznych.	Uszkodzenia tynku.	Uzupełnić ubytki tynku elewacyjnego.

4.1.3 Balkony ,gzymsy, zadaszenia

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Wnęki piwniczne : murowane, otynkowane ,nakrywy z kratki stalowych .	Zadowolający			
Balkony : płyta żelbetowa otynkowana, wykładziny z płytek ceramicznych .	Zadowolający	Od spodu płyty balkonowej.	Uszkodzenia tynku.	uzupełnić ubytki tynku.

4.1.3 Okna i drzwi

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Okna : z drewna	Dobry			
Drzwi wewnętrzne : drewniane, stalowe.	Zadowolający	Pomieszczenia piwniczne.	Korozja w dolnej części ościeżnic.	Bieżące roboty konserwacyjne farbami antykorozyjnymi.
Drzwi zewnętrzne : aluminiowe, drewniane	Dobry			

4.1.4 Dach

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Pokrycie : z dachówki ceramicznej oraz papy termozgrzewalnej .	Zadawalający			
Rynny ,rury spustowe : z blachy lakierowanej oraz PCV .	Zadawalający			
Obróbki blacharskie : z blachy powlekanej .	Zadawalający			
Kominy : murowane z cegły klinkierowej .	Zadawalający	Kominy	Ubytki kratek zabezpieczających otwory wentylacyjne.	Uzupełnić brakujące kratki.
Elementy zamocowane na dachach : płotki przeciwśnieżne .	Dobry			

4.1.4 Elementy przytwierdzone do ścian

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Elementy przytwierdzone do ścian : tablice informacyjne, rury spustowe, jednostki oświetlenia i monitoringu, skrzynki instalacyjne, kraty okienne .	Zadawalający			

4.1. Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami)**4.2.1 Konstrukcja żelbetowa**

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Podciąg i słupy : żelbetowe monolityczne .	Dobry			
Stropy : stalowo-ceramiczne płaskie oraz łukowe .	Dobry			
Stropodach na wiatrolapem : płyta żelbetowa .	Dobry			
Schody wewnętrzne : żelbetowe, okładziny z płytek ceramicznych .	Dobry			



Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Schody zewnętrzne : żelbetowe, okładziny z płyt lastryka oraz tynkowane .	Zadowalający	Na powierzchni bocznej schodów.	Uszkodzenia tynku.	Uzupełnić ubytki tynku.

4.2.2 Konstrukcja drewniana

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Wieżba dachowa : z krawędziaków drewnianych .	Zadowalający			

4.2. Ściany

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Ściany zewnętrzne : warstwowe murowane z cegły ceramicznej ,otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym .	Zadowalający	Pomieszczenia piwniczne .	Kolonie grzybów, ubytki tynku.	Zabezpieczyć środkami przeciw grzybom ,uzupełnić tynki i powłoki malarskie .
Ściany wewnętrzne : Z cegły ceramicznej ,otynkowane oraz okładziny z płytek ceramicznych i karton-gipsu.	Zadowalający	Klatka schodowa wewnętrzna .	Pęknięcia.	Uzupełnić tynki i powłoki malarskie.

4.3. Posadzki

				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Posadzki : betonowe , wykładziny z płytek ceramicznych , parkietu, dywanowe .	Dobry			

4.4. Sufity

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Sufity : tynk cementowo-wapienny oraz podwieszane z płyt karton-gipsu .	Dobry	Pomieszczenie nr. 04 i 04 M .	Pęknięcia poprzeczne .	Monitorować miejsca pęknięć.

4.5. Inne elementy wyposażenia obiektu

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Barierki i balustrady : z profili stalowych .	Dobry			

Kontrola/badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej .	Kontrola/badania/pomiary instalacji w budynku potwierdzone odrębnym protokołem.
Instrukcja P. pożarowa.	Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego jeżeli jest wymagana, musi być aktualna.
Realizacja zaleceń z poprzednich kontroli	Zabezpieczono siatkami ochronnymi uszkodzony balkon, pozostałe zalecenia do wykonania.
Metody i środki użytkowania elementów narażonych na działanie czynników atmosferycznych	Bieżące naprawy i roboty konserwacyjne.
Zestawienie hasłowe zaleceń o terminie realizacji krótszym niż rok	Brak
Uwagi dodatkowe:	W zakresie kontroli nie stwierdzono uszkodzeń uniemożliwiających bezpieczne użytkowanie budynku.

5. Protokół sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska

Poprzedni protokół (oznaczenie)	Data sporządzenia protokołu	Charakter opracowania, wykonanie zaleceń
KOBUS	11.2022r.	Zalecenia do realizacji



5.1 Instalacja kanalizacyjna

5.1.1 Kanalizacja sanitarna

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Kanalizacja sanitarna: ścieki bytowe z budynku odprowadzone są do miejskiej kanalizacji.	Zadowalający	-	-	-
Poziom trasy: poziomy kanalizacyjny wykonane z rur PVC kielichowych ułożone nad posadzką piwnicy.	Dobry	-	-	-
Piony i podejścia: piony wykonane z rur kielichowych PVC, zabudowana, podejścia do przyborów z PVC.	Dobry	-	-	-
Rury wywiewne: piony zakończone rurami wywiewnymi stalowymi na dachu	Dobry	-	-	-

5.1.2 Kanalizacja deszczowa

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Kanalizacja deszczowa: wody opadowe z dachu budynku odprowadzane są rynnami i rurami spustowymi zewnętrznymi podłączonymi do miejskiej kanalizacji.	Dobry	-	-	-


				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Rynny i rury spustowe: rynny z blachy stalowej malowanej, rury spustowe z typowych elementów rynnowych PVC z przejściem na żeliwo z rewizją u podstawy.	Zadawalający	Zlewnie, rynna.	Korozja zlewni, rynna wypełniona liśćmi.	Pomalować zlewnie. Okresowo sprawdzić i oczyścić rynny dachowe.
				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Sposób odwodnienia powierzchni: wody opadowe z terenu utwardzonego odprowadzane są w stronę wpustów ulicznych.	Zadawalający	Zagłębienia doświetlające.	Wypełnione liśćmi.	Oczyścić zagłębienia i sprawdzić drożność odwodnienia.

5.2 Urządzenia do gromadzenia odpadów

				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Urządzenia do gromadzenia odpadów: odpady z budynku są segregowane i magazynowane w pojemnikach przeznaczonych dla tego celu usytuowane w obszarze parkingu.	Zadowalający	-	-	-

5.3 Instalacje zaopatrzenia w wodę

5.3.1 Woda zimna

				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Woda zimna: budynek zaopatrywany jest w wodę zimną z sieci miejskiej. Zespół wodomierzowy usytuowany w piwnicy częściowo zabudowany. Instalacja wspólna dla wody bytowej i hydrantowej. Woda do picia z dystrybutorów.	Zadowalający	-	-	-

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Instalacja, rury, zawory :instalacja wykonana z rur stalowych ocynkowanych i PVC klejonych, zawory odcinające kulowe . Podłączenia do przyborów częściowo na elastyczne wężyki.	Zadawalający	-	-	-


5.3.2 Woda ciepła

Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Woda ciepła: woda ciepła przygotowywana w wymiennikowni ciepła w wymienniku JAD z zasobnikiem.	Dobry	-	-	-





Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Instalacja, rury, zawory : instalacja wykonana z rur stalowych ocynkowanych i PVC klejonych, zawory odcinające kulowe. Podłączenie do przyborów na elastyczne wężyki.	Zadawalający	Instalacje w piwnicy.	Brak izolacji termicznej.	Wykonać izolację termiczną.

5.3.3 Ogrzewanie

				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Źródło ciepła: wymiennikownia ciepła przygotowująca ciepło dla instalacji c.o, c.w, usytuowana w piwnicy budynku zasilana w ciepło z sieci miejskiej.	Zadawalający	Wymiennikownia ciepła	Częściowo brak zbiorczego odwodnienia i instalacji napełniania zładu wodą zmiękczoną, punktowa korozja kołnierzy przy zasobniku.	Rozważyć uzupełnienie zbiorczego odwodnienia i napełnianie zładu wodą zmiękczoną lub siecią z powrotu. Pomalować fragment instalacji.
				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Instalacja, rury, zawory, grzejniki: instalacje c.o, z rur stalowych czarnych łączonych przez spawanie i polietylenowych na zaciski. Grzejniki stalowe płytowe, zawory odcinające kulowe i termostatyczne.	Zadawalający	-	-	-

5.4 Inne instalacje

5.4.1 Instalacja gaśnicza

				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Instalacja gaśnicza: w budynku jest instalacja hydrantowa zasilana w wodę z wodociągowej sieci miejskiej. Hydranty i gaśnice proszkowe usytuowane przy drogach ewakuacyjnych.	Zadawalający	-	-	-
				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Instalacja hydrantowa, wewnętrzna: instalacja zasila hydranty 25 i wykonana jest z rur PVC klejonych i stalowych ocynkowanych gwintowanych. Hydranty i gaśnice posiadają oznakowanie aktualnego sprawdzenie.	Niezadawalający	Piwnica.	Instalacja wspólna wody bytowej i hydrantowej wykonana rurą palną.	Wykonać oddzielną instalację hydrantową z rury nie palnej. Instrukcji pożarowej nie przedstawiono.
Zestawienie hasłowe zaleceń o terminie realizacji krótszym niż rok.	Należy pomalować zlewnie Kd na dachu i sprawdzić drożność odwodnienia zagłębień doświetlających. W wymiennikowni ciepła pomalować fragment instalacji, wykonać izolację termiczną instalacji ciepłej wody w piwnicy. Wykonać oddzielną instalację hydrantową z rury nie palnej.			
Uwagi dodatkowe.	Rozważyć uzupełnienie zbiorczego odwodnienia oraz napełnienie zładu wodą sieciową.			

6. Protokół sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (wentylacyjnych)

6.1 Wentylacja grawitacyjna

				
Element obiektu / opis elementu	Stan	Lokalizacja wady lub uszkodzenia	Opis wady lub uszkodzenia	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny od roku
Wentylacja grawitacyjna: w budynku jest wentylacja grawitacyjna w postaci wykonanych otworów w ścianach wyprowadzonych ponad dach w postaci kominów. W pomieszczeniach klimatyzacja jednostkami typu Split.	Zadawalający	Pom. 1,2 Kominy na dachu.	Brak wentylacji. Częściowy brak kratki osłonowych w otworach kominów.	Należy sprawdzić drożność kanałów wentylacyjnych i wykonać osłony w otworach kominów. Rozważyć wykonanie wentylacji i zainstalowanie nawiewników. Okresowo czyścić kratki wentylacyjne. Sprawdzenie wentylacji potwierdzone protokołem kominiańskim.

Zestawienie hasłowe zaleceń o terminie realizacji krótszym niż rok.	Należy sprawdzić drożność kanałów wentylacyjnych i wykonać osłony otworów w kominach.
Uwagi dodatkowe.	Rozważyć wykonanie wentylacji i zainstalowanie nawiewników np. w oknach. Uwagi w oparciu o D.U. nr75, 06.2002r. Budynek dopuszczony do dalszego użytkowania.