

**UTRZYMANIE I KONTROLA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ W ŚWIELE AKTUALNYCH ZMIAN PRAWA
BUDOWLANEGO ORAZ PRZEPISÓW WYKONAWCZYCH – STAN PRAWNY NA
01.01.2013**

Wykładowca:
mgr inż. Zbigniew Dzierżewicz
rzeczoznawca budowlany GIMB/791/96

Wrocław - 20 lutego 2013
Legnica - 21 lutego 2013
Wałbrzych - 13 marca 2013
Jelenia Góra - 14 marca 2013

Wprowadzenie

1. Przepisy prawne związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych

- 1.1 Ustawa o gospodarce nieruchomościami
- 1.2 Ustawa Prawo budowlane
- 1.3 Przepisy budowlane związane z użytkowaniem obiektów budowlanych
 - 1.3.1 Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 1.3.2 Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych

2. Utrzymanie obiektów budowlanych

- 2.1. Użytkowanie i zarządzania obiektami budowlanymi
- 2.2. Książka obiektu budowlanego
- 2.3. Nadzór techniczny w utrzymaniu i użytkowaniu budynków
- 2.4. Przyjęcie budynków mieszkalnych do użytkowania
- 2.5. Obowiązkowa kontrola okresowa obiektów budowlanych
- 2.6. Nakaz dodatkowej kontroli przez właściwy organ

3. Kontrola okresowa budynków i innych obiektów

- 3.1. Kwalifikacje osób prowadzących kontrole okresowe
- 3.2. Kontroli okresowych budynków (procedury i protokoły)
 - 3.2.1. Kontrola okresowa roczna
 - 3.2.2. Kontrola dodatkowa obiektów wielkopowierzchniowych
 - 3.2.3. Kontrola roczna stanu technicznego ścian zewnętrznych budynków wielkopłytowych
 - 3.2.4. Kontrola roczna elewacji azbestowo-cementowych i bezpiecznego ich użytkowania
 - 3.2.5. Kontroli okresowej raz na 5 lat stanu technicznego budynków
 - 3.2.6. Kontrola kotłów i systemów klimatyzacji
- 3.3. Zalecenia pokontrolne

4. Naprawy i remonty obiektów po kontrolach okresowych

- 4.1. Programowanie remontów budynków
- 4.2. Zakres robót naprawczych i remontowych
- 4.3. Planowanie napraw i remontów
- 4.4. Usuwanie nieprawidłowości w obiektach budowlanych
- 4.5. Roboty remontowe wymagające zgłoszenia
- 4.6. Dokumentacja techniczna remontów
- 4.7. Nadzór budowlano-techniczny nad remontami
- 4.8. Obmiary robót – rejestr obmiarów
- 4.9. Bezpieczeństwo pracy przy robotach remontowych

5. Obowiązki właścicieli lub zarządców i ich odpowiedzialność

6. Informacja o kontroli NIK w utrzymaniu obiektów

Literatura i przepisy

Załączniki: Nr 1 Pismo Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 02.10.2007 r. znak DPR/INN/022/1085/2007 r.

Nr 2 Protokół z kontroli okresowej rocznej (A+C)

Nr 3 Protokół z kontroli okresowej rocznej + co pięć lat (A+B)

Nr 4 Protokół z kontroli obiektów wielkopowierzchniowych (C+D)

Wprowadzenie

Celem szkolenia jest zapoznanie członków DOIIB z aktualnymi przepisami prawnymi i wymaganiami związanymi z utrzymaniem i kontrolą obiektów budowlanych, w tym:

- 1) Właścicieli lub zarządców zobowiązanych do utrzymaniu w należyтым stanie technicznym i bezpiecznym użytkowaniu budynków w tym szczególnie obiektów wielkopowierzchniowych (o zabudowa powyżej 2000 m² i powierzchni dachów powyżej 1000 m²), w świetle wymagań art. 61 i odpowiedzialności karnej art. 91a ustawy Prawa budowlanego oraz wniosków NIK z kontroli przeprowadzonej w 2011 r. na terenie kraju nt. „Prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych”
- 2) Osoby posiadających uprawnienie budowlane do projektowania lub kierowania robotami w specjalnościach konstrukcyjno - budowlanej, instalacji sanitarnych i elektrycznych podejmujące działania kontroli w ramach samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (art. 12 ust. 1 pkt 5) z wymaganiami i zasadami przeprowadzania kontroli okresowej użytkowanych obiektów budowlanych w świetle art. 62 ustawy Prawa budowlanego oraz z praktycznymi wytycznymi dokonania oceny stanu technicznego elementów i obiektów (*procedury, druki protokołów kontroli, zlecenia napraw i remontów*) zgodnie z wymogami przepisów techniczno- budowlanych i zasadami wiedzy technicznej.

1. Przepisy prawne związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych

1.1 Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Znowelizowana ustawy z dnia 24 sierpnia. 2007 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) [3] określa rolę i obowiązki właściciela lub zarządcy w utrzymaniu obiektów budowlanych.

Właściciel obiektu budowlanego włada i zarządza nieruchomością na zasadach obowiązujących przepisów oraz ponosi odpowiedzialność za nie spełnienie obowiązków w rozumieniu art.185 ust.1[3].

Zarządcę obiektu ustanawia:

- > właściwy organ jako **trwały zarząd**
- > właściciel jako **zwykły zarząd** (zarządcę nieruchomości):

(1) Zarządcę jako **instytucję trwałego zarządu**, ustanawia właściwy organ nad państwowymi i samorządowymi jednostkami organizacyjnymi, które nie mogą być właścicielami, ponieważ nie mają osobowości prawnej, zgodnie z ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 43 do 50) [3].

Właściwy organ - należy przez to rozumieć **starostę**, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz **organ wykonawczy** gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. Do trwałego zarządu stosuje się przepisy art.252 Kodeksu

cywilnego o użytkowaniu..

(2) **Zarządca nieruchomości** jest to osoba fizyczna posiadająca licencję zarządcy nieruchomości w rozumieniu art. 184 oraz art. 191 [3] która prowadzi działalność gospodarczą lub jest zatrudniona wykonując czynności zwykłego zarządu w świetle art. 185 ust. 1 podejmując decyzje i dokonując czynności mających na celu:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawa energetycznego,
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
- 5) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- 6) do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zarządca nieruchomości (art. 185 ust. 2) działa na podstawie umowy o zarządzenie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości. Umowa wymaga formy pisemnej, określając zakres odpowiedzialności zawodowej, numer licencji oraz posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami.

1.2. Ustawa Prawo budowlane

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [1] w art. 1 normuje działalność, obejmującą sprawy projektowania, budowy, **u t r z y m a n i a** i rozbiórki obiektów budowlanych a w art. 5 ustala wymagania w przepisach techniczno-budowlanych i stosowaniu zasad wiedzy technicznej.

Utrzymanie i bezpieczne użytkowanie obiektów budowlanych wymaga od właścicieli lub zarządców spełnienia obowiązku i odpowiedzialności w zakresie:

art.61

- > **użytkowania** (ust.1) obiekt zgodnie z zasadami art. 5 oraz w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie spełnienia wymagań podstawowych.
- > **zapewnienia** (ust.2) dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: silne wiatry, intensywne opady(deszczu i śniegu) i wyładowania atmosferyczne, usuwiska ziemi, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.”;

art.64

przewodzenia **książki obiektu budowlanego** (od 6 lutego 1999 r.) dla każdego obiektu budowlanego (budynku lub budowli) bez względu na datę przekazania do użytkowania w tym także obiekty wpisane na listę zabytków.

art.62 ust. 1

przeprowadzania **kontroli okresowej**, polegającej na sprawdzeniu s t a n u technicznego elementów budynku i instalacji obiektu budowlanego zgodnie:

- > **pkt 1** co najmniej raz w roku,
- > **pkt 2** co najmniej raz na 5 lat
- > **pkt 3** co najmniej dwa razy do roku (dodatkowo)
- > **pkt 4** każdorazowo dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego w przypadku wystąpienia sił natury niszczących obiekt (wichury, opady deszczu i śniegu, powódzie i inne)
- > **pkt 5** co najmniej raz na 2 lub 4 lata sprawdzenie stanu technicznego kotłów w zależności od wydajności nominalnej 20 – 100 i ponad 100 kW
- > **pkt 6** co najmniej raz na 5 lat ocenie efektywności energetycznej systemów klimatyzacji o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

art.62 ust. 1a

przeprowadzania **jednorazowej kontroli**, obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowanego co najmniej 15 lat oraz ocenę parametrów instalacji grzewczej obiektu budowlanego.

art.70 ust. 1

przeprowadzania **napraw uszkodzeń i usuwaniu braków** w obiekcie budowlanym bezpośrednio po kontrolach okresowych (art. 62 ust.1), które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

art. 70 ust. 2

potwierdzenia **protokołem** likwidacji uszkodzeń oraz uzupełnienia braków przeprowadzonych w świetle art. 70 ust.1 przez osobę dokonującą kontrolę, która powinna kopię tego protokołu przesłać do właściwego organu, który przeprowadza bezzwłocznie kontrolę napraw i usunięcia braków w obiekcie.

art. 91a

niespełnienie **obowiązku** (art. 61), w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym i zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego, właściciela lub zarządcę w świetle przepisów karnych podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do roku, którą orzeka Sąd rejonowy na podstawie Kodeksu karnego.

1.3. Przepisy budowlane związane z użytkowaniem obiektów budowlanych

Obiekty budowlane wraz z urządzeniami należy użytkować zgodnie z art.5 ust. 1 Prawa budowlanego [1] w sposób zgodny z:

- **przepisami techniczno - budowlanymi**
- **zasadami wiedzy technicznej,**

które powinny zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) **bezpieczeństwa konstrukcji,**
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) **bezpieczeństwa użytkowania,**
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii,

Wymagania podstawowe wprowadzone do Prawa budowlanego (1997 r.) w celu dostosowania do przepisów Polskich regulacji i zasad Dyrektywy 89/106/EWG z dnia 21 grudnia 1988 r. (*zmiana w 2012 r. rozporządzenia UE Nr 305/2011*) dotyczącej „wyrobów budowlanych” jednocześnie ustalającej wymagania dla obiektów budowlanych zunifikowanych z przepisami techniczno – budowlanymi państw członkowskich Unii Europejskiej.

Do podstawowych przepisów techniczno – budowlanych, wydanych na podstawie **art. 7** ustawy Prawo budowlanego należą warunki techniczne, który w drodze rozporządzeń określają ministrowie właściwi do spraw budownictwa. Z wydanych 18 rozporządzeń do podstawowych aktów prawnych zaliczane są:

- 1) **warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** – WT2002 (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690) [4]
- 2) **warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych** - WTU (Dz. U. z 1999, Nr 74, poz. 836) [7],

Możliwość zastosowania Polskich Norm w warunkach technicznych w zakresie spełnienia wymagań podstawowych danego przepisu budowlanego, stanowi że Polskie Normy traktowane są jako **aktualny stan wiedzy technicznej** sprawdzonej w praktyce

Wdrożenie zasady powoływania Polskich Norm w przepisach prawnych nastąpiło w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych **WT2002** [4] oraz w zał. Nr 1 w rozporządzeniu **WT2004** [5] i jako aktualny wykazu norm PN i PN-EN po nowelizacji rozporządzenia **WT2010** [6]

1.3.1 Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (WT2002)

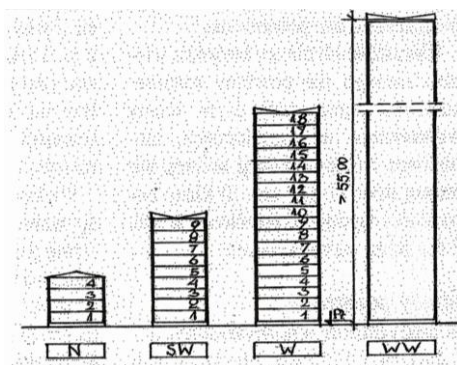
Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki (WT2002) [4] określają wymagania, które należy stosować przy projektowaniu i budowie, także odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków zapewniające spełnienie wymagań podstawowych **art. 5** ustawy [1],

szczególnie dotyczące bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa konstrukcji.

Bezpieczeństwo użytkowania

Dla określenia wymagań technicznych i użytkowych przepisy (§ 8) WT2002 [4] następujący podział budynków na grupy wysokości:

- 1) **niskie** (N) - do 12 m włącznie nad poziomem terenu o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 2) **średniowysokie** (SW) - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 3) **wysokie** (W) - ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie,
- 4) **wysokościowe** (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.



Budynki i urządzenia z nimi związane (§291) powinny być projektowane i wykonane w sposób, który nie mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz nie stwarzają możliwości ryzyka wypadków w trakcie ich użytkowania:

- > stosując daszki ochronne (§ 292) nad wejściami do budynku, na wysokości 2,4 m (§293 ust.2) i o wysięgu (głębokości) od 1 – 1,5 m,
- > schody zewnętrzne i wewnętrzne, powinny być zaopatrzone w balustrady (§ 296) jednostronne a przy szerokości schodów powyżej 4 m w balustradę pośrednią i mieć konstrukcję przenoszącą siły poziome wg PN-82/B-02003,
- > pochylnie przeznaczone dla ruchu osób niepełnosprawnych należy wyposażyć w balustrady obustronne o wysokości 0,75 i 0,9 m oraz w progi 0,15 m
- > okna w budynkach powyżej II kondygnacji (§ 299) powinny mieć skrzydła otwieranego do wewnątrz, a w budynkach powyżej 55 m okna dodatkowo zabezpieczane są przed ich otwarciem,
- > w budynkach (§ 301) o wysokości poniżej 25 m podokienniki powinny być montowane na wysokości 0,85 m od podłogi a w budynkach powyżej 25 m wysokość ta powinna wynosić 1,10 m.
- > w budynkach (§303) o wysokości do 25 m można stosować balkony, w budynkach od 25 do 55 m można stosować loggie wyłącznie z balustradami pełnymi, Stosowanie loggii powyżej 55 m nad terenem jest zabronione,
- > przeszklenia okien usytuowane na wysokości ponad 3 m nad podłogą, świetliki i przeszklenia dachów, powinny być wykonane ze szkła o podwyższonej wytrzymałości na uderzenie ze szkła tłukącego się na drobne nieostre odłamki
- > nawierzchnie dojsć do budynków, schody i pochylnie zewnętrzne, podłogi, powinny być wykonane z materiałów niepowodujących niebezpieczeństwo

poślizgu i spełniać wymagania ochrony przed elektrycznością statyczną.

Bezpieczeństwo konstrukcji

Na bezpieczne użytkowanie budynków ma wpływ ocena stanów granicznych przydatności do użytkowania konstrukcji (§ 204 ust. 3) i w przypadku ich przekroczenia mogą wystąpić:

- 1) lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku,
- 2) odkształcenia lub przemieszczenia ujemnie wpływające na wygląd konstrukcji i jej przydatność użytkową, włączając w to uszkodzenia części niekonstrukcyjnych budynku oraz elementy wykończenia,
- 3) drgania dokuczliwe dla ludzi lub powodujące uszkodzenia budynku, jego wyposażenia oraz przechowywanych przedmiotów, a także ograniczające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem

co stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska i w y m a g a opracowania opinii technicznej lub ekspertyzy budowlanej na żądanie organu nadzoru budowlanego (art. 62 ust. 3) w wypadku wystąpieniu awarii lub katastrofy budowlanej.

1.3.2. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (**WTU**) (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836) [7] określa wymagania (§ 2), związane z:

- 1) utrzymaniem stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochroną zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) utrzymaniem wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków zadbanie o ochronę konserwatorską,
- 4) użytkowaniem budynku i jego urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem a szczególnie warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energie cieplną, energię elektryczną, instalacje telekomunikacyjne, ochronę przeciwpożarową, odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów stałych,

W celu właściwego użytkowania budynku (§ 4) należy przeprowadzać **kontrole okresowe w porze wiosennej**, a p r o t o k o ł y sporządzane z kontroli powinny zawierać określenie:

- > stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- > rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów,
- > zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonywania,
- > metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosfery – czynnych i niszczące działanie innych czynników,
- > zakresu nie wykonanych robót remontowych zalecanych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych,

Okresowe kontrole (§ 5 ust. 1), o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) [1] przeprowadzanej co najmniej raz w roku, powinny podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:

- 1) bezpieczeństwa osób,
- 2) bezpieczeństwa środowiska
- 3) konstrukcji budynku

W toku okresowej kontroli rocznej (§ 5 ust. 2) sprawdzeniu należy poddać stan techniczny:

- 1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa) elementów ścian zewnętrznych, loggii i balkonów,
- 2) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- 3) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich
- 4) pokryć dachowych,
- 5) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 6) urządzeń zabezpieczeń przeciwpożarowych budynku

Zakresem okresowej kontroli (§ 6), o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 2 [1] przeprowadzonej co najmniej raz na 5 lat, należy objąć sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o którym mowa w § 5 (co najmniej raz w roku) oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenie.

W ramach **remontów budynków** przepisy (§ 7) zalecają w szczególności:

- > Dane zawarte w protokołach kontroli (§ 4) powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku
- > Zestawienie robót remontowych, powinno zawierać podział na:
 - 1) roboty konserwacyjne – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
 - 2) naprawy bieżące – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,

- 3) naprawy główne – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.
- > Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych

2. Utrzymanie obiektów budowlanych

2.1. Użytkowanie i zarządzanie obiektami budowlanymi

Prawo budowlane [1] w odniesieniu do właściciela lub zarządcy określa w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w **art. 61** następujące obowiązki:

- pkt 1) Utrzymać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami (art. 5 ust. 2) oraz w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych (bezpieczeństwa) i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami podstawowymi (art. 5 ust. 1 pkt 1–7) .

Przez **należyty stan techniczny** należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, który nie posiada jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska przy użytkowaniu obiektu lub jego części.

Bezpieczeństwo użytkowania budynków, to utrzymanie w należyтым stanie technicznym i sprawności technicznej obiektu budowlanego, co mają zapewnić kontrole okresowe, o r a z wykonanie z a l e c e ń pokontrolnych przez właściciela lub zarządcę w zakresie usuwania uszkodzeń oraz uzupełnienia braków w ramach wykonanych robót remontowych (napraw bieżących lub naprawy głównej);

- pkt 2) Zapewnić, bezpieczne użytkowanie obiektu dochowując należytej staranności i bezpieczeństwa konstrukcji w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne (deszcz, śnieg), osuwiska ziemi, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.";

Bezpieczeństwa konstrukcji budynków wymaga oceny s t a n ó w granicznych przydatności do użytkowania konstrukcji (§ 204 ust. 3 WT2002) w przypadkach ich przekroczenia może nasąpić uszkodzenie elementów lub o b i e k t u (zarażenie życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska), **właściwy organ** (art. 62 ust.3) nakazuje przeprowadzenie kontroli, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części

Zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji może wystąpić na skutek zaniedbań w przeprowadzaniu napraw i remontów po kontrolach okresowych wymaganych dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego.

2.2. Książka obiektu budowlanego

Zgodnie z art. 64 ust. 1. właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, **książkę obiektu budowlanego**, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Minister właściwy do spraw budownictwa określił w rozporządzeniu z dnia 3 lipca 2003 r.(Dz. U. Nr 120 poz. 1134) [9] wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.

Wymagania związane z prowadzeniem książki obiektu:

1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić książkę dla:

- > **budynku** wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (art. 3 pkt 2) to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundament i dach”
- > **budowli** stanowiącej całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami (art. 3 pkt 3) to każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody a także elementy budowlane placów zabaw w przedszkolach.
- > **obektu liniowego** – to obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość w szczególności: droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i podziemna oraz kanalizacja kablowa, a także wał przeciwpowodziowy;”

2. Książkę obiektu budowlanego nie są obowiązani prowadzić właściciele lub zarządcy: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz wymienionych w art. 29 ust.1 obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę.

3. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego istnieje od dnia

6 lutego 1999 r. i odnosi się do wszystkich obiektów budowlanych bez względu na datę przekazania ich do użytkowania.

4. Wzór książki obiektu budowlanego oraz sposób jej prowadzenia określa rozporządzenie [9] w następującym zakresie;
- > książka powinna mieć format A4 być wykonana w sposób trwały, zawierać 74 strony ponumerowane,
 - > książka stanowi dokument przeznaczony do zapisów przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego,
 - > załącznikami do książki powinny być protokoły z kontroli okresowych (art. 62), oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektu oraz dokumentacja projektowa, dokumenty budowy,
 - > wpisy do książki powinny być dokonane w dniu zaistnienia okoliczności i powinny zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, cechować się jednoznacznością i zwięzłością, określając ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane osoby, która dokument wystawiła, ,

Niespełnienie obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego jest wykroczeniem o którym mowa w art. 93 pkt 9, zagrożonym karą grzyw zgodnie z art. 24 § 1 ustawy z dnia 28 sierpnia 1998 r. o zmianie ustawy Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 113, poz. 717).

2.3. Nadzór techniczny w utrzymaniu i użytkowaniu obiektów

Obiekt budowlany należy, w świetle **art. 5 ust. 2 [2]** użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej

Właściciel lub ustanawia umownie zarządcę obiektu budowlanego, powinien organizować

:

- a) **nadzór techniczny** w administracji budynków (*nie uregulowany w przepisach prawnych*) osób fizycznych (inżynierów lub techników) **na stanowiskach inspektorów technicznych** zatrudnionych w działach technicznych dla:

- 1) nadzorowania i organizacji bieżącej eksploatacji,
- 2) **zorganizowania przeglądów** (okresowych) **technicznych**,
- 3) nadzoru nad konserwacją i naprawami bieżącymi budynków,
- 4) planowania i nadzoru nad remontami,

- b) **kontrolę okresową budynków** w formie zadań powierzonych osobom fizycznym posiadającym odpowiednie **kwalifikacje** - uprawnienia budowlane

lub uprawnienia dozоровe w zakresie badania instalacji cieplnych, gazowych, elektrycznych i piorunochronowych oraz mistrza kominiarskiego w zakresie kontroli przewodów kominowych

2.4. Przejęcie budynków mieszkalnych do użytkowania (wymagana dokumentacja)

Przepisy art. 60 ustawy [1] określają obowiązki właściciela lub zarządcy dotyczące przejęcia budynku a § 9 rozporządzenia [7] zakres dokumentacji użytkowania budynku, do której należy:

- > dokumentacja (projektowa) techniczno-budowlana budynku
- > dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza(art.60)
- > dokumentacja odbioru budynku
 - 1) oświadczenie Inwestora o właściwym zagospodarowaniu terenów budowy,
 - 2) oświadczenia kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - drogi, ulicy, teren przyległych nieruchomości
 - c) z pomiaru powierzchni użytkowej budynku i lokali mieszkalnych wg **PN-ISO 9836:1997** o zgodnie z art. 57 ust. 1a [1]
 - 3) protokoły badań i sprawdzeń;
 - 4) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
 - 5) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy
 - 6) dodatkowo w ramach dokumentacji:
 - > kopie rysunków z projektu budowlanego, z naniesionymi **(kolorem czerwonym)** zmianami nie istotnymi lub poprawki ,
 - > zatwierdzony zamienny projekt budowlany i pozwolenie na budowę w razie wystąpienia zmian istotnych (art. 36a)
 - 7) kopię „Świadectwa charakterystyki energetycznej budynku”
 - 8) protokoły zdawczo-odbiorczych budynku i lokali,
 - 9) dokumentację eksploatacyjną, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z obiektem. w tym również metrykę instalacji piorunochronnej,

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- > przechowywać (art. 63) przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.
- > udostępniać (art. 65) przedstawicielom właściwych organów oraz innych jednostek organizacyjnych upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie, **książkę obiektu budowlanego**,

stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów protokołów (art. 64 ust. 3) przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego.

2.5. Kontrola okresowa obiektów budowlanych

Przepisy **art. 62** ustawy **Prawo budowlane** [1] i [2] określają szczegółowe wymagania w zakresie obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych:

- > **budynków** wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz
- > **budowli** stanowiącej całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami:

1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddane przez właściciela lub zarządcę:

1) okresowej kontroli, **co najmniej raz w roku** (sporządzenie **Protokołu A**), polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) instalacji gazowych oraz
- d) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

2) okresowej kontroli, **co najmniej raz na 5 lat** (sporządzenie **Protokołu B**), polegającej na sprawdzeniu:

- > stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, wraz z instalacjami i urządzeniami,
- > sprawności technicznej i wartości użytkowej elementy budynku (w zakresie kontroli przeprowadzanej raz w roku), narażone na niszczenie działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- > estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, oraz
- > badaniu instalacji elektrycznych i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

3) okresowej kontroli (określonej w pkt 1) co najmniej **dwa razy w roku** w terminach do 31 maja (sporządzenie **Protokołu C**) oraz do 30 listopada (sporządzenie **Protokołu D**) – przed i po okresie zimowym w przypadku

budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 ² (*biurowce, budynki wielorodzinne i użyteczności publiczne w tym szpitale, przychodnie czy ośrodki wypoczynkowe*) oraz innych obiektów o powierzchni dachu (pokrycia) przekraczającej 1 000 m² (*obiekty handlowe, supermarket, magazyny, hale produkcyjne i targowe i inne*),

- 4) kontroli **każdorazowo** dla bezpiecznego użytkowania obiektu w przypadku występowania okoliczności lub **niekorzystnych zjawisk** takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.”;

2. Obowiązkowa kontroli wynikającej z art. 62 ust.1 odnośnie budynków mieszkalnych **jednorodzinnych** obejmuje następujący zakres :

- 1) okresową kontrolę, co najmniej raz w roku, polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) **nie obejmuje kontroli** o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a (*elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu*)
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych
 - d) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
- 2) okresową kontrolę, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu:
 - > stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
 - > estetyki obiekty budowlanego oraz jego otoczenia, oraz
 - > badaniu instalacji elektrycznych i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

UWAGA:

Dla usprawnienia przeprowadzenia kontroli okresowych oraz sporządzenia protokołów z kontroli, istnieje możliwość zgodnie z pismem GINB [12] połączenia kontroli w następującym zakresie:

- > kontroli, **co najmniej raz w roku** (art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 3) i **do 31 maja** w zakresie połączonej problematyki w **protokole A+C** (ZAŁĄCZNIK Nr 2)

- > kontroli, **co najmniej raz na 5 lat** (art.62 ust. 1 pkt 2) w zakresie problematyki w **protokole B** (ZAŁĄCZNIK Nr 3)
- > kontroli, **co najmniej raz w roku** (art.62 ust. 1 pkt 3) **do 30 listopada** w zakresie (tylko kontrola dachów) i **protokół C+D** (ZAŁĄCZNIK Nr 4)
- > kontroli, **co najmniej raz na 5 lat** (art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 i 3) **do 31 maja** w zakresie połączonej problematyki w **protokołu A+C+B** (ZAŁĄCZNIK Nr 5)

2.6. Nakaz dodatkowej kontroli przez właściwy organ

Organom nadzoru budowlanego przysługuje obowiązek dodatkowych kontroli w przypadku gdy obiekty znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym lub stwarza zagrożenie dla życia bądź zdrowia mieszkańców [1], w przypadku:

- > postępowania z obiektami znajdującymi się w nieodpowiednim stanie technicznym (art. 62 ust. 3),
- > postępowania z obiektami niedającymi się do remontu, odbudowy lub wykończenia (art. 67),
- > opróżnienia budynku oraz stosowanie środków zabezpieczających (art. 68 i 69).

w świetle szczegółowych przepisów:

- 1) Przepisy **art. 62 ust. 3** upoważniają właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – do wydania **nakazu** przeprowadzenia dodatkowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, a także żądania przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
Kontrolę dodatkową powinna być dokonywana, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
- 2) Przepisy **art. 67 ust. 1** w przypadku jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje **decyzję** nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu w określonym terminie przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.
Kwalifikacja nieużytkowanego obiektu budowlanego do rozbiórki powinna być poprzedzona postępowaniem wyjaśniającym dla ustalenia, czy i w jaki sposób właściciel obiektu budowlanego ma zamiar usunąć istniejące naruszenie porządku prawnego, a w przypadku stwierdzenia, że brak jest przeszkód technicznych do wykonania remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego, nadzór budowlany **nie może** wydać decyzji nakazującej jego rozbiórkę (wyrok NSA z 8 kwietnia 2008 r. sygn. II OSK 515/08).
- 3) Przepisy **art. 68** pozwalają w przypadku gdy w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, właściwy organ jest obowiązany:

- (1) nakazać właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego, w drodze **decyzji**, na podstawie protokołu oględzin, opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania w określonym terminie całości lub części budynku, w którym jest bezpośrednie zagrożenie zawaleniem się budynku (stan wyższej konieczności) a w którym przebywają ludzie (wyrok NSA z dnia 13 maja 1998 r. sygn. IV SA 944/96);
 - (2) przesłać **decyzję** właścicielowi lub zarządcy, przypadku o którym mowa w pkt (1), który jest zobowiązany do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;
 - (3) zarządzić:
 - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
 - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.
- 5) Przepisy **art. 69 ust. 1** zezwalają na podjęcia przez właściwego organu w razie konieczności niezwłocznych działań na koszt właściciela lub zarządcy w celu usunięcia niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia przez zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.
- Do zastosowania powyższych działań i środków na koszt właściciela lub zarządcy upoważnione są (**art. 69 ust. 2**) również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. Kontrola okresowa budynków i innych obiektów

3.1. Kwalifikacje osób prowadzących kontrole okresowe

(1) Zakres kwalifikacji zawodowych

Ocenę stanu technicznego obiektów budowlanych w ramach okresowych kontroli o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane [1], powinny przeprowadzać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe:

- a) **uprawnienia budowlane** upoważniające do **sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych** jako samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie (art. 12, ust. 1, pkt 5) **oraz** wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności (art. 12 ust. 7).

Uprawniania budowlana (art. 14) upoważniają do sprawowaniu kontroli technicznej obiektów budowlanych, nadawane w zakresie **projektowania** lub **kierowania robotami budowlanymi** bez ograniczeń (w pełnym zakresie)

lub w ograniczonym zakresie w specjalności:

- > konstrukcyjno-budowlanej,
- > instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
- > instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

b) **świadcstwo kwalifikacyjne** wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych; zgodnie z § 5 ust.1 pkt 2 rozporządzenia (Dz.U. z 2003 r. Nr 89, poz. 828) [8], w odpowiedniej grupie:

Grupa 1 Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną,

Grupa 2 Urządzenia, wytwarzających, przetwarzających przesyłających i zużywających ciepło oraz inne urządzenia energetyczne

Grupa 3 Urządzenia, instalacje i sieci gazowe wytwarzające, przetwarzające, przesyłające, magazynujące i zużywające paliwa gazowe.

Do przeprowadzania w/w kontroli upoważnione są od 15 października 2009 r. zgodnie z art. 62 ust. 5 po nowelizacji ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2009 r. Nr 161, poz.1279) osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, jak i osoby posiadające kwalifikacje wynikające z przepisów o dozorcze w energetyce, w tym przypadku bez znaczenia jest fakt posiadania lub nie posiadania przez nie uprawnień budowlanych.

c) **dyplom mistrza w rzemiośle kominiarskim** zgodnie z ustawą o rzemiośle (Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 92 z późn. zm.) w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych

(2) Kwalifikacje zawodowe a zakres kontroli okresowej

Osoby posiadające w/w kwalifikacje mogą przeprowadzać kontrole w następującym zakresie:

1) Kontrolę polegającą na sprawdzeniu i ocenie stanu technicznego budynków, budowli i instalacji (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt.2 także pkt.3 i 4) mogą przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi (art. 13 ust. 4):

>> w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (art. 14 ust. 1 pkt 2);

>> w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 14 ust. 1 pkt 4),

w zależności od zakresu posiadanych uprawnień bez ograniczeń.

Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie, mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego elementów i instalacji tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

- 2) Kontrolę polegającą na sprawdzeniu i ocenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b) mogą przeprowadzać osoby posiadające **uprawnienia budowlane** do projektowania i kierowania robotami budowlanymi (art. 13 ust. 4) bez ograniczeń a także w ograniczonym zakresie tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień:

>> w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 14 ust. 1 pkt 4),

- 3) Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) powinny przeprowadzać osoby, zgodnie z art. 62 ust. 6 które posiadają:

>> kwalifikacje **mistrza w rzemiośle kominarskim** – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,

>> **uprawnienia budowlane** w odpowiedniej specjalności: konstrukcyjno – budowlanej (art. 14 ust. 1 pkt 2) i specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 14 ust. 1 pkt 4) – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych

- 4) Kontrolę stanu technicznego instalacji gazowych, urządzeń chłodniczych elektrycznych i piorunochronnych (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 i pkt 6) **mogą** przeprowadzać zarówno osoby posiadające:

>> **uprawnienia budowlane** do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń i w ograniczonym zakresie tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień (art. 13 ust. 4)

> w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych oraz kanalizacyjnych (art. 14 ust. 1 pkt 4), oraz

- > w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych (art. 14 ust. 1 pkt 5)

także

>> **kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru** nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne (wzór zał. Nr 2) wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 oraz zał. Nr 1 rozporządzenia [8] w odpowiedniej grupie:

Grupa 1 Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną,

Grupa 3 Urządzenia, instalacje i sieci gazowe wytwarzające, przetwarzające, przesyłające, magazynujące i zużywające paliwa gazowe.

Do przeprowadzania w/w kontroli upoważnione są od 15 października 2009 r. zgodnie z art. 62 ust. 5 po nowelizacji ustawy (Dz. U. z 2009 r. nr 161, poz.1279) osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, jak i osoby posiadające kwalifikacje wynikające z przepisów o dozorze w energetyce, w tym przypadku bez znaczenia jest fakt posiadania lub nie posiadania przez nie uprawnień budowlanych.

- 5) Kontrolę okresową, polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, (o której mowa w art.62 ust.1 pkt. 5 lit. a i b) z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych (o efektywnej nominalnej wydajności w granicach 20 do 100 kW i ponad 100 kW) – opalanych nieodnawialnym paliwem ciepłym lub stałym oraz gazem - mogą przeprowadzać osoby:

>> posiadające **uprawnienia budowlane** do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń i w ograniczonym zakresie tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień (art. 13 ust. 4) w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych oraz kanalizacyjnych (art. 14 ust. 1 pkt 4),

>> **kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru i kontroli** efektywności energetycznej kotłów, osoby posiadać kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru dla prac kontrolno – pomiarowych urządzeń, instalacji i sieci cieplnych, wydanych na podstawie art. 54 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz.625 z późn.. zm.) wg wzoru świadectwa kwalifikacyjnego określonego w zał. Nr 2 do rozporządzeniu [7].

- 6) Kontrolę jednorazową instalacji grzewczej z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowanymi co najmniej 15 lat (o której mowa w art.62 ust.1b) mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające:

>> uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanych bez ograniczeń i w ograniczonym zakresie tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień (art. 13 ust. 4) w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych oraz kanalizacyjnych (art. 14 ust. 1 pkt 4) także

>> kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych, tzn. świadectwo kwalifikacyjne (wzór zał. Nr 2) wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2 oraz zgodnie z zał. Nr 1 w odpowiedniej grupie:

Grupa 2 Urządzenia, wytwarzających, przetwarzających przesyłających i zużywających ciepło oraz inne urządzenia energetyczne

Do przeprowadzania takich kontroli upoważnione są więc osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, jak i osoby posiadające kwalifikacje wynikające z przepisów o dozorze technicznym i energetyce i w tym przypadku bez znaczenia jest fakt posiadania lub nie posiadania przez nie uprawnień budowlanych.

Informacja dodatkowa

Zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych osoby, które przed dniem 1 stycznia 1995 r. uzyskały uprawnienia budowlane lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w latach 1928 -1961, 1961-1974 i 1975 -1994, zachowują uprawnienia do pełnienia tych funkcji w dotychczasowym zakresie (także do dokonywania okresowych kontroli), pod warunkiem, że będą członkami Izby samorządu budowlanego.

(3) Odpowiedzialność osoba pełniąca samodzielną funkcję

przy sprawowaniu kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, podlega:

- a) **odpowiedzialności cywilnej** jako członek izby samorządu zawodowego obowiązkowi ubezpieczenia cywilnego (**OC**) za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych

w budownictwie w zakresie **posiadanych uprawnień budowlanych** na podstawie rozporządzenia o samorządzie zawodowym.

Odszkodowanie ustala się i wypłaca w granicach odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do jednego zdarzenia w wysokości 50 000 euro równowartości przeliczonej w złotych.

Przez jedno zdarzenie prawne rozumie się działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu samodzielnych funkcji technicznych w następstwie których została wyrządzona szkoda.

b) **odpowiedzialności dyscyplinarnej** jako członek izby narusza art. 41, ustawa o samorządzie zawodowym odpowiednio w świetle art. 45 ust 1:

- 1) nie przestrzega przy wykonywaniu czynności zawodowych, obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej,
- 2) nie przestrzega zasad etyki zawodowej,

podlega karze (art. 54 ust. 1): *upomnienia, nagany, zawieszenia na okres do 2 lat w prawach członka izby, skreślenie z listy członków izby, którą orzeka Okręgowy Sąd Dyscyplinarny jako organ samorządu zawodowego*

c) **odpowiedzialności zawodowej** jako członek izby naruszając art. 95 ustawy Prawo budowlane odpowiednio:

- 1) dopuścił się występku lub wykroczeń, określonych ustawą;
- 2) został ukarany w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- 3) wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne,
- 4) nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki,

podlega w świetle art. 96 ust. 1 następującej karze za popełnienie czynu:

- upomnienie,
- upomnieniem z jednoczesnym nałożeniem obowiązku, złożenia, w wyznaczonym terminie, ponownego egzaminu na uprawnienia budowlane,
- zakazem wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, na okres od roku do 5 lat, połączonym z obowiązkiem złożenia ponownego egzaminu na uprawnienia budowlane,

którą orzeka Okręgowy Sąd Dyscyplinarny jako organ samorządu zawodowego

d) **odpowiedzialności karnej** – jako członka izby, naruszając przepisy ustawy Prawo budowlane w świetle:

> art. 91 ust.1 pkt 2

Kto przy wykonywaniu samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, nie posiada odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie – kwalifikuje się jako **występek** i podlega *grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia*

wolności do roku – które orzeka **sąd rejonowy** na podstawie Kodeksu karnego (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz.553).

> art. 93 pkt 9a

Kto nie spełnia obowiązku przesłania kopii protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, do właściwego organu, – kwalifikuje się jako **wykroczenie** i podlega karze grzywny – którą orzeka **organ nadzoru budowlanego** na podstawie art. 94 ustawy [1] oraz Kodeksu wykroczeń i Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

3.2. Kontrola okresowa budynków

3.2.1. Kontrola okresowa roczna stanu technicznego budynku

Budynki mieszkalne i użyteczności publicznej powinny być w czasie ich użytkowania poddane przez właściciela lub zarządcę, w świetle Prawa budowlane [1] zgodnie z:

art. 62 ust. 1 pkt. 1

kontrola okresowa co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu i ocenie stanu technicznego:

- a) **elementów budynku, budowli i instalacji** narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a w szczególności:
 - 1) zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (tynk lub warstwa faktura) oraz elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrady loggii i balkonów,
 - 2) urządzenia i reklamy zamocowane do ścian i dachu,
 - 3) elementy odwodnienia budynku i jego otoczenia,
 - 4) pokrycia dachowe i obróbki blacharskie,
 - 5) instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - 6) urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 7) sieci wewnętrzne wody (w tym urządzenia pomiarowe)
 - 8) elementy instalacji kanalizacji odprowadzającej ścieki z budynku,
 - 9) przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
 - 10) węzły ciepłne (zawory regulacyjne i stabilność pracy, automatyka),
 - 11) izolacja ścian zewnętrznych w piwnica,
 - 12) wentylacja pomieszczeń zawilgoconych (kondensacja pary).
- b) **instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,**
- c) **przewodów kominowych** (*dymowych, spalinowych i wentylacyjnych*).
- d) **instalacji gazowych**

po zmianie ustawy Prawo budowlane w 2007 r.[2]

art. 63 ust. 1 pkt 3

- e) okresowej kontroli, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowie przekraczającej **2000 m²** oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej **1000 m²**; (po nowelizacji Prawa budowlanego w 2007 r.)
Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli.”;

art. 62 ust. 1 pkt 4

- f) kontroli w przypadku wystąpienia nagłych zjawisk sił natury oddziałujących na budynek narażając go na niszczące działanie szkodliwych wpływów atmosferycznych i czynników podczas użytkowania mogących powodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

PROCEDURY I WYTYCZNE KONTROLI OKRESOWEJ

(1) Sprawdzenie i ocena techniczna elementów budowlanych i instalacji
(zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a)

Właściciel lub zarządca ma obowiązek przeprowadzić raz do roku – ocenę stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Osoba przeprowadzająca kontrole stanu technicznego elementów budynku i instalacji, powinna przyjmować cztery stopnie zużycia technicznego w zależności od procentowego zużycia elementów:

- > stan techniczny dobry (do 15% zużycia)
- > stan techniczny zadawalający (16-30% zużycia)
- > stan techniczny mierny (31-50% zużycia)
- > stan techniczny zły (ponad 50% zużycia).

Ocenę stanu technicznego elementów należy dokonać na podstawie wizji lokalnej w odpowiednich pozycjach protokołu z kontroli rocznej na podstawie oględzin budynku na dzień przeprowadzonej kontroli. Określenie rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementów obiektu, dokonuje się w skali ich procentowego zużycia na podstawie TABEL OCEN USZKODZEŃ ELEMENTÓW BUDOWLANYCH I INSTALACJI (przykład) opracowanych przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej [19] co wymaga doświadczenia i wiedzy technicznej osoby posiadającej przygotowanie zawodowe - uprawnienia budowlane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi odpowiedniej specjalności, zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 5 ustawy [1].

Przykładowo

**2. Konstrukcje murowane zewnętrzne i wewnętrzne
w tym fundamenty , ściany nadziemne, działowe, kominy**

Rozmiar uszkodzenia	Stan techniczny uszkodzonego elementu	Definicja rozmiaru uszkodzonego lub zniszczonego elementu budowlanego na skutek zużycia technicznego
---------------------	---------------------------------------	--

do 15	dobry	Brak pęknięć lub deformacji od pionu i poziomu, brak śladów wymycia zaprawy ze spoin lub szczelin szczególnie w murach fundamentowych z kamienia, brak śladów zawilgocenia, najwyżej włosowate rysy w płaszczyznach ścian w granicach 20% ogólnej powierzchni ścian.
16-30	zadowalający	Zawilgocenia fundamentów przez wody gruntowe, zaskóme lub z uszkodzonego przewodu wodociągowego, rysy w różnych miejscach murów, nieliczne ślady wykruszenia lub wypadania cegieł lub kamieni - ogólnie w granicach do 35% ogólnej powierzchni ścian.
31-50	mierny	Uszkodzenia jw., ponadto nieznaczne pęknięcia w różnych miejscach murów, w nadprożach drzwiowych i okiennych, w filarach międzyokiennych - ogólnie w granicach do 50% powierzchni ścian, wymagające przemurowania większej
pow. 50	zły	Uszkodzenia jw. z oznakami znacznych pęknięć (szczelin) powodujących deformację od pionu lub poziomu - ogólnie w granicach powyżej 50% powierzchni ścian wymagające rozbiórki - większych odcinków murów i wykonanie nowych.

9. TYNKI WEWNĘTRZNE

Rozmiar uszkodzenia [%]	Stan techniczny uszkodzonego elementu	Definicja rozmiaru uszkodzonego lub zniszczonego elementu budowlanego na skutek zużycia technicznego
do 15	dobry	Powierzchnie tynków równe, brak śladów zaciekania i wykwitów, najwyżej drobne włoskowate zarysowania w granicach do 25% ogólnej powierzchni ścian.
16 – 30	zadowalający	Widoczne pęcherze oraz spękania z łuszczeniem się farby, wzdęcia i odspojenia tynku wskutek ciśnienia pary wodnej – w granicach do 40% ogólnej powierzchni ścian.
31 – 50	mierny	Uszkodzenia jw. z oznakami licznych pęknięć, wykruszeń i odpadaniem na skutek zacieków z okapów pod dachem, z rynien i rur spustowych oraz odpadanie tynków przy ościeżnicach drzwiowych na skutek gwałtownego zamykania drzwi powoduje obruszenie ościeżnic w murze – w granicach do 60% ogólnej powierzchni ścian, wymagające częściowego zerwania, oczyszczenia podłoża i ponownego zaprawienia.
pow. 50	zły	Uszkodzenia jw. z odpadaniem dużymi płatami w granicach powyżej 60% ogólnej powierzchni ścian, wymagające całkowitego zbitcia starego tynku z podłożem i ponownego całkowitego tynkowania.

11. STOLARKA DRZWIOWA I OKIENNA WRAZ Z SZKLENIEM

Rozmiar uszkodzenia [%]	Stan techniczny uszkodzonego elementu	Definicja rozmiaru uszkodzonego lub zniszczonego elementu budowlanego na skutek zużycia technicznego
do 15	dobry	Brak spękań w skrzydłach, szklenie bez zastrzeżeń, brak deformacji, przyleganie skrzydeł szczelne, zamknięcia i okucia nie zluźnione, zawiasy, najwyżej nieliczne odpadanie kitu – w granicach do 25% ogólnej ilości otworów.
16 – 30	zadowalający	Nieznaczne pęknięcia w poszczególnych skrzydłach, nieduże szczeliny w ościeżnicach, nieznaczne zluźnianie zawiasów i okuć – ogólnie w granicach do 40% ogólnej ilości otworów.
31 – 50	mierny	Znaczne uszkodzenia jw. z oznakami rozeshnięcia lub spaczenia materiału drzewnego, okucia i zawiasy zluźnione, ościeżnice obluźnione ze śladami gnicia, skrzydła ze szczelinami w ramiakach, spękanie płyciny z rozluźnionymi okuciami, spękanie szyby okienne z odpadaniem kitu – ogólnie w granicach do 60% ogólnej ilości otworów.
pow. 50	zły	Uszkodzenia jw. w granicach powyżej 60% ogólnej ilości otworów, wymagające wymiany poszczególnych elementów lub wykonania nowej stolarki.

ZAŁĄCZNIK do protokołu

OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW
przeprowadzona w dniu

Do protokołu obiektu.....

.....

Lp.	Elementy obiektu	Stan techniczny				Uwagi
		Dobry – do 15% zużycia	Zadawalający 16-30% zużycia	Mierny 31-50% zużycia	Zły ponad 50% zużycia	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Fundamenty					
2.	Izolacje przeciwwilgociowe					
3.	Ściany konstrukcyjne					
4.	Stropy i schody					
5.	Dach - konstrukcja					

6.	Dach - pokrycie i ocieplenie					
7.	Ścianki działowe i okładziny					
8.	Podłoga i posadzki					
9.	Stolarka okienna i drzwiowa					
10.	Oszklenie					
11.	Elementy ślusarskie					
12.	Tynki wewnętrzne					
13.	Tynki zewnętrzne i oblicowane					
14.	Rynny, ruty i obróbki blacharskie					
15.	Malowanie tynków					
16.	Malowanie stolarki					
17.	Piece i kuchnie węglowe					
18.	Odprowadzenie wód opadowych z budynku.					
19.	Instalacja i urządzenia wodociągowo - kanalizacyjna					
20.	Instalacja centralnego ogrzewania					
21.						

Dokonujący kontroli

....., dnia

PROTOKÓŁ Z KONTROLI
stanu sprawności technicznej elementów budynku (budowli) i instalacji

1. Podstawa: art. 62 ust. 1, pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 414).
2. Właściciel (zarządca) obiektu (nazwa i adres):
.....
.....
3. Adres obiektu:
4. Klasyfikacja obiektu:.....
5. Opis obiektu:
.....
Rok budowy i wiek obiektu:.....
Rok ukończenia ostatniego remontu :.....
6. Eksploatacja obiektu: dobra – średnia – zła (ZAŁĄCZNIK do protokołu):
7. Zalecenia wynikające z oceny stanu technicznego elementów obiektu
.....
.....
.....
.....

Dokonujący kontroli:

Właściciel lub zarządca:

.....

.....

Kryteria oceny stanu technicznego elementów i instalacji

W wyniku rocznej kontroli okresowej, **ocena stanu technicznego** elementów budynku i instalacji należy ze stosować z zalecenia pokontrolne co do działań naprawczych podjętych przez właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego:

- > **stan techniczny dobry** – zużycie elementów do 15 % oznacza że element nie wymaga żadnej naprawy lub konserwacji,
- > **stan techniczny zadowalający** – zużycie w przedziale 16 - 30 % oznacza nieznaczne uszkodzenia i deformacje nie mające wpływu na wytrzymałość elementu i jego przydatność użytkową; należy w przeprowadzić konserwację, aby zapobiec postępującemu dalszemu zużyciu,
- > **stan techniczny mierny** – zużycie w przedziale 31 – 50 % oznacza że element wykazuje deformacje, pęknięcia, rysy, zacieki, nieszczelności, kwalifikujące go do natychmiastowej naprawy przywracającej jego pierwotne walory wytrzymałościowe oraz użytkowe,
- > **stan techniczny zły** – zużycie ponad 50 % oznacza że, element podlega wymianie jako zużyty, gdyż jego naprawa jest nieopłacalna, a dalsze użytkowanie może powodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi lub bezpieczeństwa mienia.

Wyniki kontroli zamieszczone jako ZAŁĄCZNIK lub ocena wprowadzona do protokołu z rocznej kontroli **typ A**.

(2) Kontrola instalacji urządzeń służących ochronie środowiska

(zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. b)

Kontrola okresowa instalacji urządzeń służących ochronie środowiska do których zaliczane są wszystkie urządzenia, które ograniczają oddziaływanie obiektu na środowisko naturalne, w tym:

- 1) urządzenia kanalizacyjne do gromadzenia i oczyszczania ścieków – zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, przepływowe osadniki podziemne stanowiące przydomowe oczyszczalnie ścieków gospodarczo - bytowych, doły ustępów nieskanalizowane,
- 2) urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby – miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych (śmietniki), zbiorniki na odpady stałe lub nieczystości ciekłe, doły gnilne, kompostowniki, osadniki błota, łapacze olejów mineralnych i tłuszczu, neutralizatory ścieków,
- 3) doły chłonne lub zbiorniki retencyjne (brak kanalizacji deszczowej) – do odprowadzenia wód powierzchniowych, odwodnienie placów postojowych samochodów i dróg dojazdowych,
- 4) urządzenia na terenach zielonych i biologicznie czynne na działkach budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego,
- 5) ekrany i inne urządzenia przeciwdźwiękowe (autostrady),

Kontrola stanu obiektu w zakresie instalacji służących ochronie środowiska naturalnego powinna być dokonana przez osoby posiadające uprawnienia

budowlane w specjalności instalacje i sieci sanitarne a w szczególnych wypadkach także uprawnienia konstrukcyjno – budowlane.

Z kontroli powinna być sporządzeniem protokoły odnośnie pkt od 1 do 5 jako ZAŁĄCZNIK lub ocena wprowadzona do protokołu z rocznej kontroli **typ A**.

(3) Sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1c)

Stan techniczny przewodów kominowych należy sprawdzić zgodnie wymaganiami normy **PN-89/B-10425** „Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły. Wymagania techniczne i badania przy odbiorze” [10] – w zakresie:

- > drożności przewodów, oraz ich szczelność dla zapewnienia możliwości odprowadzenia wymaganej ilości spalin,
- > prawidłowości prowadzenia przewodów,
- > wielkości przekroju przewodów,
- > szczelności przewodów i prawidłowość ciągu
- > wlotów do przewodów i wylotów przewodów.

Ocenę wyników badań z zaleceniami po kontroli powinny zawierać protokoły z kontroli przewodów kominowych dymowych i spalinowych oraz przewodów i urządzeń wentylacyjnych jako ZAŁĄCZNIKI do protokoły kontroli rocznej **typ A**.

(4) Przegląd instalacji gazowej (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c)

Przegląd stanu technicznego instalacji gazowych w ramach okresowych kontroli powinny być wykonywane przez osób posiadających uprawnienia budowlane lub kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji urządzeń gazowych – przestrzegając :

1.) **Wytycznych wykonywania przeglądów instalacji gazowych** wydane przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (pismo PR-1/228/95 z dnia 6. 05.1995 r. w załączeniu) określały zakres wymaganej kontroli:

- > przegląd piwnic i dostępu do zaworów i kurków,
- > kontrolę szczelności połączeń gwintowanych i kurków,
- > sprawdzenie stężenia gazu: w piwnicach, we wnękach gazomierzowych, na górnych piętrach w budynkach wyposażonych w sanitarne kanały zbiorcze,
- > sprawdzenie stanu gazomierzy, stanu aparatów gazowych w lokalach, prawidłowości ich działania i przebiegu procesu spalania gazu,

- > sprawdzenie stanu przewodów spalinowych,
- > sprawdzenie funkcjonowania przewodów wentylacyjnych,
- > uproszczoną próbę szczelności instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych użytkowanych powyżej 15 lat.

2.) **Wymagań i procedury wykonania okresowej kontroli** stanu technicznego sprawności instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej zgodnie z wymaganiami normy: PN-M-34507:2002 „Instalacje gazowe. Kontrola okresowa” [11].

Protokół okresowej kontroli instalacji gazowej (druk) od kurka głównego do armatury odcinającej instalację gazową u odbiorcy indywidualnego stanowi załącznik A do normy **PN – M - 34507:2002**, który należy dołączyć do protokołu kontroli rocznej (protokół typu A.).

3.2.2. Kontrola roczna obiektów wielko powierzchniowych (zgodnie z art. 62 ust.1 pkt. 3)

(1) Podstawa prawa kontroli

Kontrola okresowa budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m² oraz innych obiektów o powierzchni dachu powyżej 1000 m² po zmienia Prawa budowlanego w 2007 r.[2] i wytycznych pisma GINB z dnia 2 października 2007 r. znak DPR/INN/022/1085/2007 [12] – kopia pisma ZAŁĄCZNIK Nr 1

Znowelizowane ustawa [2] w **art. 62 ust. 1 pkt 3** nakłada obowiązek na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych, dokonanie dodatkowej okresowej kontroli co najmniej dwa razy w roku, w terminach do **31 maja** oraz do **30 listopada**, w przypadku:

- > **budynków** o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² bez względu na powierzchnie dachu,- biurowce, budynki mieszkalne wielorodzinne, a także budynki użyteczności publicznej, szpitale, przychodnie czy ośrodki lub domy wypoczynkowe.
- > **obiektów budowlanych** o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² zaliczane do wielkopowierzchniowych jak: obiekty handlowe, supermarkety, hale targowe magazyny i wiaty, hale produkcyjne, sale sportowe, sale wystawiennicze, artystyczno - rozrywkowe, trybuny na stadionach sportowych,

Wymagania w zakresie kontroli obiektów budowlanych, zawarte w ustawie - Prawo budowlane, znajdują zastosowanie niezależnie od funkcji obiektu budowlanego, a jedynymi kryteriami kwalifikującymi obiekty do obowiązku prowadzenia dodatkowych dwóch kontroli w roku jest powierzchnia zabudowy lub powierzchnia dachu.

Kontrola „obiektów wielkopowierzchniowych” w zabudowie szeregowej w świetle art. 62 ustawy [2] jest obowiązkowa jedynie w przypadku, w którym powierzchnia zabudowy jednego (każdego) budynku przekracza wskazane w tym przepisie parametry 2000 m². Takiego obowiązku, nie ma w odniesieniu do ciągów zabudowy, np. budynków w zabudowie szeregowej (segmentowej), nawet jeżeli ich łączna powierzchnia zabudowy albo dachów osiąga wielkość zabudowy powyżej 2000 m² o jakich mowa w ww. art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.

W obiektach wielkopowierzchniowych, w których przebywa znaczna liczba ludzi i gdzie występuje wysokie zagrożenie życia („*obiekty podwyższonego ryzyka*”) spowodowane możliwością ich zniszczenia pod wpływem czynników zewnętrznych lub nieprawidłowego funkcjonowania konstrukcji dachu, należy poddać je szczególnie zaostrej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 w celu oceny stanu elementów konstrukcji w zakresie zgodnego z prawem ich utrzymania.

(2) Zakres kontroli

BUDYNKI O ZABUDOWIE POWYŻEJ 2000 m²

Kontroli okresowa **budynków** – zgodnie z **art. 62 ust.1 pkt 3** o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² bez względu na powierzchnię dachu powinna być zgodny z art. 62 ust. 1 pkt 1 (wg problematyki kontroli rocznej) w zakresie obejmowanym sprawdzenie **stanu technicznego** elementów i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu

- > pokrycie dachowe,
- > elementy odwodnienia budynku,
- > konstrukcję dachu,
- > stan stropów - ugięcia, rysy lub pęknięcia,
- > stan ścian konstrukcyjnych wewnętrznych i zewnętrznych,
- > stan elewacji - tynki: wybrzuszone, zarysowane, popękane lub odpadające,
- > elementy elewacji - okładziny, attyki, gzymsy, filary,
- > zawilgocenia ścian piwnic i kondygnacji nadziemnych oraz stropodachu,
- > stan stolarki okiennej i drzwiowej,
- > stan elementów klatek schodowych,
- > stan techniczny i działanie przewodów kominowych oraz sprawność wentylacji grawitacyjnej

Protokół z kontroli elementów należy dokonać do protokołu **typu C+B**

OBIEKTY O DACHACH POWYŻEJ 1000 m²

Kontroli okresowej **obiekty o powierzchni dachu powyżej 1000 m²** (o zabudowie halowej i lekkiej konstrukcji stalowej, przekryć dachowych o dużych rozpiętościach)

zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 dla zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania, powinna polegać na sprawdzeniu stanu technicznego elementów i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy siły natury (jak niekorzystne zjawiska atmosferyczne, opady śniegu i silnego wiatru) lub działaniem człowieka podczas użytkowania obiektu halowego.

W obiektach wielkopowierzchniowych halowych (w tym stalowych), zarówno produkcji krajowej i zagranicznej, ocena rozwiązań projektowych konstrukcyjno -budowlanych powinna być zgodna z: przepisami techniczno i zasadami wiedzy technicznej (normy)

Program bezpiecznego utrzymania obiektu powinien obejmować:

- > **Kontrole okresowe** (*planowane*) przeprowadzone co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w zakresie sprawdzenia stanu technicznego obiektu budowlanego,
- > **Kontrolę doraźną** przeprowadzaną po zauważeniu uszkodzeń konstrukcji lub wystąpieniu innych istotnych nieprawidłowości w szczególności w razie wystąpienia niekorzystnych zjawisk oddziałujących na ten obiekt.

Informacje i protokół kontroli okresowej:

- 1. Kartę informacyjną obiektu** – stanowi informację i charakterystykę ogólną o obiekcie wielko powierzchniowym halowym wraz z opisem elementów i podzespołów objętych oceną okresową.

1. DANE OGÓLNE

1.1. Nazwa obiektu

1.2. Nazwa zakładu

1.3. Adres obiektu

1.4. Funkcja obiektu
(wg projektu)

1.5. Typ obiektu:

obiekt jednonawowy ☐ ; obiekt wielonawowy ☐liczba naw

rozpiętość naw w [m]

1.6. Charakterystyki wymiarowe obiektów:

szerokość m ; długość m ; wysokość mpowierzchnia zabudowy m² ; kubatura m³

1.7. Rodzaj dachu obiektu:

bez świetlików ☐ *) ; ze świetlikami ☐ *)ś. gąsiennicowe ☐ś. kalenicowe ☐

1.8. Projekt obiektu:

brak danych ☐ ; autorskie biuro projektów i rok opracowania*) W przypadku występowania oznaczenia ☐ należy dokonać wyboru opcji:– zakreślając ☒ na "tak",– pozostawiając bez skreśleń ☐ na nie.

1.9. Realizacja obiektu:

brak danych ☐ ; wykonawca robót budowlano- montażowych i okres realizacji

.....

1.10. Początek eksploatacji:

.....

m-c

.....

rok

2. DANE DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI OBIEKTU

2.1. Wymiary siatki słupów:

.....

2.2. Prefabrykowane słupy żelbetowe:

o przekroju pełnym ☐ ; o przekroju dwugłęziowym ☐

2.3. Sposób posadowienia słupów:

bezpośredni ☐ ; pośredni ☐
(na stopach fundamentowych) (na palach)

2.4. Rodzaj konstrukcji sprężonych kablobetonowych dźwigarów dachowych:

stypizowane ☐
specjalne ☐
belki uniwersalne ☐

2.5. Charakterystyka występujących sprężonych dźwigarów dachowych:

Lp.	Symbol dźwigara	Rozpiętość [m]	Liczba dźwigarów	Producent dźwigarów	Rok produkcji
1.					
2.					
3.					

2.6. Rodzaj konstrukcji prefabrykowanych płyt dachowych:

żelbetowe płyty żebrowe ☐ ; ruszt żelbetowy + płyta pianobetonowa ☐ ;
żelbetowe płyty łupinowe ☐ ; płyty łupinowe strunobetonowe ☐ ;
płyty strunobetonowe systemu FF ☐ ; blachy fałdowe ☐

2.7. Termoizolacja pokrycia dachu (według stanu pierwotnego):

- grubość warstwy termoizolacji w [cm]:

- materiał warstwy termoizolacji:

płyta pilśniowa miękka ☐ ; suprema ☐ ; pianobeton ☐ ;
szkło piankowe ☐ ; styropian ☐ ; wełna mineralna ☐ ; inny ☐

2.8. Rodzaj konstrukcji świetlików dachowych

stalowa ☐ ; żelbetowa ☐

**2.9. Obciążenia technologiczne podwieszone do dźwigarów:
(dla stanu pierwotnego)**

monorelisy ☐ ; instalacja oświetleniowa ☐ ; instalacja ppoz. ☐ ; instalacja wentylacyjna ☐

2.10. System odwodnienia dachu:

koryta odwadniające ☐ ; rynny i profilowane spadki połaci dachowych ☐

3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA WEWNĄTRZ OBIEKTU

3.1. Procesy technologiczne realizowane wewnątrz obiektu

3.2. Czynniki agresywne chemicznie względem konstrukcji wydzielane w czasie procesów technologicznych

3.3. Warunki termiczno-wilgotnościowe:

- temperatura powietrza °C

- wilgotność względna %

3.4. Wentylacja obiektu:

- brak ☐ ; wentylacja grawitacyjna ☐ ; wentylacja mechaniczna ☐

3.5. Ogrzewanie obiektu:

- brak ogrzewania ☐ ; ogrzewanie w sezonie jesiennie-zimowym ☐

Osoba udzielająca informacji
o stanie dokumentacji technicznej
i danych liczbowych obiektu
halowego:

.....
(nazwisko i imię)

.....
(podpis)

Zespół do okresowej kontroli
obiektu halowego:

.....
(tytuł zawodowy, nazwisko i imię)

.....
(Nr uprawnień budowlanych)

.....
(podpis)

.....
.....
.....

Osoba dokonująca kontroli (posiadająca uprawnienia budowlane lub rzeczoznawca budowlany w specjalności konstrukcyjno-budowlanej jest obowiązana bezzwłocznie zawiadomić pisemnie właściwy organ o przeprowadzonej kontroli, który prowadzi ewidencję zawiadomień o kontrolach (art. 84 ust. 2 pkt 4).

2. Protokół kontroli okresowej obiektu - ZAŁĄCZNIK NR 2

Protokół z kontroli okresowej, sporządzony na podstawie oględzin elementów konstrukcyjnych, oraz makroskopowych badań materiałów oraz wymagań normy PN-B-06200 :2002 [12] powinien określić w odniesieniu do:

a) kontroli stanu warunków pracy konstrukcji

- odkształcenia lub zarysowania elementów konstrukcji dźwigarów kratowych, płatwi, stężeń połączeniowych, podciągów kratowych i słupów,
- stan styków montażowych oraz konstrukcyjnych oparć elementów, połączeń śrubowych między elementami,
- przecieki, wykwyty lub ślady lokalnych zawilgoceń dachu,
- objawy korozji elementów konstrukcyjnych połączeń dachu, dźwigarów kratowych i płatwiowych, stężeń połączeniowych dachu,
- zalegania zanieczyszczeń lub wody opadowej na połaciach dachowych oraz w korytach lub rynnach odwadniających,
- brak lub nieszczelności obróbek blacharskich, rynien dachowych i drożności odwodnienia rur spustowych,
- uszkodzenia izolacji przeciwwilgociowej dachu w postaci pęknięć, pęcherzy. a także przebicia pokrycia dachowego
- badań makroskopowych materiałów konstrukcyjnych
- sposób i wartości obciążeń konstrukcji dachu oraz jego schemat statyczny, rzeczywistych obciążeń w razie wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych oraz sposób oparcia dźwigarów
- warunki termiczno-wilgotnościowe środowiska hali,

b) Ocena wyników kontroli technicznej

Wyniki kontroli należy poddać szczegółowej analizie i dokonać oceny stanu technicznego obiektu, wyróżniając cztery klasy uszkodzeń konstrukcji i zużycia elementów budowlanych:

- | | |
|-----|----------------------|
| I | – stan zadawalający, |
| II | – stan dostateczny, |
| III | – stan zły, |
| IV | – stan bardzo zły. |

określając sposób dalszego postępowania zgodnie z tablicą „Kryteria oceny kontroli technicznej hali i tryb postępowania” ZAŁĄCZNIK Nr 3.

Protokół kontroli okresowej, obiektów wielko powierzchniowych jako ZAŁĄCZNIK należy dołączyć do protokołu kontroli rocznej **typu A**.

..... dnia

**PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ OBIEKTU
PRZEGLĄD TECHNICZNY NR**

przeprowadzony w dniu

Zespół do okresowej kontroli obiektu halowego:

- 1)
(tytuł zawodowy, nazwisko i imię) (Nr uprawnień budowlanych)
- 2).....
- 3).....

OBIEKT:

ZAKŁAD:

ADRES:

1. UWAGI WSTĘPNE

Rodzaj, typ i liczba przeglądanych

dźwigarów dachowych w obiekcie:

Adnotacje dotyczące realizacji wniosków i zaleceń poprzedniego przeglądu
technicznego lub ekspertyzy technicznej:

2. WARUNKI EKSPLOATACJI DŹWIGARÓW

2.1. Charakterystyka eksploatacji obiektu w stosunku do stanu przed ostatnim przeglądem lub ekspertyzą techniczną

☐ bez zmian

☐ zmiany technologiczne i ich rodzaj:

☐ zmiana funkcji i jej nowa nazwa :

2.2. Aktualna ocena stopnia agresywności chemicznej środowiska wewnątrz obiektu w przypadku zmian warunków eksploatacji

☐ zmniejszony;

☐ równorzędny;

☐ zwiększony o czynniki:

2.3. Obciążenie technologiczne dźwigarów

☐ zmniejszone: rodzaj redukcji oraz typ i oznaczenia dźwigara:

☐ bez zmian;

☐ zwiększone : rodzaj i wartość obciążenia dodatkowego oraz typ i oznaczenie dźwigarów:

2.4. Obciążenie dźwigarów od pokrycia dachu

☐ zmniejszone: rodzaj i wartość redukcji (np. przy modernizacji dachu)

☐ bez zmian

☐ zwiększone: rodzaj i wartość obciążenia dodatkowego:

2.5. Stan pokrycia dachowego i odwodnienia

- ☐ stan bez zastrzeżeń;
- ☐ uszkodzenia lub nieszczelności pokrycia dachowego:
- ☐ perforacje izolacji przeciwwilgociowej,
- ☐ deformacje, odspojenia izolacji przeciwwilgociowej,
- ☐ spękania i złuszczenia wierzchniej warstwy izolacji,
- ☐ brak lub wadliwe wykonanie obróbek blacharskich,
- ☐ uszkodzenia obróbek,
- ☐ uszkodzenia lub braki przeszklenia świetlików,
- ☐ niesprawny system odwodnienia dachu:
- ☐ zastoiska wody wokół wpustów dachowych,
- ☐ zastoiska wody na połaciach dachowych,
- ☐ zastoiny wody w rynnach lub korytach dachowych,
- ☐ zanieczyszczenie rynien lub koryt dachowych,
- ☐ brak drożności rur spustowych.

2.6. Rzeczywiste obciążenia konstrukcji oddziałujące w razie wystąpienia niekorzystnych zjawisk (np. zalegania śniegu, oblodzenia, osuwisk zimowych) w stosunku do obciążeń zakładanych w projekcie (opis zjawisk):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. INWENTARYZACJA USZKODZEŃ, USTEREK I NIEPRAWIDŁOWOŚCI DOTYCZĄCYCH DŹWIGARÓW DACHOWYCH I WSPÓŁPRACUJĄCYCH Z NIMI GŁÓWNYCH ELEMENTÓW

3.1. dźwigar dachowy								3.2. Płyty dachowe, belki podłużne				3.3. Słupy				
Lp.	Typ dźwigara i jego współrzędne na rzucie poziomym	rysy, procesy korozyjne						ugięcie	Wykaz uszkodzeń i usterek							
		Rysa pionowa u dołu dźwigara	Rysa w styku między segmentami dźwigara	Rysa ukośna w strefie przypodporowej dźwigara	Spekkania górnej półki w miejscu oparcia płyt dachowych	Deformacje i pęknięcia słupków dźwigara na styku z pasami	Rdza na blachach łączących segmenty dźwigara	Widoczna strzałka ugięcia dźwigara	Regularne zarysowanie na spodzie płyt dachowych, ukośnie do dźwigara	Niedostateczna głębokość oparcia płyt na dźwigarze	Nadmierna głębokość oparcia płyt na dźwigarze (brak wykonania właściwego nadbetonu)	Zacieki na spodzie płyt w pobliżu dźwigara	Rysy, spekania słupa w miejscu oparcia dźwigara	Wadliwe punktowe oparcie dźwigara na słupie bez podlewki cementowej	Oslabienie przekroju dolnej części słupa	
		***	***	***	*	o	*	**	**	*	*	o	**	*	*	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	

Oznaczenie rangi uszkodzeń:

*** – należy uruchomić procedurę awaryjną

** – należy zlecić wykonanie szczegółowych badań technicznych w trybie zwykłym

* } – jeśli istnieje możliwość, usunąć usterki w ramach konserwacji
o }

4. OCENA WYNIKÓW PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO ORAZ WNIOŚKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE DALSZEJ EKSPLOATACJI

4.1. Ocena ogólna stanu technicznego dźwigarów dachowych

	Typ, symbol dźwigarów	Klasy oceny dźwigarów (wg tabl. 8)			
		I	II	III	IV
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

4.2. Zastrzeżenia dotyczące warunków eksploatacji obiektu:

4.3. Wykaz usterek do usunięcia (w przypadku dostatecznego stanu konstrukcji - II klasa oceny):

4.4. Celowość wykonania szczegółowych badań technicznych konstrukcji dźwigarów:

w trybie zwykłym ☐ ; w trybie awaryjnym ☐

Protokół z kontroli obiektów wielko powierzchniowych (załącznik Nr 2) powinien stanowić załącznik do rocznego typu C + B.

Kryteria oceny wyników kontroli technicznej i tryb postępowania

Klasa oceny dźwigarów	Ogólna ocena wyników kontroli technicznej	Kryteria oceny	Wniosek	Dalszy tryb postępowania
I	Stan zadowalający	• brak uszkodzeń konstrukcji • dobry stan pokrycia dachowego • brak objawów zagrożenia korozyjnego dźwigarów • prawidłowe warunki eksploatacji	dopuszczenie do dalszej eksploatacji	wykonywanie robót konserwacyjnych kolejny przegląd techniczny według ustalonego harmonogramu
II	Stan dostateczny	• brak uszkodzeń konstrukcji • brak objawów większego zawilgocenia konstrukcji • sporadyczne usterki pokrycia dachowego • drobne niesprawności instalacji	warunkowe dopuszczenie do eksploatacji z podaniem terminów realizacji napraw	wykonanie niewielkich napraw i usunięcie wszystkich usterek kolejny przegląd według ustalonego harmonogramu
III	Stan zły	• widoczne ugięcia dźwigarów • rysy ukośne na spodzie płyt dachowych przy końcach dźwigarów • ślady zawilgocenia na dźwigarach lub w ich pobliżu • zmiany funkcji i wzrost agresywności środowiska • dodatkowe obciążenie technologiczne • słaby beton	warunkowe dopuszczenie do eksploatacji z uruchomieniem procedury zlecenia pełnej oceny technicznej	przeprowadzanie badania technicznego przez rzeczoznawcę ze specjalnością – konstrukcje wykonanie w trybie pilnym zaleceń naprawczych ekspertyzy
IV	Stan bardzo zły	• pojawienie się rys w jednolitych dźwigarach lub na stykach segmentów dźwigarów • powiększające się ugięcia dźwigarów	wyłączenie z dalszej eksploatacji	przeprowadzenie w trybie awaryjnym badania technicznego; natychmiastowe wykonanie zaleceń ekspertyzy

3.2.3. Kontrola roczna ścian zewnętrznych budynków wielkopłytowych (art. 62 ust. 1 pkt 1 a) [1]

W trakcie eksploatacji budynków wielkopłytowych istnieje obowiązek utrzymania obiektów w należyтым stanie technicznym oraz przeprowadzania okresowych przeglądów i kontroli zgodnie z postanowieniami art. 61 i 62 ustawy *Prawo budowlane* polegających na sprawdzeniu stanu technicznego ścian żelbetonowych warstwowych w przypadku termo renowacji, planowanego remontu lub w wypadku uszkodzenia elementów mogących spowodować zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji.

Przegląd budynków mieszkalnych wielkopłytowych należy przeprowadzić na podstawie Instrukcji ITB Nr 360/99 [15] i Nr 374/2002 [16] w zakresie oceny technicznej elewacji z betonowych płyt warstwowych na podstawie:

- > **kontroli okresowej** – przeprowadzana **raz w roku** (art. 62 ust. 1 pkt. 1)
- > **kontroli pełnej** - jeżeli stwierdzone zostaną wady wykonania elementów betonowych warstwowych i objawy świadczące o postępującej degradacji płyt ścian zewnętrznych.

Kontrola o k r e s o w a ścian zewnętrznych powinna być przeprowadzana **raz w roku** (art. 62 ust. 1 pkt. 1), w zakresie oceny makroskopowej w czasie wizji lokalnej oraz na podstawie głośnień lokatorów, powinna obejmować:

1. uszkodzenia warstwy elewacyjnej lub ułożonego na niej tynku,
2. rozmieszczenie spękań warstwy fakturowej,
3. uszkodzenia betonu (raki) lub obecność słabego zagęszczenia betonu,
4. miejsca, gdzie wieszaki lub siatki zbrojeniowe nie są otulone betonem i skorodowane,
5. stan uszkodzeń złączy między płytami,
6. stan obróbek blacharskich okien i attyki dachu.

Szczegółowy zakres kontroli:

- 1) sprawdzenie stanu elewacji budynków wielkopłytowych wykonanych z elementów żelbetonowych warstwowych narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne w zakresie:
 - > uszkodzenia obrzeży płyt oraz stan uszczelnień pomiędzy krawędziami (w spoinach),
 - > występowania rys i spękań w warstwie elewacyjnej,
 - > występowania zawilgoceń płyt,
 - > stanu i szczelności obróbek blacharskich okien,
 - > zawilgocenia ścian zewnętrznych widocznych wewnątrz pomieszczeń budynku;

Zalecenia pokontrolne powinny obejmować działania umożliwiające likwidację części wad z możliwością ograniczenia dalszej postępującej degradacji. Szczególne znaczenie ma likwidacja wad w warstwie elewacji, decydujących o zawilgoceniu izolacji termicznej (wełny mineralnej), przemarzaniu i korozji wieszaków, gdyż powoduje to ograniczenie procesów destrukcyjnych fizycznych i wytrzymałościowych ścian warstwowych.

- 2) ocena wizualna stanu elementów konstrukcji oraz występujących zagrożeń, wynikających ze szkodliwych wpływów czynników atmosferycznych i niszczących działań występujących podczas użytkowania budynku:
- > w przypadku ścian: rysy i pęknięcia elementów konstrukcyjnych,
 - > w przypadku stropów: widoczne ugięcia, pęknięcia płyt, zwłaszcza poprzeczne,
 - > nieszczelności w miejscach połączeń balkonów i loggii z konstrukcją budynku a także inne objawy mogące świadczyć o korozji tych elementów,
 - > występowanie zawilgoczeń konstrukcji, szczególnie w nadprożach i pod stropem, z ewentualnym występowaniem ciemnych nalotów grzybów i pleśni,
 - > powstawanie rdzawych zacieków na powierzchni elementów żelbetowych, szczególnie przy połączeniach ścian,
 - > pęknięcia betonu (utrata pasywnej ochrony betonu przez zjawisko karbonizacji) wzdłuż zbrojenia, które świadczy o korozji stali w obecności wilgoci i tlenu,
 - > występowanie mechanicznych uszkodzeń konstrukcji,

W przypadku stwierdzenia, że występują wady w elementach konstrukcyjnych wielkopłytowych należy je odnotować w protokole z kontroli okresowej z zaleceniem opracowania oceny technicznej lub ekspertyzy budowlanej i z wnioskiem badań pełnych.

- 3) inwentaryzacja wad i uciążliwości występujących wewnątrz budynku (w wyniku złego stanu elewacji) powinny obejmować:
- > zawilgocenie ścian (*podając typ ścian - osłonowe, konstrukcyjne*) z oznaczeniem miejsc występowania przecieków, tzn. przez okna, nadproża, ściany lub złącza;
 - > rodzaj okien i oszklenia, ich stan zużycia i zniszczenia, szczelność (*infiltracja*) i izolacyjność cieplna,
 - > przemarzanie ścian i jego skutki w postaci plam, zabrudzeń, pleśni lub zagrzybienia itp.
 - > określenie systemu wentylacji i jej skuteczności działania,
 - > określenie warunków eksploatacji pomieszczeń – sposób wietrzenia i wymiany powietrza, występowanie zaporowania,
 - > działania systemu grzewczego – skuteczność ogrzewania i jego regulacji (zawody grzejnikowe termostatyczne),

Inwentaryzacja wad i usterek powinna być przeprowadzona dla możliwie dużej liczby pomieszczeń w budynku z zaznaczeniem ich rozmiaru i lokalizację (na ścianach, narożach, stropach i nadprożach), podając usytuowanie wad na danej kondygnacji i z uwzględnieniem stron świata. Szczególnie należy zwrócić uwagę na mieszkania zlokalizowane na ostatnich kondygnacjach i na szczytach budynku od strony północnej.

Dokumentacją kontroli jest „**Dziennik kontroli przeglądu płyt żelbetowych warstwowych** (ZAŁĄCZNIK do Instrukcji ITB Nr 360/99) [15].

Załącznik

Dziennik kontrolny przeglądu technicznego żelbetonowych płyt warstwowych (wzór).

1. DANE OGÓLNE

1.1. Nazwa obiektu

1.2. Adres obiektu

1.3. Właściciel obiektu

1.4. Charakterystyka wymiarowa obiektu

liczba kondygnacji szerokość (m) długość (m) kubatura (m³)

liczba klatek schodowych

1.5. Projekt obiektu

Autorskie biuro projektów i rok opracowania

Brak danych ☐

1.6. System budownictwa wielopłytowego

W-70 ☐

Wk-70 ☐

OWT-67 ☐

OWT-75 ☐

Szczecin ☐

WUF-T ☐

WWP ☐

REM-75 ☐

FADOM ☐

J ☐

Inny ☐

1.7. Realizacja obiektu

Wykonawca robót budowlano-montażowych

Nazwa i adres wykonawcy:

Brak danych ☐

Producent płyt elewacyjnych

.....
.....

Brak danych ☐

Okres realizacji:

Początek
miesiąc rok

Koniec
miesiąc rok

Data oddania budynku
do eksploatacji
miesiąc rok

2. DANE DOTYCZĄCE PRZEGLĄDÓW I REMONTÓW ELEWACJI

2.1. Wykonane przeglądy elewacji i jej konserwacja

Liczba Terminy:

Zakres

.....
.....
.....

Zalecenia po przeglądach:

.....
.....
.....

Zakres wykonanych napraw:

.....
.....
.....

3. WARUNKI EKSPLOATACJI

Warunki termiczne i wilgotnościowe

typowe warunki eksploatacji dla pomieszczeń mieszkalnych ☐

ANULUJ

odstępstwa od typowych warunków: niedogrzenie (liczba lokali): ☐

SCN wysoka wilgotność pomieszczeń (liczba lokali): ☐

Rodzaj wentylacji

brak ☐

grawitacyjna ☐

mechaniczna ☐

Wentylacja pomieszczeń (tak - nie)

kuchnie ☐

łazienki ☐

pokoje ☐

4. UCIAŻLIWOŚCI EKSPLOATACYJNE WYSTĘPUJĄCE WEWNĄTRZ OBIEKTU

4.1. Elewacja szczytowa

Przeciekanie wody (w % liczby elementów)

okna ☐

nadproża ☐

ściany ☐

złącza ☐

Lokalizacja obszarów przemarzania (w % liczby elementów)

nadproża ☐

ściany ☐

narożniki ☐

inne ☐

Występowanie pleśni i grzybów (w % liczby elementów)

nadproża ☐

ściany ☐

narożniki ☐

inne ☐

Przewiewanie przez złącza (w % liczby elementów)

tak ☐

nie ☐

4.2. Elewacja podłuzna

Przeciekania wody (w % liczby elementów)

okna ☐

ściany ☐

nadproża ☐

złącza ☐

Lokalizacja obszarów przemarzania (w % liczby elementów)

nadproża ☐ ściany ☐ narożniki ☐ inne ☐

Występowanie pleśni i grzybów (w % liczby elementów)

nadproża ☐ ściany ☐ narożniki ☐ inne ☐

Przewiewanie przez złącza (w % liczby elementów) tak ☐ nie ☐

5. INWENTARYZACJA USZKODZEŃ WYSTĘPUJĄCYCH W ELEWACJACH OD ZEWNĄTRZ

5.1. Tynki

Bez zastrzeżeń ☐

Spękania i rysy: tak ☐ nie ☐ liczba spękanych płyt ☐

Układ rys: pionowy ☐ poziomy ☐ ukośny ☐

Rozwartość rys: max mm minimalna mm najczęściej występujące mm

Odpadanie tynku (w % liczby elementów) tak ☐ nie ☐

5.2. Faktura

Rodzaj: Tłuczeń ☐ Witromosaika ☐ Inne ☐

Stan dobry ☐ odpadanie (w % liczby płyt) ☐

Uszkodzenia: brak ☐ rysy (w % liczby płyt) ☐
uszkodzenia mechaniczne (w % liczby płyt) ☐

5.3. Złącza między elementami

Zgodnie z wymaganiami ☐ odstępstwa od wymagań (% liczby spoin) ☐

Szerokość spoiny między elementami

prawidłowa ☐ zbyt duża (% liczby spoin) ☐ zbyt mała (% liczby spoin) ☐

Uszczelnienie złączy pionowych

Bez zastrzeżeń ☐ brak uszczelnienia wg projektu ☐ uszczelnienia dodatkowe kitem ☐

częściowe wypełnienie (w % liczby złączy) ☐ brak wkładki (w % liczby złączy) ☐ ubytki kitu (w % liczby złączy) ☐

spękania kitu (w % liczby złączy) ☐ Brak przylegania kitu do obrzeży elementu (w % liczby złączy) ☐

inne usterki

.....
.....
.....

5.4. Obróbki blacharskie

Bez zastrzeżeń ☐

Nieszczelności obróbek blacharskich okien: tak (w % liczby okien) ☐ nie ☐

Wada wykonania

.....

Nieszczelności obróbek blacharskich w złączach między płytami:

tak (w % liczby obróbek) ☐ nie ☐

6. DIAGNOSTYKA WYBRANYCH PŁYT W ELEWACJACH ZA POMOCĄ BADAŃ NIENISZCZĄCYCH

Lp.	Usytuowanie płyty			Diagnostyka							
	elewacja	kondygnacja	lokalizacja płyty	wieszaki				pręty kotwiące		zbrojenie warstwy fakturowej	
				potwierdzenie obecności	liczba w płycie	ustalenie roz-mieszczenia	zgodność z projektem	określenie pozycji	ilość prętów przy wieszaku	określenie pozycji	rozstaw siatki
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.											
2.											
3.											
4.											
5.											
6.											
7.											
8.											
9.											
10.											
11.											
12.											
13.											
14.											
15.											
16.											
17.											
18.											
19.											
20.											
21.											
22.											
23.											

7. Inwentaryzacja stanu elementów

Lp.	Miejsce wykonania odkrywki	Warstwa fakturowa					Ocieplenie
		Beton		Zbrojenie		objawy korozji	
		Zgodność z projektem		Zgodność z projektem			
	Elewacja						
	Lokalizacja płyty						
	Kondygnacja						
	Rodzaj (wielkość płyty)						
	Grubość warstwy						
	Rysy, pęknięcia						
	Zagęszczenie						
	Neutralizacja otuliny (karbonatyzacja)						
	Średnica pręta						
	Rozstaw siatki						
	Otulina (grubość)						
	Siatka przesunięta poza warstwę fakturową						
	Rdza, wżery na prętach siatki						
	Materiał						
	Grubość warstwy						

plyt w odkrywkach

		Wieszaki			Zakotwienie wieszaka		
		Zgodność z projektem		Objawy korozji	Zgodność z projektem		Objawy korozji
	Zawilgocenie %						
	Pokożenie w płycie						
	Średnica pręta						
	Kształt (typ)						
	Pionowość						
	Układ warstw wokół wieszaka						
	Grubość otuliny						
	Rdza nalotowa						
	Korozja wżerowa						
	Pęnięcie, przernanie ciągłości wieszaka						
	Brak zakotwienia						
	Średnica, kształt prętów						
	Liczba prętów						
	Skuteczność, sposób zakotwienia						
	Grubość otuliny						
	Rdza na prętach, wżery						

8. OCENA WYNIKÓW PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO ORAZ WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE DALSZEJ EKSPLOATACJI

Ocena badanych elementów warstwowych

Lp.	Wykaz badanych elementów warstwowych. Oznaczenie, miejsce w elewacji, kondygnacja	Ocena techniczna
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Ogólna ocena stanu elementów oraz zalecenia

Dominujące wady i usterki

Wady i usterki decydujące o stanie bezpieczeństwa

Ocena stanu elementów w elewacji

9. ZALECENIA

Wzmocnienie płyt:

tak ☐

nie ☐

Naprawa

zakres naprawy

Dodatkowe docieplenie zalecane

tak ☐

nie ☐

z uwagi na stan płyt:

Zalecenia z kontroli okresowej (rocznej) ścian wielkopłytowych

Podstawowe wnioski i zalecenia w wypadku stwierdzenia wad i usterek (zebranych w Dzienniku kontroli przeglądu żelbetowych płyt warstwowych) występujących w budynkach wielkopłytowych w odniesieniu do elewacji z elementów żelbetowych warstwowych odnoszą się do:

a) wzmocnienia łączników mocujących warstwę fakturową z warstwą konstrukcyjną przy pomocy stalowych kotew

Rodzaj, liczba i rozstaw dodatkowych „kotew” elementów mocujących warstwę fakturową z warstwą konstrukcyjną określa się w projekcie wzmocnienia, opracowanym na podstawie stanu poszczególnych warstw płyt i nośności dodatkowych łączników.

Przy projektowaniu wzmocnień należy stosować następujące zalecenia:

- 1) stosować łączniki mające dokumenty dopuszczenia do powszechnego stosowania w budownictwie oraz które zostały wykonane z materiałów nie ulegających korozji w przewidywanym okresie eksploatacji (przynajmniej 60 lat),
- 2) w przypadku, gdy wzmocnienia wykonuje się w budynkach, których płyty mają wady wpływające na bezpieczeństwo, nowe łączniki należy projektować z uwzględnieniem obciążenia od istniejącego ciężaru warstw fakturowych i docieplenia oraz oddziaływań termicznych,
- 3) łączniki (kotwy) dopuszczone przez ITB do stosowania w budownictwie:
 - > Kotwa **HWB** do płyt ściennych firmy HILTI (**AT-15-6173/2004**)
 - > Łącznik **COPT- ECO** firmy KOELNER do wzmacniania betonowych ścian warstwowych (**AT- 15-6916/2006**)
 - > Stalowe łączniki typu **EJOT® WSS PULS** do wzmacniania ścian betonowych trójwarstwowych (**AT-15-4836/2006**)
 - > Stalowe łączniki wklejane **K2/2008** do wzmacniania ścian betonowych warstwowych budynków wielkopłytowych (**AT-15-8130/2009**)

b) ocieplenie budynku przez termorenowacji ścian zewnętrznych

W celu zabezpieczenia powierzchni elewacji z elementów (ściennych) żelbetowych warstwowych przed:

- > destrukcyjnym działaniem czynników atmosferycznych,
- > utratą bezpieczeństwa przez korozję łączników konstrukcyjnych
- > ograniczeniem strat ciepła na ogrzewanie w świetle § 328 i 329 warunków technicznych (Dz. U. 2002 Nr 75, poz. 690) [4],

Powszechnie stosowane są **systemy firmowe** ocieplania ścian zewnętrznych budynków wielkopłytowych zgodnie z:

- > Instrukcją **ITB Nr 334/2002** „Bezspoinowy system ocieplania ścian zewnętrznych budynków”, wyd. ITB Warszawa, 2002 r.
- > Warunki techniczne wykonania odbioru robót budowlanych **ITB Nr 418/2006** część C – Zabezpieczenia i izolacje
Zeszyt 8 : Bezspoinowy system ocieplenia ścian zewnętrznych budynków, wyd. ITB Warszawa, 2006 r.
- > Instrukcja **ITB Nr 447/2009** „Złożone systemy izolacji cieplnej ścian zewnętrznych budynków ETICS. Zasady projektowania i wykonania” wyd. ITB Warszawa 2009 r.

3.2.4. Kontrola roczna elewacji azbestowo – cementowych i bezpiecznego ich użytkowania (art. 62 ust. 1 pkt 1a)

(1) Podstawy prawne

Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski przyjęty w dniu 4 maja 2002 r. przez Radę Ministrów określał następujące cele i zadania:

- 1) **oczyszczenie terytorium Polski z azbestu** oraz usunięcie stosowanych od wielu lat wyrobów zawierających azbest **do 31 grudnia 2032 r.** (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1876),
- 2) **wyeliminowanie u mieszkańców Polski negatywnych skutków zdrowotnych** spowodowanych azbestem oraz ustalenie koniecznych do tego uwarunkowań (Dz. U. z 2004 r. Nr 3, poz. 20),

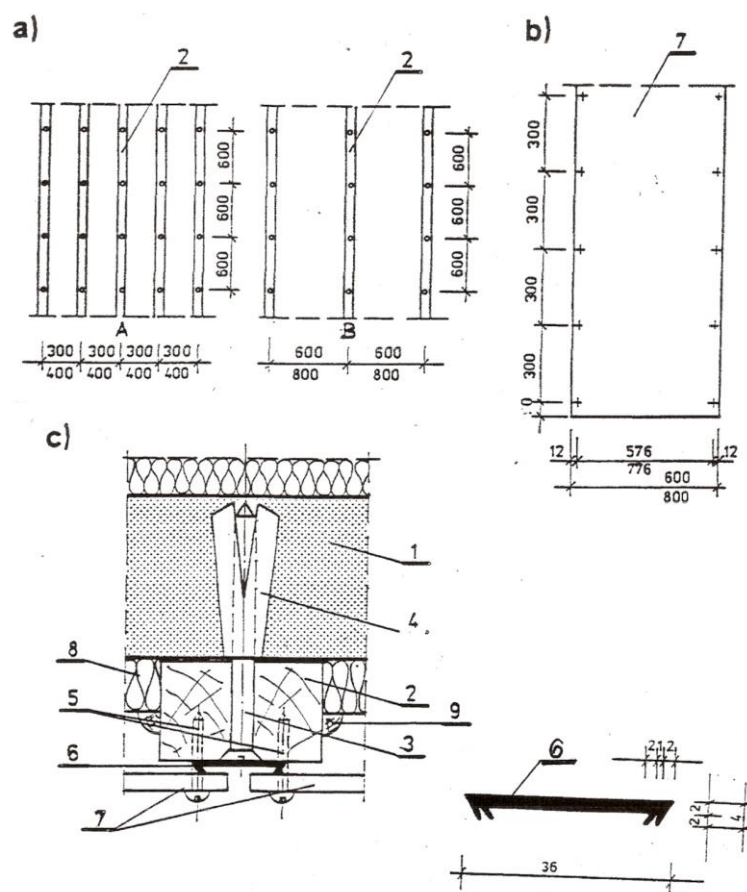
W Polsce, zgodnie z szacunkami Ministerstwa Gospodarki, na dachach i fasadach (elewacjach) budynków znajduje się obecnie ok. **2 mld m²** co s t a n o w i ok. **1,5 mln ton** płyt azbestowo – cementowych.
Szacunkowa ilość wyrobów zawierających azbest zabudowanych w obiektach budowlanych w latach od 1946 do 2000 r. wg danych statystycznych wynosi 15 mln ton.

(2) Ocena stanu technicznego elewacji z płyt azbestowo-cementowych

Rozporządzenie z dnia 2 kwietnia 2004 r. w § 4 nakładało na właścicieli lub zarządców budynków mieszkalnych, obowiązek dokonywania przeglądów technicznych elewacji z płyt azbestowo-cementowych w celu oceny ich stanu technicznego i możliwości bezpiecznego użytkowania.

Występujące widoczne uszkodzenia, lub nadmiernie zużycie płyt, może stwarzać zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi (emisji azbest do otoczenia) - wymaga działań w celu zabezpieczenia elewacji lub usunięcia zniszczonych płyt.

Zasady wykonywania ocieplania ścian zewnętrznych z zastosowaniem płyt azbestowo - cementowych mocowanych na szkielecie drewnianym z izolacją z wełny mineralnej wynikały z obowiązujących wytycznych technologii robót montażowych i polegały na mocowanie płyt a-c do rozmieszczeniu na elewacji rusztu z łąt drewnianych pionowych z tarcicy po ułożeniu płyt z wełny mineralnej odmiany półtwardej „120” w przestrzeni między łątami,



**OCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH WEŁNĄ MINERALNĄ
Z ELEWACJĄ Z PŁYT AZBESTOWO – CEMENTOWYCH
MOCOWANYCH DO SZKIELETU DREWNIANEGO**

a) ruszt drewniany, b) płyta azbestowo – cementowa,
b) szczegół mocowania

- 1 - warstwa betonu ściany, 2 – łąta drewniane pionowa 38x64 mm
- 3 - wkręt stalowy M8 x 100 mm, 4 - tuleja rozporowa l = 60 mm,
- 5 - wkręt mosiężny M4 x 35 mm do mocowania płyt a – c,
- 6 - uszczelka kauczukowa pionowa, 7 - płyta a – c,

Zjawisko zniszczenia elewacji powszechnie występuje na parterach budynków gdzie uszkodzenia powstawały wskutek uderzeń przypadkowych lub celowego niszczenia, oraz na wyższych kondygnacjach z powodu naprężeń powstających w wyniku odkształceń termicznych płyt i rusztu drewnianego, szczególnie na elewacjach południowych i zachodnich.

Ocena trwałości eksploatacyjnych płyt azbestowo-cementowych po ich zabudowaniu jako elewacji budynków wielorodzinnych zależała od ich:

- cech wytrzymałościowych - odporności na rysy i spękania **oraz**
- odporności powierzchni licowej - zewnętrznej na procesy uwalniania się włókien azbestowych w wyniku korozji matrycy (zaczynu) cementowego spajającego włókna.

Elewacje z płyt a-c obecnie stanowią problem bezpiecznego ich użytkowania a także zagrożenie dla otoczenia w przypadku uszkodzeń, spękań oraz postępującej po latach erozji włókien azbestowych z powierzchni płyt.



Największe ryzyko emisji azbestu stwarzają spękane i połamane płyty azbestowo - cementowe a także ich mechaniczne przecinanie, co stwarza możliwości łatwego uwalniania się pojedynczych włókien.

Użytkowanie elewacji z płyt azbestowo-cementowych na obiektach budownictwa mieszkaniowego, możliwe jest po stwierdzeniu braku widocznych uszkodzeń, mogących stwarzać warunki do emisji azbestu do otoczenia.

Odpady po demontażu elewacji z płyt zawierających azbest - stanowią odpady zaliczane do odpadów niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251, z późn. zm.);";

Problem użytkowania elewacji z płyt a-c został określony rozporządzeniem z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2010 r. Nr 162, poz. 1089)., w którym **właściciel lub zarządca** jest obowiązany przeprowadzać co roczne przeglądu stanu technicznego obiektu i ocenę elewacji z płyt azbestowo-cementowych i sporządzić protokół (ankietę) **OCENA stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest**” którego wzór określa załącznik Nr 1 do w/w rozporządzenia.

Z przeprowadzonej kontroli okresowej sporządza się w jednym egzemplarzu ocenę stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest, wg **Wzór oceny**, który właściciel lub zarządca przechowują łącznie z dokumentacją miejsca zawierającego azbest. Dla budynków dla których jest prowadzona książka obiektu budowlanego na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane,[1] ocena ta powinna być dołączona do książki obiektu budowlanego.”;

ZAŁACZNIK Nr 1 (wzór)

‘OCENA

stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest

Nazwa miejsca/obiektu/urządzenia budowlanego/instalacji przemysłowej:

.....
.....

Adres miejsca/obiektu/urządzenia budowlanego/instalacji przemysłowej:

.....
.....

Rodzaj zabudowy¹⁾:

.....

Numer działki ewidencyjnej²⁾:

.....

Numer obrębu ewidencyjnego²⁾:

.....

Nazwa, rodzaj wyrobu³⁾:

.....

Ilość wyrobów⁴⁾:

.....

Data sporządzenia poprzedniej oceny⁵⁾:

.....

Grupa/

		Rodzaj i stan wyrobu	PunktyOcena	
nr			3	4
1		2		
I	Sposób zastosowania azbestu			
1	Powierzchnia pokryta masą natryskową z azbestem (torkret)		30	
2	Tynk zawierający azbest		30	
3	Lekkie płyty izolacyjne z azbestem (ciężar obj. < 1 000 kg/m ³)		25	
4	Pozostałe wyroby z azbestem (np. pokrycia dachowe, elewacyjne)		10	
II	Struktura powierzchni wyrobu z azbestem			
5	Duże uszkodzenia powierzchni, naruszona struktura włókien		60	
6	Niewielkie uszkodzenia powierzchni (rysy, odpryski, załamania), naruszona struktura włókien		30	
7	Ścisła struktura włókien przy braku warstwy zabezpieczającej lub jej dużych ubytkach		15	
8	Warstwa zabezpieczająca bez uszkodzeń		0	

III Możliwość uszkodzenia powierzchni wyrobu z azbestem		
9	Wyrób jest przedmiotem jakichś prac	30
10	Wyrób bezpośrednio dostępny (do wysokości 2 m)	15
11	Wyrób narażony na uszkodzenia mechaniczne	10
12	Wyrób narażony na wstrząsy i drgania lub czynniki atmosferyczne	10
13	Wyrób nie jest narażony na wpływy zewnętrzne	0
IV Miejsce usytuowania wyrobu w stosunku do pomieszczeń użytkowych		
14	Bezpośrednio w pomieszczeniu	30
15	Za zawieszonym, nieszczelnym sufitem lub innym pokryciem	25
16	W systemie wywiewiania pomieszczenia (kanały wentylacyjne)	25
17	Na zewnątrz obiektu (np. tynk)	20
18	Elementy obiektu (np. osłony balkonowe, filarki międzyokienne)	10
19	Za zawieszonym szczelnym sufitem lub innym pokryciem, ponad pyłoszczelną powierzchnią lub poza szczelnym kanałem wentylacyjnym	5
20	Bez kontaktu z pomieszczeniem (np. na dachu odizolowanym od pomieszczeń mieszkalnych)	0
V Wykorzystanie miejsca/obiektu/urządzenia budowlanego/instalacji przemysłowych		
21	Regularne przez dzieci, młodzież lub sportowców	40
22	Stałe lub częste (np. zamieszkanie, miejsce pracy)	30
23	Czasowe (np. domki rekreacyjne)	15
24	Rzadkie (np. strychy, piwnice, komórki)	5
25	Nieużytkowane (np. opuszczone zabudowania mieszkalne lub gospodarskie, wyłączone z użytkowania obiekty, urządzenia lub instalacje)	0

**SUMA PUNKTÓW OCENY
STOPIEŃ PILNOŚCI**

UWAGA: W każdej z pięciu grup arkusza należy wskazać co najmniej jedną pozycję. Jeżeli w grupie zostanie wskazana więcej niż jedna pozycja z poszczególnych grup, należy uwzględnić tylko pozycję o najwyższej punktacji w danej grupie.

Sumaryczna liczba punktów pozwala określić stopień pilności:

A. Stopień pilności I **do 120 punktów**

Wymagane pilne usunięcie (wymiana na wyrób bezazbestowy lub zabezpieczenie)

B. Stopień pilności II **od 95 do 115 punktów**

wymagana ponowna ocena w terminie do 1 roku

C. Stopień pilności III **do 90 punktów**

wymagana ponowna ocena w terminie do 5 lat

.....
Oceniający – nazwisko i imię
dane osobowe

.....
Właściciel, zarządca obiektu
(podpis)

.....
miejscowość i data

.....
adres lub pieczęć z adresem

(3) Bezpieczne użytkowanie elewacji z płyt a-c

Zalecenia z przeprowadzonej kontroli okresowej, powinny określić zakres napraw lub usunięcia zniszczonych płyt a – c w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania elewacji, określając następujące działania:

- 1) płyty zawierające azbest nie zakwalifikowanych do wymiany należy:
 - a) pokryć szczelną powłoką z głęboko penetrującym środkiem wiążącym azbest,
 - b) zabudować (zamknąć) zabezpieczyć elewacje z płyt zawierających azbest - szczelną przegrodą,

Po dokonaniu zabezpieczenia, właściciel lub zarządca ponownie sporządzić ocenę, wg **Wzoru** w terminie 30 dni od przeprowadzonego zabezpieczenia.";

- 2) płyty zawierające azbest zakwalifikowane do wymiany na skutek uszkodzenia lub nadmiernego zużycia należy:
 - a) usunąć uszkodzone pojedyncze płyt i zastąpić je płytami elewacyjnymi nie zawierającymi azbestu,
 - b) usunąć całą powierzchnię elewacji (I stopień pilności) z nadmiernie zużytych płyt zastępując je innymi płytami nie zawierającymi azbestu,
 - c) usunąć w całości (I stopień pilności) strukturę elewacji (ruszt, wełnę mineralną i płyty a-c) stosując nowe rozwiązanie ocieplenia metoda BSO dopuszczoną do termomodernizacji budynków.

Wykonawca prac polegających na zabezpieczeniu lub usunięciu wyrobów zawierających azbest z obiektu obowiązany jest do zgłoszenia zamiaru przeprowadzenia tych prac:

- (1) właściwemu organowi nadzoru budowlanego,
- (2) właściwemu Okręgowemu Inspektorowi Pracy oraz
- (3) właściwemu Państwowemu Inspektorowi Sanitarnemu,

w terminie **co najmniej 7 dni** przed rozpoczęciem prac.";

3.2.5. Kontrola co pięć lat stanu technicznego budynków

Budynki mieszkalne zrealizowane w różnych technologiach powinny być w czasie ich użytkowania poddane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli, co najmniej **raz co pięć lat** (art. 62 ust. 1 pkt. 2) [1] polegającej na sprawdzeniu:

- a) stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, wraz z instalacjami i urządzeniami,
- b) sprawności technicznej i wartości użytkowej elementy budynku (w zakresie kontroli przeprowadzanej raz w roku), narażone na niszczenia działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- c) estetyki budynku oraz jego otoczenia,
- d) badaniu instalacji elektrycznej i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Zakres kontroli okresowej co najmniej raz na 5 lat oraz problematyki kontroli rocznej jeżeli pokrywa się ona w danym roku (protokół **A + B**)

ad a) **Ocena stanu technicznego i przydatność do użytkowania budynku**
(obliczenie wartości użytkowej W_u)

Na sprawności technicznej całego budynku ma wpływ jego przydatność i **wartość użytkową** (W_u) zależna od **zużycia technicznego** (S_z) które wynika z wieku obiektu i prowadzonej w nim gospodarki remontowej oraz warunków eksploatacji i jego utrzymania, a w szczególności od:

- > wyglądu zewnętrznego obiektu i jego elementów,
- > wielkości nakładów finansowych poniesionych na konserwację i naprawy bieżące,
- > zakresu napraw głównych (remontów),
- > użytkowania obiektu – zgodnie z jego przeznaczeniem

Stopień zużycie techniczne budynku jako jego wartość użytkowa (W_u) określa się w procentach (%) biorąc pod uwagę **gospodarkę remontową i nakłady inwestycyjne** na konserwację i naprawy bieżące, który można ustalić ze wzoru $W_u = 100 - S_z$ [%].

oraz przy przyjętej metodologii:

- 1) Metodą czasową (uproszczona) oceny zużycia technicznego budynków w czasie wg wzorów matematycznych, bez potrzeby dokonywania oceny czy przeglądu technicznego obiektu tzw. **metoda Rossa** pozwala na określenie stopnia zużycia technicznego obiektu (**S_z**) w zależności od sposobu eksploatacji i utrzymania budynku ze względu na gospodarkę remontową.
- 2) Metodą średnioważoną zużycia technicznego całego obiektu stosowana określona zarządzeniem Nr 4 MAGT i OŚ w sprawie instrukcji o naprawach i modernizacji budynków (Dz. U. MAGTiOŚ z 1979 r. Nr 1, poz. 2) polega na :

- > ustaleniu stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych obiektu budowlanego przez ocenę wizualną ich stanu w procentach (%) biorąc po uwagę rozmiary i stan uszkodzeń przy pomocy tablicy pomocnicze (wzorce uszkodzeń), jak w kontroli okresowej rocznej,
- > określenie procentowej wartości poszczególnych elementów budynku w stosunku do wartości odtworzeniowej całego nowego budynku wg „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych” WACETOBUD, 1998 r.
- > obliczeniu zużycia całego budynku jako średniej arytmetycznej ważonej wyprowadzonej w zależności od udziału kosztu poszczególnych elementów w stosunku do wartości odtworzeniowej całego budynku.

**Obliczenie zużycia technicznego budynku mieszkalnego
o konstrukcji tradycyjnej**

Lp.	Rodzaj elementu	Udział % w koszcie budynku	Zużycie poszcze- gólnego elementu w %	Wartość zużycia elementu w % kosztu budynku
1	2	3	4	5
1.	Roboty ziemne	2,92	0	0,0
2.	Ławy fundamentowe	0,57	0	0,0
3.	Ściany konstrukcyjne	40,81	5	$40,81 * 0,05 = 2,04$
4.	Stropy	11,74	60	$11,74 * 0,60 = 7,04$
5.	Dach – konstrukcja	1,22	70	$1,22 * 0,70 = 0,85$
6.	Dach – pokrycie	2,87	100	$2,87 * 1,00 = 2,87$
7.	Ścianki działowe	3,24	30	$3,24 * 0,30 = 0,97$
8.	Tynki wewnętrzne	4,13	30	$4,13 * 0,30 = 1,24$
9.	Tynki elewacyjne	2,12	50	$2,12 * 0,50 = 1,06$
10.	Stolarka okienna i drzwiowa	8,24	20	$8,24 * 0,20 = 1,65$
11.	Piece i kuchnie	4,09	30	$4,09 * 0,30 = 1,23$
12.	Podłogi i posadzki	6,62	70	$6,62 * 0,70 = 4,63$
13.	Balustrady żelazne	1,67	0	0,0
14.	Malowanie klejowe i olejne	0,98	100	$0,98 * 1,00 = 0,98$
15.	Instalacje wod.- kan.	5,99	40	$5,99 * 0,40 = 2,40$
16.	Instalacje gazowe	1,60	60	$1,60 * 0,60 = 0,96$
17.	Instalacje elektryczne	1,19	100	$1,19 * 1,00 = 1,19$
	Razem	100,0		29,11

ad b) Estetyka budynku oraz jego otoczenia
(art.62 ust 1 pkt 2)

Ocena estetyki budynku w odniesieniu do stanu elewacji i wyglądu obiektu

oraz jego elementów otoczenia na terenie zagospodarowania i zabudowy wielorodzinnej w ramach kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat

1. **Estetyka budynku** - jeżeli odbiega od obowiązujących standardów i powoduje oszpecenie otoczenia, należy ocenić głównie elewację, określając rozmiar uszkodzeń (w %) lub zniszczeń na skutek zużycia technicznego na podstawie poniższej tabeli opracowanej przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej wyd. Biuletyn IGM zeszyt Nr 2, Warszawa, luty 1971 r. z zaleceniem na napraw lub remontu w świetle art. 66 Prawa budowlanego.

10. TYNKI ZEWNĘTRZNE

Rozmiar uszkodzenia [%]	Stan techniczny uszkodzonego elementu	Definicja rozmiaru uszkodzonego lub zniszczonego elementu budowlanego na skutek zużycia technicznego
do 15	dobry	Powierzchnie tynków równe, brak śladów zaciekania, najwyżej drobne włoskowate zarysowania w granicach do 25% ogólnej powierzchni ścian.
16 – 30	zadowalający	Pęcherze, wzdęcia i odspojenia tynku oraz odpadanie na skutek zawilgocenia – w granicach do 40% ogólnej powierzchni ścian.
31 – 50	mierny	Uszkodzenia jw. z oznakami licznych pęknięć, wykruszeń i odpadaniem płatami – w granicach do 60% ogólnej powierzchni ścian, wymagające częściowego zerwania, oczyszczenia podłoża i ponownego zaprawienia.
pow. 50	zły	Uszkodzenia jw. z odpadaniem dużymi płatami w granicach powyżej 60% ogólnej powierzchni ścian, wymagające całkowitego zbitcia starego tynku, oczyszczenia podłoża i ponownego całkowitego tynkowania.

2. **Otoczenie budynku wielorodzinnego** powinno być zgodne z zagospodarowaniem tereny i powinno podlegać sprawdzeniu stanu technicznego elementów wyposażenia i przydatności ich do użytkowania:

- 1) Dojścia i dojazdy (*wozów straży pożarnej*) do terenu nieruchomości, dostęp do drogi publicznej, oświetlone elektrycznie po zapadnięciu zmroku,
- 2) Parkingi użytkowników stałych i ich gości, w tym osób niepełnosprawnych oraz pogotowia ratunkowego,
- 3) Stałe miejsca na pojemniki lub kontenery do czasowego gromadzenia odpadów stałych i ich segregacji,
- 4) Zieleń i tereny rekreacyjne (30 % powierzchni działki jako teren biologicznie czynny) dla dzieci dostępny także dla osób niepełnosprawnych,
- 5) Ogrodzenia nie mogą stwarzać zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i zwierząt a bramy i furtki być dostosowane do przejazdu osoby niepełnosprawnej.

Zapory ruchome na przejściach i dojazdach powinny być oznakowanie i widoczne w ciągu całej doby z sygnalizacją świetlną lub dźwiękową w przypadku zmiany położenia ich ramion.

Kontrolę stanu technicznego i ocenę estetyki obiektu oraz jego otoczenia powinna dokonać osoby posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanych.

Z kontroli powinna być sporządzeniem protokoły (pkt 1 i 2) jako ZAŁĄCZNIK lub ocena wprowadzona do protokołu z pięcioletniej kontroli (protokół typu B).

3. **Place zabaw i urządzenia rekreacyjne** (§ 40 WT2002) są zaliczane do budowli w skład których w zależności od programu użytkowego (*zagospodarowania terenu budynków wielorodzinnych i przedszkoli*) mogą wchodzić następujące elementy:

- > obiekty małej architektury (do których można zaliczyć: piaskownice, huśtawki, drabinki, zjeżdżalnie, wieże, ławki, tablice informacyjne, przepłotnie, bujawki, domki),
- > urządzenia techniczne (do których można zaliczyć: karuzele, ruchome pomosty, wielofunkcyjne zestawy zabawowe, zestawy sprawnościowe, linaria, itp.)
- > urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania całości tej budowli (takie jak: ogrodzenia, chodniki, specjalne nawierzchnie amortyzujące upadek dzieci) rozmieszczone w sposób umożliwiający bezkolizyjne ich użytkowania

Prawo budowlane aktualnie przewiduje kontrolę placów zabaw co najmniej **raz na pięć lat**. Ponieważ urządzenia rekreacyjne na placach zabaw w sposób szczególny narażone są na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników w okresie zimowym, dlatego **GINB zaleca** sprawdzanie dodatkowo ich stanu technicznego **co najmniej raz w roku na wiosnę**.

Kontrolę okresową dokonują osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanych.
Z kontroli powinna być sporządzeniem protokołu (ZAŁĄCZNIK) lub ocena wprowadzona do protokołu z kontroli rocznej typ **A** lub pięcioletniej typ **B**.

Wytyczne kontroli okresowej placów zabaw

Ocena wad technicznych obiektów tworzących place zabaw – podczas kontroli okresowych:

- a) Okresowa kontrola roczna dodatkowa zalecana przez GINB w zakresie, sprawdzenia stanu technicznej obiektów małej architektury na placu zabaw powinna obejmować:
 - 1) elementy konstrukcyjne drewniane (*belki, połączeń oraz ich odkształceń*),
 - 2) połączenia śrubowe,
 - 3) powierzchnie elementów drewnianych,
 - 4) stan warstwy impregnatu elementów drewnianych,
 - 5) stan i jakość fundamentów,
 - 6) ocenę stanu nawierzchni (*podłoża*) i jego właściwości zapewniające bezpieczny z wysokości swobodny upadek.
 - 7) elementy metalowe z uwzględnieniem stanu warstwy powłoki ocynkowanej lub lakierowanej,
 - 8) części połączeń przegubowych, zawiesi siedzisk huśtawek i grubości ogniów łańcuchów, w aspekcie bezpieczeństwa osób z nich korzystających;
- b) Kontrola okresowa co najmniej raz na pięć lat podlegają ocenie:
 - 1) uszkodzenia lub brak elementów stwarzające ryzyko skażenia lub zranienia,
 - 2) uszkodzenia lub brak elementów zabezpieczających,

- w karuzelach, w huśtawkach na sztywnych prętach, brak elementów hamujących ruch.
- 3) zaniedbania w zakresie porządku i/lub estetyki zagospodarowania placu,
 - 4) skorodowane elementy huśtawek i zjeżdżalni, brak bieżącej konserwacji elementów metalowych i drewnianych (*farby, impregnaty grzybobójcze*),
 - 5) stan, ilość i jakość (*czystość*) piasku w piaskownicach
 - 6) zły stan piaskownic (*siedziska*) i śmieci (*ostre, twarde, lub toksyczne np. butelki, puszki itd.*)
 - 7) brak lub uszkodzone ogrodzenia, stanowiące zabezpieczenie przed niepożądanym wejściem zwierząt;
 - 8) ostre krawędzie (*zadziory*), śruby i gwoździe wystające z siedzisk ławek, piaskownic i innych obiektów zabaw,
 - 9) nawierzchnie podłoża zapewniać bezpieczeństwo zgodna z wysokością swobodnego upadku (*norma PN-EN 1177*)
 - 10) niewłaściwe kotwienie obiektów do podłoża i ich stabilność oraz wytrzymałość fundamentów urządzeń rekreacyjnych
 - 11) stan techniczny lub brak ławek znajdujących się na placach zabaw.

ad c) **Kontrola instalacji elektrycznej i piorunochronowej**
(art. 62 ust. 1 pkt 2)

Kontrole w zakresie dotyczącym instalacji elektrycznych i piorunochronnych powinny być przeprowadzane okresowo:

- > **co najmniej raz w roku**, polegające na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne lub niszczące działania czynników występujących w użytkowaniu budynku
- ,
> **co najmniej raz na 5 lat**, polegające na badaniu instalacji elektrycznych i piorunochronnych, w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony przeciwporażeniowej, rezystancji izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych oraz piorunochronnych powinny przeprowadzać o s o b y posiadające uprawnienia budowlane w zakresie instalacji elektrycznych lub kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją odpowiednich instalacji i urządzeń elektrycznych. Każda instalacja elektryczna, podczas montażu lub po jej wykonaniu, po każdej rozbudowie, remoncie, naprawie lub modernizacji i przebudowie, a przed przekazaniem do eksploatacji oraz okresowo w czasie jej eksploatacji, powinna być poddana sprawdzeniom, czyli oględzinom, pomiarom i próbom.

Badanie instalacji elektrycznych

Zakres badań został określony w normie **PN-HD 60364-6;2008 Instalacje elektryczne niskiego napięcia – Część 6. Sprawdzanie** (zał. Nr 1 WT2010 w Dz. U. z 2010 r. Nr 239 poz. 1597) i powinien obejmować w ramach oceny okresowej:

- 1) **ogłędziny** (przed przystąpieniem do pomiarów i prób oraz po odłączeniu zasilania instalacji) w zależności od potrzeb:
 - > ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym łącznie z pomiarami odstępów,
 - > ochrony przed dotykiem bezpośrednim przy użyciu izolacyjnych części czynnych oraz przez zastosowaniu przegród lub obudowy, ogrodzeń i barier,
 - > ochrona przed dotykiem pośrednim za pomocą samoczynnego wyłączenia zasilania przy użyciu urządzeń i za pomocą połączeń wyrównawczych lub za pomocą separacji elektrycznej.
- 2) **pomiary i próby** w zależności od potrzeb:
 - > pomiar ciągłości i rezystencji przewodów ochronnych,
 - > pomiar rezystencji izolacji instalacji elektrycznych,
 - > sprawdzenie ochrony za pomocą SEL V i PEL V,
 - > pomiar rezystencji izolacji podłóg i ścian,
 - > pomiar rezystencji uziomu,
 - > sprawdzenie skuteczności ochrony przed dotykiem pośrednim (ochrony przy uszkodzeniu) przez samoczynne wyłączenie zasilania,
 - > sprawdzenie działania urządzeń ochronnych różnicowoprądowych

Każde badanie okresowe instalacji elektrycznych powinno być zakończone protokołem z przeprowadzonych badań (ogłędzin, pomiarów i prób) [20] zgodnie z ZAŁĄCZNIKAMI w zbiorczym protokole typ **B**.

- 1) Protokół z pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach elektrycznych z zabezpieczeniami nad prądowymi
- 2) Protokół z pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach elektrycznych zabezpieczonych wyłącznikami ochronnymi różnicowoprądowymi
- 3) Protokół z pomiarów rezystancji uziomów

W protokołach należy zaznaczyć wszystkie uszkodzenia, pogorszenia stanu, wady lub niebezpieczne warunki oraz ograniczenia w zakresie sprawdzenia okresowego w stosunku do normy PN - HD 60364-6.

**PROTOKÓŁ Z POMIARÓW SKUTECZNOŚCI OCHRONY
PRZECIWPORAŻENIOWEJ W INSTALACJACH ELEKTRYCZNYCH
Z ZABEZPIECZENIAMI NADPRĄDOWYMI**

(Nazwa firmy wykonującej pomiary)	Protokół Nr..... Z POMIARÓW SKUTECZNOŚCI OCHRONY PRZECIWPORAŻENIOWEJ W INSTALACJACH ELEKTRYCZNYCH Z ZABEZPIECZENIAMI NADPRĄDOWYMI z dnia r.
Zleciennodawca:	
Obiekt:	
Układ sieci U_O U_L t_a	

Szkic rozmieszczenia badanych obwodów i urządzeń elektrycznych przedstawiono na rys.

.....

lub zastosowano symbole zgodne z dokumentacją, jednoznacznie identyfikujące obiekty.

Lp.	Typ przewodu (kabla) lub urządzenia elektrycznego	Nazwa obwodu lub urządzenia elektrycznego oraz symbol zgodny z dokumentacją	Typ zabezpieczeń	I_n [A]	K_{ia} [A]	$Z_{S\text{ pom}}$ [Ω]	$Z_{S\text{ dop}}$ [Ω]	Ocena skuteczności tak – nie
-----	---	---	------------------	-----------	--------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------

gdzie:

U_o – napięcie fazowe sieci

U_L – napięcie dotykowe dopuszczalne długotrwale

t_a – maksymalny czas wyłączenia

I_n – prąd znamionowy urządzenia zabezpieczającego

I_a – prąd zapewniający samoczynne wyłączenie

$Z_{S\text{ pom}}$ – impedancja pętli zwarciowej – pomierzona

$Z_{S\text{ dop}}$ – impedancja pętli zwarciowej – dopuszczalna, wynikająca z zastosowanego zabezpieczenia

Przyrządy pomiarowe:

Lp.	Nazwa przyrządu	Producent	Typ	Nr fabryczny
1				
2				
3				
4				

Uwagi:

Wnioski:

Pomiary przeprowadził:

Protokół sprawdził:

Protokół otrzymał:

.....

.....

.....

**PROTOKÓŁ Z POMIARÓW SKUTECZNOŚCI OCHRONY PRZECIWPORAŻENIOWEJ
W INSTALACJACH ELEKTRYCZNYCH ZABEZPIECZONYCH WYŁĄCZNIKAMI
OCHRONNYMI RÓŻNICOWOPRĄDOWYMI**

(Nazwa firmy wykonującej pomiary)	Protokół nr z pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach elektrycznych zabezpieczonych wyłącznikami ochronnymi różnicowoprądowymi z dniar.
Zleceniodawca: Obiekt:	
Rodzaj zasilania: prąd przemienny Układ sieci zasilającej: TN-S TN-C-S TT IT Napięcie sieci zasil.: 230/400 V	
Dane techniczne i wyniki pomiarów wyłącznika ochronnego różnicowoprądowego: typ:, rodzaj: zwykły/selektywny, producent (kraj):, I_n:[A], $I_{\Delta n}$:[mA], wymagany czas wyłączenia [ms], $I_{\Delta pom}$: [mA], pomierzony czas wyłączenia: [ms], sprawdzenie działania przyciskiem „TEST” wynik: pozytywny/negatywny. Ogólny wynik pomiarów: pozytywny/negatywny.	

gdzie:

I_n – prąd znamionowy urządzenia zabezpieczającego

$I_{\Delta n}$ – znamionowy prąd różnicowy

$I_{\Delta pom}$ – pomierzony różnicowy prąd zadziałania

Przyrządy pomiarowe:

Lp.	Nazwa przyrządu	Producent	Typ	Nr fabryczny
1				

Uwagi:

Wnioski:.....

Pomiary przeprowadził:

Protokół sprawdził:

Protokół otrzymał:

PROTOKÓŁ Z POMIARÓW REZYSTANCJI UZIOMÓW

(Nazwa firmy wykonującej pomiary)	Protokół Nr z pomiarów rezystancji uziomów z dnia r.
Zleceniodawca: Obiekt:	
Warunki pomiaru: Data pomiaru: Metoda pomiaru: Przyrządy pomiarowe: Pogoda w dniu pomiaru: W dniach poprzednich:	
Uziomy: Rodzaj gruntu: Stan wilgotności gruntu: Rodzaj uziomów:	

Szkic rozmieszczenia badanych uziomów przedstawiono na rys.lub
 zastosowano symbole zgodne z dokumentacją, jednoznacznie identyfikujące obiekty.

Lp.	Rodzaj uziomu oraz symbol zgodny z dokumentacją	Rezystancja uziomów w [Ω]		Spełnione wymagania przepisów tak/nie
		zmierzona	dopuszczalna	
1				

Uwag:

.....

Wnioski:

.....

Pomiary przeprowadził:

.....

Protokół sprawdził:

.....

Protokół otrzymał:

Badanie instalacji piorunochronowych

Zakres badań został określony w normie **PN-EN 62305-1;2008 Ochrona odgromowa - Część 1: Zasady ogólne** (zał. Nr 1 WT2010 w Dz. U. z 2010 r. Nr 239 poz. 1597) i powinien obejmować:

- > **ogłędziny części nadziemnych**
 - zgodności rozmieszczenia poszczególnych elementów urządzenia piorunochronnego,
 - wymiarów użytych materiałów
 - rodzajów połączeń.
- > **ogłędziny elementów uziemienia** (po ich odkopaniu i wyborze losowym do 10 % uziomów) z oceną stopnia skorodowania do 40 % przekroju elementu należy pokryć farbami tlenkowymi a gdy stopień korozji przekracza 40% przekroju elementu, należy wymienić go na nowy.
- > **ogłędziny elementów ochrony wewnętrznej**
 - sprawdzenie stanu technicznego ograniczników przepięć,
 - sprawdzenie ciągłości połączeń wyrównawczych,
 - sprawdzenie odstępów izolacyjnych.
- > **sprawdzenie ciągłości galwanicznej połączeń części nadziemnych** przy użyciu omomierza
- > **pomiar rezystencji uziemienia** przy zastosowaniu metody technicznej wg **PN-HD 60364 – 6:2008**

Każdy obiekt budowlany podlegający ochronie odgromowej powinien posiadać metrykę urządzenia piorunochronnego.

UWAGA: Instalacja odgromowa powinna obejmować szczyt dachu oraz całą jego konstrukcję (montuje się ją wzdłuż kalenicy na bocznych krawędziach połaci dachu). Z instalacją należy połączyć znajdujące się na dachu wystające urządzenia: anteny, nasady kominowe, wywietrzniki itp. Przewody odprowadzające przepływ prądu w przypadku uderzenia piorunem należy montować (dwa) po przekątnej w narożnikach budynku.

Z badań ochrony odgromowej należy sporządzić :

- 1) protokół kontroli i badań urządzeń piorunochronowych
- 2) metrykę urządzenia piorunochronowego

zgodnie z ZAŁĄCZNIKAMI w zbiorczym protokole typ **B.**

PROTOKÓŁ BADAŃ URZĄDZENIA PIORUNOCHRONNEGO

1. Obiekt budowlany (miejsce położenia, adres i ewentualnie nazwa):
.....
2. Członkowie komisji (nazwisko, imię, adres):
.....
3. Badanie ochrony zewnętrznej:
 - 3.1. Oględziny elementów ochrony zewnętrznej:
 - 3.2. Sprawdzenie wymiarów:
 - 3.3. Sprawdzenie ciągłości połączeń:
 - 3.4. Sprawdzenie stanu uziomów:
 - 3.5. Pomiar rezystancji uziemienia:
4. Badanie ochrony wewnętrznej:
 - 4.1. Oględziny elementów ochrony wewnętrznej:
 - 4.2. Sprawdzenie stanu technicznego urządzeń ochrony przeciwprzepięciowej (ograniczników przepięć):
 - 4.3. Sprawdzenie ciągłości połączeń wyrównawczych:
 - 4.4. Sprawdzenie odstępów izolacyjnych:
5. Po zbadaniu urządzenia piorunochronnego postanowiono:
 - 5.1. Uznać urządzenie piorunochronne za zgodne z obowiązującymi przepisami
.....
 - 5.2. Uznać urządzenie piorunochronne za nie zgodne z obowiązującymi przepisami, z następujących powodów:
.....
 - 5.3. Zaleca się wykonać następujące prace naprawcze:
.....

Data: Podpisy członków komisji:

METRYKA URZĄDZENIA PIORUNOCHRONNEGO

Obiekt budowlany (*miejsce położenia, adres i ewentualnie nazwa*)

.....

Data wykonania obiektu

Data wykonania urządzenia piorunochronnego

Nazwa i adres wykonawcy

Nazwa i adres jednostki, która sporządziła projekt

A. Ochrona zewnętrzna

1. Opis obiektu budowlanego:

rodzaj obiektu

pokrycie dachu

konstrukcja dachu

ściany

2. Opis urządzenia piorunochronnego:

zwody

przewody odprowadzające

zaciski probiercze

przewody uziemiające

uziomy

B. Ochrona wewnętrzna

1. Opis zastosowanych środków ochrony wewnętrznej:

– zastosowane urządzenia ochrony przeciwprzepięciowej (ograniczniki przepięć) oraz stopni ochrony

– zastosowane połączenia wyrównawcze

– zastosowane odstępy izolacyjne

C. Schemat urządzenia piorunochronnego

Opis i schemat wykonał (*imię i nazwisko sporządzającego*):

.....

Data

Podpisy: 1. 2.

Protokół z kontroli okresowych co 5 lat

W wyniku przeprowadzonej okresowej kontroli pięcioletniej należy sporządzić protokół **typ A + B** (ZAŁĄCZNIK Nr 3) który powinny zawierać także elementy kontroli rocznej przypadającej w danym roku kalendarzowym, podając ocenę:

- 1) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, ustalając ich rozmiary zużycia lub uszkodzenia narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania innych czynników,
- 2) sprawności technicznej budynku, która wynika z wieku obiektu, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, wad projektowych i prowadzonej gospodarki remontowej w czasie eksploatacji obiektu,
- 3) stopnia zużycia całego obiektu (*wartości użytkowej*) na dzień dokonania kontroli, metodą wg wzoru Rossa lub metodą średnio wrażaną,
- 4) stanu instalacji gazowych – protokoły sprawdzeń w załączeniu,
- 5) protokoły kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) w załączeniu,
- 6) estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia,
- 7) sprawności urządzeń i infrastruktury budynku oraz stan techniczny instalacji i urządzeń ochrony środowiska
- 8) stanu sprawności instalacji elektrycznej, połączeń, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia – protokoły badań skuteczności zerowania w załączeniu,
- 10) stanu sprawności instalacji piorunochronowej (*odgromowej*) protokoły badań w załączeniu

3.2.6. Kontrola okresowa kotłów i systemów klimatyzacji

Zakres wymagań dotyczących inspekcji kotłów i systemów grzewczych określony został przez art. 8 **Dyrektywy 2002/91/WE** [12], który daje krajom członkowskim możliwość **obowiązkowej kontroli**, regularnej inspekcji kotłów oraz jednorazowej inspekcji systemów grzewczych starszych niż 15 lat.

Zmiana ustawy Prawo budowlane z dnia 19 września 2007 r. wdraża postanowienia Dyrektywy 2002/91/WE poprzez rozszerzenie istniejącego dotychczas zakresu obowiązujących kontroli w użytkowanych budynkach o dalsze rodzaje kontroli, a w szczególności o okresową **obowiązkową kontrolę** stanu technicznego kotłów z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości w odniesieniu do potrzeb użytkowych.

Celem kontroli kotłów i instalacji grzewczych przeprowadzonej w użytkowanym budynku lub lokalu mieszkalnym jest osiągnięcie wysokiej efektywności energetycznej, ekonomicznej i użytkowej tych urządzeń.

Przepis o obowiązku kontroli kotłów został włączony do art. 62 Prawa budowlanego, a tym samym za jego niespełnienie, zgodnie z art. 93 pkt 8 grozi kara grzywny.

Zakres kontroli obowiązkowej zgodnie z Prawem budowlanym:

1) w świetle art. 62 ust. 5

„kotły w czasie ich użytkowania powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obowiązkowej kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- a) co najmniej **raz na 2 lata** – opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
- b) co najmniej **raz na 4 lata** – opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW, oraz kotłów opalanych gazem,

2) ponadto zgodnie z art. 62 ust. 1b

„instalacje grzewcze z kotłami o efektywności nominalnej wydajności powyżej 20 kW starszymi niż 15 lat powinny być poddane **jednorazowej kontroli** obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku”

Kontrola kotła powinna obejmować ocenę efektywności energetycznej i doboru kotła, a także ocenę doboru parametrów instalacji oraz dostosowania funkcji, jaką ma on spełniać dla potrzeb użytkowych budynku lub lokalu mieszkalnego

Kontrola kotłów i instalacji grzewczych powinna być dostosowana do warunków polskich z pełną procedurą normalizacyjną w oparciu o normy :

- **PN - EN 15378:2008** „ Instalacje grzewcze w budynkach. Kontrola kotłów i instalacji grzewczych” .
Kontrola systemów klimatyzacji powinna być zgodna z normami europejskimi:
- **PN – EN 15240:2007** Wentylacja budynków. Charakterystyka energetyczna budynków. Wytyczne dotyczące kontroli instalacji klimatyzacji.
- **PN – EN 15239:2007** Wentylacja budynków. Charakterystyka energetyczna budynków. Wytyczne dotyczące kontroli instalacji wentylacji

(1) KONTROLA KOTŁÓW

Celem kontroli kotłów jest ograniczenie zużycia energii i redukcja emisji dwutlenku węgla przez stymulowanie procesu modernizacji małych i średnich źródeł ciepła oraz podniesienie poziomu ich eksploatacji.

Inspekcje kotłów powinny mieć charakter informacyjny i edukacyjny a sankcjom powinni podlegać jedynie właściciele kotłów uchylający się od kontroli w rozumieniu art. 93 pkt 8 Prawa budowlane z którego wynika, nie spełnienie obowiązku przez właściciela lub zarządcy, o który mowa w art. 62 ust. 1 pkt 5 oraz art. 62 ust. 1b szczególnie gdy nieprawidłowości w eksploatacji kotłów będą dotyczyły względów bezpieczeństwa.

Ponadto inspekcje powinny ograniczać się jedynie do oceny efektywności energetycznej i w żadnym stopniu nie zastępują one dotychczas obowiązujących wymagań dotyczących kontroli bezpieczeństwa.

Kontrola obowiązkowa kotłów – powinna obejmować:

- sprawdzenie czy kocioł jest zamontowany, eksploatowany oraz konserwowany w sposób zapewniający jego optymalną efektywność energetyczną;
- ocenę stanu technicznego kotła,
- ocenę wielkości (wydajność) kotła w stosunku do rzeczywistego zapotrzebowania na ciepło instalacji w obiekcie budowlany
- ocenę aktualnej efektywności (sprawności) energetycznej kotła metodą pośrednią przez wykonanie pomiarów:
 - (1) zawartości O₂ lub CO₂ w spalinach,
 - (2) zawartości CO w spalinach,
 - (3) temperatury spalin,
 - (4) temperatury powietrza do spalania,
 - (5) wydajności cieplnej kotła
- przekazanie użytkownikowi **zaleceń** dotyczących możliwych usprawnień.

Według normy PN-EN 15378 „procedury i metody regulacji kontroli kotłów” mają na celu:

- 1) **weryfikację**, czy kocioł jest regulowany, użytkowany i konserwowany w celu zapewnienia optymalnej sprawności energetycznej.

Sprawność kotła jest definiowana jako ta część energii dostarczanej (ciepło uwalniane wewnątrz kotła przy spalaniu bezpośrednio związanej z ilością paliwa wprowadzanego do paleniska), które zostaje oddane wodzie jako ciepło użyteczne.

Na przykład w kotle o 90 % sprawności, 90% ciepła uwolnionego w procesie spalania (energii dostarczonej) zostaje oddane wodzie (ciepło użyteczne).

2) **oszacowanie rzeczywistej sprawności energetycznej kotła** wykonywanej w w kotłowni na miejscu jego wbudowania kotła, oszacowanie sprawności energetycznej kotła nie może polegać na pomiarze energii dostarczanej i ciepła uzyskanego.

Sprawność kotła szacuje się na miejscu w kotłowni przez zbadanie spalin i powietrza w otoczeniu kotła w **sposób uproszczony** (metodę pośrednią), polegający na pomiarze trzech lub czterech wartości:

- zawartości tlenu (lub dwutlenku węgla – CO₂) w spalinach,
- temperatury produktów spalania (spalin) wydostających się przez komin,
- temperatury otoczenia (a właściwie temperatury powietrza, które weźmie udział w spalaniu).
- dodatkowo w przypadku kotłów kondensacyjnych pomiar ilości skroplin odprowadzonych z kotła lub wilgotność powietrza w otoczeniu kotła.

Te proste pomiary (wykonane za pomocą przenośnych wielofunkcyjnych przyrządami pomiarowymi) dotyczą tylko analizy spalin i powietrza w otoczeniu kotła, które pozwalają oszacować sprawność spalania i straty kominowe oraz w przybliżeniu sprawność chwilową kotła, w tym wypadku i **nie potrzeba** wykonywać (testujących) pomiarów zużycia paliwa ani strumienia wody w obiegu grzewczym.

3) **doradztwo** w zakresie możliwości do zastosowania usprawnień zmierzających do zwiększenia sprawności energetycznej kotła.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić **protokół** kontroli kotła Nr

„Pomiary i obliczenia sprawności kotła”

Pomiary w sposób uproszczony (pośredni) mogą być wykonane za pomocą przenośnych wielofunkcyjnych przyrządów pomiarowych dla ustalenia sprawności energetycznej kotłów i systemu grzewczego należy stosować **analizatory spalin**. Analizator spalin powinien zawierać w sobie wszystkie podstawowe funkcje pomiarowe tj.: O₂, CO z kompensacją H₂, CO₂ ciąg kominowy, strata kominowa, współczynnik nadmiaru powietrza, sprawność, różnica ciśnień - z możliwością rozbudowy o pomiar NO.

Oferowane na rynku urządzenia posiadające certyfikat zgodności z normą PN - EN 40379 - 2, dotyczącą charakterystyki przyrządów używanych do ustawowych przeglądów i Oce

- 1) Analizator spalin **Eurolyzer ST: O₂, CO/H₂** firmy AFRISO (Kod produktu: MO 42 02 210) wprowadzony do sprzedaży w Polsce.
Wielkości mierzone: O₂, CO/H₂, oraz - w zależności od wybranej opcji: CO-5 (stężenie CO do 5000 ppm), NO, ciąg kominowy, ciśnienie, temperatura spalin i otoczenia.
AFRISO Sp. z o.o. Szalsza, ul. Kościelna 7, 42-677 Czekanów,
telefon: 32 330-33-55, fax: 32 330-33-51, e-mail: info@afriso.pl

- 2) Analizator spalin **Testo 327-1** firmy Testo – przyrząd służy do pomiaru °C, O₂, CO₂, CO z kompensacją H₂, ciągu i różnicy ciśnień kominowych, strat kominowych, współczynnika nadmiaru powietrza. Duży, podświetlany, 4 liniowy wyświetlacz gwarantuje łatwy odczyt nawet przy słabym oświetleniu. Analizator wyróżnia się łatwym w obsłudze menu oraz ergonomiczną jak i wytrzymałą obudową. **TESTO** Sp. z o.o. ul. Czereśniowa 130, 02-456 Warszawa, tel. (022) 863-74-01, fax. (022) 863-74-15, e-mail: testo@testo.com.pl

(2) KONTROLA INSTALACJI GRZEWOCZEJ Z KOTŁAMI

Instalacje grzewcze z kotłami o efektywności nominalnej wydajności powyżej 20 kW starszymi niż 15 lat powinny być poddane **jednorazowej kontroli** obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku”

Instalacja grzewcza (system grzewczy) używany w przepisach jest to zespół urządzeń i instalacji kotłowni oraz instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanych z tej kotłowni.

Przedmiotem kontroli systemu grzewczego jest ocena efektywności energetycznej i doboru wielkości kotłów, a także ocena parametrów instalacji w dostosowaniu do funkcji jaką ma ona spełniać.

Zakres kontroli technicznej po 15 latach użytkowania systemu grzewczego powinien obejmować:

- ocenę stanu technicznego systemu i efektywności spalania,
- ocenę aktualnej sprawności systemu ogrzewania,
- ocenę wielkości kotła w stosunku do potrzeb,
- sporządzenie protokołu zawierającego **zalecenia** wraz z oceną ich efektywności ekonomicznej.

Proponowana normalizacja UE w zakresie kontroli kotłów, zaleca aby w części merytorycznej jak również informacyjnej wymagania powinny być dostosowane do lokalnych warunków poszczególnych krajów członkowskich, a zatem PN - EN 15378:2008 „Instalacje grzewcze w budynkach. Kontrola kotłów i instalacji grzewczych” zostanie dostosowana do warunków polskich z pełnej procedurą normalizacyjną.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić protokołu jednorazowej kontroli instalacji grzewczej

UWAGA

Ocena wdrożenia Dyrektywy 2002/91/We w Polsce w zakresie kontroli kotłów w okresie 2009 - 2012 r.

Obowiązująca właścicieli lub zarządców kontrola kotłów i instalacji grzewczych będących w eksploatacji (art. 62 ust. 1 pkt 5) nie jest prowadzona z powodu braku jednolitej metodyki i specjalistycznych technik pomiarowych, niezbędnych przy kontroli kotłów oraz wytycznych oceny dostosowania kotłów do potrzeb użytkowych budynków.

Jedyna norm dotycząca badania kotłów PN-EN 15378:2009 nie posiada złącznika krajowego służącego jako narzędzie do bezpośredniego stosowania w praktyce.

(3) KONTROLA SYSTEMÓW KLIMATYZACJI

Przedmiotem kontroli systemów klimatyzacji są instalacje wentylacji i klimatyzacji w których zastosowano urządzenia chłodnicze o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW zgodnie z art. 9 Dyrektywy 2002/91/WE [12] i w świetle art. 62 ust. 6 ustawy Prawo budowlane [1].

Zgodnie z Dyrektywą 2002/91/WE kontrola systemów klimatyzacji powinna obejmować:

- sprawdzenie sprawności działania klimatyzacji.
- sprawdzenie dostosowania klimatyzacji do potrzeb i wymagań chłodzenia budynku,
- doradztwo dla użytkownika w zakresie ewentualnych udoskonaleń lub wymiany systemu klimatyzacji czy rozwiązań alternatywnych, pod kątem możliwości ograniczenia zużycia energii, ograniczenia emisji CO₂ i informacji dla użytkownika.

Prawo budowlane w świetle art. 62 ust. 6 nakłada obowiązek aby
instalacje wentylacji i klimatyzacji (systemy klimatyzacji) w których zastosowano urządzenia chłodnicze o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW, podlegała kontroli, co najmniej raz na 5 lat”

Kontroli okresowej powinna podlegać system klimatyzacji w zakresie oceny efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

Wytyczne inspekcji klimatyzacji są zawarte w normach europejskich:

- **PN – EN 15240:2007** Wentylacja budynków. Charakterystyka energetyczna budynków. Wytyczne dotyczące kontroli instalacji klimatyzacji.
- **PN – EN 15239:2007** Wentylacja budynków. Charakterystyka energetyczna budynków. Wytyczne dotyczące kontroli instalacji wentylacji

Definicja „systemu wentylacji/klimatyzacji” (wg PN-EN) to połączenie wszystkich elementów wymaganych dla zapewnienia procesów przeróbki powietrza dzięki którym kontrolowana jest temperatura (z *możliwością jej obniżenia*), w powiązaniu z kontrolą wentylacji, wilgotności i czystości powietrza.

Kontrola (inspekcja) powinna **dotyczyć całego systemu** wentylacji / klimatyzacji o efektywności nominalnej mocy większej niż 12 kW i zgodnie z powyższą definicją, i obejmować:

- źródła chłodu,
- instalacji wentylacyjnej i klimatyzacyjnej (kanały, centrala, rozdział powietrza),
- układu sterowania i regulacji,
- elementów budynku mających związek z wentylacją i/lub klimatyzacją (ograniczenie zysków ciepła, itp.).

Kontrola systemów klimatyzacji powinna obejmować ocenę efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowanych budynku lub lokalu mieszkalnego pod kątem

możliwości ograniczenia zużycia energii i ograniczenia emisji CO₂ , w szczególności:

a) **inspekcję stanu technicznego:**

- (1) szczelność instalacji,
- (2) stan izolacji cieplnych,
- (3) czystość powierzchni wymiany ciepła,
- (4) czystość mikrobiologiczna instalacji,
- (5) sprawdzenie zużycia energii do napędu sprężarek, pomp, wentylatorów chłodzących skraplacze

b) **sprawdzenie strategii działania systemu:**

- (1) porównanie mocy urządzeń i aktualnego zapotrzebowania na energię chłodzenia
- (2) sprawdzenie schematów czasu działania systemu,
- (3) sprawdzenie nastaw i strategii układu automatycznej regulacji,
- (4) sprawdzenie zasadności realizacji procesów obróbki powietrza,
- (5) weryfikacja parametrów obliczeniowych powietrza,
- (6) sprawdzenie efektywności systemu wentylacji.

c) **wskazania dla użytkownika:**

- (1) uwagi na temat stanu technicznego instalacji i możliwości usprawnień,
- (2) możliwości zastosowania alternatywnego źródła ciepła
- (3) wskazanie bardziej efektywnego systemu,
- (4) ocena komfortu zapewnionego przez system.

Z kontroli należy sporządzić **protokół** Nr..... inspekcji systemów klimatyzacji,. który powinien obejmować pięć części:

1. Dane dotyczące protokołu i osoby dokonującej inspekcję
2. Podstawowe dane o obiekcie i systemie podlegającym inspekcji,
3. Inspekcja źródła chłody,
4. Inspekcja systemu wentylacji i klimatyzacji,
5. Posumowanie

UWAGA

Ocena wdrożenia Dyrektywy 2002/91/We w Polsce w zakresie systemów klimatyzacji w okresie 2009 - 2012 r.

Kontrola systemów klimatyzacji (art. 62 ust. 1 pkt 6) nie jest prowadzona z powodu braku wskazań co do metodologii kontroli, która miałaby określić efektywność energetyczna urządzenia oraz brak jest obowiązujących wytycznych krajowych kontroli urządzeń chłodniczych mających moc ponad 12 kW

4. Planowanie napraw i remontów obiektów po kontroli okresowych

4.1 Programowanie naprawy i remonty budynków

Problem remontów budynków określają wytyczne zawarte w **warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** [7] następująco:

- > dane (§ 7 ust. 1) zawarte w protokołach z okresowej kontroli rocznej oraz 5-cio letniej powinny stanowić podstawę do sporządzania zestawienia robót remontowych budynku.
- > zestawienie (§ 7 ust. 2) robót remontowych, powinno zawierać podział robót na:
 - >> roboty konserwacyjne
 - >> naprawy bieżące,
 - >> naprawy główne
- > zestawienie (§ 7 ust. 3) napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzania planów robót remontowych
- > plan (§ 7 ust. 4) robót remontowych (rzeczowo – finansowy) powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
- > wszelkie zmiany (§ 8. ust.2) w stosunku do istniejących rozwiązań, dokonywane w związku z wykonywaniem robót remontowych, nie powinny powodować pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku oraz naruszać interesów użytkowników lokali lub osób trzecich.

4.2. Zakres robót w naprawach i remontach

Zakres robót remontowych przyjęty w przepisach wykonawczych obejmuje (1) konserwację (2) naprawy bieżące i (3) naprawy główne (remonty):

- > **Konserwacja** - ma na celu zapewnienie właściwych warunków technicznych użytkowania obiektu oraz zapobieganie przedwczesnemu zużyciu poszczególnych elementów obiektu i jego wyposażenia technicznego.
- > **Naprawa bieżące** - ma na celu usunięcie uszkodzeń, które wystąpiły podczas eksploatacji obiektu oraz przywrócenie wymaganych cech użytkowych uszkodzonych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym – zakres wykonywanych prac i ich koszt określa się do 10 % w stosunku do wartości odtworzeniowej obiektu.

Do robót polegających na **naprawie bieżącej** elementów można zaliczyć:

- >> uszczelnienie pokrycia dachowego połączone z wymianą jego fragmentów,

- >> regulację i poprawę umocowania obróbek blacharskich,
- >> wzmocnienie elementów więźby dachowej,
- >> uzupełnienie fragmentów uszkodzonego tynku,
- >> pasowanie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę okuć i zamków,
- >> „przeszycie” pęknięć w ścianach z cegły lub wzmocnienie nadproży murowanych,
- >> założenie obejm na przewodach zimnej wody, ciepłej wody i centralnego ogrzewania, wymiana zaworów i aparatury regulacyjnej

> **Naprawy główne (remont)** - ma na celu zastąpienie (wymianę) zużytych elementów obiektu, które w trakcie eksploatacji utraciły swoje właściwości techniczne i użytkowe.

Zakres robót dotyczących naprawy głównej dotyczy wymiany elementów, których stopień zużycia wynosi powyżej 50 %, natomiast jeżeli zakres prac i wartość kosztorysową robót wynosi do 70 % w stosunku do wartości odtworzeniowej jest to remont kapitalny obiektu.

Do tej grupy napraw głównych można zaliczyć:

- >> wymianę pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich,
- >> wymianę zniszczonych elementów więźby dachowej i deskowania
- >> wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- >> wymianę podłóg,
- >> wymianę stropów,
- >> renowację elewacji,
- >> wymianę instalacji sanitarnych,
- >> wymianę instalacji elektrycznej,
- >> wymianę dźwigów osobowych.

4.3 Planowanie napraw i remontów

Zestawienie napraw bieżących i głównych (remontów) wynikających z przeglądów okresowych (art. 62 ust. 1) stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontów rocznych i wieloletnich.

Przykładowe arkusze planów remontów w odniesieniu budynków:

1) Plan rzeczowo – finansowy napraw bieżących elementów budynku na rok

.....
(właściciel, administracja)

**PLAN RZECZOWO-FINANSOWY NAPRAW BIEŻĄCYCH ELEMENTÓW BUDYNKU
W ROKU**

budynek mieszkalny
w, ul.

Lp.	Elementy budynku	Stan techniczny zakres rzeczowy	Wartość robót	Termin napraw	Uwagi
I.	ELEWACJE				
1.	Tynki zewnętrzne 1.1. pęknięcia 1.2. zarysowania 1.3. zawilgocenia 1.4. przemarzania				
2.	Elementy ścian zewnętrznych 2.1. okładziny 2.2. attyki 2.3. filary 2.4. gzymsy 2.5. balkony • płyty • balustrady 2.6. loggie				
3.	Obróbki blacharskie				
4.	Urządzenia zamontowane do ścian budynku				
II.	DACH				
1.	Konstrukcja dachu				
2.	Pokrycie				
3.	Mansardy				
4.	Obróbki blacharskie				
5.	Rynny				
6.	Rury spustowe				
7.	Kominy				
8.	Ławy kominarskie				
9.	Urządzenia zamontowane na dachu				
III.	ELEMENTY KONSTRUKCYJNE				
1.	Stropy 1.1. pęknięcia 1.2. ugięcia 1.3. rysy				
2.	Ściany nośne 2.1. zewnętrzne 2.2. wewnętrzne				
3.	Klatka schodowa 3.1. biegi schodowe 3.2. podesty 3.3. poręcze				

Lp.	Elementy budynku	Stan techniczny zakres rzeczowy	Wartość robót	Termin napraw	Uwagi
IV. INSTALACJE					
1.	Źródło ciepła				
2.	Centralne ogrzewanie				
3.	Ciepła woda użytkowa				
4.	Instalacja gazowa				
5.	Instalacja elektryczna				
6.	Przewody kominowe				
	6.1. dymowe				
	6.2. spalinowe				
	6.3. wentylacyjne				
7.	Instalacje wodne				
8.	Elementy instalacji kanalizacyjnej				
9.	Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku				
V. INNE ELEMENTY BUDYNKU, KTÓRYCH USZKODZENIA MOGĄ POWODOWAĆ ZAGROŻENIA DLA BEZPIECZEŃSTWA OSÓB, ŚRODOWISKA KONSTRUKCJI BUDYNKU.					
1.					
2.					
3.					

SPORZĄDZIŁ:

.....
(imię i nazwisko, funkcja, podpis)

data

ZATWIERDZIŁ:

.....
(imię i nazwisko, funkcja, podpis)

data

2) Plan wieloletni rzeczowo – finansowy remontów budynku
na lata

.....
(właściciel, administracja)

**PLAN WIELOLETNI RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW
NA LATA**
budynku mieszkalnego
w, ul.

Lp.	Elementy budynku	Rodzaj i zakres rzeczowy robót	Wartość odtworzeniowa	Wartość robót remontowych planowanych do wykonania w roku					Terminy robót	
				ogółem	1	2	3	4	5	rozpoczęcia m-c/rok
I.	DACH									
1.	papa									
2.	dachówka									
3.	mansardy									
4.	obróbki blacharskie									
5.	rynny									
6.	rury spustowe									
7.	kominy									
8.	ławy kominowe									
II.	STRYCH									
1.	konstrukcja więźby dachowej									
2.	podłoga									
3.	tynki									
4.	okienka									
5.	drzwi									
6.	oszklenie									
7.	białkowanie									
III.	KLATKA SCHODOWA									
1.	instalacja elektryczna									
2.	stopnie schodowe									
3.	podstopnice									
4.	balustrada									
5.	stolarka:									
	- okna									
	- drzwi wejściowe									
6.	tynki									
7.	malowanie									
IV.	PIWNICE									
1.	instalacja elektryczna									
2.	instalacja wod.-kan.									
3.	korytarze									
4.	przegrody piwniczne									
5.	okienka piwniczne									
6.	drzwi wejściowe									
7.	studzienki ściekowe									

Lp.	Elementy budynku	Rodzaj i zakres rzeczowy robót	Wartość odtworzeniowa	Wartość robót remontowych					Terminy robót	
				ogółem	planowanych do wykonania w roku					rozpoczęcia m-c/rok
					1	2	3	4	5	zakończenia m-c/rok
V. PRALNIA										
1.	instalacje:									
	- elektryczna									
	- wod.-kan.									
2.	posadzka									
3.	stolarka									
VI. ELEWACJA										
1.	ściany									
2.	balkony									
3.	gzymsy									
4.	okna									
5.	schody zewnętrzne									
VII. WYPOSAŻENIE BUDYNKU										
1.	instalacja wod.-kan.									
2.	instalacja gazowa (lokalizacja)									
	- klatka schodowa									
	- przedpokoje									
	- kuchnie									
3.	instalacja C.O.									
4.	instalacja odgromowa									
5.	azart									
6.	winda									
VIII. TEREN WOKÓŁ BUDYNKU										
1.	nawierzchnia podwórza									
2.	kraty ściekowe									
3.	komórki / garaże									
4.	ogrodzenie									
5.	utwardzenie pod kontenery									
IX. INNE ELEMENTY BUDYNKU OBJĘTE REMONTEM										
1.										
2.										
3.										

SPORZĄDZIŁ:

.....
(imię i nazwisko, funkcja, podpis)

data

ZATWIERDZIŁ:

.....
(imię i nazwisko, funkcja, podpis)

data

4.4. Usuwanie nieprawidłowości w obiektach budowlanych

Niezależnie od planowanych napraw i remontów, mogą wystąpić przypadki wymienione w **art. 66 ust. 1** [1] jeżeli obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi bezpieczeństwu mienia bądź środowiska **albo**
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowiska lub bezpieczeństwa mienia **albo**
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym (*odnosi się do sytuacji w której ustalony stan techniczny obiektu narusza wymagania wynikające z obowiązujących przepisów*) powinien być sprawny technicznie jako całość, mieć sprawne elementy instalacji, a także urządzenia odpowiadające wymaganiom prawa tym przepisom techniczno-budowlanym **albo**
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

właściwy organ po przeprowadzeniu oględzin i kontroli nakazuje, w drodze **decyzji**, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, przez właściciela lub zarządcę w określonym terminie wykonania tego obowiązku i doprowadzenie obiektu do odpowiedniego stanu technicznego..

W decyzji, w odniesieniu do przypadków o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt.1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Z powyższe wymagań ustawowych wynika że:

- a) w sytuacji stwierdzenia wynikających z **art. 66 ust. 1** przesłanek, właściwy organ nadzoru budowlanego jest zobowiązany wszcząć z urzędu postanowienie administracyjne (art. 61 § 4 Kpa) i po jego przeprowadzeniu wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, przez właściciela lub zarządcą obiektu budowlanego (**art. 61**).
- b) przepis **art. 66** jest adresowany do organu nadzoru budowlanego i stanowi materialno-prawną podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym,
- c) do wydania, na podstawie **art. 66** np. nakazu wykonania robót budowlanych, wystarcza nieodpowiedni stan techniczny i fakt oszpecenia wyglądem otoczenia.

Działania podejmowane na podstawie art. 66 ust. 1 należą do kategorii tzw. decyzji związanych, gdy w sytuacji wystąpienia chociażby jednej z określonych przesłanek, organ nadzoru budowlanego jest zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczące tylko obektu budowlanego (wyrok NSA z 25 sierpnia 2010 r. sygn. akt: II OSK 1328/09). Nakazy określone w art. 66 nie wykluczają obowiązku wykonania określonych robót również w lokalu czy lokalach, ale tylko wówczas gdyby zły stan techniczny oddziaływał na cały obiekt (wyrok NSA z 5 lutego 2008 r. sygn. II OSK 985/08).

4.5. Roboty remontowe wymagające zgłoszenia

Remont budowlany w rozumieniu **art. 3 pkt 8** Prawa budowlanego [1] to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegające na odtworzeniu pierwotnego stanu technicznego i użytkowego, wykraczających poza zakres bieżącej konserwacji, nie powodujących jednak zmian w użytkowaniu, przeznaczeniu i konstrukcji tego obiektu lub jego części.

Do remontów kwalifikują się także przedsięwzięcia związane z termo remontem budynków (o wysokości do 12 m) w tym z likwidacją elewacji z płyt azbestowo – cementowych, zgodnie z ustawą z 21 listopada 2008 r. o termomodernizacji i remontach (Dz. U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459 ze zmianą w 2010 r. Nr 76, poz.493) oraz rozporządzeniem z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie o audytach energetycznych i części audytu remontowego (Dz. U. z 2009 r. Nr 43, poz.346).

Remont podlega tylko **zgłoszeniu** z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków (**art. 29 ust. 2 pkt 1**) [1].

Inwestor składa WNIOSEK o przyjęcie **zgłoszenia** wykonania robót budowlanych – remontowych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z art. 29 ust.1 i 2 oraz art. 30 ustawy [1].

Zgłoszenia należy dokonać co najmniej na 30-dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do robót.

Do wykonania robót można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od daty doręczenia zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2-ech lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Wniosek o zgłoszeniu robót powinien zawierać w świetle art. 30 ust 2 ustawy [1] następujące informacje:

- > rodzaj, zakres i sposób wykonania robót budowlanych,
- > termin rozpoczęcia robót
- > oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt. 2 w formie druku urzędowego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127),
- > opis, szkic lub rysunki zamierzonych robót budowlanych, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

4.6. Dokumentacja techniczna remontów

Roboty remontowe realizowane na podstawie zgłoszenia nie wymagają opracowania projektu budowlanego, dla przewidywanego zakresu naprawy budynku lub jego części należy wykonaniu dokumentacji projektowo – kosztorysową.

Zawartość dokumentacji technicznej remontu zależy od zakresu napraw bieżących lub napraw głównych (remontu) oraz od wymagań określonych przez organ właściwy.

Dla remontów (wymian) i napraw prostych – przyjmuje się zasadę sporządzania

- (1) protokół typowania robót **lub**
- (2) dokumentację uproszczoną, zawierającą niezbędny zakres projektu technicznego.

Projektowanie remontów różni się w sposób istotny od projektu budowlanego nowych inwestycji [16] głównie tym, że wymaga od projektanta:

- 1) wykonania szczegółowego rozpoznania i oceny stanu istniejącego obiektu i jego otoczenia,
- 2) inwentaryzacji obiektu lub jego części polegającej na rejestracji stanu istniejącego w momencie przystąpienia do opracowania projektu – która w zależności od potrzeb powinna obejmować inwentaryzację:
 - > architektoniczno – budowlaną obiektu lub jego części,
 - > teren i jego zagospodarowanie, w tym drogi i zieleń,
 - > sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego
 - > konstrukcji budynku,
 - > programu użytkowego i usługowego budynku,
 - > instalacji i urządzeń sanitarnych i elektrycznych w budynku,
- 3) zapoznania się z ocenami, opiniami lub ekspertyzami technicznymi co do możliwości dokonania napraw i wzmocnień konstrukcji,
- 4) opracowania projektu technicznego który musi odzwierciedlać stan istniejący i projektowane zmiany – przy remoncie prostym lub wymianie elementów budowlanych wystarczy opis robót i kosztorys, natomiast gdy remont obejmuje większy zakres wymagana jest dokumentacja techniczna (zależnie od poziomu wykonawstwa) składająca się z projektu, opisu i kosztorysu. Należy unikać podawania rysunków podstawowych szczegółów (prostych) rozwiązań dla robót konstrukcyjnych, budowlanych lub wykończeniowych, lub także z powodu, że w trakcie realizacji robót mogą zaistnieć okoliczności wprowadzenia zmian.
- 5) określenie charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z wymogami §11 ust.2 pkt. 9 rozporządzenia w sprawie projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462), budynków o wysokości powyżej 12 m, które w wyniku termomodernizacji wymagają pozwolenia na budowę oraz uległa ich charakterystyka .
- 6) opracowania projektu zagospodarowania terenu wraz z opisem technicznym w wypadku budowy przyłączy do budynku.
- 7) pełnienia nadzoru autorskiego przy sporządzaniu dokumentacji uproszczonej i przy ograniczeniu rozwiązań projektowych staje się konieczny i pozwala na dokonanie uzupełnień bezpośrednio na budowie.

Zakresy dokumentacji technicznej remontów, obejmują rozwiązania indywidualne, całkowicie zależne stanu technicznego elementów budowlanych a także znajomości metod realizacji (wykonawstwa) i specyfiki robót – ponieważ występują często projekty

wzmocnień części budynku, wyburzenia fragmentów, dobudowy a także łączenia między sobą np. starych części i nowych części budowlanych lub instalacji.

4.7 Nadzór budowlano-techniczny nad remontami

Zgodnie z § 8 rozporządzenia o warunkach technicznych użytkowania budynków [7] przy **remontach budynku** należy zorganizować nadzór budowlano – techniczny dla zapewnienia:

- 1) realizacji robót w kolejności wynikającej z opracowanej dokumentacji remontu do której może należeć:
 - protokół typowania robót z wyceną kosztów,
 - plan roczny rzeczowo-finansowy napraw bieżących i remontów wytypowanych na dany rok,
 - plan wieloletni rzeczowo-finansowy sporządzony na okres 5-ciu lat,
- 2) bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzeni robót budowlanych związanych z remontem budynku,
- 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i organizacyjnych ograniczających uciążliwość użytkowania obiektu lub lokali w czasie, prowadzenia remontu,

Wszelkie zmiany w stosunku do istniejących rozwiązań, dokonywane w związku z wykonywaniem robót remontowych, nie powinny powodować pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku oraz naruszać interes użytkowników lokali lub osób trzecich.

Kontrola jakości i odbiory robót remontowych powinny być dokonane przez nadzór techniczny – budowlany zarządcy wg warunków technicznych, obowiązujących norm oraz zasad wiedzy technicznej obowiązujących ogólnie w budownictwie.

Zapewnienie jakości robót remontowych powinno gwarantować przestrzeganie ustalonej technologii robót oraz stosowania materiałów budowlanych dopuszczonych do stosowania w budownictwie (oznaczonych znakiem B lub CE) na etapie ich wbudowania i odbioru.

Ostateczne ustalenie ilości i jakości wykonanych robót remontowych należy do obowiązków inspektora nadzoru technicznego z działu eksploatacji, który organizuje i uczestniczy w komisji odbiorów częściowych i ostatecznych.

W przypadku wykonywania robót małych i prostych odbiór może być dokonany jednoosobowo przez inspektora nadzoru technicznego

Odbiór częściowy dokonuje się w celu ułatwienia i przyspieszenia ostatecznego odbioru całego obiektu, przekazania do eksploatacji części remontowanego obiektu lub też dla stwierdzenia ilości i jakości wykonanych robót, ulegających w dalszej fazie zakryciu jak np. belek stropowych.

Odbiór ostateczny robót remontowo-budowlanych ma na celu stwierdzenie ilości i jakości wykonanych robót, zgodności ich z projektem, kosztorysem, umową i warunkach technicznymi oraz stwierdzeniem przydatności wyremontowanego budynku do eksploatacji.

Przebieg i wyniku odbioru oraz stwierdzone braki, wady i usterki wpisuje się do protokołu technicznego odbioru końcowego.

4.8. Obmiar robót – rejestr obmiarów

Obmiar robót remontowych musi określać faktyczny stan wykonanych robót zgodnie ich typowaniem lub dokumentacją w jednostkach ustalonych w kosztorysie ofertowym lub w umowie.

Obmiary robót wykonuje Wykonawca, po pisemnym zawiadomieniu Inspektora Nadzoru w terminie minimum 3 dni przed ich przeprowadzeniem z podaniem zakresu obmierzanych robót i terminu wykonania obmiaru.

Wyniki obmiarów Wykonawca wpisuje do **Rejestru Obmiarów**.

Błędy w przedmiarze lub kosztorysie nie zwalniają Wykonawcy od obowiązku wykonania wszystkich robót koniecznych do użytkowania obiektu. Błędne dane muszą być skorygowane przez Inspektora Nadzoru na piśmie.

Terminy wykonać obmiaru

Obmiar robót należy przeprowadzać w czasie określonym w umowie.

- w przypadku dłuższej przerwy w robotach,
- przed zakończeniem robót ulegającym zakryciu,
- przed zakończeniem bądź w czasie wykonywania robót zamykających,
- przed częściowym lub ostatecznym odbiorem elementów robót.

Rejestr Obmiarów.

Obmiar wykonywanych robót przeprowadzać należy sposobem ciągłym w jednostkach zawartych w kosztorysie ofertowym z wpisaniem do Rejestru Obmiarów. Rejestr Obmiarów stanowi podstawowy dokument rozliczający faktyczne wykonanie każdego elementu robót w określonym czasie.

4.9. Bezpieczeństwo pracy przy robotach remontowych

Podstawa prawną zabezpieczenia robót remontowych jest Kodeks Pracy, Prawo budowlane oraz akta wykonawcze:

- a) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz.401) wydany na podstawie art. 237 § 2 ustawy z 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.)
- b) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 26 września 1997 r.

w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa higieny pracy
(Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650),

Bezpieczeństwo pracy przy robotach budowlanych zdefiniować można jako brak warunków, które mogą doprowadzić do powstania zagrożenia zdrowia i życia polegającego na obrażeniach, ciężkim uszkodzeniu ciała, chorobie zawodowej lub śmierci na budowie.

Za wypadek przy pracy uważa się zdarzenie nagłe, wywołane przyczyną zewnętrzną, powodującą uraz lub śmierć, które nastąpiło w związku z pracą zgodnie z definicją zawartą w ustawie o ubezpieczeniach społecznych z tytułu wypadków przy pracy i chorobach zawodowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 199, poz. 1673)

W przypadku realizacji budowlanych robót remontowych, źródła zagrożenia wypadkiem wypadkiem mogą występować nie tylko w fazie realizacji robót, ale także w na etapie oceny stanu technicznego obiektu (*nieprawidłowa ocena może być przyczyną powstania zagrożenia w fazie realizacji*).

Źródłem zagrożenia w robotach remontowych może być:

- >> stan techniczny remontowanego obiektu (elementu),
- >> właściwości remontowanego obiektu,
- >> miejsce prowadzenia robót,
- >> rodzaj wykonywanych robót budowlanych.
- >> stosowane maszyny, urządzenia i materiałów budowlanych,
- >> lokalizacja obiektu,
- >> organizacja robót.

Planując proces remontu obiektu budowlanego, należy określić czy w trakcie robót remontowych mogą wystąpić prace szczególnie niebezpieczne charakteryzujące się wysoką wypadkowością,

Prawo budowlane w art. 21a nakłada na Inwestora lub kierownika budowy obowiązek takiego przygotowania realizacji robót budowlanych, aby zapewnione było ubezpieczenie i ochrona zdrowia w procesie pracy poprzez opracowanie **plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia** (BIOZ) [18].

Zagrożenia i przepisy BHP przy robót remontowych prowadzone jako:

- (1) **niebezpieczne dla zdrowia lub życia substancje i preparaty chemiczne** ze względu na właściwości: wybuchowe i utleniające, wysoce i skrajnie łatwopalne, toksyczne, szkodliwe, żrące, drażniące, uczulające oraz rakotwórcze.
- (2) **prace na wysokości co najmniej 1 m** od poziomu podłogi lub ziemi, na których w związku z wykonywaną pracą mogą przebywać pracownicy, wymaga zabezpieczenia stanowisk przy pomocy zainstalowanej balustrady składające się z:
 - > poręczy ochronnych umieszczonych na wysokości 1,1 m
 - > krawężników o wysokości co najmniej 0,15 m.
 - > poprzeczek (pomiędzy poręczą i krawężnikiem) umieszczonych w połowie wysokości.

- Do zabezpieczenia stanowisk pracy na wysokości należy stosować:
- > środki ochrony zbiorowej, takie jak: rusztowania, siatki ochronne i siatki bezpieczeństwa
 - > środki ochrony indywidualnej, takie jak: szelki bezpieczeństwa, gdy nie ma środków ochrony zbiorowej.

5. Obowiązki i odpowiedzialność właściciela lub zarządcy

(1) Obowiązki właściciela lub zarządcy

w świetle Prawa budowlanego [1]

- 1) **Utrzymywać i użytkować** obiekt zgodnie z wymaganiami podstawowymi o których mowa w **art. 5** i zgodnie z **art. 61 ust. 1** ,
- 2) **Zapewnić bezpieczeństwo użytkowania** obiektu budowlanego, w świetle **art. 61 pkt. 2 [2]** w razie wystąpienia niekorzystnych czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt związanych z siłami natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, opady atmosferyczne deszczu lub śniegu, pożary lub powódź w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu,
- 3) **Prowadzić** dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego „Książkę obiektu budowlanego” stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących prowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego, zgodnie z **art. 64** ,
- 5) **Przechować dokumenty** użytkowania budynku, zgodnie z **art. 63**, przez okres jego istnienia w tym: dokumentację (projekty) budowy i dokumentację powykonawczą, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania,
- 6) **Przeprowadzać kontrole okresowe**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów i instalacji zgodnie **art. 62 ust. 1 pkt 1** (kontrola roczna), **pkt 2** (kontrola obiektu co 5-ć lat) i **pkt 3** (kontrola dwa razy do roku) [2] oraz **pkt. 4 [2]** dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego każdorazowo w przypadku wystąpienia działań sił natury niszczących obiekt budowlany.
Jeżeli w danym roku kalendarzowym zachodzi konieczność przeprowadzenia kontroli rocznej i kontroli pięcioletniej to można (wg GIMB ZAŁĄCZNIK Nr 1) przeprowadzić jedną kontrolę, która obejmowałaby kontrolę roczną i 5-cio letnią, a protokół powinien zawierać informację o spełnieniu obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 [2].
Przeprowadzenie w/w kontroli **nie zwalnia** właściciela bądź zarządcy z przeprowadzenia dodatkowej kontroli o których mowa w **art. 62 ust.1 pkt 3 [2]** (obiekty wielkopowierzchniowe) w zakresie i terminach podlegają dodatkowej kontroli **co najmniej** dwukrotnie w roku, w terminie do dnia 31 maja albo do 30 listopada – budynki które posiadają powierzchnie zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych

posiadających dachy o powierzchni przekraczającej 1000 m².

- 7). **Przeprowadzić obowiązkowe naprawy (art. 70 ust.1)**, w czasie lub bezpośrednio po obowiązkowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego (art. 62), usunąć stwierdzone **uszkodzenia oraz uzupełnić braki**, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa, w szczególności po katastrofie budowlanej, pożarze, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Wykonanie powyższego obowiązku (**art. 70 ust. 2**) powinno być potwierdzone w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu nadzoru budowlanego. Właściwy organ po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrole obiektu budowlanego.

- 8) **Udostępniać dokumenty (art. 65)** przedstawicielom właściwych organom do kontroli utrzymania obiektu budowlanego oraz przestrzegania przepisów o których mowa w **art. 63** (gromadzenie i przechowywanie dokumentacji projektowej i remontowej w toku użytkowania obiektu) oraz **art. 64 ust.3** (protokołów z kontroli obiektu budowlanego, ocena i ekspertyz stanu technicznego)

(2) Odpowiedzialność karna właściciela lub zarządcy w świetle Prawa budowlanego

WYSTĘPKI

- > **Kto**, udaremnia określone ustawą czynności właściwych organów

podlega: grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91 ust. 1 pkt 1),

- > **Kto**, nie spełnia określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiektu w sposób niezgodny z przepisami, lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego,

podlega: **grzywnie** nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do roku (art. 91a),.

Nowy przepis karny wynikający z art. 91a kwalifikuje się jako występki karany grzywną w stawkach dziennych (10 do 360) zgodnie z przepisem art. 33 § 1 ustawy Kodeks karny (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz.553) określając liczbę stawek oraz wysokość jednej stawki (do 10 zł. do 2000 zł.).

Kary orzekanie **Sąd rejonowy** na podstawie przepisów Kodeksu karnego, rozdz.IV ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz. 553).

WYKROCZENIA

- > **Kto**, nie spełnia określonego w **art. 70 ust. 1**, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska

podlega: karze aresztu ograniczenia *albo* pozbawienia wolności albo karze grzywny (art. 92 ust. 1 pkt 2),.

Kary za wykroczenia wynikające z art. 92 orzeka sąd rejonowy na podstawie ustawy Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 113, poz.717).

- > **Kto**, nie spełnia określonych w art. 63 obowiązku przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub art. 64 ust. 1 prowadzenie książki obiektu budowlanego

podlega: karze grzywny (art. 93 pkt 9)

- > **Kto**, nie spełnia obowiązku przesłania protokołu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków do właściwego organu, o którym mowa w art. 70 ust. 2

podlega: karze grzywny (art. 93 pkt 9a)

- > **Kto**, nie spełnia sporządza i przekazuje do obrotu prawnego świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu lub będącej nieruchomością częścią budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie posiadając uprawnień, zgodnie z art. 5 ust. 8,”

podlega: karze grzywny (art. 93 pkt 11).

Kary za wykroczenia wynikające z art. 93 orzeka organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 94 Prawa budowlanego na podstawie ustawy Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 113, poz.717) zgodnie z art. 95 Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2001 r. Nr 106, poz.1148).

6. Informacja o wynikach kontroli prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych

Warszawa 4 maja 2011 r .

Cel kontroli: dokonanie oceny realizacji przez właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych zadań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, będących w gminnym zasobie nieruchomości, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy – Prawo budowlane oraz innych ustaw normujących zasady eksploatacji urządzeń instalowanych w budynkach

Najwyższa Izba Kontroli opublikował 4 maja 2011 r. wyniki kontroli nt.

„Prawidłowości utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych”
przeprowadzonej w okresie od 6 kwietnia do 20 sierpnia 2010 r. w zakresie oceny

utrzymaniu i użytkowania obiektów budowlanych w lata 2007-2010 będących w zasobach 36 gmin na terenie Polski. (Nr ewid. Kontroli 174/2010/P10109/KSR)

Kontrola NIK negatywnie oceniła utrzymanie i użytkowanie oraz prawidłowości kontroli okresowej budynków, odnośnie do :

- > niepełnej realizacji obowiązków właścicieli i zarządców;
- > nie wypełniania obowiązku prowadzenia kontroli okresowych;
- > nie sprawdzania zaleceń po kontrolach okresowych;
- > użytkowania budynków wielorodzinnych z wadliwą wentylacją i instalacją elektryczną lub gazową;
- > nie zgodnego (*nie rzetelnego*) prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i przechowywania dokumentacji pokontrolnej;
- > braku napraw bieżących i remontów elementów konstrukcyjnych i całych obiektów stosowanie do ich stanu technicznego;
- > na niezgłaszania zmiany sposobu użytkowania lokali w budynkach mieszkalnych i w innych obiektach;
- > braku kontroli właścicieli nad zarządcami nieruchomości

W ocenie NIK, nieprzestrzeganie zasad prawidłowego utrzymania zabudowy wielorodzinnej przez właścicieli lub zarządców prowadzi do powstawania istotnych zagrożeń dla ludzi i mienia, a także może doprowadzić do awarii lub katastrofy budowlanej.

Akty prawne – literatura

- [1] Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.
(Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623)
- [2] Zmiana ustaw Prawo budowlane z 10 czerwca 2007 r.
(Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 665)
- [3] Ustawy z dnia 24 sierpnia. 2007 r. o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218 i jedn. tekst z 2010 r. Nr 102, poz.651}
- [4] Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. Nr 75, poz.690)
- [5] Zmiana rozporządzenia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. Nr 109, poz.1156)
- [6] Zmiana rozporządzenia 10 grudnia 2010 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. Nr 239, poz.1597)
- [7] Rozporządzenie z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74,poz, 836)
- [8] Rozporządzenie z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. z 2003 r. nr 89, poz.828)
- [9] Rozporządzenie w dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz.1134)
- [10] Norma PN-B-10425:1989 Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły. Wymagania techniczne i badania przy odbiorze
- [11] Norma PN-M-34507:2002 „Instalacje gazowe. Kontrola okresowa”
- [12] Norma PN-B-06200:2002 „Konstrukcje stalowe budowlane. Warunki wykonania i odbioru”
- [13] Pisma GINB z dnia 2 października 2007 r. znak DPR/INN/022/1085/2007 do Wojewódzkich Inspektorów Nadzoru Budowlanego w sprawie wątpliwości po nowelizacji ustawy Prawo budowlane z dnia 10 maja 2007 r.

- (Dz. U. z 2007 r. Nr 99, poz. 665)
- [14] Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontach (Dz. U. z 2008 r. Nr 228, poz. 1459)
 - [15] Instrukcja ITB Nr 360/99 Badania i ocena betonowych płyt warstwowych w budynkach mieszkalnych, wyd. ITB, W-wa, 1999 r.
 - [16] Instrukcja ITB Nr 374/2002 r. Metodyka oceny stanu technicznego wielkopłytowych ścian zewnętrznych, wyd. ITB, W-wa 2002 r.
 - [17] Ustawa z 15 grudnia 2000 r. w sprawie samorządu zawodowego architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz.42)
 - [18] Rozporządzenie z 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126)
 - [19] Tabele ocen uszkodzeń elementów budowlanych i instalacji opracowanych przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, wyd. Biuletyn IGM, zeszyt Nr 2 W - wa, luty 1971 r.
 - [20] Fryderyk Łasak -Wykonywanie pomiarów odbiorczych i okresowych pomiarów ochronnych instalacjach elektrycznych o napięciu znamionowym do 1 kV



GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Robert Dziwiński

DPB/INN/022/1085/2007

WOJEWÓDZKI INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO w Poznaniu	
Wpłynęło dnia	2007 -10- 08
L. dz.	6546/07
Podpis	

ZAŁĄCZNIK Nr 1

9.10.07

U.O.A

U.I.K

Powinno być wybrany
właściwy organ nadzoru
Warszawa, 02.10.07

Panie i Panowie
Wojewódzcy Inspektorzy
Nadzoru Budowlanego
wszyscy

Szanowni Państwo!

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących przeprowadzania okresowych obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych co najmniej dwa razy w roku w czasie ich użytkowania, przedstawiam następujące stanowisko.

Nowelizacja z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy -- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665) ustawodawca wprowadził przepisem art. 62 ust. 1 pkt 3, w dotychczasowym zakresie wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1, dodatkową kontrolę okresową, określając częstotliwość (okres) oraz zakres przedmiotowy jej przeprowadzania.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 62 ust. 1 pkt 3 okresowym kontrolom (w czasie użytkowania) co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, powinny zostać poddane:

- budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu
 - inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².
- Zakres przedmiotowy tej kontroli obejmuje sprawdzenie 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).

Zakres podmiotowy odnoszący do obowiązku poddawania kontroli obiektu dotyczy:

- właściciela
- zarządcy.

Ww. kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pismem zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Zatem mając na uwadze przedmiotowy przepis, należy stwierdzić, że ustawodawca nałożył obowiązek przeprowadzania co najmniej dwukrotnych w ciągu roku obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego -- przed i po okresie zimowym -- w stosunku do dwóch rodzajów obiektów. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy oraz inne obiekty budowlane posiadające dach o wskazanej w przepisie powierzchni.

Powierzchnia zabudowy jest określana na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836 – właściwości użytkowe w budownictwie. Z uwagi na ww. kryteria budynki o powierzchni dachu od 1000 do 2000 m², które mają powierzchnię zabudowy poniżej 2000 m², nie podlegają przedmiotowej kontroli.

Obowiązek przeprowadzania przedmiotowych kontroli jest związany z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom obiektu, czyli przede wszystkim ma na celu uniknięcie niebezpieczeństwa w przypadku m.in. zalegania śniegu na dachu, oblodzenia, osuwisk ziemnych – oddziałujących na ten obiekt.

Należy podkreślić, że budynki o dużych powierzchniach zabudowy (i towarzyszących im dużych powierzchniach dachów) wymagają odpowiedniego rozwiązania konstrukcji przekryć dachowych, w których (z uwagi na potrzeby funkcjonalne) często dąży się do zmniejszenia ilości słupów wewnętrznych i stosowania nowoczesnych i lekkich przekryć dachowych o dużych rozpiętościach – nie zawsze korzystnych dla bezpieczeństwa obiektów. Ponadto budynki o dużej powierzchni zabudowy mogą mieć (z uwagi na możliwość ich zaprojektowania w wielu poziomach) zróżnicowaną powierzchnię wewnętrzną, co przekłada się na zróżnicowanie liczby użytkowników budynków – którym należy zapewnić bezpieczeństwo.

Dlatego też, zgodnie z PN-EN 1990 Eurodod. *Podstawy projektowania konstrukcji* konstrukcje obiektów budowlanych (np. *budynków użyteczności publicznej*), w których występuje wysokie zagrożenie życia ludzkiego lub bardzo duże konsekwencje ekonomiczne, społeczne i środowiskowe – wynikające ze zniszczenia lub nieprawidłowego funkcjonowania konstrukcji – należy poddawać zaostrej kontroli w procesie ich projektowania oraz realizacji. Uwzględniając powyższe, takie obiekty budowlane należy poddawać zaostrej kontroli również w czasie ich użytkowania. Przejawem zaostrej kontroli w zakresie użytkowania tych obiektów jest przepis dotyczący kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3.

Wyżej wymienione budynki i obiekty budowlane są umownie traktowane jako „obiekty podwyższonego ryzyka” i zgodnie z poleceniem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego grupa tych obiektów, związana z przebywaniem w nich znacznej liczby ludzi, została poddana w 2006 r. (i w dalszym ciągu jest poddawana w 2007 r.) kontroli, w zakresie zgodnego z prawem ich utrzymywania – przez organy nadzoru budowlanego.

Zatem obiekty budowlane powinny być poddawane okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*. Z przepisu tego wynika, że zakres kontroli okresowej, o którym mowa w nowododanym pkt 3, pokrywa się z zakresem dotychczasowej kontroli rocznej. Zatem w każdym roku kalendarzowym właściciel bądź zarządca obiektu budowlanego oprócz dotychczasowej kontroli rocznej zobowiązany jest przeprowadzić dodatkową kontrolę w tym samym zakresie. Pierwsza kontrola musi być przeprowadzona do dnia 31 maja natomiast druga do 30 listopada.

Należy jeszcze zwrócić uwagę na sytuację, w której w danym w roku kalendarzowym zachodzi konieczność przeprowadzenia kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 *ustawy – Prawo budowlane*. W tym miejscu należy wyjaśnić, że zakres kontroli pięcioletniej określonej w pkt 2 tego przepisu i kontroli rocznej uregulowanej w pkt 1 jest różny, z wyjątkiem części budowlanej kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *ustawy – Prawo budowlane*, który pokrywa się z zakresem kontroli pięcioletniej. Właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypada kontrola pięcioletnia może przeprowadzić jedną kontrolę, która obejmowałaby zakres kontroli rocznej i pięcioletniej. Ponadto właściciel lub zarządca w ramach tej kontroli powinien przeprowadzić kontrolę roczną w zakresie, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c *ustawy – Prawo budowlane*. Tym samym może on przeprowadzić jedną kontrolę i spełnić w ten sposób obowiązek przeprowadzenia kontroli rocznej i pięcioletniej. Jednakże sporządzony z takiej kontroli

protokół powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – *Prawo budowlane*. Przeprowadzenie takiej kontroli nie zwalnia właściciela bądź zarządcy z przeprowadzenia dodatkowej kontroli w terminie do dnia 31 maja albo do 30 listopada, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – *Prawo budowlane*.

Ponadto na podstawie przepisu art. 70 ust. 1 właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub umowach, obowiązany jest w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Natomiast obowiązek powyższy, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu (zob. art. 70 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*). Dodatkowo nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane* oraz niektórych innych ustaw, ustawodawca uzupełnił w.w. przepis o obowiązek przeprowadzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu z kontroli, bezzwłocznej kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

Należy podkreślić, że ten kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny (zob. art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*).

Natomiast osoba która nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, podlega odpowiedzialności karnej, wynikającej z art. 93 pkt 9a ustawy – *Prawo budowlane*.

Ponadto w odniesieniu do obowiązku przeprowadzania, na podstawie art. 61 ustawy – *Prawo budowlane*, kontroli należy wskazać, że nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane* oraz niektórych innych ustaw ustawodawca wprowadził nowy przepis karny w art. 91a. Zatem, kto nie spełnia określonego w art. 61 ustawy – *Prawo budowlane*, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niegodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Przy czym zgodnie z przepisem art. 33 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. *Kodeks karny* (Dz. U. Nr 88, poz. 553) grzywnę wymierza się w stawkach dziennych, określając liczbę stawek oraz wysokość jednej stawki, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, najniższa liczba stawek wynosi 10, zaś najwyższa 360. Ustalając stawkę dzienną, sąd bierze pod uwagę dochody sprawcy, jego warunki osobiste, rodzinne, stosunki majątkowe i możliwości zarobkowe; stawka dzienna nie może być niższa od 10 złotych, ani też przekraczać 2.000 złotych (zob. art. 33 § 3 ustawy – *Kodeks karny*).

Uprzejmie proszę o zapoznanie z powyższymi wyjaśnieniami podległe organy nadzoru budowlanego pierwszego stopnia.

Z poważaniem



PROTOKÓŁ (A+C) Nr

spisany w dniu 20.....

**z okresowej kontroli co najmniej raz w roku,
zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego.**

I. Dane ogólne

Lokalizacja budynku:

Właściciel/Zarządca

.....

Ocenę wykonano w dniachprzez komisję w składzie:

1) Przedstawiciel Zarządcy Obiektu:

2) Specjaliści budowlani: (uprawnienia do projektowania lub kierowania
robotami w danej specjalności):

.....

.....

3) Mistrz Kominarski

4) Specjalista z uprawnieniami dozorowymi

5) Przedstawiciele zespołów eksploatacyjnych (działu technicznego):

.....

.....

.....

Komisja dokonała sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (zgodnie z
art. 62 ust. 1a) z dnia i utrzymała nie wykonanie zaleceń w zakresie:

.....

.....

Ocena usuniętych awarii, powstałych w okresie użytkowania obiektu:

.....

.....

.....

II. Kontrola okresowa polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) elementów i instalacji budynku lub budowli narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu:

- 1) ściany zewnętrzne budynku (warstwa fakturowa, elementy ścian, attyki, filarów, gzymsów, balustrady pełne betonowe, balkony, loggie):
.....
- 2) trwałość zamocowań urządzeń i elementów na ścianach zewnętrznych (reklamy, anteny TVR, kraty)
.....
- 3) pokrycie dachów i daszków okapowych (pęcherze, odspajania warstwy papy, sfalowania warstw papowych, nieliczne dziury i rozdarcia lub pęknięcia pokrycia powodujące zacieki, przy pokryciach ceramicznych nierówne ułożenie powodujące zacieki, skorodowane pokrycie z blachy, uszkodzenia powyżej 50 % ogólnej powierzchni dachu wymagające nowego pokrycia papowego lub ceramicznego)
.....
.....
- 4) odwodnienie dachu, daszków (rynny i rury spustowe) i obróbek blacharskich (gzymsów, kominów, okienek, włazów)
.....
- 5) konstrukcja więźby drewnianej dachowej (ślady zawilgocenia z zacieków, złuzowanie połączeń, oznaki wygięcia poszczególnych elementów połączy dachowej, uszkodzenia elementów konstrukcji więźby wymagające wzmocnienia względnie całej wymiany elementów na nowe)
.....
.....
- 6) konstrukcja stropodachów pełnych, odpowietrzonych, dwudzielnych wentylowanych (powierzchnia równa, widoczne ugięcia płyt z oznakami spękań, ślady zawilgocenia z zacieków, niedostateczna głębokość oparcia płyt dachowych na podporach, brak dylatacji termicznych w połączy dachu)
.....
.....
- 7) kontrola okresowa ścian zewnętrznych w budynkach wielkopłytowych
- w załączeniu „Dziennik kontroli przeglądu płyt żelbetowych warstwowych” z dniazgodnie z Instrukcją ITB Nr 360/99

- 8) kontrola roczna elewacji azbestowo-cementowych – w załączeniu protokół „Ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest” z dnia zgodnie ze wzorem w rozporządzeniu (Dz. U. z 2004 r. Nr 71, poz.649)
- 10) kontrola stanu sprawności instalacji i urządzeń p.poż obiektu - protokół (ZAŁĄCZNIK)
.....
- 11) ocena stolarka okienna i drzwiowa (trwałość, szczelność, zamknięcia)
.....
- 12) ocena sieci i przyłącza wody (w tym urządzenia pomiarowe)
.....
- 13) ocena sieci zewnętrzne i przyłącza kanalizacji
.....
- 14) ocena systemu ogrzewania i ciepłej wody (w tym urządzenia pomiarowe)
.....
- 15) ocena izolacja (przeciwwilgociowe) ścian zewnętrznych w piwnicach
.....
- 16) stan przejść przyłączy instalacyjnych przez ścian budynku
.....
- 17) urządzenia wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, pomieszczenia czystości z komorami śmieciowymi w budynkach wysokich)
.....
- 18) stan bezpieczeństwa komunikacji zewnętrznej (schody, pochylnie, poręcze)
.....

b) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska

- 1) urządzenia kanalizacji do gromadzenia lub oczyszczania ścieków
.....

- 2) urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód gruntowych (stan składowisk na odpady i nieczystości)
.....
- 3) stanowiska postojowe pojazdów samochodowych
.....
- 4) odwodnienie placów postojowych i dróg dojazdowych
.....
- 5) tereny zielone i biologicznie czynne
.....
- 6) ekrany i inne urządzenia przeciwdźwiękowe
.....
- 7) urządzenia filtrujące, odpylające i inne urządzenia służące służące do ochrony środowiska
.....
- 8) systemy antywibracyjne (eliminujące rozchodzenie się drgań)
.....
- 9) ekrany i urządzenia zabezpieczające przed niebezpiecznym promieniowaniem
.....
- 10) ekrany i urządzenia zabezpieczające przed polami elektromagnetycznymi, urządzeniami do usuwania, gromadzeniem i utylizacji odpadów stałych
.....

c) sprawność techniczna i szczelność instalacji gazowych

- 1) Kontrola okresowa instalacji gazowych (zgodnie wymaganiami i procedurą normy PN-M 34507:2002 lub wytycznych GINB z 1995 r.) od kurka głównego do armatury odcinającej instalację gazową u odbiorcy indywidualnego – protokół Nrz dnia
(ZAŁĄCZNIK) z wnioskami i zaleceniami:
.....

- 2) Kontrola okresowa instalacji zasilanej gazem płynnym z butli o nominalnej zawartości gazu do 11 kg w budynkach lub lokalach mieszkaniowych – protokół Nrz dnia (ZAŁĄCZNIK) z wnioskami i zaleceniem:

.....

d) stan techniczny przewodów kominowych

- 1) sprawność przewodów dymowych i spalinowych (zgodnie z badaniami wg normy PN-89/B-10425) – protokół Nr z dnia(ZAŁĄCZNIK) z zaleceniami do dalszej eksploatacji:

.....

- 2) kontrola przewodów i urządzeń wentylacyjnych (zgodnie z badaniami wg PN-89/B-10425 i wymaganiami PN-83/B-03430) – protokół Nrz dnia (ZAŁĄCZNIK) z zaleceniami do dalszej eksploatacji:

.....

III. Wnioski Komisji:

.....

Podpisy członków komisji: 1)

2)

3)

4)

5)

Protokół zapisano w Księżce obiektu budowlanego

.....

PROTOKÓŁ (A+B) Nr

spisany w dniu 200.....r.

z okresowej kontroli rocznej i raz na 5 lat (zbiorczy)

(zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego),

I. Dane ogólne

Lokalizacja budynku:

Właściciel/Zarządca

.....

Ocenę wykonano w dniachprzez komisję w składzie:

1) Przedstawiciel Zarządcy Obiektu:

2) Specjaliści budowlani: (uprawnienia do projektowanie lub kierowania robotami w danej specjalności):

.....

.....

.....

.....

3) Specjalista z uprawnieniami dozorowymi

.....

.....

.....

4) Przedstawiciele zespołów eksploatacyjnych (działu technicznego):

.....

Komisja dokonała sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (zgodnie z art. 62 ust. 1a) z dnia z ich oceną.

Nie wykonane zalecenia – uznała Komisja za konieczne do ich realizacji w następującym zakresie:

.....

Ocena zgłoszonych awarii lub uszkodzeń elementów powstałych w okresie od ostatniej kontroli, stwierdzenie ich napraw lub uzupełnień braków, które mogły spowodować zagrożenie życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska

.....

II. Dane techniczne budynku / obiektu

- a) rodzaj budynku / obiektu.....
- b) konstrukcja/ technologia budynku
-
- c) dane ogólne:
- 1) powierzchnia zabudowy m²
- 2) powierzchnia użytkowam²
- 3) powierzchnia dachum²
- 4) kubaturam³
- 5) liczba kondygnacji
- d) opis elementów budowlanych (dach, stropy, ściany, słupy, podpory, fundamenty, klatki schodowe, tarasy, stolarka okienna i drzwiowa)
-
-
-
-
-
- e) opis instalacji wewnętrznych (wod-kan, gaz, centralne ogrzewanie, ciepła woda, energia elektryczna, telekomunikacja)
-
-
-
- f) opis źródła ciepła (kotłownia, stacja wymienników, zasilanie z sieci zewnętrznej)
-
-

III. Stwierdzenia Komisji dotyczące:

a) oceny stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu – w zakresie:

- 1) przechowywanej dokumentacji obiektu (kompletność)
zgodnie z art. 63 w związku z art. 60 Prawa budowlanego

.....

- 2) sposobu użytkowania obiektu (zgodność użytkowania obiektu lub jego części z przeznaczeniem)

.....

- 3) stanu techniczny obiektu w oparciu o dokumentację projektową lub powykonawczą i zużycie techniczne w czasie eksploatacji (*ścian, stropów, schodów wewnętrznych, schodów zewnętrznych, konstrukcji dachu, stan piwnic*) – opis:

.....

.....

lub protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)

- 4) stan techniczny dach – opis (bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych – art. 61 ust. 2 i art. 62 ust. 1 pkt 3)

.....

lub protokół kontroli okresowej z dnia(ZAŁĄCZNIK)

- 5) stanu techniczny instalacji:

- wodno- kan. – protokół z dnia (ZAŁĄCZNIK)
- centralnego ogrzewania – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)
- gazowej – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)
- gazowej z butli – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)
- wentylacyjnej – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)
- klimatyzacji – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)
- wewnętrznych ppoż – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK))

- 6) stan techniczny sprawności przewodów kominowych

protokół kontroli okresowej – protokół z dnia

.....(ZAŁĄCZNIK)

- 7) stan sprawności instalacji i urządzeń służących ochronie

środowiska – protokół z dnia(ZAŁĄCZNIK)

b) ocena estetyki obiektu oraz jego otoczenia

- 1) ocena estetyki architektonicznej budynku

- 2) ocena terenów zielonych
- 3) ocena małej architektury i placów zabaw
- 4) ocena ogrodzenia terenu
- 5) inne

c) badanie instalacji elektrycznej – w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń

- 1) kontrola okresowa stanu technicznego instalacji i urządzeń elektroenergetycznych – protokół z dnia (ZAŁĄCZNIK)
- 2) protokół pomiarów nr z dnia skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie (ZAŁĄCZNIK)

d) badanie instalacji piorunochronowej – w zakresie oględzin części nadziemnej i sprawdzenia wymiarów, pomiar rezystencji uziemień, sprawdzenie stanu uziomów, kontrola połączeń galwanicznych

- 1) metryka urządzenia piorunochronowego obiektu budowlanego z dnia(ZAŁĄCZNIK)
- 2) protokół kontroli i badań urządzeń piorunochronowych z dnia (ZAŁĄCZNIK)

e) zbiorczy protokół (kontroli 5-letniej) Nr/...../..... z dnia z oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronowej obiektu budowlanego (ZAŁĄCZNIK)

- f) wartość użytkowa obiektu (Wu) = %**
 stopniem zużycia technicznego budynku w danym roku kontroli ustalonym wskaźnikiem procentowym:
- (1) metodą czasową – wzory Rossa, w zależności od sposobu eksploatacji i utrzymania budynku ze wzgl. na gospodarkę remontową (złą – brak, prawidłową i wyjątkowo staranną)
 - (2) metodą średnioważoną zużycia technicznego całego budynku – stopień zużycia w % elementów do ich udziału % w koszcie odtworzenia budynku

IV. Wnioski i zalecenia Komisji:

.....

.....

.....

.....
.....
Podpisy członków komisji:

1)

2)

3)

4)

5).....

6)

7)

ZAŁĄCZNIKI: (ekspertyzy, opinie, pomiary geodezyjne)

.....
Z protokołem zapoznał się Właściciel lub Zarządca budynku/obiektu i wydał decyzję co do planowanych remontów i ich zakresu

.....
w dniu podpis

Zapisano w Księżce obiektu budowlanego

- a) rozdziałpktprotokoły
- b) rozdział pktdokumentacja
- c) rozdział.....pktekspertyzy
- d) rozdziałpkt opinie
- e) rozdział pkt pomiary

PROTOKÓŁ nr C+D/.....

spisany w dniu 20.....

**z okresowej kontroli co najmniej dwa raz w roku,
budynku o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m²
obiektu budowlanego o powierzchni dachu powyżej 1000 m²
zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego.**

I. Dane ogólne

Lokalizacja budynku:

Właściciel/Zarządca

.....

Ocenę wykonano w dniachprzez komisję w składzie:

1) Przedstawiciel Zarządcy Obiektu:

2) Specjaliści budowlani: (uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami w danej specjalności):

.....

.....

.....

.....

3) Mistrz Kominarski

4) Specjalista z uprawnieniami dozorowymi

5) Przedstawiciele zespołów eksploatacyjnych (działu technicznego):

.....

.....

.....

Komisja dokonała sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (zgodnie z art. 62 ust. 1a) z dnia i utrzymała nie wykonane zalecenia w zakresie:

.....

.....

Ocena usuniętych awarii, powstałych w okresie użytkowania obiektu:

.....

.....

II. Charakterystyka techniczna budynku / obiektu

a) rodzaj budynku / obiektu.....

b) konstrukcja/ technologia budynku

c) dane ogólne:

1) powierzchnia zabudowy m²

2) powierzchnia użytkowam²

3) powierzchnia dachum²

4) kubaturam³

5) liczba kondygnacji

d) opis elementów budowlanych (dach, stropy, ściany, słupy, podpory, fundamenty, klatki schodowe, tarasy, stolarka okienna i drzwiowa)

.....

e) opis instalacji wewnętrznych (wod-kan, gaz, centralne ogrzewanie, ciepła woda, energia elektryczna, telekomunikacja)

.....

f) opis źródła ciepła (kotłownia, stacja wymienników, zasilanie z sieci zewnętrznej)

.....

III. Kontrola okresowa budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² polegające na sprawdzeniu stanu technicznego

a) elementów i instalacji budynku lub budowli narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu:

1) ściany zewnętrzne budynku (warstwa fakturowa, elementy ścian, attyki, filarów, gzymsów, balustrady pełne betonowe, balkony, loggie):

.....

2) trwałość zamocowań urządzeń i elementów na ścianach zewnętrznych (reklamy, anteny TVR, kraty)

.....

3) urządzenia i sieci zewnętrzne p.poż

.....

- 4) stolarka okienna i drzwiowa (trwałość, szczelność, zamknięcia)
.....
- 5) sieci zewnętrzne i przyłącza wody (w tym urządzenia pomiarowe)
.....
- 6) sieci zewnętrzne i przyłącza kanalizacji
.....
- 7) instalacje grzewcze i ciepłej wody (w tym urządzenia pomiarowe)
.....
- 8) węzły cieplne (zawory regulacyjne i stabilność pracy)
.....
- 9) izolacja ścian zewnętrznych w piwnicach (przeciwwilgociowe)
.....
- 10) przejścia przyłączy instalacyjnych przez ścian budynku
.....
- 11) urządzenia wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, pomieszczenia
czystości z kamorami śmieciowymi w budynkach wysokich)
.....
- 12) stan bezpieczeństwa komunikacji zewnętrznej (schody, pochylnie, poręcze)
.....
- 13) trwałość zamocowań i konstrukcji elementów małej architektury
(trzepaki, huśtawki i urządzenia na placu zabaw)
.....
- 14) inne
.....

**b) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (ZAŁĄCZNIK
protokół Nrz dnia z zaleceniami) lub ocena indywidualna:**

- 15) urządzenia kanalizacji do gromadzenia lub oczyszczania ścieków
.....
- 16) urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód
gruntowych (stan składowisk na odpady i nieczystości)
.....
- 17) stanowiska postojowe pojazdów samochodowych
.....
- 18) odwodnienie placów postojowych i dróg dojazdowych
.....
- 19) tereny zielone i biologicznie czynne
.....

20) ekrany i inne urządzenia przeciwdźwiękowe

.....

21) urządzenia filtrujące, odpylające i inne urządzenia służące
służące do ochrony środowiska

.....

22) systemy antywibracyjne (eliminujące rozchodzenie się drgań)

.....

21) ekrany i urządzenia zabezpieczające przed niebezpiecznym
promieniowaniem

.....

23) ekrany i urządzenia zabezpieczające przed polami elektro-
magnetycznymi, urządzeniami do usuwania, gromadzeniem
i utylizacji odpadów stałych

.....

c) sprawność techniczna i szczelność instalacji gazowych

1) Kontrola okresowa instalacji gazowych (zgodnie wymaganiami i
procedurą normy PN-M 34507:2002) od kurka głównego
do armatury odcinającej instalację gazową u odbiorcy indywidualnego

– **protokół** Nr z dnia

(ZAŁĄCZNIK) z wnioskami i zaleceniami:

.....

2) Kontrola okresowa instalacji zasilanej gazem płynnym z butli o
nominalnej zawartości gazu do 11 kg w budynkach lub lokalach
mieszkaniowych – **protokół** Nr..... z dnia
(ZAŁĄCZNIK) z wnioskami i zaleceniami:

.....

d) stan techniczny przewodów kominowych

1) sprawność przewodów dymowych i spalinowych (zgodnie z
badaniami wg normy PN-89/B-10425) – **protokół** Nr
z dnia (ZAŁĄCZNIK) z zaleceniami do dalszej
eksploatacji:

.....

2) kontrola przewodów i urządzeń wentylacyjnych (zgodnie z badaniami
wg.PN-89/B-10425 i wymaganiami PN-83/B-03430) – **protokół**
Nrz dnia (ZAŁĄCZNIK) z zaleceniami do dalszej
eksploatacji:

.....

IV. Kontrola okresowa dachu budynku /obiektu o powierzchni przetracającej 1000 m² polegająca na ocenie stanu technicznego konstrukcji dla bezpiecznego użytkowania z wyeliminowaniem uszkodzeń, mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi,

bezpieczeństwa mienia lub środowiska w razie wystąpienia czynników lub niekorzystnych zjawisk (wyładowań atmosferycznych, wiatrów, intensywnych opadów deszczu, zlegania śniegu i oblodzenia):

- 1) pokrycie dachu (pęcherze, odspajania warstwy papy, sfalowania warstw papowych, nieliczne dziury i rozdarcia lub pęknięcia pokrycia powodujące zacieki, przy pokryciach ceramicznych nierówne ułożenie powodujące zacieki, skorodowane pokrycie z blachy, uszkodzenia powyżej 50 % ogólnej powierzchni dachu wymagające nowego pokrycia papowego lub ceramicznego)
.....
- 2) odwodnienie dachu (rynny i rury spustowe) i obróbek blacharskich (gzymsów, kominów, okienek, włazów)
.....
- 3) konstrukcja więźby drewnianej dachowej (ślady zawilgocenia z zacieków, zluźnienie połączeń, oznaki wygięcia poszczególnych elementów połaci dachowej, uszkodzenia elementów konstrukcji więźby wymagające wzmocnienia względnie całej wymiany elementów na nowe)
.....
- 4) konstrukcja stropodachów pełnych, odpowietrzonych, dwudzielnych wentylowanych (powierzchnia równa, widoczne ugięcia płyt z oznakami spękań, ślady zawilgocenia z zacieków, niedostateczna głębokość oparcia płyt dachowych na podporach, brak dylatacji termicznych w połaci dachu)
.....
- 5) opinie lub ekspertyzy techniczne obiektów halowych w lekkiej konstrukcji stalowej o dużych rozpiętościach (ZAŁĄCZNIK)
.....

Wnioski i zalecenia Komisji:

.....
.....

Podpisy członków komisji:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5).....

ZAŁĄCZNIKI: (ekspertyzy, opinie, pomiary geodezyjne).....

PROTOKÓŁ ZBIORCZY Nr A+C+B/.....

spisany w dniu 200.....

z przeprowadzonych komisyjnie jednocześnie

- 1) kontroli okresowej raz w roku,**
(zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego),
- 2) kontroli okresowej dwa razy w roku w przypadku
budynku o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m²
i obiektów o powierzchni dachu powyżej 1000 m²**
(zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 Prawa budowlanego)
- 3) kontroli okresowej raz na 5 lat**
(zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego),

I. Dane ogólne

Lokalizacja budynku:

Właściciel/Zarządca

.....

Ocenę wykonano w dniachprzez komisję w składzie:

- 1) Przedstawiciel Zarządcy Obiektu:
- 2) Specjaliści budowlani: (uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami w danej specjalności):
.....
.....
.....
.....
- 3) Mistrz Kominarski
- 4) Specjalista z uprawnieniami dozorowymi
-
-
- 5) Przedstawiciele zespołów eksploatacyjnych (działu technicznego):
.....

Komisja dokonała sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli (zgodnie z art. 62 ust. 1a) z dnia i utrzymała nie wykonane zalecenia w zakresie:

.....

II. Charakterystyka techniczna budynku / obiektu

a) rodzaj budynku / obiektu.....

b) konstrukcja/ technologia budynku

.....

c) dane ogólne:

- a. powierzchnia zabudowy m²
- b. powierzchnia użytkowam²
- c. powierzchnia dachum²
- d. kubaturam³
- e. liczba kondygnacji

d) opis elementów budowlanych (dach, stropy, ściany, słupy, podpory, fundamenty, klatki schodowe, tarasy, stolarka okienna i drzwiowa)

.....
.....
.....

e) opis instalacji wewnętrznych (wod-kan, gaz, centralne ogrzewanie, ciepła woda, energia elektryczna, telekomunikacja)

.....
.....
.....

f) opis źródła ciepła (kotłownia, stacja wymienników, zasilanie z sieci zewnętrznej)

.....
.....

III. Kontrola okresowa roczna budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) **elementów i instalacji** budynku lub budowli narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu:

1) ściany zewnętrzne budynku (warstwa fakturowa, elementy ścian, attyki, filarów, gzymsów, balustrady pełne betonowe, balkony, loggie):

.....
.....
.....

2) trwałość zamocowań urządzeń i elementów na ścianach zewnętrznych (reklamy, anteny TVR, kraty)

.....

3) ściany konstrukcyjne

.....

-
- 4) stropy i schody
.....
.....
- 5) podłóża i posadzki
.....
.....
- 6) stolarka okienna i drzwiowa (trwałość, szczelność, zamknięcia)
.....
.....
- 7) oszklenie
.....
.....
- 8) tynki wewnętrzne i ich malowanie
.....
.....
- 9) tynki zewnętrzne i oblicowane
.....
.....
- 10) sprawność i stan techniczny instalacji i urządzenia p.poż obiektu
(ZAŁACZNIK) protokół nr z dnia
- 11) instalacje i sieci zewnętrzne (przyłącza) wody (w tym urządzenia pomiarowe)
.....
.....
- 12) instalacje i sieci zewnętrzne (przyłącza) kanalizacji
.....
.....
- 13) instalacje grzewcze i ciepłej wody (w tym urządzenia pomiarowe)
.....
.....
- 14) węzły ciepłne (zawory regulacyjne i stabilność pracy)
.....
.....
- 15) izolacja ścian zewnętrznych w piwnicach (przeciwwilgociowe)
.....
.....
- 16) przejścia przyłączy instalacyjnych przez ścian budynku
.....

.....

17) urządzenia wspólnego użytkowania (pralnie, suszarnie, pomieszczenia czystości z kamorami śmieciowymi w budynkach wysokich)

.....

.....

18) stan bezpieczeństwa komunikacji zewnętrznej (schody, pochylnie, poręcze)

.....

.....

19) trwałość zamocowań i konstrukcji elementów małej architektury (trzepaki, huśtawki i urządzenia na placu zabaw)

.....

.....

20) inne

.....

.....

.....

b) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (ZAŁĄCZNIK protokół Nrz dnia z zaleceniami) lub ocena indywidualna:

1) urządzenia kanalizacji do gromadzenia lub oczyszczania ścieków

.....

.....

2) odprowadzenie wód opadowych z budynku

.....

.....

3) urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód gruntowych (stan składowisk na odpady i nieczystości)

.....

.....

4) stanowiska postojowe pojazdów samochodowych

.....

.....

5) odwodnienie placów postojowych i dróg dojazdowych

.....

.....

6) tereny zielone i biologicznie czynne

.....

.....

7) ekrany i inne urządzenia przeciwdźwiękowe

.....
.....
8) urządzenia filtrujące, odpylające i inne urządzenia służące
służące do ochrony środowisk
.....
.....

9) systemy antywibracyjne (eliminujące rozchodzenie się drgań)
.....
.....

10) ekrany i urządzenia zabezpieczające przed niebezpiecznym
promieniowaniem
.....
.....

11) ekrany i urządzenia zabezpieczające przed polami elektro-
magnetycznymi, urządzeniami do usuwania, gromadzeniem
i utylizacji odpadów stałych
.....
.....

c) sprawność techniczna i szczelność instalacji gazowych

- 1) Kontrola okresowa instalacji gazowych (zgodnie wymaganiami i
procedurą normy PN-M 34507:2002) od kurka głównego do armatury
odcinającej instalację gazową u odbiorcy indywidualnego – **protokół**
Nr z dnia (ZAŁĄCZNIK) z wnioskami i zaleceniami:
.....
.....
- 2) Sprawdzenie (kontrola) szczelności instalacji gazowej – uproszczona
próba szczelności zgodnie z wytycznymi GIMB z dnia 24 lipca 1995 r.
znak IA/JG/469/95 **lub** próba szczelności powietrzem pod ciśnieniem
roboczym 5 kPa przez 15 minut zgodnie z normą PN-EN 1775:2001
„Przewody gazowe dla budynków. Maksymalne Ciśnienie robocze 5 bar.
Zalecenia funkcjonalne”.
Protokół próby szczelności z dnia(ZAŁĄCZNIK) zalecenia:
.....
.....
- 3) Kontrola okresowa instalacji zasilanej gazem płynnym z butli o
nominalnej zawartości gazu do 11 kg w budynkach lub lokalach
mieszkaniowych – **protokół** Nr..... z dnia
(ZAŁĄCZNIK) z wnioskami i zaleceniem:
.....
.....

d) stan techniczny przewodów kominowych

- 1) sprawność przewodów dymowych i spalinowych (zgodnie z
badaniami wg normy PN-89/B-10425) – **protokół** Nr

z dnia (ZAŁĄCZNIK) z zaleceniami do dalszej eksploatacji:.....
.....

- 2) kontrola przewodów i urządzeń wentylacyjnych (zgodnie z badaniami wg PN-89/B-10425 i wymaganiami PN-83/B-03430) – **protokół** Nrz dnia (ZAŁĄCZNIK) z zaleceniami do dalszej eksploatacji:.....
.....

IV. Kontrola okresowa roczna dachu budynku /obiektu o powierzchni przetracającej 1000 m² polegająca na ocenie stanu technicznego konstrukcji dla bezpiecznego użytkowania z wyeliminowaniem uszkodzeń, mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska w razie wystąpienia czynników lub niekorzystnych zjawisk (wyładowań atmosferycznych, wiatrów, intensywnych opadów deszczu, zlegania śniegu i oblodzenia):

I w terminie do 31 maja

II w terminie do 30 listopada

- 1) **pokrycie dachu** (pęcherze, odspajania warstwy papy, sfalowania warstw papowych, nieliczne dziury i rozdarcia lub pęknięcia pokrycia powodujące zacieki, przy pokryciach ceramicznych nierówne ułożenie powodujące zacieki, skorodowane pokrycie z blachy, uszkodzenia powyżej 50 % ogólnej powierzchni dachu wymagające nowego pokrycia papowego lub ceramicznego)
.....
.....
- 2) **odwodnienie dachu** (rynny i rury spustowe) i **obróbek blacharskich** (gzymsów, kominów, okienek, włazów)
.....
.....
- 3) **konstrukcja więźby drewnianej dachowej** (ślady zawilgocenia z zacieków, zluźnienie połączeń, oznaki wygięcia poszczególnych elementów połaci dachowej, uszkodzenia elementów konstrukcji więźby wymagające wzmocnienia względnie całej wymiany elementów na nowe)
.....
.....
- 4) **konstrukcja stropodachów pełnych, odpowietrzonych, dwudzielnych wentylowanych** (powierzchnia równa, widoczne ugięcia płyt z oznakami spękań, ślady zawilgocenia z zacieków, niedostateczna głębokość oparcia płyt dachowych na podporach, brak dylatacji termicznych w połaci dachu)
.....
.....
- 5) **opinie lub ekspertyzy techniczne obiektów halowych w lekkiej konstrukcji stalowej o dużych rozpiętościach (ZAŁĄCZNIK)**

.....
.....
.....
.....

V. Kontrola okresowa raz na 5 lat – stwierdzenia komisji dotyczące:

a) oceny stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu – w zakresie:

- 1) kompletność przechowywanej dokumentacji obiektu (kompletność zgodnie z art. 63 Prawa budowlanego)

.....
.....

- 2) sposobu użytkowania obiektu (zgodność użytkowania obiektu lub jego części z przeznaczeniem)

.....
.....
.....

- 3) stanu techniczny obiektu w oparciu o dokumentację projektową i powykonawczą

.....

- 4) stanu techniczny instalacji:

- wodnej
- kanalizacyjnej
- gazowej
- wentylacyjnej
- klimatyzacyjnej
- służącej ochronie środowiska

.....

- 5) wartości użytkowej obiektu (W_u) = %

ustalona wskaźnikiem procentowym:

(1) metodą czasową – wzory Rossa

(2) metodą średnioważoną – stopień zużycia w % elementów obiektu

b) ocena estetyki obiektu oraz jego otoczenia

- 1) ocena estetyki architektonicznej budynku
- 2) ocena terenów zielonych
- 3) ocena małej architektury i placów zabaw
- 4) ocena ogrodzenia terenu
- 5) inne

c) badanie instalacji elektrycznej – w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń

1) kontrola okresowa stanu technicznego instalacji i urządzeń elektroenergetycznych – protokół z dnia (ZAŁĄCZNIK)

2) protokół pomiarów nr z dnia skuteczności ochrony przeciwporażeniowej przez samoczynne wyłączenie (ZAŁĄCZNIK)

d) badanie instalacji piorunochronowej – w zakresie oględzin części nadziemnej i sprawdzenia wymiarów, pomiar rezystencji uziemień, sprawdzenie stanu uziomów, kontrola połączeń galwanicznych

1) metryka urządzenia piorunochronowego obiektu budowlanego z dnia(ZAŁĄCZNIK)

2) protokół kontroli i badań urządzeń piorunochronowych z dnia (ZAŁĄCZNIK)

e) zbiorczy protokół (kontroli 5-letniej) Nr/...../..... z dnia z oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronowej obiektu budowlanego (ZAŁĄCZNIK)

Wnioski i zalecenia Komisji:

.....
.....
.....
.....
.....

Podpisy członków komisji:

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)

ZAŁĄCZNIKI: (ekspertyzy, opinie, pomiary geodezyjne)

.....

Z protokołem zapoznał się Właściciel lub Zarządca budynku/obiektu i wydał decyzję co do planowanych remontów i ich zakresu

.....

w dniu podpis