

## Podstawa opracowania

- 1) Zlecenie Zamawiającego – w zakresie zleconym Wykonawcy.
- 2) Wizja lokalna obiektu w dniu .....
- 3) Udostępniona dokumentacja techniczna i eksploatacyjna.
- 4) Akty prawne:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.);
  - Obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym:
    - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zm.);
    - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r., nr 74, poz. 836 ze zm.);
    - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U z 2022 r. poz. 2778);
    - Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2057);
    - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., nr 109, poz. 719);
- 5) Zasady sztuki budowlanej.

### W szczególności Ustawa z dnia 7 lipca 1994r.- Prawo budowlane określa, że cyt.:

#### Art. 62.

1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:
    - 1) okresowej, co najmniej raz w roku, 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 przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
    - 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrola ta powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
    - 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt. 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>;
- osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli....".

### ZAKRES KONTROLI

KONTROLA ROCZNA	KONTROLA 5-LETNIA	KONTROLA OBIEKTU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada	KONTROLA AD HOC:
Sprawdzenie i ocena stanu technicznego: 1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, w tym bezpieczeństwa użytkownika, tj.: a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, d) pokryć dachowych, e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, f) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku. 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym instalacji 3) instalacji gazowych [wraz z badaniem szczelności instalacji] oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);	Sprawdzenie i ocena stanu technicznego: 1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, w tym bezpieczeństwa użytkownika, tj.: a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, d) pokryć dachowych, e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, f) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku. 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym instalacji [wraz z badaniem jej]; 3) instalacji gazowych [wraz z badaniem szczelności instalacji] oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych); 4) instalacji instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów [wraz z badaniem jej]; 5) ocena przydatności użytkowania obiektu i jego estetyki oraz jego otoczenia.	Sprawdzenie i ocena stanu technicznego: 1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, w tym bezpieczeństwa użytkownika, tj.: a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, d) pokryć dachowych, e) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, f) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, g) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku. 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym instalacji 3) instalacji gazowych [wraz z badaniem szczelności instalacji] oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).	1. sprawdzenie elementów obiektu wymagających zabezpieczenia, 2. usunięcie zagrożenia dla bezpieczeństwa

#### Art. 64.

1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.
2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
  - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) obiektów budowlanych:
    - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
    - b) wymienionych w art. 29 ust. 1;
  - 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzi książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.
3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty,

### Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. Nr 74, poz. 836) w § 5 określa, że cyt.:

#### § 5.

1. Okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a) ustawy, 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) środowiska,
  - 3) konstrukcji budynku.
2. W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:
  - 1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, 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 stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
  - 7) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
  - 8) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

#### § 6.

Zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy, należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

## Zakres i cel opracowania

Zakres niniejszego opracowania technicznego okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego zwanego wymiennie przeglądem stanu technicznego obiektu, wynika i wyczerpuje obowiązek zawarty w ustawie z dnia 7 lipca 1994r „Prawo budowlane” a w szczególności art. 62 ust. 1 pkt 1abc (przeгляд roczny) oraz art. 62 ust 1 pkt 2 (przeгляд 5-cio letni). Zakres niniejszego opracowania wyczerpuje obowiązek z ustawy „Prawo budowlane” w takim zakresie, w jakim został zlecony do realizacji dla Wykonawcy niniejszego protokołu a szczególności obejmuje:

1. Stan techniczny elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.
2. Stan techniczny instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.
3. Stan techniczny przewodów kominowych (wentylacji grawitacyjnej oraz wentylacji mechanicznej).
4. Stan techniczny instalacji gazowej.
5. Stan techniczny i przydatność do użytkowania całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia

Celem niniejszego opracowania jest spełnienie obowiązku wynikającego z art. 62 ust 1 pkt. 1 ppkt. abc (przeгляд roczny) oraz art. 62 ust 1 pkt 2 (przeгляд 5-cio letni) ustawy „Prawo Budowlane”. Protokół z niniejszej kontroli okresowej obiektu budowlanego opracowany został również na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego. Szczegółowe opinie czy ekspertyzy dotyczące poszczególnych elementów obiektu lub jego części opracowane być powinny na podstawie odrębnych zleceń i przepisów.

## Zespół kontrolny.

Okresową kontrolę stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadziły niżej wymienione osoby:

- w zakresie konstrukcyjno-budowlanym: ..... – uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr .....; świadectwo kwalifikacyjne „D” uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru nr.....
- w zakresie instalacyjnym: ..... – uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr .....

Podpis osoby przeprowadzającej kontrolę w danym zakresie znajduje się na ostatniej stronie protokołu.