



Smart-Bud Marek Nowak
ul. Filipka 15, 41-811 Zabrze, tel. 692 439 761
e-mail: biuro@smart-bud.com.pl, www.smart-bud.com.pl
NIP: 648 258 30 77, Regon: 366187940

RODZAJ PRZEGLĄDU	PROTOKÓŁ KONTROLI OKRESOWEJ ROCZNEJ
NR PROTOKOŁU	1/TW/2024
DATA WYKONANIA	24/10/2024
OBIEKT	Budynek administracyjny
ADRES	Wałbrzych, Plac Teatralny 1
WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA	Teatr Dramatyczny



BRANŻA:	INSPEKTORZY WYKONUJĄCY PRZEGLĄD
BUDOWLANA:	mgr inż. Marek Nowak
Nr uprawnień:	SLK/6472/WBKb/15
Specjalność:	Konstrukcyjno-budowlana
Nr ew. OIIB:	SLK/BO/9401/16

PROTOKÓŁ KONTROLI

Podstawa wykonania kontroli

Zlecenie zamawiającego,
Art. 62 Prawa Budowlanego wraz z przepisami związanymi.

Rodzaj dokonanej kontroli

roczna kontrola okresowa obiektu

W ramach przeprowadzonego przeglądu dokonano przeglądu stanu technicznego budynku w zakresie sprawdzenia konstrukcyjno-budowlanego i instalacji sanitarnych, przydatności do użytkowania tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz oceniono stan otoczenia budynku.

Przegląd przeprowadzono w oparciu o przepisy art. 62 ust. 1a, b ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane Dz. U. Z 2024 roku poz.725 oraz zgodnie z art. 5 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999, Dz.U. nr 74 poz.836 z wyłączeniem badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji, przeglądów kominów, badań instalacji gazowej. Przegląd nie obejmował sprawdzenia urządzeń i instalacji podlegających Dozorowi technicznemu lub konserwacji producenta.

OGÓLNA OCENA CAŁEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:
Protokół okresowej kontroli z października 2023 roku

Spełniono wymagania wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1a, b ustawy – Prawo budowlane

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

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

W trakcie przeglądu ustalono co następuje:

Element konstrukcji lub instalacji	Materiał, sposób wykonania, budowa	Stan techniczny, rodzaj uszkodzenia	Uwagi
------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-------

Elementy konstrukcji budynku			
Konstrukcja budynku	Murowana Stalowa	Stan dobry-ogniska korozja na słupach stalowych	Zaleca się wykonanie zabezpieczeń antykorozyjnych
Konstrukcja dachu	Drewniana dwuspadowa	Stan dobry	Brak uwag
Ściany zewnętrzne	Murowane	Stan dobry – zawilgocenia ścian piwnic (wilgotność 30%)	Należy zabezpieczyć ściany zewnętrzne przed zawilgoceniami
Ściany wewnętrzne nośne	Murowane	Stan dobry	Brak uwag
Fundamenty	Murowane cegła kamień	Stan dobry	Brak uwag
Stropy	Murowane	Stan dobry	Brak uwag
Schody	Żelbetowe wew. Kamienne zewn.	Stan dobry	Brak uwag
Wewnętrzne warstwy przegród			
Ściany wewnętrzne działowe	Murowane Tynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Sufity	Tynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Posadzki	Betonowe płytki podłogowe, marmur, panele podłogowe, wykładziny PCV	Stan dobry	Brak uwag
Elementy ścian zewnętrznych			
Elewacje	Tynk min Tynk c-w cokół	Stan dobry, drobne zacieki na elewacji	Zaleca się oczyszczenie elewacji
Stolarka okienna	PCV Drewniana	Stan dobry	Brak uwag
Stolarka drzwiowa	Aluminiowa Drewniana	Stan dobry	Brak uwag
Stolarka bramowa	—	—	—
Elementy zamocowane do ścian i dachu budynku			
Instalacja odgromowa	Na dachu budynku	Stan dobry	Brak uwag
Drabiny stalowe	-	-	-
Klimatyzacja	Tak	Stan dobry	Brak uwag

Pokrycie dachowe, elementy dachowe, odprowadzenie wód opadowych			
Pokrycie dachowe	Papa termozgrzewalna	Stan dobry- na dachu zalegają odłamki tynku	Uprzątnąć pokrycie dachowe
Rynny i rury spustowe	Stalowe ocynkowane	Stan dobry- drobne nieszczelności rynien	Zaleca się uszczelnienie rynien
Obróbki blacharskie	Stalowe ocynkowane	Stan dobry	Brak uwag
Instalacja centralnego ogrzewania			
Kotły, węzły ciepłne	Węzeł CO	Stan dobry	Brak uwag
Grzejniki	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Rury	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Inne urządzenia grzewcze	—	—	—
Zródło ciepłej wody	Węzeł CO	Stan dobry	Brak uwag
Przewody ciepłej wody	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Instalacja gazowa			
Przewody	Stal	Stan dobry	Brak uwag
Zabezpieczenia przeciwpożarowe budynku			
Hydranty	Wewnętrzne	Stan dobry	Brak uwag
Sprzęt ppoż.	Gaśnice	Stan dobry	Brak uwag
Kłapy dymowe ROP	Tak	Stan dobry	Brak uwag
Drogi ewakuacyjne	Jest	Stan dobry	Brak uwag
Ochrona środowiska			
Kanalizacja deszczowa	Jest	Stan dobry	Brak uwag
Kanalizacja ściekowa	PCV Żeliwo	Stan dobry	Brak uwag
Odwodnienie liniowe	jest	Stan dobry	Brak uwag
Przewody kominowe			

Przewody spalinowe/dymowe	—	—	—
Przewody wentylacyjne	Murowane	Stan dobry	Brak uwag
Estetyka otoczenia			
Estetyka otoczenia	Polbruk, bruk kamienny, płyty	Stan dobry	Brak uwag
Zieleń	-	-	-
Dojścia opaski przy budynku	Chodnik ogólnodostępny	Stan dobry	Brak uwag
Ogrodzenie	Brama stalowa kuta	Stan dobry	Brak uwag

Określenie procentowego zużycia budynku

Oszacowane całkowite zużycie budynku w % - 0 - 15%

Na podstawie wyników niniejszej kontroli stwierdzono:

Stan techniczny obiektu jest: zadowalający

Klasyfikacja użytkowania budynku ze względu na stan :

Budynek jest zdalny do użytkowania. Należy wykonać zalecenia pokontrolne.

Stopień pilności naprawy	Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku/budowli
I	- elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Nie wykonanie napraw może mieć wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
II	-elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego rocznego przeglądu obiektu
III	- elementy wymagające remontu w ciągu czasu, do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu

Zalecenia pokontrolne	Stopień pilności naprawy
1. Zaleca się oczyszczenie elewacji frontowej oraz pokrycia dachowego z zabrudzeń	III
2. Rozważyć wykonanie izolacji przeciwwilgociowej	III

Pieczeń i podpis:

1)

