

**Załącznik nr 2 do Umowy – wzór protokołu z kontroli budynku**  
(dokument należy uzupełnić elektronicznie)

<b>PROTOKÓŁ nr ..../POK.../2023/ZKZL- 5</b> <b>z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku</b> <b>z elementami okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku</b>			
<b>Podstawa prawna</b>	Art. 62 ust. 1 pkt 1 a, pkt 1b oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88 z późn. zm.) w związku z § 4 - 5 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DZ. U. Nr 74 poz. 836 z p. zm.)		
<b>ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:</b> 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli okresowych, 2) stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku, 3) stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, 4) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.			
<b>Data kontroli</b>		<b>Data następnej kontroli</b>	
OSOBA PRZEPROWADZAJĄCA KONTROLĘ			
<b>Imię i nazwisko</b>			
<b>Nr upr. bud.</b>			
<b>Nr członkowski PIIB</b>			
<b>Telefon kontaktowy</b>			
INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU			
<b>Rodzaj budynku</b>			
<b>Adres budynku</b>			
Fotografia budynku (widok ogólny)			
<b>Właściciel lub zarządca:</b>	<b>Imię i nazwisko lub nazwa</b>		
	<b>Adres</b>		
	<b>Telefon kontaktowy</b>		
<b>Rodzaj konstrukcji:</b>	<input type="checkbox"/> żelbetowa <input type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> inna		
<b>Powierzchnia zabudowy:</b>		<b>Powierzchnia dachu:</b>	
<b>Azbest:</b>	<input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE	<b>Tabliczka adresowa:</b>	<input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE
<b>Elementy budynku wykonane z azbestu:</b>		<b>Oświetlenie tabliczki adresowej:</b>	<input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE
<b>Dostosowanie budynku i infrastruktury dla osób z niepełnosprawnościami</b>			<input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE

PRZED ROZPOCZĘCIEM KONTROLI ZAPOZNANO SIĘ:		
z protokołem poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego		
Data kontroli;	Nr protokołu:	Ustalenia pokontrolne:
z protokołem poprzedniej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego		
Data kontroli:	Nr protokołu:	Ustalenia pokontrolne:
<b>ZAKRES NIEWYKONANYCH ROBÓT REMONTOWYCH ZALECONYCH DO REALIZACJI W PROTOKOLE Z POPRZEDNICH KONTROLI OKRESOWYCH</b>		
„rocznych” kontroli stanu technicznego elementów budynku		
Data protokołu:	Niewykonane roboty remontowe:	
„pięcioletniej” kontroli stanu technicznego		
Data protokołu:	Niewykonane roboty remontowe:	
<b>DOKUMENTACJA BUDYNKU</b> (dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz dokumentacja powykonawcza: pozwolenie na budowę, projekt budowlany, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, operaty geodezyjne, książki obmiarów oraz dokumentacja powykonawcza geodezyjne pomiary powykonawcze) <input type="checkbox"/> jest kompletna <input type="checkbox"/> niekompletna* <input type="checkbox"/> brak* *miejsce na wskazanie brakujących dokumentów: -		
<b>DOKUMENTACJA UŻYTKOWANIA</b> (np.: dokumentacja odbioru budynku, dokumentacja eksploatacyjna wraz protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentacja eksploatacyjna, w tym metryka instalacji piorunochronnej, dokumentacja powykonawcza robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót) <input type="checkbox"/> jest kompletna <input type="checkbox"/> niekompletna* <input type="checkbox"/> brak* *miejsce na wskazanie brakujących dokumentów: -		
<b>KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO</b> <input type="checkbox"/> jest prowadzona <input type="checkbox"/> niekompletna* <input type="checkbox"/> brak *miejsce na wskazanie brakujących dokumentów/elementów: -		
<b>USTALENIA PO SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO</b>		
<b>OCENA STANU TECHNICZNEGO</b>		
<b>Klasyfikacja stanu technicznego</b>	<b>Procentowe zużycie elementu</b>	<b>Kryterium oceny</b>
bardzo dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
dobry	16-30	Elementy budynku utrzymane jest w należyтым stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca.
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna.
awaryjny	71-100	Wymagany remont kapitalny lub rozbiórka.
<b>KLASYFIKACJA WYMAGANYCH ROBÓT</b>		
I. <b>Naprawa główna.</b> Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku. II. <b>Naprawa bieżąca.</b> Polega na okresowym remoncie elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania i utrzymania budynku we właściwym stanie. III. <b>Konserwacja.</b> Polega na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.		

Element, urządzenie, instalacja	Rodzaj materiału użyty do budowy	Opis aktualnego stanu technicznego (stwierdzone braki i uszkodzenia)	Ocena stanu technicznego i zużycia	Rodzaj wymaganych robót	Nr foto
<b>ELEMENTY ZEWNĘTRZNE</b>					
warstwa fakturowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
gzymsy			Wybierz element.	Wybierz element.	
filary			Wybierz element.	Wybierz element.	
podciągi zewnętrzne			Wybierz element.	Wybierz element.	
słupy zewnętrzne			Wybierz element.	Wybierz element.	
wieńce			Wybierz element.	Wybierz element.	
balkony + liczba			Wybierz element.	Wybierz element.	
tarasy			Wybierz element.	Wybierz element.	
loggie			Wybierz element.	Wybierz element.	
schody zewnętrzne konstrukcja			Wybierz element.	Wybierz element.	
schody zewnętrzne : stopnie i podstopnica			Wybierz element.	Wybierz element.	
balustrady			Wybierz element.	Wybierz element.	
stolarka okienna + liczba			Wybierz element.	Wybierz element.	
parapety			Wybierz element.	Wybierz element.	
stolarka drzwiowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
kominy nad dachem			Wybierz element.	Wybierz element.	
kominy poniżej dachu			Wybierz element.	Wybierz element.	
obróbki blacharskie			Wybierz element.	Wybierz element.	
podjazdy dla osób niepełnosprawnych			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>ELEMENTY WEWNĘTRZNE</b>					
fundamenty			Wybierz element.	Wybierz element.	
ściany nośne			Wybierz element.	Wybierz element.	
ściany działowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
słupy			Wybierz element.	Wybierz element.	
podciągi			Wybierz element.	Wybierz element.	
podłogi			Wybierz element.	Wybierz element.	
stropy			Wybierz element.	Wybierz element.	
schody wewnętrzne konstrukcja			Wybierz element.	Wybierz element.	
schody wewnętrzne: stopnie i podstopnica			Wybierz element.	Wybierz element.	
schody wewnętrzne : balustrady			Wybierz element.	Wybierz element.	
stolarka okienna + liczba			Wybierz element.	Wybierz element.	
parapety wewnętrzne			Wybierz element.	Wybierz element.	
parapety zewnętrzne			Wybierz element.	Wybierz element.	
stolarka drzwiowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
winda			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>CZĘŚĆ WSPÓLNA – PIWNICA (jeśli występuje)</b>					
drzwi lub kraty do piwnicy			Wybierz element.	Wybierz element.	
schody do piwnicy – konstrukcja			Wybierz element.	Wybierz element.	

Element, urządzenie, instalacja	Rodzaj materiału użyty do budowy	Opis aktualnego stanu technicznego (stwierdzone braki i uszkodzenia)	Ocena stanu technicznego i zużycia	Rodzaj wymaganych robót	Nr foto
schody do piwnicy – stopnie i podstopnica			Wybierz element.	Wybierz element.	
balustrady			Wybierz element.	Wybierz element.	
strop w piwnicy			Wybierz element.	Wybierz element.	
ściany nośne w piwnicy			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>CZĘŚĆ WSPÓLNA – STRYCH (jeśli występuje)</b>					
drzwi lub kraty do strychu			Wybierz element.	Wybierz element.	
strop na strychu			Wybierz element.	Wybierz element.	
ściany nośne na strychu			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>URZĄDZENIA ZAMOCOWANE DO ŚCIAN I DACHU</b>					
szyldy, reklamy + ilość			Wybierz element.	Wybierz element.	
klimatyzatory + ilość			Wybierz element.	Wybierz element.	
anten + ilość			Wybierz element.	Wybierz element.	
ławy kominiarskie			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>POKRYCIE DACHOWE I ELEMENTY ODWODNIENIA</b>					
konstrukcja dachu			Wybierz element.	Wybierz element.	
pokrycie dachu			Wybierz element.	Wybierz element.	
obróbki blacharskie			Wybierz element.	Wybierz element.	
rynny			Wybierz element.	Wybierz element.	
rury spustowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
płatki śniegowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
odprowadzenie wody opadowej			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>INSTALACJA OGRZEWANIA ..... (RODZAJ OGRZEWANIA): INDYWIDUALNE/SYSTEMOWE, KOTŁOWNIA/WĘZEŁ CIEPLNY</b>					
piony			Wybierz element.	Wybierz element.	
poziomy			Wybierz element.	Wybierz element.	
zawory podpionowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
zawory odcinające mieszkania			Wybierz element.	Wybierz element.	
izolacja			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>INSTALACJE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ: INDYWIDUALNE/SYSTEMOWE, KOTŁOWNIA/WĘZEŁ CIEPLNY</b>					
piony			Wybierz element.	Wybierz element.	
poziomy			Wybierz element.	Wybierz element.	
zawory podpionowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
zawory odcinające mieszkania			Wybierz element.	Wybierz element.	
izolacja			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>INSTALACJE ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ</b>					
piony			Wybierz element.	Wybierz element.	
poziomy			Wybierz element.	Wybierz element.	
zawory podpionowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
zawory odcinające mieszkania			Wybierz element.	Wybierz element.	
odpowietrzenia pionów			Wybierz element.	Wybierz element.	

Element, urządzenie, instalacja	Rodzaj materiału użyty do budowy	Opis aktualnego stanu technicznego (stwierdzone braki i uszkodzenia)	Ocena stanu technicznego i zużycia	Rodzaj wymaganych robót	Nr foto
odpowietrzenie centralne			Wybierz element.	Wybierz element.	
aparatura kontrolno-pomiarowa budynkowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
aparatura kontrolno-pomiarowa lokali			Wybierz element.	Wybierz element.	
izolacja			Wybierz element.	Wybierz element.	
hydrofory, pompy			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>INSTALACJE KANALIZACYJNA</b>					
piony			Wybierz element.	Wybierz element.	
poziomy			Wybierz element.	Wybierz element.	
odpowietrzenia			Wybierz element.	Wybierz element.	
poziom „0”			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>URZĄDZENIA STANOWIĄCE ZABEZPIECZENIE PRZECIWOŻAROWE BUDYNKU</b>					
hydranty			Wybierz element.	Wybierz element.	
instrukcja p.poż			Wybierz element.	Wybierz element.	
drogi ewakuacyjne			Wybierz element.	Wybierz element.	
instalacja p.poż - zraszacze			Wybierz element.	Wybierz element.	
instalacja podtrzymująca napięcie			Wybierz element.	Wybierz element.	
klapy oddymiające			Wybierz element.	Wybierz element.	
gaśnice			Wybierz element.	Wybierz element.	
strefy ppoż.			Wybierz element.	Wybierz element.	
instalacja piorunochronna (ogólny stan techn.)			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>URZĄDZENIA SŁUŻĄCE OCHRONIE ŚRODOWISKA</b>					
kanalizacja ściekowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
kanalizacja deszczowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych			Wybierz element.	Wybierz element.	
urządzenia do oczyszczania ścieków			Wybierz element.	Wybierz element.	
urządzenia filtrujące			Wybierz element.	Wybierz element.	
odprowadzenie ścieków z budynku			Wybierz element.	Wybierz element.	
zbiorniki retencyjne (na deszczówkę)			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>PRZEJŚCIA PRZYŁĄCZY INSTALACYJNYCH PRZEZ ŚCIANY BUDYNKU</b>					
wodociągowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
kanalizacyjne			Wybierz element.	Wybierz element.	
ciepłownicze			Wybierz element.	Wybierz element.	
gazowe			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW</b>					
śmietnik			Wybierz element.	Wybierz element.	
ogrodzenie			Wybierz element.	Wybierz element.	

Element, urządzenie, instalacja	Rodzaj materiału użyty do budowy	Opis aktualnego stanu technicznego (stwierdzone braki i uszkodzenia)	Ocena stanu technicznego i zużycia	Rodzaj wymaganych robót	Nr foto
utwardzenie			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>INNE ELEMENTY, URZĄDZENIA I INSTALACJE</b>					
studnie			Wybierz element.	Wybierz element.	
ogrodzenie			Wybierz element.	Wybierz element.	
brama wjazdowa			Wybierz element.	Wybierz element.	
oświetlenie			Wybierz element.	Wybierz element.	
urządzenia OZE			Wybierz element.	Wybierz element.	
<b>ESTETYKA OBIEKTU I OTOCZENIA</b>					
Uwagi:					

**Stwierdzone uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli:**

-

**W celu usunięcia ww. nieprawidłowości należy bezzwłocznie wykonać:**

-

Jako właściciel - zarządca - użytkownik obiektu budowlanego\* potwierdzam obowiązek usunięcia ww. stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, a czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

\_\_\_\_\_ (data)

\_\_\_\_\_ (podpis)

W związku ze stwierdzeniem uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować ww. zagrożenia, kopia protokołu zostanie bezzwłocznie przekazany do Powiatowego (Wojewódzkiego) Inspektora Nadzoru Budowlanego w \_\_\_\_\_.

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH W ZAKRESIE**

Ustalenia	Uwagi
<b>bezpieczeństwa konstrukcji</b> spełnione: <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE	
<b>bezpieczeństwa pożarowego</b> spełnione: <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE	
<b>bezpieczeństwa użytkowania</b> spełnione: <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE	
możliwość utrzymania <b>właściwego stanu technicznego</b> spełnione: <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE	

#### **ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH I KOLEJNOŚĆ ICH WYKONANIA**

Zalecenia - opis wymaganych robót remontowych:	Kolejność wykonania (wg kryterium pilności)
	<b>bardzo pilne</b>
	<b>pilne</b>
	<b>mniej pilne</b>

#### **WNIOSEK KOŃCOWY \***

- Elementy budynku znajdują się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym jego sprawność techniczną i dalsze, bezpieczne jego użytkowanie.
- Elementy budynku znajdują się w należyтым stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej.
- Część elementów budynku może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – należy zakazać jego użytkowania w części.

- Elementy budynku zagrażają życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – należy zakazać jego użytkowania w całości lub w części.
- Część elementów budynku znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.
- Urządzenia służące ochronie środowiska znajduje się w odpowiednim stanie technicznym.
- Urządzenia służące ochronie środowiska, wymagają wykonania robót remontowych.

\* **niepotrzebne skreślić lub usunąć**

### **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WYKONANA PODCZAS KONTROLI - budynek**

<b>fot. nr 1 - front budynku</b>	<b>fot. nr 2 - tył budynku</b>
<b>fot. nr 3 - bok prawy budynku</b>	<b>fot. nr 4 – bok lewy budynku</b>
<b>fot. nr 5 – klatka schodowa</b>	<b>fot. nr 6 – wejście do budynku</b>
<b>fot. nr 7 - strych</b>	<b>fot. nr 8 – piwnica</b>
<b>fot. nr 9 - odprowadzenie wód opadowych</b>	<b>fot. nr 10 - licznik gazu</b>
<b>fot nr 11- licznik prądu ADM</b>	<b>fot. nr 12 - główny wodomierz z zaworem</b>

<b>DOKUMENTACJA FOTOGRANICZNA WYKONANA PODCZAS KONTROLI</b> <b>- elementy budynku, posiadające usterki lub wady, przewidziane do remontu</b>	
<b>fot. nr 9</b>	<b>fot. nr 10</b>
<b>PLAN SYTUACYJNY - RYSUNEK</b> (z naniesieniem głównego kurka gazu, głównego wyłącznika prądowego, lokalizacji wodomierza głównego, zawór odcinający instalację wewnętrzną wodociągową, urządzeń PPOŻ)	
<p><b>Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym:</b></p> <p style="text-align: right;">_____</p> <p style="text-align: right;">(czytelny podpis osoby przeprowadzającej kontrolę)</p>	