

DOKUMENT KONTROLI

# Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego

NR 004/2026 · Z DNIA 2025-10-22 · SPECTRAPP.PL

Zakres kontroli obejmuje:

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

BRANŻA  
Ogólnobudowlana

Przeгляд półroczny

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane  
Zakres protokołu wg art. 62a Prawa budowlanego.

DANE OBIEKTU

ADRES OBIEKTU ul. Wiosenna 14, 02-495 Warszawa  
NR EWIDENCYJNY 146/2020/WRZ  
NAZWA / FUNKCJA Budynek mieszkalny wielorodzinny „Osiedle Wiosenna”  
DATA KONTROLI 2025-10-22  
KOLEJNA KONTROLA 2026-04-22  
WŁAŚCICIEL Wspólnota Mieszkaniowa Wiosenna 14  
ZARZĄDCA Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o.



Fot. 1.  
Budynek mieszkalny wielorodzinny „Osiedle Wiosenna”

DANE OSOBY KONTROLUJĄCEJ

WYKONAWCA KONTROLI

**Marek Kowalski**

Specjalność konstrukcyjno-budowlana

MAZ/B0/0123/05

PODPIS WYKONAWCY

PODPIS PRZEDSTAWICIELA

## DANE OBIEKTU – CHARAKTERYSTYKA

Rodzaj konstrukcji:	<input type="checkbox"/> Stalowa <input type="checkbox"/> Murowana <input type="checkbox"/> Drewniana <input checked="" type="checkbox"/> Żelbetowa <input type="checkbox"/> Mieszana	
Wyposażenie budynku:	[X] Przewody dymowe, spalinowe, wentylacyjne – grawitacyjne [X] Przewody wentylacyjne – wentylacja mechaniczna [X] Instalacja gazowa [X] Instalacja wodno-kanalizacyjna [X] Instalacje elektryczne [X] Instalacje ogrzewania [X] Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska <input type="checkbox"/> Instalacja fotowoltaiczna [X] Instalacja teletechniczna <input type="checkbox"/> Instalacja przeciwpowodziowa [X] Dźwig osobowy / winda	
Powierzchnia:	Pow. zabudowy > 2000 m <sup>2</sup> : NIE	Kondygnacje: nadziemnych 7, podziemnych 2
Rok budowy:	2018	
Powierzchnia zabudowy:	850 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia użytkowa:	4200 m <sup>2</sup>	
Wysokość budynku:	22	
Ilość klatek schodowych:	3	
Ilość lokali mieszkalnych:	84	
Ilość lokali użytkowych:	4	

## DOKUMENTY PRZEDŁOŻONE DO WGLĄDU

Rodzaj protokołu	Data	Ważność
Przeglądu kominiarskiego	2026-04-17	ważne
Przeglądu instalacji gazowej	2026-04-17	ważne

## KRYTERIA OCENY STANU TECHNICZNEGO

<b>Dobry</b>	<b>Stan pełnej sprawności technicznej. Elementy nie wymagają napraw w perspektywie kolejnego cyklu kontroli, przy bieżącej konserwacji.</b>
<b>Dostateczny</b>	Widoczne objawy zużycia technicznego. Wskazana dalsza obserwacja lub prace naprawcze w określonym terminie.
<b>Niedostateczny</b>	Istotne nieprawidłowości wymagające zaplanowania robót remontowych lub zabezpieczających. Stan jeszcze nie klasyfikowany jako awaryjny.
<b>Awaryjny</b>	Stan wymagający niezwłocznej interwencji – zabezpieczenie i remont bez zbędnej zwłoki.

## ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE

- 1) Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
- 2) Przegląd elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.
- 3) Oględziny elementów budynku.
- 4) Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.

## WYKONANIE ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

Lp.	Zalecenia z poprzedniej kontroli	Realizacja zaleceń
1	Elewacja północna: Uzupetnić ubytki w elewacji budynku od strony północnej – spękania tynku na powierzchni ok. 2 m <sup>2</sup>	Nie
2	Stolarka okienna – klatka: Wymienić uszczelki w oknach klatki schodowej nr 2 – stwierdzono przecieki przy opadach deszczu	Tak
3	Instalacja odwodnienia dachu: Czyścić i udrożnić rynny oraz rury spustowe po stronie wschodniej budynku	Tak
4	Instalacja c.o. – piwnica: Przeprowadzić przegląd i regulację instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym	Nie

## OCENA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

W trakcie kontroli ustalono:

Element podlegający kontroli	Opis stanu technicznego / materiał	Ocena stanu technicznego	Zalecenia	Nr fot.	Data wykonania zaleceń
<b>I. Elementy podziemne budynku</b>					
1. Ławy / stopy / płyta fundamentowa		Dobry			
2. Ściany fundamentowe / słupy piwnic		Dobry			
3. Izolacje pionowe i poziome		Dobry			
4. Przejścia instalacyjne przez przegrody		Dobry			
5. Posadzki piwnic		Dobry			
6. Posadzki garaży		Dobry			
7. Posadzki ciągów komunikacyjnych		Dobry			
8. Drzwi komórki		Dobry			
9. Pomieszczenia techniczne		Dobry			
10. Rampa zjazdowa do hali garażowej		Dobry			
<b>II. Elementy dachu i odwodnienia</b>					
1. Wyjście na dach		Dobry			
2. Dach – pokrycie		Dobry			
3. Dach – konstrukcja		Dobry			
4. Kominy ponad dachem, ławy kominiarskie		Dobry			
5. Rury spustowe, rynny		Dobry			
6. Obróbki blacharskie		Dostateczny	oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie	3	2026-01-22
7. Urządzenia i instalacje zamocowane do dachu		Dostateczny			
8. Poddasze, strych		N/D			
<b>III. Elementy zewnętrzne budynku</b>					
1. Ściany zewnętrzne, gzymsy		Dostateczny			
2. Balkony / loggie / tarasy / wykusze		Dostateczny			
3. Tynki, okładziny		Dostateczny			
4. Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian		Dobry			
5. Okna		Dobry			
6. Drzwi wejściowe		Dobry			

Element podlegający kontroli	Opis technicznego / stanu materiał	Ocena stanu technicznego	Zalecenia	Nr fot.	Data wykonania zaleceń
7. Bramy wejściowe / garażowe		Dobry			
8. Parapety, obróbki		Dostateczny			
9. Schody zewnętrzne, podesty, pochylnie		Dobry			
10. Poręcze, balustrady zewnętrzne		Dostateczny			
<b>IV. Elementy wewnętrzne budynku</b>					
1. Klatki schodowe, hol, korytarze		Dostateczny			
2. Posadzki		Dostateczny	Wypełnić żywicą epoksydową	1	2026-10-22
3. Biegi schodowe / pochylnie		Dostateczny			
4. Poręcze, balustrady, pochwyt		Dostateczny			
5. Drzwi		Dobry	Naprawić ościeżnicę i zamek	2	2026-01-22
6. Ściany nośne / słupy		Dobry			
7. Ściany działowe		Dobry			
8. Tynki / malowanie / okładziny		Dobry			
9. Konstrukcja szybu dźwigowego/windowowego		Dostateczny			
10. Stropy, słupy, belki, podciągi, sufity podwieszane		Dobry			
11. Oględziny zewnętrzne trzonów kominowych		Dobry			

## ZALECANE ROBOTY REMONTOWE

Lp.	Zakres czynności	Termin wykonania
1	Posadzki: Wypełnić żywicą epoksydową	2026-10-22
2	Drzwi: Naprawić ościeżnicę i zamek	2026-01-22
3	Obróbki blacharskie: oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie	2026-01-22

## STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI – SZCZEGÓŁY

### 1/III Posadzki

**Pilność:** Przed następną kontrolą — Naprawa do następnego przeglądu rocznego

**Opis:**

Pęknięcia liniowe przez całą powierzchnię posadzki betonowej.

**Zalecenie:**

Wypełnić żywicą epoksydową

**Termin:** 2026-10-22

Zob. Fot. 1 w dokumentacji graficznej

---

### 2/II Drzwi

**Pilność:** Pilne — Naprawa w ciągu 3 miesięcy

**Opis:**

Uszkodzone drewno wokół zamka w skrzydle drzwi.

**Zalecenie:**

Naprawić ościeżnicę i zamek

**Termin:** 2026-01-22

Zob. Fot. 2 w dokumentacji graficznej

---

### 3/II Obróbki blacharskie

**Pilność:** Pilne — Naprawa w ciągu 3 miesięcy

**Opis:**

Silna korozja obróbek na tarasie

**Zalecenie:**

oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie

**Termin:** 2026-01-22

Zob. Fot. 3 w dokumentacji graficznej

---

**Nieprawidłowość 1/III – Posadzki**

**Fot. 1**



**Nieprawidłowość 2/II – Drzwi**

**Fot. 2**



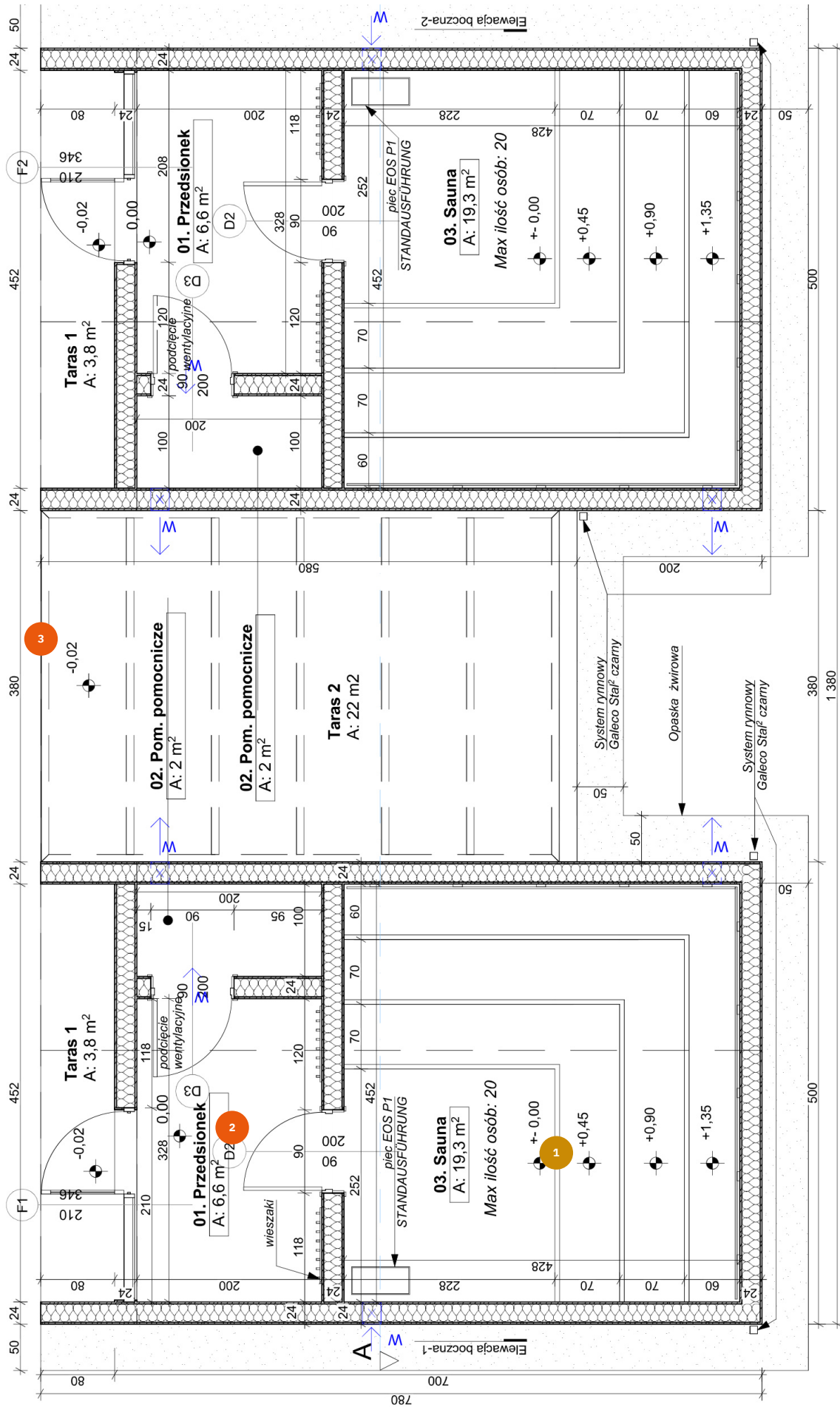
**Nieprawidłowość 3/II – Obróbki blacharskie**

Fot. 3



Plan 1

Elewacja frontowa



Rzut budynków saun z tarasem  
Skala 1:50

## WNIOSKI KOŃCOWE

**>> Obiekt pozostaje w dobrym stanie technicznym i może być bezpiecznie użytkowany. Wymagana jedynie bieżąca konserwacja.**

Stan techniczny obiektu jest dostateczny. Dla utrzymania pełnej sprawności wskazane są bieżące prace konserwacyjno-naprawcze.

Stwierdzono nieprawidłowości, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia albo środowisku (art. 70 PB). Należy je usunąć niezwłocznie.

Obiekt bezpośrednio zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia albo środowisku. Konieczny zakaz użytkowania (w całości lub w części) i usunięcie nieprawidłowości.

**Data następnej kontroli: 2026-04-22**

Oświadczamy, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.

.....  
dokonujący kontroli okresowej  
imię i nazwisko oraz nr uprawnień

.....  
właściciel / zarządca obiektu  
(podpis)

## ZAŁĄCZNIKI DO PROTOKOŁU

1	
2	
3	

Protokół wygenerowany w systemie Spectr (spectrapp.pl) · 004/2026