

PROTOKÓŁ nr 95/1/SER/2026

z okresowej kontroli półrocznej i rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 1 (lit a, b) i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane.

I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
- 2) stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- 3) stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Data kontroli:	25.05.206 r.	Data następnej kontroli półrocznej:	listop. 2026 r.
		Data następnej kontroli pięcioletniej:	maj 2027 r.

II. Informacje ogólne o obiekcie budowlanym:

Nazwa, funkcja:	Budynek Warsztatowy nr inwentarzowy: 1107067		
			
Adres:	ul. Chemików 7, 09 - 411 Płock, obręb geodezyjny 13, działka nr 20/61 (F-10)		
Właściciel lub zarządca	imię, nazwisko, nazwa:	Orlen Serwis S.A.	
	adres:	ul. Chemików 7, 09 - 411 Płock	
	telefon:	-	
Rodzaj konstrukcji	☐ stalowa ☒ murowana ☐ drewniana ☒ żelbetowa ☐ inna:		
Powierzchnia zabudowy	3 587,0 m ²	Rok budowy	-
		Ilość kondygnacji	3
		Wysokość	brak danych

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

Protokołami z poprzednich kontroli:

- „PROTOKÓŁ 1/SER/listopad/2025 z okresowej kontroli półrocznej stanu technicznego obiektu budowlanego” z dnia 24.11.2025 roku, sporządzony przez Justynę Jarosz i Michała Art.

Innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:

- Książka obiektu budowlanego.

Stopień realizacji zaleceń z poprzedniej kontroli:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień pilności zaleceń	Stopień wykonalności
Stołarka okienna	Zaleca się montaż brakujących klamek i wymianę uszkodzonych.	3	Nie wykonano
Drabiny	Zaleca się oczyścić i wykonać malowanie renowacyjne skorodowanej drabiny lub wymianę.	3	Nie wykonano
Pokrycie dachu	Zaleca się oczyścić zanieczyszczony wpust dachowy celem prawidłowego odprowadzenia wody deszczowej, oczyścić pokrycie dachowe z przerastającego mchu.	3	Częściowo wykonano
Kanalizacja sanitarna	Zaleca się wymienić pęknięty zlew.	4	wykonano
Instalacja grzewcza	Uzupełnić zawory termostatyczne.	3	Nie wykonano
Kanały wentylacyjne, elementy kanałów, anemostaty sufitowe, kratki nawiewne i wywiewne	Zaleca się wymienić skorodowane i uszkodzone kratki.	3	Nie wykonano
Klimatyzatory	Uzupełnić maskownicę.	4	Nie wykonano

IV. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów obiektu budowlanego – określenia stosowane w protokole

Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie	Kryteria oceny
Dobry	do 15%	Element obiektu budowlanego (rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
Średni	16% - 30%	Element obiektu budowlanego utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
Dostateczny	31% - 50%	W elementach obiektu budowlanego występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
Dopuszczający	51% - 70%	W elementach obiektu budowlanego występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana poszczególnych elementów
Zły	71% - 100%	W elementach obiektu budowlanego występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbioru i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.

V. Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontów elementów obiektu budowlanego:

1 – stopień pilności naprawy	Elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy w czasie trwania kontroli lub bezpośrednio po niej. Konieczne jest wyłączenie obiektu lub jego części z użytkowania. Nie wykonanie napraw może mieć bezpośredni wpływ na zdrowie i życie użytkowników. Wymagane jest przesłanie kopii tego protokołu z kontroli do organu nadzoru budowlanego. Usunięcie uszkodzeń należy potwierdzić w kolejnym protokole kontrolnym, a osoba go sporządzająca ma obowiązek przesłać kopię protokołu do organu nadzoru budowlanego.
2 – stopień pilności naprawy	Elementy wymagające niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy w czasie trwania kontroli lub bezpośrednio po niej. Nie wykonanie napraw może mieć pośredni wpływ na zdrowie i życie użytkowników.
3 – stopień pilności naprawy	Elementy wymagające remontu do kolejnego rocznego przeglądu obiektu.
4 – stopień pilności naprawy	Elementy wymagające remontu do kolejnego pięcioletniego przeglądu obiektu.
5 – stopień pilności naprawy	Elementy, których remont powinien być uwzględniony przy najbliższej modernizacji, lub/oraz w planach rzeczowo-finansowych w ciągu cyklu remontowego (dłuższego niż okres kolejnego przeglądu pięcioletniego).

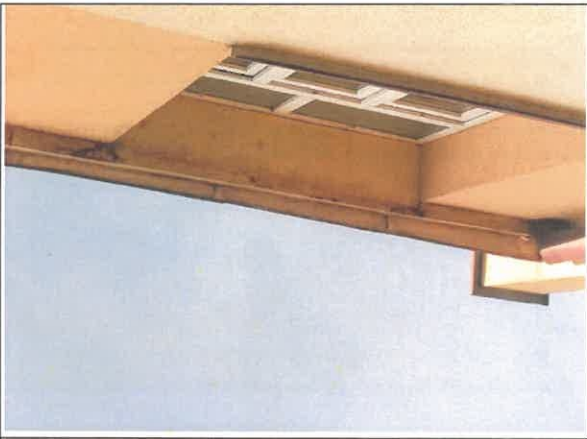
VI. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:

W trakcie kontroli ustalono:

Element, urządzenie, instalacja	Opis elementu/charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterek/Stan techniczny	Stopień pilności	Zalecenia	Zdjęcia
CZEŚĆ KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANA				
Elementy zewnętrzne budynku / obiektu budowlanego				
Tynki, powłoki malarskie	Miejscowe drobne uszkodzenia tynków, nieliczne zabrudzenia elewacji. <i>stan średni</i>	-	-	
Okladziny	Miejscowe uszkodzenia okładzin wjazd przed wrotami strona północna. Korozja powierzchniowa okładzin (blach trapezowych - głównie na okładzinach dachowych), uszkodzenia podgięcia blachy obiektów przyległych strona zachodnia. <i>stan średni</i>	-	Zaleca się naprawy i malowania renowacyjne w bieżącej konserwacji	 

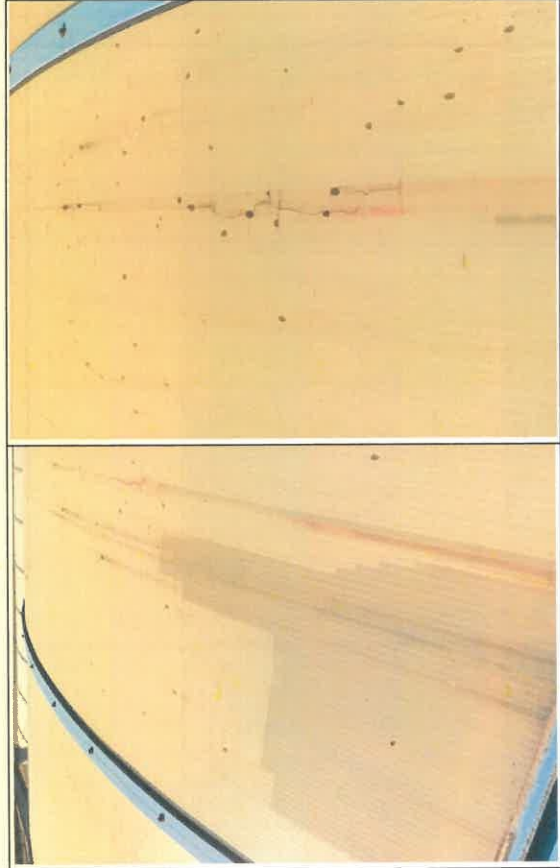
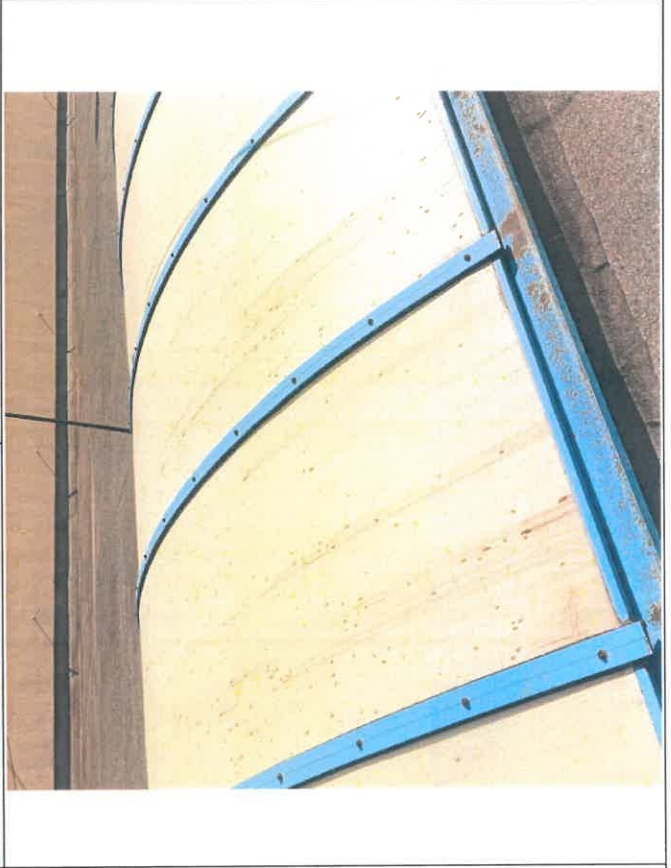
Gzymsy	<i>stan średni</i>	-	-	-	
Attyki/murki ogniowe	<i>stan średni</i>	-	-	-	
Stolarka okienna	PCV - uszkodzenia i braki klamek w szatni (na piętrze skrzydło południowe) i sanitariatach na parterze (skrzydło północne). <i>stan średni</i>	3	Zaleca się montaż brakujących i wymianę uszkodzonych klamek. Naprawić lub wymienić uszkodzone okna.		  
Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne, wrota	Metalowe – normalne ślady użytkowania <i>stan średni</i>	-	-	-	
Zadaszenia nad wejściami	Aluminiowe, żelbetowe <i>stan dobry</i>	-	-	-	
Parapety	Miejscowa korozja na jednym z parapetów od strony północnej. <i>stan średni</i>	-	-	-	
Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu					
Szyldy	Oznaczenie obiektu, numer inwentarzowy. <i>stan dobry</i>	-	-	-	

Klimatyzatory	Ocena dotyczy stanu technicznego konstrukcji wsporczej. <i>stan dobry</i>	-	-	-	
Drabiny	Stalowe, malowane – zmatowienia powłok malarskich, korozja powierzchniowa drabin komunikacji pomiędzy dachem skrzydła południowego i hali. <i>stan średni / miejscami dostateczny</i>	3	Zaleca się oczyścić i wykonać malowanie renowacyjne skorodowanych drabin na dachu.		
Elementy wsporcze pod instalację odgromową	Stalowe – ogniska korozji powierzchniowej. <i>stan dostateczny</i>	-	-	-	
Elementy dachu i odwodnienia					
Kominy, ławy kominarskie	Murwane, daszki zabezpieczone papą termozgrzewalną – brak w otworach krutek lub siatki przeciwko gnieźdzeniu się ptaków. <i>stan średni</i>	-	-	-	

Pokrycie dachu	Papa termozgrzewalna – miejscowe sfalowania, spurchlenia (głównie dachy hal), zadolenia powodujące zaleganie wody na dachu (skrzydło południowe – wzduż krawędzi dachu), ślady przecieków wewnątrz budynku i zacieki na gzymsie okiennym (skrzydło południowe – narożnik południowo – zachodni) oraz przy rurze spustowej hali. <i>stan średni</i>	3	Zaleca się zdiagnozować i usunąć przecieki.	 		
-----------------------	---	----------	--	--	--	---

Rynny, rury spustowe, kanały odpływowe	System blaszany i PCV odprowadzenia wody po obrysie budynku – ogniska korozji powierzchniowej. Na dachu kanały odpływowe z wewnętrznymi rurami spustowymi – miejscowo zablokowane, zabrudzone kanały odpływowe, niewłaściwe spadki powodujące brak możliwości splywu wody z niektórych miejsc kanałów, braki siatek filtracyjnych w kanałach. <i>stan średni / miejscami dostateczny</i>	3	Zaleca się udrożnić system odprowadzenia wody na dachu, uzupełnić brakujące siatka filtracyjne. Zaplanować miejscową przeróbkę (poprawę spadków) w celu zapewnienia właściwego spływania wody do rur spustowych.	
---	--	----------	--	---

Obróbki blacharskie	Nieliczne miejscowe ogniska korozji powierzchniowej, zmatowienia powłok malarskich. <i>stan średni</i>	-	-	
---------------------	---	---	---	---

Świetliki	Świetlik środkowy pomiędzy halami. <i>stan dobry</i> Świetliki w kalenicy hal liczne uszkodzenia wypełnień (poliwęglan komorowy) z zalegającą wodą w przestrzeni komór i dziurami wierzchniej warstwy. <i>stan dostateczny / miejscami dopuszczający</i>	3	Zaplanować wymianę wypełnień poliwęglanowych świetlików dachowych w kalenicy hal.	
				

Elementy konstrukcyjne					
Fundamenty	Zelbetowe niewidoczne – nie stwierdzono widocznych śladów utraty nośności. <i>stan średni</i>	-	-	-	 
Ściany	Konstrukcja murowana – nieliczne zarysowania na ścianach działowych. <i>stan średni</i>	-	-	-	 
Konstrukcja główna	Konstrukcje żelbetowe. Części socjalno-biurowe – konstrukcja żelbetowa - prefabrykowana. Hale – konstrukcja żelbetowa prefabrykowana - słupy żelbetowe wraz z dźwigarami sprężanymi dwóch rodzajów struno i kablodetonowych. Dźwigary strunobetonowe – nieliczne drobne wykruszenia krawędziowe, w paru miejscach montaż mechaniczny przewodów do zasilania urządzeń wentylacyjnych. Dźwigary kablodetonowe – uszkodzenia środków przez niewłaściwy montaż oświetlenia (przewiercenie na wylot), trasy zasilania montaż mechaniczny do dźwigarów. <i>stan średni / miejscami dopuszczający</i>	3	-	Zaleca się niezwłocznie wykonać badania dźwigarów pod kątem wywołanych uszkodzeń. Zaleca się zlecać wykonywanie przeglądów technicznych lub badań technicznych dźwigarów sprężonych (w zależności od stwierdzonych nieprawidłowości) w czasokresach i zgodnie z Wytycznymi Instytutu Techniki Budowlanej dla eksploatowanych dźwigarów strunobetonowych i kablodetonowych.	 

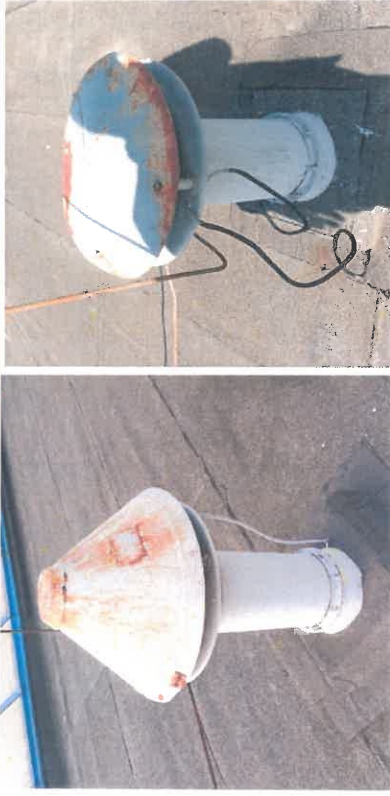
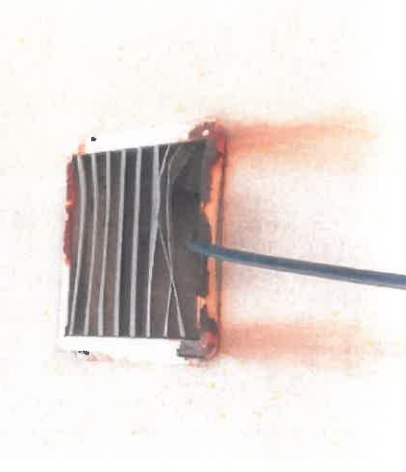
					
dach	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana <i>stan średni</i>	-	-	-	-
konstrukcje obiektów przyległych	Konstrukcja murowana i stalowa – ogniska korozji powierzchniowej na elementach stalowych obiektów przyległych (strona zachodnia) oraz wiaty rowerowej (strona południowa) <i>stan średni</i>	-	-	-	-
Inne elementy					
Teren wokół obiektu	Nawierzchnie utwardzone, tereny zielone. Miejscowe wykruszenia, drobne uszkodzenia, przerastająca roślinność. <i>stan średni</i>	-	-	-	-

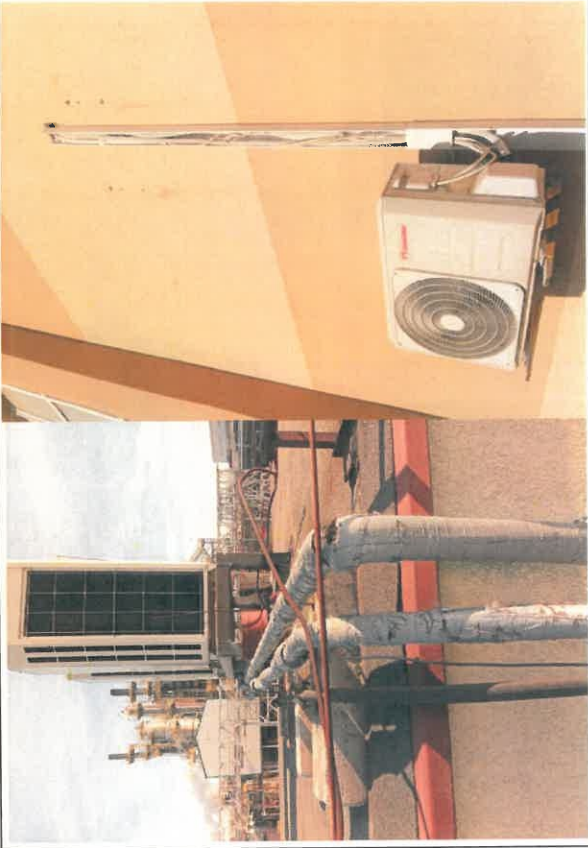
CZEŚĆ SANITARNA				
Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska				
Źródło wody, instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody użytkowej	Woda z zakładowej sieci wodociągowej. Zasilanie z przyłącza sieci wodociągowej w węźle, rury stalowe ocynkowane, armatura typowa, zawory kulowe gwintowane. W węźle zbiornik CWU. <i>stan średni</i>	-	-	
Kanalizacja sanitarna	Instalacja kanalizacji wewnętrznej z rur PVC. Odprowadzenie ścieków do zakładowej sieci. Ślady po przecieku przy wywiewce kanalizacyjnej w szatni – w czasie kontroli nie stwierdzono przecieku. Ogniska korozji na rurach wywiewnych, brak daszków na rurach wywiewnych <i>stan średni</i>	3	Ślady po przecieku przy wywiewce kanalizacyjnej w szatni należy oczyścić i pomalować. W bieżącej konserwacji zaleca się czyścić kratki ściekowe odpływ podłogowy Zaleca się oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie rury wywiewne wraz z daszkami oraz wymienić lub naprawić uszkodzone, brakujące uzupełnić. Zaleca się oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie włazy studni kanalizacji fekalnej oraz pomalować na kolor zielony (RAL 6024)	

Kanalizacja deszczowa	Odwodnienia z dachów wpięte do kanalizacji zakładowej. Brak powłoki malarskiej włazów żeliwnych. Na dachu kanały odpływowe z wewnętrznymi rurami spustowymi – miejscowo zablokowane, zabrudzone kanały odpływowe, niewłaściwe spadki powodujące brak możliwości splywu wody z niektórych miejsc kanałów, braki sitek filtracyjnych w kanałach. Sieć kanalizacji zakładowej <i>stan średni</i>	3	Zaleca się udrożnić system odprowadzenia wody na dachu, uzupełnić brakujące sitka filtracyjne. Zaplanować miejscową przeróbkę (poprawę spadków) w celu zapewnienia właściwego spływania wody do rur spustowych. Naprawić lub wymienić uszkodzone elementy. Zaleca się czyścić regularnie wpusty celem prawidłowego odprowadzenia do kanalizacji opadowej Zaleca się oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie wpust i włazy studni kanalizacji opadowej, oraz pomalować na kolor biały (RAL 9003)	    
------------------------------	--	----------	---	--

Źródło energii grzewczej	Węzeł grzewczy wymiennikowy z wymiennikami typu JAD. Wymiennik zasilany przez zainstalowany przetwornik para-ciecz. Miejscowa korozja na armaturze zwrotno-odcinającej, braki w izolacji termicznej. Nieszczelność instalacji na połączeniu kółnierowym na zaworze <i>stan średni</i>	3	Należy usunąć nieszczelność instalacji na połączeniu kółnierowym w węźle cieplnym, zaleca się zamontować pokrętko na zaworze Uzupełnić brakującą izolację termiczną na instalacji.	 
Instalacja grzewcza	W pomieszczeniach biurowych grzejniki płytowe. Hala warsztatowa wyposażona w nagrzewnice powietrza oraz w pomieszczeniach technicznych grzejniki typu favier. Na kilku grzejnikach brak zaworów termostatycznych. <i>stan średni</i>	3	Uzupełnić zawory termostatyczne. Zaleca się wykonywać bieżące serwisowanie i konserwację nagrzewnic przemysłowych	 

Instalacja p-poż. Hydrantowa wewnętrzna	Sieć wodociągowa zakładowa, instalacja hydrantowa wypożyczona w szafki hydrantowe z kompletnym wypożyczeniem <i>stan dobry</i>	-	Zaleca się (kontynuacja) zapewnić coroczne przeglądy i konserwację oraz badanie wydajności	-
Instalacja p-poż. Hydrantowa zewnętrzna	Sieć wodociągowa zakładowa, instalacja hydrantowa zewnętrzna, brak klucza do hydrantu <i>stan średni</i>	3	Zaleca się (kontynuacja) zapewnić coroczne przeglądy i konserwację oraz badanie wydajności, Zaleca się zamontować klucz do nasad hydrantu – hydrant 35/FG	
Urządzenia służące gromadzeniu i utylizacji odpadów				
Śmietniki, pojemniki do segregacji odpadów surowcowych	Odpady gromadzone są w pojemnikach regularnie opróżnianych przez specjalistyczną firmę, odpady segregowane <i>stan dobry</i>	-	-	-

Przewody kominowe, wentylacja, klimatyzacja				
Wentylacja grawitacyjna	Pojawiające się ogniska korozji na wywiewkach dachowych, brak daszków na rurach wywiewnych <i>stan średni</i>	3	Zaleca się oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie rury wywiewne wraz z daszkami – wymienić uszkodzone daszki. Zaleca się zamontować kratki na otworach wentylacyjnych kominów lub obudować siatką Należy wykonać przegląd drożności kanałów wentylacyjnych	
Wentylacja mechaniczna, wentylatory dachowe i wspomagające kanałowe	Wentylatory dachowe i wyciągi stanowiskowe (dygestoria i piaskarnia). Ogniska korozji wentylatorów dachowych. Wentylatory dla linii wywiewnych <i>stan średni</i>	-	W bieżącej konserwacji zaleca się oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie Zaleca się regularny serwis oraz konserwację urządzeń	
Kanały wentylacyjne, elementy kanałów, anemostaty sufitowe, kratki nawiewne i wywiewne	Kanały wentylacyjne stalowe malowane zakończone kratkami stalowymi. Anemostaty sufitowe i kratki wentylacyjne ściennie. <i>stan średni</i>	3	Zaleca się wymienić skorodowane i uszkodzone kratki, usunąć przewody z otworu kratki	

Nagrzewnice powietrza	Nagrzewnice wodne na hali. <i>stan średni</i>	-	Zaleca się wykonywać bieżące serwisowanie i konserwację nagrzewnic przemysłowych	
Klimatyzatory	Klimatyzatory typu split. Brak maskownic przy klimatyzatorze od strony wschodniej. <i>stan średni</i>	3	Zaleca się uzupełnienie izolacji termicznej przewodów klimatyzacyjnych. Uzupełnić maskownicę przewodów Kontynuować regularne przeglądy serwisowe oraz konserwacje urządzeń	

VII. Określenie stopnia zużycia technicznego obiektu na podstawie stanu jego elementów składowych stwierdzonego w trakcie przeglądu

Na podstawie stanu poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono jego stan jako **średni** (klasyfikacja zgodnie tabelą z ust. IV).

WNIOSKI KOŃCOWE:

- 1) Zaleca się wykonać naprawy zgodnie z zapisami w/w protokołu.
- 2) Przeprowadzony przegląd stanowi element kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego w rozumieniu art. 62. Pkt 1. Prawa Budowlanego.
- 3) Książkę Obiektu należy uzupełniać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie Książki Obiektu Budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego.

Dokonujący kontroli stanu technicznego:

1) **branża budowlana:**

Maciej Prośniewski posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0326/OWOK/07 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej

.....
..... iecz tka oraz od is

1) **branża sanitarna:**

Łukasz Bernard posiadający uprawnienia budowlane nr MAZ/0122/WBS/20 do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń

.....

Zapoznałem się z treścią protokołu

.....
Pieczętka i podpis Właściciela/Zarządcy obiektu

