

PROTOKÓŁ

z kontroli okresowej stanu technicznego obiektu

NR protokołu : ENERGA 005/ 2026

Obiekt	BUDYNEK BIUROWY B III kondygnacyjny
Adres obiektu	Gdańsk ul. Marynarki Polskiej 130
Właściciel / Zarządca obiektu	Energa Operator S.A ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk
Podstawa prawna	art. 62 ust. 1 pkt. 1a,b ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r. poz.725 – tekst jednolity) ze zmianami Kontrola budowlana przeprowadzana min 1* w roku
Data wykonania przeglądu	10.04.2026 r.
Osoby przeprowadzające kontrolę :	Branża konstrukcyjno-budowlana: Piotr Wojtunik Zakres i numer uprawnień : <i>Nr 126/93/OI</i> Branża instalacyjna -sanitarna: Stanisław Skwiot Zakres i numer uprawnień: <i>Nr 129/88/OI</i>



zespół budynków biurowych A-wysoki i B- niski

1 Informacje wstępne

Podstawa prawna i merytoryczna opracowania:

Okresowa kontrola obiektów budowlanych wymagana jest przez prawo budowlane w art. 62. Obejmowała ona wizję lokalną obiektu oraz przegląd dostępnej dokumentacji.

1.2. Dane ogólne

- Data ostatniego przeglądu okresowego : 22.04.2025 r.

1.3. Zakres kontroli :

Kontrola roczna w/w obiektu obejmuje sprawdzenie stanu technicznego:

- Kontrola zewnętrznych warstw przegród, elementów ścian zewnętrznych : balustrad, logii tarasów,
- Kontrola urządzeń zamocowanych do ścian budynku,
- Kontrola elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- Kontrola pokrycia dachowego,
- Kontrola przejść przyłączy przez ściany budynku,

2

- Liczba kondygnacji: 3--kondygnacyjny,
- Powierzchnia zabudowy: razem z budynkiem A 1 494,00 m²
- Kubatura: 4 991,00 m³

3. Zasady oceny wizualnej zużycia technicznego obiektu:

Elementy konstrukcyjne

Dobry	zużycie 0 ÷ 15 %
zadawalający	zużycie 16 ÷ 25 %
średni	zużycie 26 ÷ 40 %
zły	zużycie 41 ÷ 55 %
awaryjny	zużycie ponad 55%

Elementy wykończeniowe

dobry	zużycie 0 ÷ 15 %
zadawalający	zużycie 16 ÷ 30 %
średni	zużycie 31 ÷ 50 %
zły	zużycie 51 ÷ 60 %
awaryjny	zużycie ponad 60%

Oznaczenia wprowadzone w protokole kontroli :

- 1 – usterka stanowiąca zagrożenie bezpieczeństwa obiektu, użytkowników bądź środowiska; naprawa powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.
- 2 – usterka obniżająca trwałość danego elementu lub elementów sąsiednich; naprawa powinna zostać uwzględniona w najbliższych planach remontowych.
- 3 – wada estetyczna; naprawa pożądana ze względu na estetykę

<i>Lp</i>	<i>Nazwa elementu budowlanego</i>	<i>Stan techniczny i opis stwierdzonych uszkodzeń</i>	<i>Stopień pilności</i>
1	2	3	4
1	Dach	Stropodach żelbetowy bez uwag.	
a)	Konstrukcja i pokrycie	Pokrycie papa - stan dobry. Nieszczelności nie zgłoszono.	
b)	Obróbki blacharskie	Ocynkowane. stan zadowalający / średni. Występują niewielkie złuszczenia farby z osłon rur spustowych. Obróbki kominów bez uwag.	
c)	Włazy, wyjścia na dach, inne konstrukcje stalowe zewnętrzne zamocowane do dachu	Elementy mocowane do dachu bez uwag. Kominy ponad dachem – stan dobry.	
d)	Orynnowanie i odwodnienie budynku	Stan zadowalający. Odwodnienie do sieci Kd bez uwag.	
2	Ściany ,stropy ,podłogi		
a)	ściany zewnętrzne	Murowane, prefabrykowane- stan jest dobry.	
b)	podłogi posadzki ścianki działowe wewnętrzne	Stan jest dobry.	
c)	urządzenia zamocowane do ścian budynku	Bez uwag.	
3	Elewacje i schody	Tynk cienkowarstwowy na styropianie - stan zadowalający. Niewielkie uszkodzenia na ścianie szczytowej - po reklamie.	
4	Zawilgocenie elementów budynku	Nie stwierdzono zawilgoceń.	
5	Otoczenie budynku, warunki użytkowe,	Otoczenie budynku bez uwag Warunki użytkowe – dobre.	
	Urządzenia ochrony środowiska	Sprawne bez uwag.	
Urządzenia i instalacje sanitarne :			

6	Przejścia instalacji przez ściany	Bez uwag.	
7	Instalacja Ks i CWU	Nie stwierdzono istotnych uszkodzeń, nieszczelności nie zgłoszono, stan zadawalający. Instalacja drożna.	
8	Instalacja CO	Nie stwierdzono istotnych uszkodzeń, nieszczelności nie zgłoszono, stan zadawalający. Instalacja drożna.	

4. Uwagi i zalecenia ogólne :

Nie zastosowano zaleceń.

W ramach planów remontowych rozważyć wykonanie miejscowych napraw elewacji oraz odnowienie osłon rur spustowych.

5. Wnioski :

Obiekt może być dalej bezpiecznie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

Stan techniczny obiektu jest zadowalający.

Kolejny przegląd należy wykonać w terminie do : kwiecień 2027 r.

Obiekt nadaje się (~~nie nadaje się~~) do dalszej eksploatacji.

6. Wykonanie zaleceń poprzedniego protokołu :

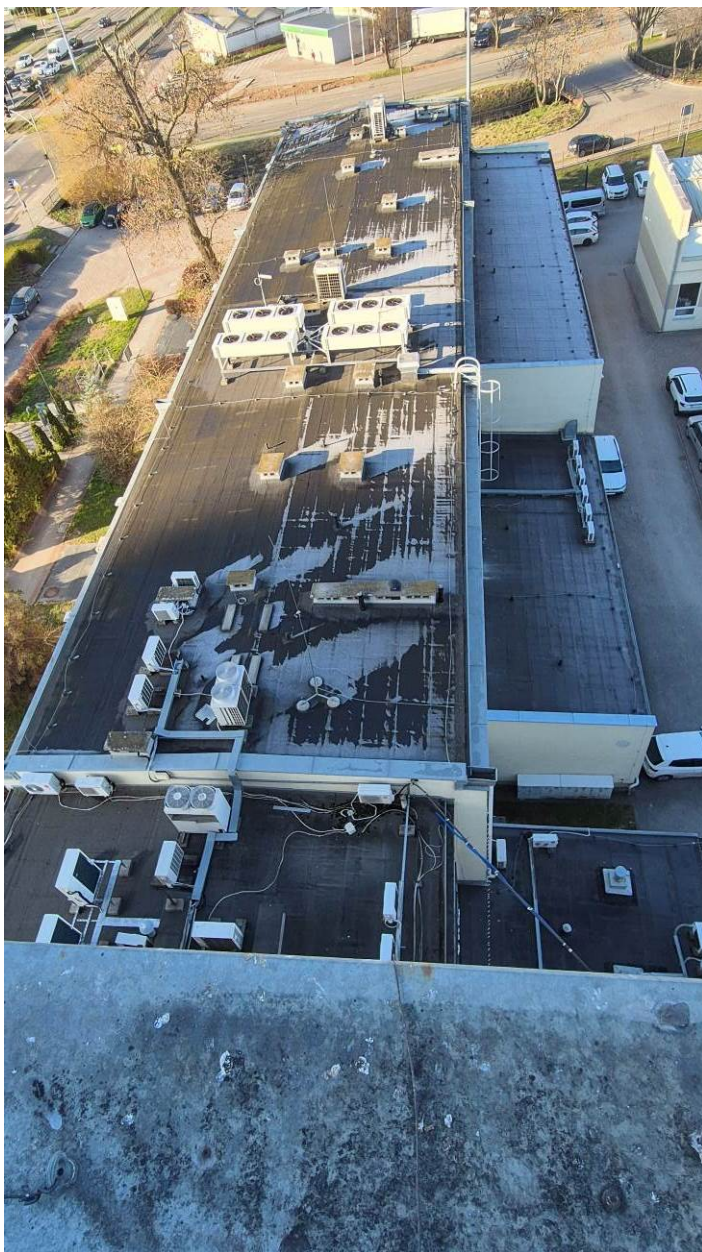
Utrzymanie techniczne budynku oraz drobne prace remontowe wykonywane na bieżąco.

7. Metody i środki użytkowania elementów obiektu narażonych na działanie czynników atmosferycznych :

- w razie wystąpienia czynników zewnętrznych (takich jak wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska, pożar) mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania należy przeprowadzić kontrole techniczną zgodnie z art. 62 ust 1 pkt 4 Ustawy Pb,
- obiekt należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem nie dopuszczając do pogorszenia sprawności technicznej zgodnie z art. 5 ust 2 Ustawy Pb,
- w przypadku zaobserwowania wystąpienia niecodziennych zjawisk związanych z konstrukcją obiektu (ugięcia, zarysowania, pęknięcia) należy niezwłocznie podjąć działania dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników,
- nie dopuszczać do pogorszenia sprawności technicznej w szczególności poprzez nadmierne obciążanie konstrukcji, zmianę układu konstrukcyjnego poprzez przebudowy, dobudowy lub osłabienie konstrukcji poprzez zmniejszenie ich przekrojów,
- w okresie zimowym nie dopuszczać do powstawania nadmiernych obciążeń śniegiem, nie dopuszczać do powstawania sopli lodowych.

Stanisław Skwiot
Nr upr. 126/88/OL
§5 ust.1 pkt 2, §6 ust.1, §7 ust.1, pkt 4, lit.b
12-100 Szczytno, ul. Mieszorna 6
tel. 0 601 952 146

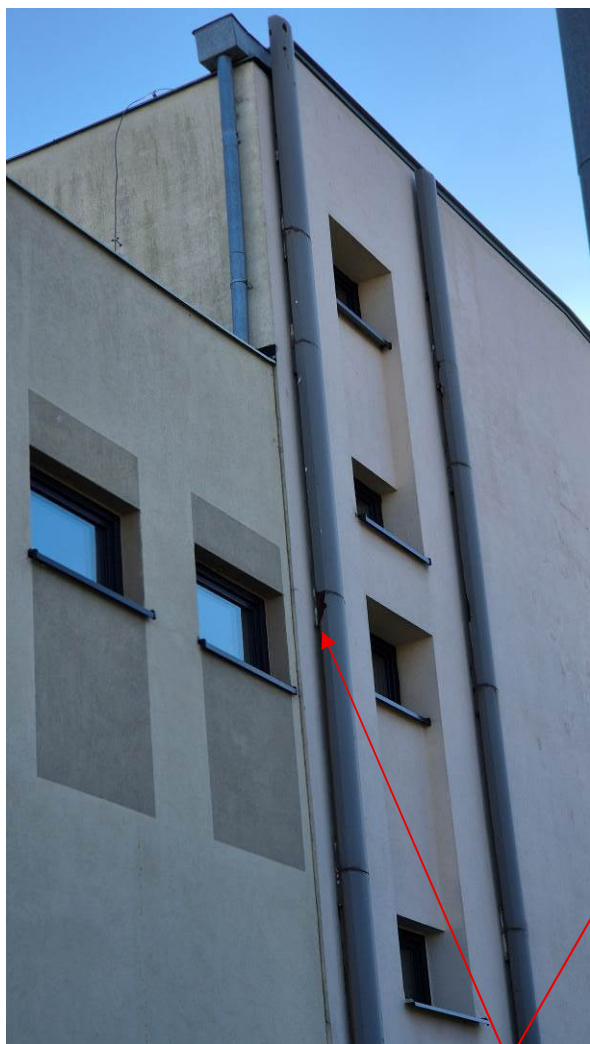
mgr inż. Piotr Wojtunik
upr. bud. 126/93/OL
§5 ust. 1, §6 ust. 1 i 2, §7 ust. 1 pkt. 2
specjalność konstrukcyjno-budowlana



Pokrycie dachu i elementy wyposażenia
mocowane do dachu.



Elewacja od strony budynków G i E.



miejscowe złuszczenia farby, miejscowa korozja na osłonie rury spustowej.