

Poznań, 20.11.2025 r.

FIRE ZONE Sp. z o.o.
Plac Wolności 16
61-739 Poznań

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Dębina”
os. Dębina 106
61-450 Poznań
NIP: 7831335043

RAPORT Z AUDYTU

w zakresie bezpieczeństwa pożarowego budynków wielorodzinnych wysokich,
średniowysokich i garażu zlokalizowanych na os. Dębina 106 w Poznaniu

ZAMAWIAJĄCY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dębina”, os. Dębina 106, 61-450 Poznań.

OBIEKT AUDYTOWANY

Budynki wielorodzinne: wysoki, średniowysoki i garaż, zlokalizowane na os. Dębina 106 w Poznaniu.

USTALENIA I WNIOSKI Z AUDYTU

Podczas audytu zweryfikowano rzeczywisty stan ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowych budynków w oparciu:

- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 275, 1222 z późn. zm.) - Art.3.1, Art. 4.1.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2024 poz. 1716 z późn. zm.)
 - Rozdział 2 Czynności zabronione i obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej
 - Rozdział 4 § 16.1. (uznanie budynku za zagrażający życiu ludzi)
- Wymagania dotyczące wyposażenia budynku w sprzęt i urządzenia przeciwpożarowe.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.0.1225 z późn. zm.)

W trakcie audytu stwierdzono nieprawidłowości dla budynku:

WYSOKIEGO

W zakresie:

Ustawy o ochronie przeciwpożarowej:

- Brak sprawności urządzeń ppoż. - brak dostępu do suchych pionów, nawodnienia ich oraz zabezpieczenia źródła wody np. w postaci zbiornika ppoż.
- Brak wyposażenia budynku w urządzenia przeciwpożarowe

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- Piwnica - brak oddzielenia piwnicy od pozostałej części budynku stropami i ścianami o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 60 i zamknięcia drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 30.
- Klatka schodowa:
 - Brak przedsionka przeciwpożarowego na poziomej drodze ewakuacyjnej oddzielającej klatkę schodową
 - Występowanie zawężonych paramentów klatek schodowych dotyczących biegów - 0,95 m (wymagane 1,2 m) - i spoczników - 1,2 m (wymagane 1,5 m) <- lokalizacja przy drzwiach wyjściowych z klatki
- Długość dojścia - przekroczona (brak wydzielonych klatek schodowych)
- Urządzenia przeciwpożarowe:
 - Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
 - Brak oświetlenia awaryjnego

Rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

- Występowanie na drodze ewakuacyjnej - wykładziny palnej
- Oznakowanie ewakuacyjne i przeciwpożarowe:
 - Brak oznakowanie ewakuacyjnego w budynku
 - Brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru
 - Brak oznakowania wind - zakaz używania podczas pożaru
- Drzwi ewakuacyjne - uniemożliwianie oraz ograniczanie dostępu do drzwi poprzez zamykanie ich na klucz lub kłódkę

ŚREDNIOWYSOKIEGO

W zakresie:

Ustawy o ochronie przeciwpożarowej:

- Brak wyposażenia budynku w urządzenia przeciwpożarowe
- Droga pożarowa - brak drogi (strop nad garażem nie posiada wymaganej nośności 100 kN na oś).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- Klatka schodowa:
 - Występowanie zawężonych paramentów klatek schodowych dotyczących biegów - 1,09 m (wymagane 1,2 m) - i spoczników - 1,15 m (wymagane 1,5 m)
 - Długość dojścia - przekroczona (brak wydzielonych klatek schodowych)
- Urządzenia przeciwpożarowe:
 - Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
 - Brak oświetlenia awaryjnego

Rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

- Występowanie na drodze ewakuacyjnej - palna okładzina ścienna
- Oznakowanie ewakuacyjne i przeciwpożarowe:
 - Brak oznakowanie ewakuacyjnego w budynku
 - Brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru
 - Brak oznakowania wind - zakaz używania podczas pożaru
- Drzwi ewakuacyjne - uniemożliwianie oraz ograniczanie dostępu do drzwi poprzez zamykanie ich na klucz lub kłódkę

GARAŻU

W zakresie:

Ustawy o ochronie przeciwpożarowej:

- Brak wyposażenia budynku w urządzenia przeciwpożarowe

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

- Urządzenia przeciwpożarowe:
 - Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
 - Brak oświetlenia awaryjnego
 - Brak Hydrantów DN33
 - Brak Systemu sygnalizacji pożarowej
 - Brak instalacji wentylacji oddymiającej

Rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

- Oznakowanie ewakuacyjne i przeciwpożarowe:
 - Brak oznakowanie ewakuacyjnego w garażu
 - Brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru
 - Brak instrukcji użycia podręcznego sprzętu gaśniczego
- Gaśnice - brak wyposażenia

W przedmiotowym budynku występują nieprawidłowości z zakresu obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych bezpieczeństwa pożarowego.

Mając na uwadze zapisy paragrafu 16 ust. 1 rozporządzenia MSWiA, **nie występują** elementy klasyfikujące przedmiotowy budynek jako zagrażający życiu ludzi.

Dla utrzymania optymalnego poziomu bezpieczeństwa pożarowego zgodnego w myśl aktualnych przepisów przeciwpożarowych, przedmiotowy budynek powinien być wyposażony w następujące urządzenia ppoż.:

- Wysoki:
 - Przeciwpożarowy Wylącznik Prądu,
 - Oświetlenie Awaryjne,
 - Suche piony.
- Średniowysoki:
 - Przeciwpożarowy Wylącznik Prądu,
 - Oświetlenie Awaryjne,
- Garaż
 - Przeciwpożarowy Wylącznik Prądu,
 - Oświetlenie Awaryjne,
 - Hydranty wewnętrzne DN33,
 - System sygnalizacji pożarowej,
 - Instalacja wentylacji oddymiającej
 - Gaśnice.

W trakcie audytu stwierdzono, że w przedmiotowych budynkach nie występują wszystkie niezbędne urządzenia przeciwpożarowe oraz gaśnice. Kontrola wykazała szereg uchybień użytkowych polegających na:

- Braku wyposażenia budynków w wymagane urządzenia przeciwpożarowe,
- zawężeniu paramentów klatek schodowych,
- Braku oznakowania ewakuacyjnego i przeciwpożarowego budynków,
- Braku drogi pożarowej dla budynku średniowysokiego,
- Ograniczaniu dostępu do drzwi służących celom ewakuacyjnym,
- Przekroczeniu długości dojścia ewakuacyjnego w budynkach wielorodzinnych (brak wydzielenia przeciwpożarowego klatek schodowych)
- brak oddzielenia piwnicy od pozostałej części budynku stropami i ścianami o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 60 i zamknięcia drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 30.
- Brak przedsionka przeciwpożarowego na poziomej drodze ewakuacyjnej oddzielającego klatkę schodową.
- Występowaniu palne wykładziny na poziomych drogach ewakuacyjnych oraz palnej okładziny ściennej na klatkach schodowych/

PODSUMOWANIE

Mając na uwadze stan zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotowego budynku, na podstawie wykonanego audytu stanu faktycznego oraz wymogów aktualnych

przepisów stwierdza się klasyfikację przedmiotowego budynku jako nie zagrażający życiu ludzi. W celu uregulowania obecnego stanu, powyższe nieprawidłowości można usunąć wprost, bądź poprzez opracowanie ekspertyzy technicznej, a następnie uzyskanie postanowienia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

Audytor

Tymoteusz Zgrabka
Magister Inżynier Pożarnictwa

SGSP 2010/6913

BUDYNEK WYSOKI

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z: Ustawy o ochronie przeciwpożarowej

Brak sprawności urządzeń ppoż.



brak dostępu do suchych pionów, nawodnienia ich oraz zabezpieczenia źródła wody np. w postaci zbiornika ppoż. **Wykonać dostęp, naprawić system i wykonać zabezpieczające źródło wody, bądź wykonać ekspertyzę techniczną, i uzyskać odstępstwo w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.**

Brak wyposażenia budynku w urządzenia przeciwpożarowe



Urządzenia przeciwpożarowe:

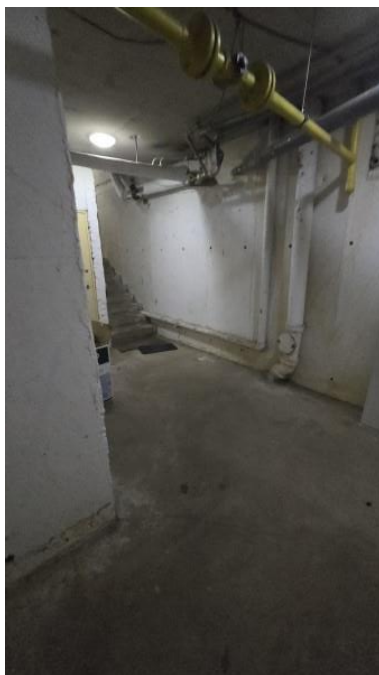
- Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
- Brak oświetlenia awaryjnego

Wyposażyć budynek w wymagane urządzenia ppoż.

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z:

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

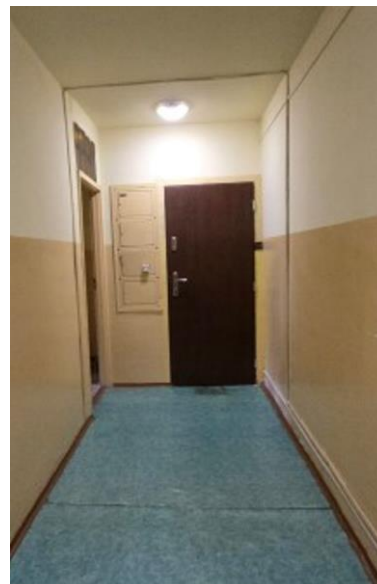
Piwnica



Brak oddzielenia piwnicy od pozostałej części budynku stropami i ścianami o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 60 i zamknięcia drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 30.

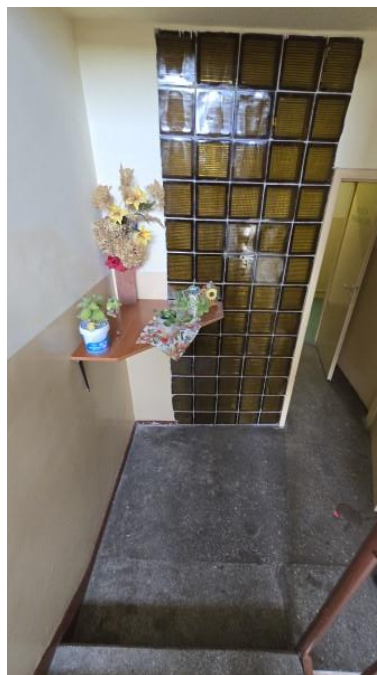
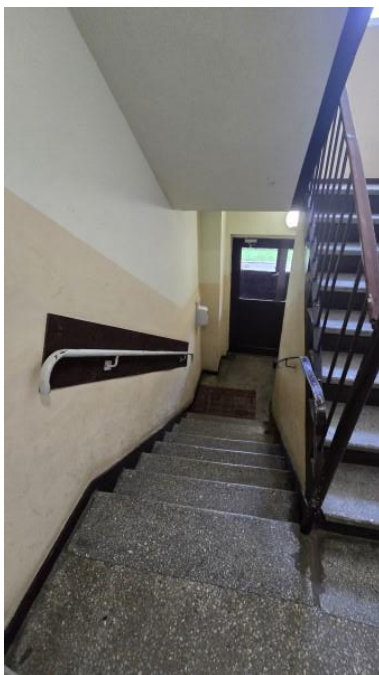
Wykonać oddzielenie piwnicy od pozostałej części budynku.

Klatka schodowa



- Brak przedsionka przeciwpożarowego na poziomej drodze ewakuacyjnej oddzielającego klatkę schodową.

Wykonać przedsionek ppoż., bądź wykonać ekspertyzę techniczną, i uzyskanie odstępstwo w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.



- Występowanie zawężonych paramentów klatek schodowych dotyczących:
biegów - 0,95 m (wymagane 1,2 m)
spoczników - 1,2 m (wymagane 1,5 m)
Możliwość uregulowania prawnego w/w parametru wyłącznie poprzez wykonanie ekspertyzy technicznej i uzyskanie odstępstwa w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.

Długość dojścia

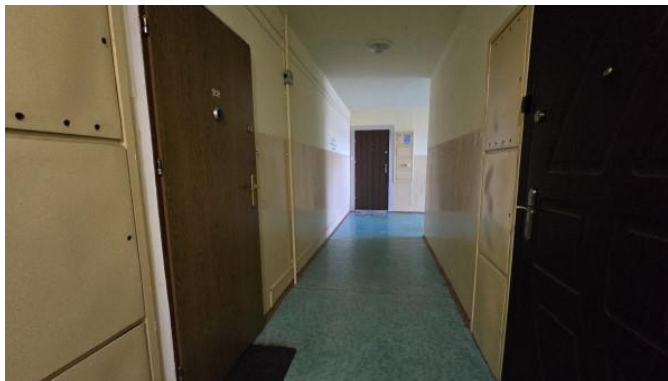


- Przekroczona długość dojścia (brak wydzielonych klatek schodowych)
Wykonać obudowę ppoż. klatek schodowych.

Urządzenia
przeciwpożarowe



- Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
Wyposażyć budynek w urządzenie ppoż.



- Brak oświetlenia awaryjnego
Wyposażyć budynek w urządzenie ppoż.

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z: Rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów	
<p>Występowanie materiałów palnych na drodze ewakuacyjnej</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"></div> <p>Występowanie na drodze ewakuacyjnej - wykładziny palnej. Wymienić na wykładzinę posiadającą klasę reakcji na ogień co najmniej trudnozapalną.</p>
<p>Oznakowanie ewakuacyjne i przeciwpożarowe</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"></div> <ul style="list-style-type: none">○ Brak oznakowanie ewakuacyjnego w budynku



- Brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru



- Brak oznakowania wind - zakaz używania podczas pożaru
Wykonać oznakowanie ewakuacyjne, przeciwpożarowe oraz pomocnicze informacyjne zgodne z norma PN-EN ISO 7010.

Drzwi ewakuacyjne



- Uniemożliwianie oraz ograniczanie dostępu do drzwi ewakuacyjnych poprzez zamykanie ich na klucz lub kłódkę.
Wszystkie drzwi wskazane jako ewakuacyjne (prowadzące na zewnątrz budynku, na klatkę schodową i wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego muszą posiadać możliwość łatwego otwarcia przez mieszkańców i użytkowników budynku.

OZNAKOWANIE PPOŻ. i EWAKUACYJNE	
Miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic	Po wykonaniu instalacji urządzeń ppoż. należy je oznakować zgodnie z PN-EN ISO 7010.
DOKUMENTACJA	
Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego	Budynek nie wymaga instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.
Protokoły - instalacja ppoż.	
Przeciwpożarowy wyłącznik prądu	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż.- budynek nie posiada urządzenia ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Oświetlenie awaryjne	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż.- budynek nie posiada urządzenia ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Drzwi przeciwpożarowe	Po wykonaniu instalacji urządzeń ppoż. należy je oznakować zgodnie z PN-EN ISO 7010.
Protokoły - instalacja użytkowa	
Elektryczna	Aktualny - brak uwag.
Kominowe	Aktualny - brak uwag.
Gazowa	Aktualny - brak uwag.

BUDYNEK ŚREDNIOWYSOKI

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z: Ustawy o ochronie przeciwpożarowej

Droga pożarowa



Brak drogi pożarowej (strop nad garażem nie posiada wymaganej nośności 100 kN na oś).

Wykonać wzmocnienie stropu nad garażem, bądź wykonać ekspertyzę techniczną, i uzyskać odstępstwo w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.

Brak wyposażenia budynku w urządzenia ppoż.



Urządzenia przeciwpożarowe:

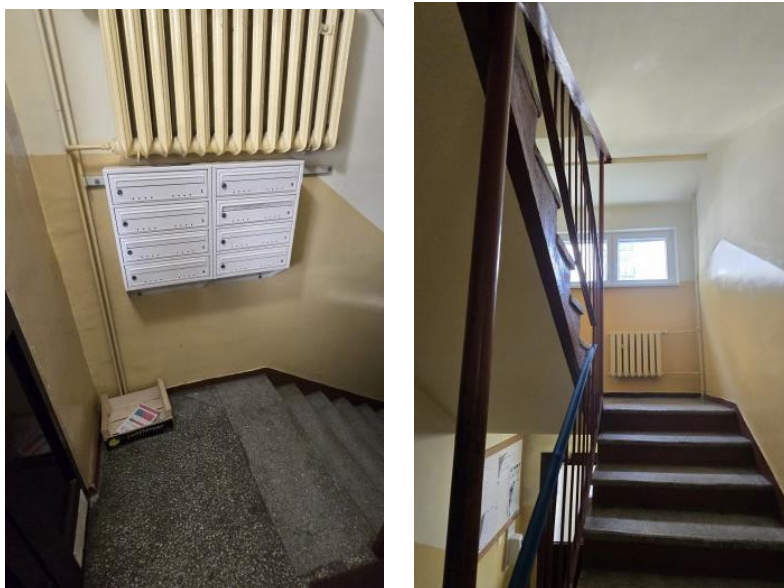
- Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
- Brak oświetlenia awaryjnego

Wyposażyć budynek w wymagane urządzenia ppoż.

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z:

**Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych,
jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

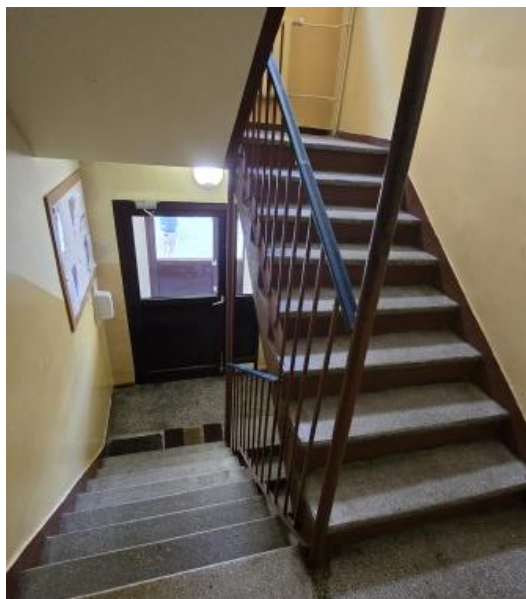
Klatka schodowa



- Występowanie zawężonych paramentów klatek schodowych dotyczących:
biegów - 1,09 m (wymagane 1,2 m)
spoczników - 1,15 m (wymagane 1,5 m)

Możliwość uregulowania prawnego w/w parametru wyłącznie poprzez wykonanie ekspertyzy technicznej i uzyskanie odstępstwa w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.

Długość dojścia



- Przekroczona długość dojścia (brak wydzielonych klatek schodowych)
Wykonać obudowę ppoż. klatek schodowych.

Urządzenia
przeciwpożarowe



- Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
Wyposażyć budynek w urządzenie ppoż.



- Brak oświetlenia awaryjnego
Wyposażyć budynek w urządzenie ppoż.

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z:

**Rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków,
innych obiektów budowlanych i terenów**

Występowanie
materiałów
palnych na drodze
ewakuacyjnej



Występowanie na drodze ewakuacyjnej - okładziny ściennej oraz obudowy ścian przy głównym wyjściu z budynku wykonanej z materiału palnego.

Wymienić na okładzinę i ściany posiadającą klasę reakcji na ogień co najmniej trudnozapalną, a ściany klasowe.

Oznakowanie ewakuacyjne i przeciwpożarowe



- Brak oznakowanie ewakuacyjnego w budynku



- Brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru
Wykonać oznakowanie ewakuacyjne, przeciwpożarowe oraz pomocnicze informacyjne zgodnie z norma PN-EN ISO 7010.

OZNAKOWANIE PPOŻ. i EWAKUACYJNE

Miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic

Po wykonaniu instalacji urządzeń ppoż. należy je oznakować zgodnie z PN-EN ISO 7010.

DOKUMENTACJA

Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego

Budynek nie wymaga instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.

Protokoły - instalacja ppoż.

Przeciwpozarowy wyłącznik prądu	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż.- budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Oświetlenie awaryjne	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż.- budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Drzwi przeciwpożarowe	Po wykonaniu instalacji urządzeń ppoż. należy je oznakować zgodnie z PN-EN ISO 7010.
Protokoły - instalacja użytkowa	
Elektryczna	Aktualny - brak uwag.
Kominowe	Aktualny - brak uwag.
Gazowa	Aktualny - brak uwag.

BUDYNEK GARAŻU

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z: Ustawy o ochronie przeciwpożarowej

Brak wyposażenia budynku w urządzenia ppoż.



Urządzenia przeciwpożarowe:

- Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu
- Brak oświetlenia awaryjnego
- Brak Hydrantów DN33
- Brak Systemu sygnalizacji pożarowej
- Brak instalacji wentylacji oddymiającej

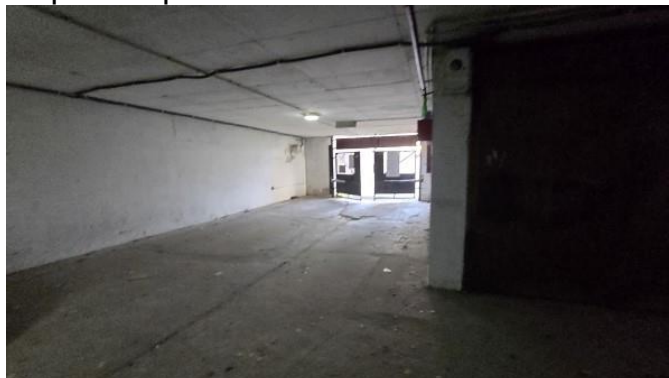
Wyposażyć budynek w wymagana urządzenia ppoż lub możliwość uregulowania prawnego w/w wymagania poprzez wykonanie ekspertyzy technicznej i uzyskanie odstępstwa w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.

CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z:

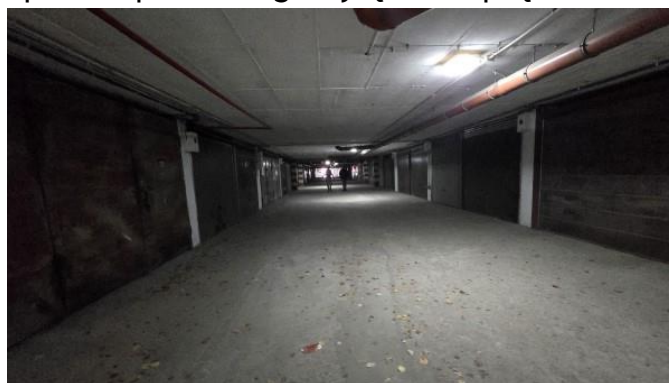
**Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych,
jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

Urządzenia przeciwpożarowe

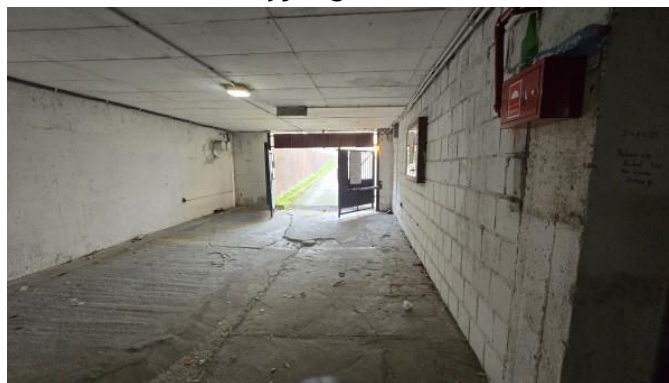
Urządzenia przeciwpożarowe:



- Brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu



- Brak oświetlenia awaryjnego



- Brak Hydrantów DN33



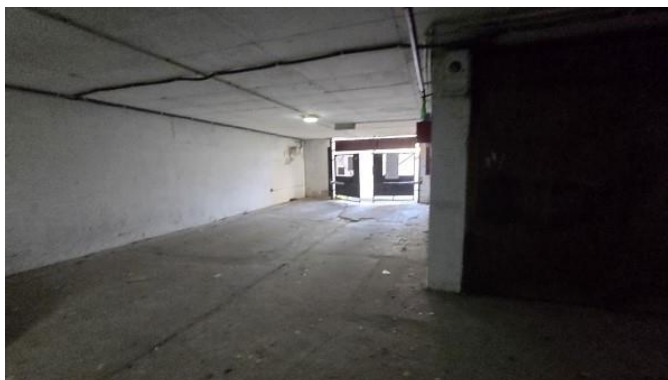
- Brak Systemu sygnalizacji pożarowej

- Brak instalacji wentylacji oddymiającej
Wyposażyć budynek w wymagana urządzenia ppoż lub możliwość uregulowania prawnego w/w wymagania poprzez wykonanie ekspertyzy technicznej i uzyskanie odstępstwa w formie postanowienia od Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP.

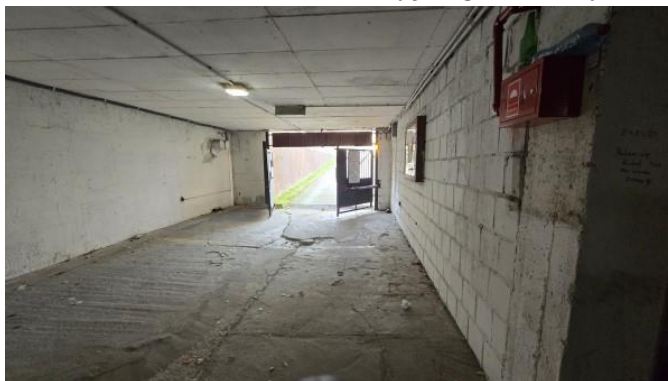
CZYNNOŚCI I ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z:

Rozporządzenie MSWiA w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów


Oznakowanie ewakuacyjne i przeciwpożarowe



- Brak oznakowanie ewakuacyjnego w budynku



- Brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru
Wykonać oznakowanie ewakuacyjne, przeciwpożarowe oraz pomocnicze informacyjne zgodne z norma PN-EN ISO 7010.

Gaśnice	 <ul style="list-style-type: none"> ○ Brak wyposażenia garażu w gaśnice. Należy wyposażyć garaż w gaśnice. Rekomenduje się stalowe szafki na gaśnice.
OZNAKOWANIE PPOŻ. i EWAKUACYJNE	
Miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic	Po wykonaniu instalacji urządzeń ppoż. należy je oznakować zgodnie z PN-EN ISO 7010.
DOKUMENTACJA	
Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego	Budynek wymaga instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.
Protokoły - instalacja ppoż.	
Przeciwpożarowy wyłącznik prądu	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż. - budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Hydranty wewnętrzne DN33	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż. - budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Gaśnice	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż. - budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
Oświetlenie awaryjne	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż. - budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
System sygnalizacji pożarowej	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż. - budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.
instalacji wentylacji oddymiającej	Brak protokołu z przeglądu urządzenia ppoż. - budynek nie posiada urządzenie ppoż. pomimo formalnego wymogu jego instalacji.

Drzwi przeciwpożarowe	Brak drzwi ppoż. - garaż stanowi jedną strefę pożarową.
Protokoły - instalacja użytkowa	
Elektryczna	Aktualny - brak uwag.
Kominowe	Aktualny - brak uwag.
Gazowa	Aktualny - brak uwag.