

**PROTOKÓŁ NR PW-2022/04/54**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL.SARDYŃSKA 3**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Sardyńska 3			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... (technologia)	<input type="checkbox"/> .....	
Powierzchnia zabudowy [m2]	378,60	Powierzchnia użytkowa [m2]	2385,70	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	11+1
Osoba przeprowadzająca kontrolę			Posiadane uprawnienia		
1. Janusz Płoński			Nr ew. 90/85		
2. Marek Remplewicz			Nr MAZ/0119/OWOS/13		

**Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:** 7 kwietnia 2022 r.

**Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:** 21 kwietnia 2022 r.

**Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:** kwiecień 2023 r.

INFORMACJE OGÓLNE		
Podstawa prawna	art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 poz. 1332, 1529 z 2018 poz 12,317, 352 z p. zm.), § 4 - § 6 rozporządzenia Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zm.)	
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:		
* Wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej, * Stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, * Stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, * Stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),		
KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU		
Stan techniczny	Kryterium oceny	Stopień zużycia
dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.	0-20%
zadowolający	Elementy budynku utrzymane są w należytym stanie technicznym	21-40%
średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.	41-60%
zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki.	61-80%
awaryjny	Elementy w złym stanie technicznym, budynek nadaje się do likwidacji.	81-100%
KLASYFIKACJA STOPNIA PILNOŚCI		
Stopień pilności	Kryterium oceny	
1	Usterka pilna, która ma bezpośredni wpływ na prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Naprawę usterki należy przeprowadzić w trybie pilnym.	
2	Usterka średnio pilna. Usterka, która pośrednio wpływa na prawidłowe funkcjonowanie obiektu, ale nie stanowi przeszkody w jego funkcjonowaniu. Naprawę usterki należy uwzględnić w najbliższym możliwym planie remontów.	
3	Usterka najmniej pilna, należy wykonać podczas najbliższego okresowego remontu, dana część budynku lub instalacji jest obecnie sprawna i zaznaczamy tylko ewentualną możliwość pogorszenia jej stanu w najbliższym czasie.	
4	Element w stanie średnim, w najbliższym czasie należy obserwować ewentualną możliwość pogorszenia jego stanu.	
5	Element budynku w stanie dobrym	
ZAKRES NIETYKONYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Niewykonane zalecenia	Uwagi
PW-2021/04/72		
Kwiecień 2021 r.	Nie naprawiono tynku na nadbudówce, nie wymieniono okien w nadbudówce, nie naprawiono loggi, powłok malarskich.	
Kwiecień 2021 r.	Nie wymieniono pionów odprowadzających wodę z dachu, nie wymieniono armatury starego typu.	
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU		
1	<input checked="" type="checkbox"/> Przegład budynku wykonano jako oględziny części wspólnych obiektu.	
2	<input checked="" type="checkbox"/> Nie odnotowano zgłoszenia od lokatorów o złym stanie techniczny obiektu które należy zweryfikować z poziomu lokalu mieszkalnego	

zaznaczyć znakiem X właściwe pozycje/ \* niepotrzebne skreślić

**PODPISY OSÓB WYKONUJĄCYCH KONTROLE**

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym oraz iż niniejszy przegląd został wykonany z należytą starannością zgodnie ze standardami przyjętymi przy wykonywaniu tego rodzaju prac, przy pełnym wykorzystaniu swojej wiedzy i umiejętności.**

W zakresie konstrukcyjnym:

W zakresie instalacyjnym:

do protokołu dołączono kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli \*(liczba załączników-3)


Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.	Elewacje.				
1.1.	Tynki. <b>S.zadowalający.</b>	Tynk cienkowarstwowy.	Graffiti, złuszczenia farby.	Naprawić.	3
		1.			



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej rysy.	Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.	3
		2. Nadbudówka.			



1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
------	--	---	--	--	--

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>  3.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją.	3
					
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S. dobry.</b>	<i>Wyłożony płytkami.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery, zadaszenie.</i>			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Żelbetowy pomost.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	<i>Drzwi aluminiowe.</i>			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	<i>W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.			
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.  3.	Złuszczenie powłok malarskich w oknach. Węzeł.	Uszczelnić połączenie okien ze ścianą i odnowić powłoki malarskie.	3



2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
-----	--	--	--	--	--



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
<b>3.</b>	<b>Piwnice</b>				
<b>3.1</b>	<b>Drzwi wejściowe, okna. S. dobry.</b>	<i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</i>			
<b>3.2</b>	<b>Posadzki. S. zadowolający.</b>	<i>Betonowe.</i>			
<b>3.3</b>	<b>Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający.</b>	<i>Ściany murowane, stropy żelbetowe.</i>			
<b>3.4</b>	<b>Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. S. zadowolający.</b>				
<b>3.5</b>	<b>Opaska budynku. S. zadowolający.</b>	<i>Płytki chodnikowe.</i>			
<b>4.</b>	<b>Dach.</b>				
<b>4.1</b>	<b>Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. S. dobry.</b>	<i>Drabinka, okno.</i>			
<b>4.2</b>	<b>Pokrycie dachowe. S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
<b>4.3</b>	<b>Obróbki blacharskie. S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
<b>4.4</b>	<b>Kominy, ławy kominiarskie. S. zadowolający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej</i>			
<b>4.5</b>	<b>Odprowadzenie wód opadowych. S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S.zadowolający.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należyłym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należyłym stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należyłym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu
<input type="checkbox"/>	budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6

Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.

5.	Instalacja wody zimnej.				
5.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) <b>S. zadowolający.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.			
		1.	Pomieszczenie węzła. – skorodowana kształtka.	Wymienić.	2



6.	Instalacja wody ciepłej.				
6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
6.2		Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.		
7.	Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.				
7.1	Rury, zawory. <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.			

7.2	<b>Opomiarowanie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>			
7.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. średni.</b>	<i>Armatura różnych typów.</i> <i>Pompy obiegowe,</i> <i>cyrkulacyjne.</i>	Armatura starego typu.	Zaplanować częściową modernizację węzła.	3
		2.			



7.4	<b>Zbiorniki, zasobniki,</b> <b>naczynia</b> <b>przeponowe,</b> <b>wymienniki.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zespół wymienników</i> <i>typu JAD, płytowe.</i> <i>Naczynia Reflex.</i>			
7.5	<b>Izolacja.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi izolowane</i> <i>termicznie.</i>			
7.6	<b>Pomieszczenie i</b> <b>odwodnienie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Kratka odpływowa.</i>			
8.	<b>Kanalizacja sanitarna.</b>				
8.1	<b>Przyłącze.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków</i> <i>do kanalizacji miejskiej.</i>			
8.2	<b>Piony, poziomy i</b> <b>armatura (zawory</b> <b>burzowe, rewizje).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV. Wywiewki</i> <i>żeliwne.</i>			

9.	<b>Kanalizacja deszczowa.</b>			
9.1	<b>Rynny i rury spustowe.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.</i>		
		3.	Piony - azbestowo-cementowe.	Zaplanować wymianę pionów deszczowych na PVC. 3
10.2	<b>Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty dachowe.</i>		
11.	<b>Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.</b>			
11.1	<b>Miejsca gromadzenia odpadów.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
11.2	<b>Inne.</b> <b>S.</b>	-		
12.	<b>Instalacja gazowa.</b>			
12.1	<b>Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu.</b> <b>S.</b>	-		
13.	<b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.</b>			
13.1	<b>System wentylacyjny.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
13.2	<b>Instalacja oddymiania.</b> <b>S.</b>	-		

13.3	<b>Instalacja wodna p.poż.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>			
------	--	--	--	--	--

### WNIOSEK KOŃCOWY

<input type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input checked="" type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należyтым stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu
<input type="checkbox"/>	budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”