

**PROTOKÓŁ NR PW-2022/04/26**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL.EGEJSKA 17B**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Egejska 17B			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... (technologia)	<input type="checkbox"/> .....	
Powierzchnia zabudowy [m2]	2204,20	Powierzchnia użytkowa [m2]	3708,90	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	6+1
Osoba przeprowadzająca kontrolę			Posiadane uprawnienia		
1. Janusz Płoński			Nr ew. 90/85		
2. Marek Remplewicz			Nr MAZ/0119/OWOS/13		

<b>Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:</b>	<b>19 kwietnia 2022 r.</b>
<b>Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:</b>	<b>21 kwietnia 2022 r.</b>
<b>Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:</b>	<b>listopad 2022 r.</b>

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%
zadawalający	Elementy budynku utrzymane są w należyтым 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 NIETYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Nietykonane zalecenia	Uwagi
PW-2021/04/21		
Kwiecień 2021 r.	Nie naprawiono złuszczenia posadzki w garażu, nie odnowiono powłok malarskich.	
Kwiecień 2021 r.	Brak.	
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLADU		
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.zadowolający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładziny ścienne z płyt piaskowca oraz płytek gresowych.</i>			
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany budynku ocieplone.</i>			
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.</i>			
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wyłożone płytkami.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne.</i>			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. dobry.</b>	<i>Wyłożone płytkami, kostką.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	<i>Drzwi i witryna aluminiowe.</i>			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	<i>W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.</i>			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek PVC.</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
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.	Odpryski tynku, zacieki.	Naprawić.	3
		1. Klatki schodowe.			



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
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice-garaże.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi stalowe, segmentowe.			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.			
		2.	Liczne ślady po marglu na posadzce, złuszczenia.	Naprawić.	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
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe. 3.	Ślady zacieków na ścianach, zacieki z kratki wentylacyjnej-czerpni podczas deszczu. Brak zabezpieczenia na stropie na dylatacji.	Naprawić.	3



3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	Płytki chodnikowe.			



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.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	Drabinka, kłapa			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	Papa termozgrzewalna oraz system odwróconego dachu.			
4.3	Obróbki blacharskie. <b>S.zadowolający.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S.zadowolający.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa, kłapy oddymiające, wyłaz dachowy, anteny.			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input 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”

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. zadowalający.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu technicznym.			
		1.	Pom. hydroforni – skorodowane kolanko.	Wymienić	3

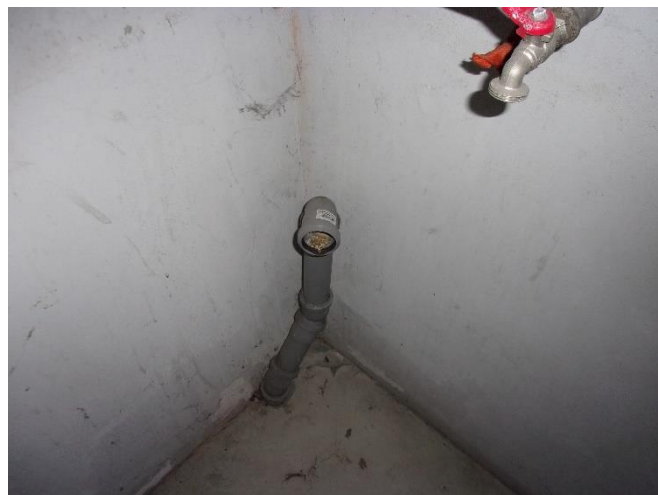


6. Instalacja wody ciepłej.

6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) <b>S. dobry.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
6.2	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			

7.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>			
7.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>		
		2. Garaż przy hydroforni.	Przeciek.	Uszczelnić.
				2
				
7.2	<b>Opomiarowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>		
7.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>		
7.4	<b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników płytowych. Naczynia Reflex.</i>		
7.5	<b>Izolacja.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>		
7.6	<b>Pomieszczenie i odwodnienie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Kratka odpływowa.</i>		
8.	<b>Kanalizacja sanitarna.</b>			
8.1	<b>Przyłącze.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		

8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki wyprowadzone ponad dach.			
		3. Dach.	Brak daszka na wywiewce.	Zamontować.	3
		4. Garaż przy kl.nr 4	Niezabezpieczony odpływ kanalizacyjny.	Zaślepić.	3



9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe. Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi. Separator w pom. tech.</i>			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty dachowe.</i>			
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.				
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>			
10.2	Inne. <b>S.</b>	-			

<b>11.</b>	<b>Instalacja gazowa.</b>			
<b>11.1</b>	<b>Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S.</b>	-		
<b>12.</b>	<b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.</b>			
<b>13.1</b>	<b>System wentylacyjny. S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
<b>12.2</b>	<b>Instalacja oddymiania. S. dobry</b>	<i>Na klatkach schodowych Kłapy dymowe.</i>		
<b>12.3</b>	<b>Instalacja wodna p.poż. S. dobry.</b>	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty.</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 ”

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. zadowalający.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu technicznym.			
		1.	Pom. hydroforni – skorodowane kolanko.	Wymienić	3

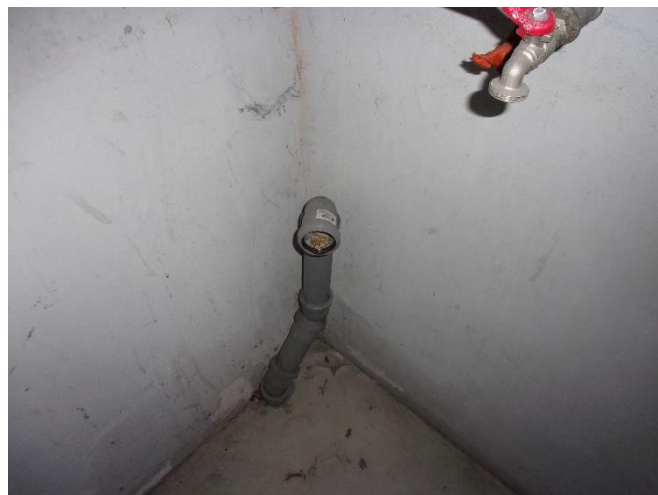


6. Instalacja wody ciepłej.

6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) <b>S. dobry.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
6.2	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			

7.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>			
7.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>		
		2. Garaż przy hydroforni.	Przeciek.	Uszczelnić.
				2
				
7.2	<b>Opomiarowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>		
7.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>		
7.4	<b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników płytowych. Naczynia Reflex.</i>		
7.5	<b>Izolacja.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>		
7.6	<b>Pomieszczenie i odwodnienie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Kratka odpływowa.</i>		
8.	<b>Kanalizacja sanitarna.</b>			
8.1	<b>Przyłącze.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		

8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki wyprowadzone ponad dach.			
		3. Dach.	Brak daszka na wywiewce.	Zamontować.	3
		4. Garaż przy kl.nr 4	Niezabezpieczony odpływ kanalizacyjny.	Zaślepić.	3



9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe. Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi. Separator w pom. tech.</i>			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty dachowe.</i>			
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.				
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>			
10.2	Inne. <b>S.</b>	-			



<b>11.</b>	<b>Instalacja gazowa.</b>			
<b>11.1</b>	<b>Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S.</b>	-		
<b>12.</b>	<b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.</b>			
<b>13.1</b>	<b>System wentylacyjny. S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
<b>12.2</b>	<b>Instalacja oddymiania. S. dobry</b>	<i>Na klatkach schodowych Kłapy dymowe.</i>		
<b>12.3</b>	<b>Instalacja wodna p.poż. S. dobry.</b>	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty.</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 ”