

PROTOKÓŁ NR PW-2022/04/23
Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO
PRZEGLĄD ROCZNY



INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM

BUDYNEK MIESZKALNY

Adres:

WARSZAWA UL.EGEJSKA 15



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Egejska 15			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. (technologia)	<input type="checkbox"/>	
Powierzchnia zabudowy [m2]	1373,19	Powierzchnia użytkowa [m2]	5128,30	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	8
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:	15 kwietnia 2022 r.
Przeгляд 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 NIEWYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Niewykonane zalecenia	Uwagi
PW-2021/04/41		
Kwiecień 2021 r.	Nie naprawiono rys i zacieków na elewacji, nie naprawiono złuszczenia tynków w garażu. Nie uzupełniono ubytków płytek, nie usunięto roślin ze szlichty z balkonu nad fryzjerką.	
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. Stan.	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. S.zadowolający.	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i> 1. Strefa cokołowa elewacji.	Ubytki płytek na cokole, złuszczenia na schodach.	Naprawić.	3



1.2.	Ocieplenie ścian. S. zadowolający.	<i>Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.</i>			
1.3.	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			

Lp.	Element obiektu. Stan.	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. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 2.	Zacieki na podniebieniu, drzewko w szlichcie nad zakładem fryzjerskim. Zacieki na loggiach.	Naprawić, usunąć drzewko.	3



1.5.	Galerie, tarasy. S. zadowolający.	<i>Wyłożone płytkami.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. S. dobry.	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.</i>			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. S. zadowolający.	<i>Betonowe kryte płytami kamiennymi, kostką.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. S. dobry.	<i>Drzwi i witryna aluminiowe.</i>			
2.3	Posadzki. S. zadowolający.	<i>Płytki.</i>			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. S. dobry.	<i>Stalowe. Żelbetowe w okładzinie ceramicznych płytek.</i>			

Lp.	Element obiektu. Stan.	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. S. zadowolający.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. S. zadowolający.				
3.	Piwnice- garaże.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. S. dobry.	Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.			
3.2	Posadzki. S. zadowolający.	Betonowe.			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający.	Ściany murowane, stropy żelbetowe.			
		3.	Zawilgocenia i złuszczenia tynków.	Naprawić.	3



3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. S. zadowolający.				
3.5	Opaska budynku. S. zadowolający.	Płytki chodnikowe.			

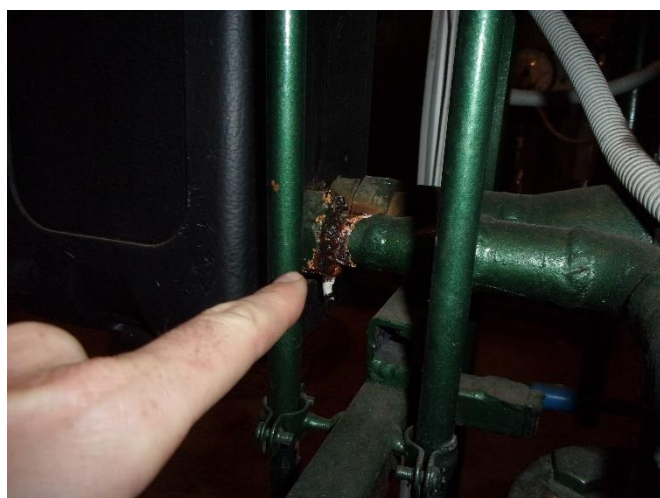
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. S. dobry.	<i>Drabinka, kłapa.</i>			
4.2	Pokrycie dachowe. S. zadowolający.	<i>Papa termozgrzewalna oraz system odwróconego dachu.</i>			
4.3	Obróbki blacharskie. S.zadowolający.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. S. zadowolający.	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. S. zadowolający.	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. S.zadowolający.	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa, klapy oddymiające, wyłaz dachowy, anteny.</i>			

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.
<input type="checkbox"/> we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”	

Lp.	Element obiektu. Stan.	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) S. zadowolający.	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu technicznym.</i>			
6.	Instalacja wody ciepłej.				
6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) S. zadowolający.	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>			
6.2	Izolacja. S. dobry.	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>			

7.	Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.			
7.1	Rury, zawory. S. zadowolający.	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>		
	1.	Węzeł nr 2 – korozja instalacji.	Wymenić uszkodzone elementy.	3
	2.	Węzeł nr 3 – przeciek przy wymienniku.	Uszczelnić.	2



7.2	Opomiarowanie S. dobry.	<i>Ciepłomierze.</i>		
7.3	Armatura i pompy. S. dobry.	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>		
7.4	Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. S. zadowolający.	<i>Zespół wymienników płytowych. Naczynia Reflex.</i>		

7.5	Izolacja. S. zadowolający.	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>			
7.6	Pomieszczenie i odwodnienie. S. dobry	<i>Kratka odpływowa.</i>			
8.	Kanalizacja sanitarna.				
8.1	Przyłącze. S. dobry.	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>			
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). S. dobry.	<i>Z żeliwa i PCV. Wywiewki wyprowadzone ponad dach.</i>			
9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	<i>Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe. Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi.</i>			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). S. zadowolający.	<i>Wpusty dachowe.</i>			
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.				
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. S. dobry.	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>			
10.2	Inne. S.	-			
11.	Instalacja gazowa.				
11.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S.	-			

12.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.			
12.1	System wentylacyjny. S. zadowolający.	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza. Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych. Wentylatornie dachowe; na korytarzach wentylatory wywiewne systemu Helios.</i>		
12.2	Instalacja oddymiania. S. dobry.	<i>Na klatkach schodowych klapy dymowe.</i>		
12.3	Instalacja wodna p.poż. S. dobry.	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kotłownie i gwinty.</i>		

WNIOSEK KOŃCOWY

<input type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input checked="" type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należytym 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 należytym 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 ”