

**PROTOKÓŁ NR PW-2022/04/29**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**

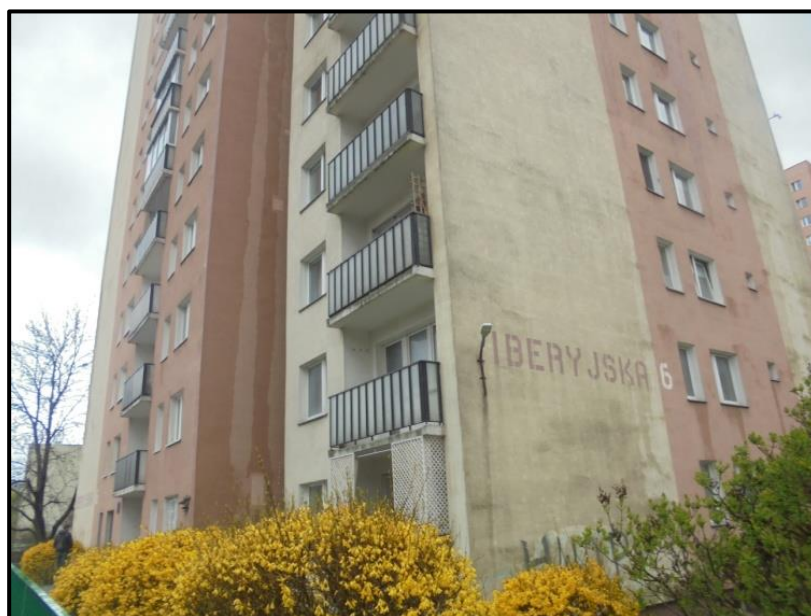


**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL. IBERYJSKA 6**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Iberyjska 6			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... (technologia)	<input type="checkbox"/> .....	
Powierzchnia zabudowy [m2]	486,40	Powierzchnia użytkowa [m2]	4994,60	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	15+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>20 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>kwiecień 2023 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%
zadowolający	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 NIEWYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Niewykonane zalecenia	Uwagi
PW-2021/04/47		
Kwiecień 2021 r.	Nie naprawiono rys na nadbudówce. Nie naprawiono płyt balkonowych.	
Kwiecień 2021 r.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody, brak koszy na wpustach dachowych.	
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU		
1	<input checked="" type="checkbox"/> Przeгляд 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, płytki.</i>			
		1.	Graffiti.	Usunąć graffiti.	3
					
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nie ocieplona.</i>			
		2. Nadbudówka.	Rysy.	Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.	3
					
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</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
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>  3.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt.	Naprawić balkon.	3
					
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 oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.</i>			
2.	<b>Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne</b>				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Żelbetowe.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	<i>Drzwi i witryna aluminiowe.</i>			
2.3	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych oraz PVC.</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.			
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe.			
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	Płytki chodnikowe.			
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	Drabinka, okno.			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. dobry.</b>	Papa termozgrzewalna.			
4.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej			

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
4.5	<b>Odprowadzenie wód opadowych.</b> <b>S.zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	<b>Inne elementy zamocowane na dachu.</b> <b>S.zadowolający.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</i>			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input 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.
<input type="checkbox"/> 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
<b>Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.</b>					
6.	<b>Instalacja wody zimnej.</b>				
6.2	<b>Instalacja (rury, zawory, przyłącza)</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.</i>			
7.	<b>Instalacja wody ciepłej.</b>				
7.1	<b>Instalacja (rury, zawory, przyłącza)</b> <b>S. zadowolający</b>	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>			
7.2	<b>Izolacja.</b> <b>S. średni.</b>	1.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. (powtórzono).	3
8.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>				
8.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. dobry</b>	<i>rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych</i>			
8.2	<b>Opomiarowanie</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>			
8.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>			
8.4	<b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.</i>			
8.5	<b>Izolacja.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>			

8.6	Pomieszczenie i odwodnienie. <b>S. dobry.</b>	Kratka odpływowa.			
9.	Kanalizacja sanitarna.				
9.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
9.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.			
10.	Kanalizacja deszczowa.				
10.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Rynny i rury spustowe na nadbudówkach, wewnętrzne rury spustowe pvc.			
10.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	Wpusty dachowe. 2.	Brak koszy na wpustach dachowych.	Uzupełnić.	3



11.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne				
11.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.			
11.2	Inne. <b>S.</b>	-			
12.	Instalacja gazowa.				
12.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. <b>S.</b>	-			

<b>13.</b>	<b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.</b>			
<b>13.1</b>	<b>System wentylacyjny.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza. Wentylacja mechaniczna dla lokali mieszkalnych. Wentylatory dachowe różnych typów.</i>		
<b>13.2</b>	<b>Instalacja oddymiania.</b> <b>S.</b>	-		
<b>13.3</b>	<b>Instalacja wodna p.poż.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		

#### WNIOSEK KOŃCOWY

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