

# PW-2019/04/117

## PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROCZNEJ I PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

**BUDYNEK MIESZKALNY**

(kategoria  $\beta$ ) \*

Adres:

**UL. PORTOFINO 10, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

**MIĘDZYKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
ENERGETYKA ADMINISTRACJA OSIEDLA STEGNY POŁUDNIE**

**KWIECIEŃ 2019**

**Koordynator ds. obiektów:**

*Paweł  
Wojciechowski*

**504-181-210**

Spis treści	Str.:
1.	3
1.1 Podstawa opracowania.	1
1.2 Zakres kontroli technicznej.	2
1.3 Objasnienia.	3
2. Podpisy osób wykonujacych kontrole.	3
I. Protokól okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy Prawo Budowlane)	4
II. Protokól okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane)	10
III. Protokól okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy Prawo Budowlane)	11
IV. Protokól okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy Prawo Budowlane)	15
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	16

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**12 kwietnia 2019 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**20 maja 2019 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**kwiecień 2020 r.**

## 1.2 Zakres kontroli technicznej.

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przeгляд polega na sprawdzeniu:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Elementy podlegające obowiązkowej kontroli, niewystępujące w obiekcie – nie znajdują się w zestawieniu

### 1.3. Objasnienia.

#### Skala ocen elementów obiektu budowlanego:

**Stan dobry** – stan techniczny niebudzący zastrzeżeń. Mogą występować uwagi o charakterze kosmetycznym oraz mające wpływ na trwałość elementu.

**Stan zadowolający** – stan techniczny niewskazujący na uszkodzenia konstrukcji (instalacji) budynku. Mogą występować drobne usterki niemające wpływu na bezpieczeństwo użytkowników a także uwagi, co do kosmetyki obiektu.

**Stan niedostateczny** – stan techniczny gdzie występują uszkodzenia konstrukcji (instalacji) mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkownika obiektu. Wymagane jest bezzwłoczne działanie ze strony administratora obiektu.

**Stan awaryjny** – stan techniczny gdzie występują poważne uszkodzenia konstrukcyjne (instalacyjne) stwarzające zagrożenia dla zdrowia lub życia przebywających w danym obiekcie. Uszkodzenia te mogą być przyczyną katastrofy budowlanej. Konieczne jest natychmiastowe działanie administratora obiektu.

#### Skala ocen elementów obiektu budowlanego:

Określenia zawarte w protokole: „z przodu”; „z tyłu”; „z prawej strony”; „z lewej strony”, dotyczą osoby stojącej twarzą do obiektu.

#### Wykonanie wymagalnych zaleceń.

Jeżeli w treści protokołu określono zalecenia pokontrolne bez podania terminu ich realizacji, ustala się, że zalecenia należy wykonać do dnia rozpoczęcia kolejnego rocznego przeglądu, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia zakończenia bieżącego przeglądu.

#### Podstawa prawna:

Okresowa kontrola techniczna została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami:

- **USTAWA PRAWO BUDOWLANE**, z dnia 7 lipca 1994 roku Dz.U. z 2017 r. poz. 1332)
- **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY** z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)
- **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI** z dnia 16 sierpnia 1999 r, w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. (Dz. U z dnia 9 września 1999r.)
- **USTAWA** z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 443)

### 2. Podpisy osób wykonujących kontrole.

#### W zakresie konstrukcyjnym:

Janusz Płoński

#### W zakresie instalacyjnym:

Marek Remplewicz

## I. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu. Pozostałe do wykonania.

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr,	lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3		4	5
<b>1.</b>	<b>Elementy zewnętrzne.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Elewacje.</b>				
<b>1.1.1</b>	<b>Elewacje.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>			
<b>1.2</b>	<b>Elementy przytwierdzone do elewacji.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe.</i>			
<b>1.3</b>	<b>Dach.</b>				
<b>1.3.1</b>	<b>Pokrycie.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
<b>1.3.2</b>	<b>Konstrukcja dachu.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>			
<b>1.3.3</b>	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
<b>1.3.4</b>	<b>Rynny i rury spustowe.</b> <b>S. zadowalający.</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 i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa			
1.3.6	Kominy i nadbudówka. <b>S. dobry.</b>	Murowane otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.			
1.3.7	Stolarka nadbudówki. <b>S. dobry.</b>	Drewniana.			
1.4	Stolarka. <b>S. zadowolający.</b>	Aluminiowa.			
1.5	Drzwi. <b>S. dobry.</b>	Stalowe, drewniane oraz aluminiowe.			
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>				
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>				
2.1.1	Podciągi. <b>S. dobry.</b>	Monolityczne oraz prefabrykowane.			
2.1.2	Stropy. <b>S. dobry.</b>	Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	Stropodach. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			
2.1.4	Loggie. <b>S. dobry</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
2.1.5	Schody. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
2.1.6	Schody do piwnicy <b>S. dobry.</b>	Betonowe- płytki.			
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.			
3.2	Ściany wewnętrzne. <b>S. zadowalający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowalający.</b>	Betonowe.			
4.3	Ściany piwnic. <b>S. zadowalający.</b>	Murowane nadproża.		Uszkodzone nadproża do boksów, grożą zawaleniem.	Naprawić zagrożone nadproża.
		1.Boksy 53,9.			



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
5.	Sufity. <b>S. dobry.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
6.	Stolarka okienna nadbudówki. <b>S. zadowolający.</b>	Drewniane.			
7.	Stolarka drzwiowa. <b>S. zadowolający.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.			
8.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.	2.	Ślady zacieków przy oknach, złuszczone powłoki malarskie, rysy.	Odnowić powłoki malarskie.



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5



8.1	<b>Węzeł cieplny.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany murowane tynkowane.</i>		
9.	<b>Tynki wewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Cementowo-wapienne.</i>		
10.	<b>Elementy otoczenia obiektu.</b>			
10.1	<b>Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Kostka, płytki.</i>		
10.2	<b>Tereny zielone i ogrodzenia.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Trawniki, zasadzenia.</i>		
10.3	<b>Elementy oświetlenia terenu.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Na ścianach, słupach.</i>		



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
<b>11.</b>	<b>Elementy instalacji obiektowych.</b>			
<b>11.1</b>	<b>Instalacja elektryczna i odgromowa.</b>			
<b>11.1.1</b>	<b>Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa.</b>	<i>Aktualna.</i>		
<b>11.1.2</b>	<b>Instrukcja ppoż. i ewakuacji.</b>	<i>Aktualna.</i>		
<b>12.</b>	<b>Wnioski końcowe.</b>	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		

www.pbiadministracja.pl

## II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
2014 r.	Wykonano zalecenia.

<b>1.</b>	<b>Ocena obiektu i otoczenia.</b>	
<b>1.1</b>	<b>Stan techniczny obiektu:</b> (dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny)	<b>zadowalający</b>
<i>Uwagi:</i>		
<b>1.2</b>	<b>Przydatność do użytkowania (w zakresie tego przeglądu):</b> (pełna, ograniczona, żadna)	<b>pełna</b>
<i>Uwagi:</i>		
<b>1.3</b>	<b>Estetyka obiektu:</b> (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	<b>bez zarzutu</b>
<i>Uwagi:</i>		
<b>1.4</b>	<b>Estetyka otoczenia:</b> (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	<b>bez zarzutu</b>
<i>Uwagi:</i>		

### III. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia nie wykonane powtórzono.

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Instalacja kanalizacyjna.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Kanalizacja sanitarna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
<b>1.1.1</b>	<b>Poziomy i trasy.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.2</b>	<b>Piony i podejścia.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wywiewki żeliwne.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.2	Kanalizacja deszczowa. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur PCV i żeliwa.</i>		
1.2.1	Rynny i rury spustowe <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych i nad wejściami do klatek; ze stali ocynkowanej i PCV.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. <b>Wyłączone z eksploatacji.</b>			
3.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
3.1	Woda zimna. <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). <b>S. dobry.</b>	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe; pompownia wody w piwnicy. Zestaw hydroforowy w pomieszczeniu technicznym.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
<b>3.2</b>	<b>Woda ciepła.</b>			
<b>3.2.1</b>	<b>Przygotowanie. S. zadowolający.</b>	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		
<b>3.2.2</b>	<b>Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>  1.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji. Zawory ze śladami po przeciekach.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. /powtórzono/. Wymienić uszkodzone zawory.



<b>4.</b>	<b>Ogrzewanie.</b>			
<b>4.1</b>	<b>Źródło – węzeł cieplny. S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i>		
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
5.1.1	Zawory hydrantowe. <b>S. dobry.</b>	<i>W szafkach na klatkach schodowych.</i>		
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	<i>Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.</i>		
6.	Wnioski końcowe.	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		

## IV. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia wykonane.

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.	<b>Wentylacja grawitacyjna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.</i>		
1.1	<b>Przewody wentylacyjne.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
2.	<b>Uwagi dodatkowe.</b>	<b>Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.</b>		
3.	<b>Wnioski końcowe.</b>	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		