

**PROTOKÓŁ NR PW-2021/04/70**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL. PORTOFINO 10**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Portofino 10			
Rodzaj konstrukcji		<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... <small>(technologia)</small>	<input type="checkbox"/> .....
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]		552,60	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	4240,05	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		

**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%
zadowalający	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	Nie wykonane zalecenia	Uwagi
PW/2020/04/51 z dnia 24.04.2020 r.		
Kwiecień 2020 r.	Nie usunięto graffiti, nie odnowiono powłok malarskich.	
	Brak izolacji przewodów ciepłej wody.	

**UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU**

1	<input checked="" type="checkbox"/> Przegląd 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.</i> 1. Strefa cokołowa elewacji.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz graffiti.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej.	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
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.			
		2. Ściany.	Ubytki tynku.	Naprawić.	3
					
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S.</b>	Nie dotyczy.			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S.</b>	Nie dotyczy.			

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
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	Wiatrołapy murowane przeszklone, drzwi aluminiowe, stropodach kryty papą.			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.			
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.	Złuszczenia powłok malarskich, rysy.	Odnowić powłoki malarskie.	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
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</i>			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Betonowe.</i>			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany murowane, stropy żelbetowe.</i>			
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płytki chodnikowe, kostka brukowa.</i>			
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	<i>Drabinka, okno.</i>			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
4.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci 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
<b>Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.</b>					
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.			
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. średni.</b>	1. Brak izolacji.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji (powtórzono).	3
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	Opomiarowanie. <b>S. dobry.</b>	Ciepłomierze.			
7.3	Armatura i pompy. <b>S. dobry.</b>	Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.			
7.4	Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. <b>S. zadowolający.</b>	Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.			

7.5	Izolacja. <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			
7.6	Pomieszczenie i odwodnienie. <b>S. zadowolający.</b>	Kratka odpływowa.			
8.	Kanalizacja sanitarna.				
8.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.			
9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Z PVC.			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	Wpusty dachowe.			
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.				
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.			
10.2	Inne. <b>S.</b>	-			
11.	Instalacja gazowa.				
11.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. <b>S.</b>	-			
12.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.				
12.1	System wentylacyjny. <b>S. zadowolający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.			

12.2	Instalacja oddymiania. <b>S.</b>	-			
12.3	Instalacja wodna p.poż. <b>S. dobry.</b>	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.			

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