

# PW-2016/05/17

## PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

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

Nazwa obiektu:

**BUDYNEK MIESZKALNY**

(kategoria  $\beta$ ) \*

Adres:

**UL. BARCELOŃSKA 7**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**MAJ 2016**

**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 Objaśnienia.	3
2. Podpisy osób wykonujących kontrole.	3
I. Protokół 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. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy Prawo Budowlane)	12
III. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy Prawo Budowlane)	16
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	17

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**1 czerwca 2016 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**14 czerwca 2016 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**maj 2017 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).

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. 1994 nr 89 poz. 414.
- **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 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 5 czerwca 2007 r. Nr. 99, poz. 665)

### 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 2015 r.	Wykonano część zaleceń.

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>E. północna. S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
		1. Strefa cokołowa.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej oraz graffiti.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej elewacji.



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
1.1.2	E. wschodnia. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.  2. Wiatrołap, zsymp.	Graffiti.	Odnówić powłoki malarskie.



1.1.3	E. południowa. <b>S. zadowolający</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.  3.	Graffiti.	Odnówić 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
1.1.4	E. zachodnia. <b>S. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe.			
1.3	Dach.				
1.3.1	Pokrycie. <b>S. dobry.</b>	Papa termozgrzewalna.			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połąć dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny.
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.			
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowane oraz z PVC. W połąć dachowej spusty dachowe.			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny.
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywiewki i wywietrzaki, maszty antenowe, instalacja odgromowa			
1.3.6	Wywietrzaki. <b>S. dobry.</b>	Z konstrukcji stalowej.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.4	<b>Stolarka.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane.</i>		Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	<b>Drzwi.</b> <b>S. zadowolający</b>	<i>Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.</i> 4.	I klatka 6 p pęknięta szyba w drzwiach.	Wymienić.



2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>			
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>			
2.1.1	<b>Podciągi.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</i>		
2.1.2	<b>Stropy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Stropy prefabrykowane z żelbetowe i żelbetowe wylewane na „mokro”.</i>		
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</i>		

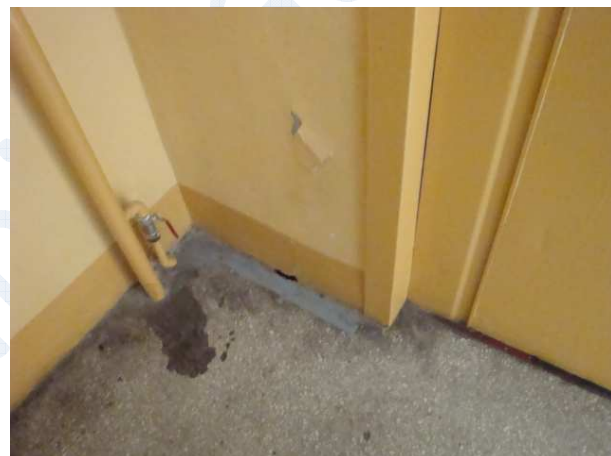
Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
2.1.4	<b>Balkony.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>			
		5. Elewacja zachodnia.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Do systematycznego remontu . Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją.	



2.1.5	<b>Schody.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i>			
3.	<b>Ściany.</b>				
3.1	<b>Ściany zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe lane.</i>			
3.2	<b>Ściany wewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</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
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.  6. I klatka 5 piętro.	Szczelina przy ścianie windy.	Naprawić.



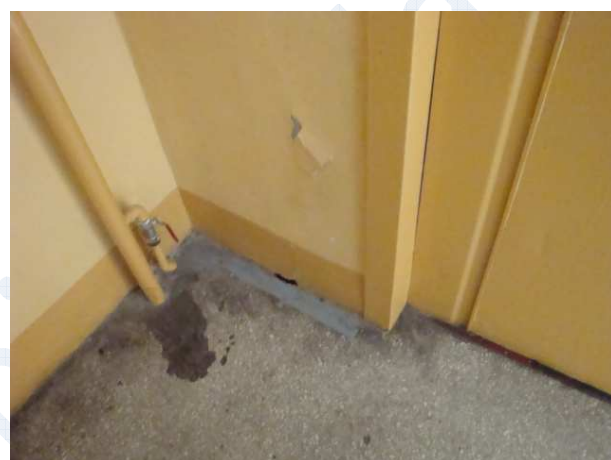
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowalający.</b>	Betonowe.		
-----	--	-----------	--	--

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
5.	Sufity. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym , malowane farbą emulsyjną.  7.I klatka 5 piętro.	Odprysk tynku przy windzie.	Naprawić



6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		Okresowe prace konserwacyjne.
----	--	--	--	-------------------------------

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
7.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>  8. I klatka 5 piętro.	Złuszczenia przy windzie.	Naprawić.



8.	Okładziny ścienne. <b>S. dobry.</b>	Płytki ceramiczne gresowe.		
9.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2015 r.	Zalecenia niewykonane 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. S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
<b>1.1.1</b>	<b>Poziomy i trasy. S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.2</b>	<b>Piony i podejścia. S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne. S. zadowalający.</b>	<i>Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>		
		1.Dach.	Uszkodzone wywiewki /powtórzono/.	Wymienić na nowe



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
1.2	<b>Kanalizacja deszczowa.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur PCV i żeliwa.</i>		
1.2.1	<b>Odwodnienia terenu</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.</i>		
1.2.2	<b>Rynny i rury spustowe</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rury spustowe nad wejściami do klatek; ze stali ocynkowanej.</i>		
2.	<b>Urządzenia do gromadzenia odpadów.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
3.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
3.1	<b>Woda zimna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.</i>		
3.1.2	<b>Pompy / hydrofory.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zestaw pompowy podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła. 3 pompy, kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.</i>		
3.2	<b>Woda ciepła.</b>			
3.2.1	<b>Przygotowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym.</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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>  2.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji /powtórzono/.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.



4.	<b>Ogrzewanie.</b>			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		Drobne wycieki likwidować na bieżąco.
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrów i płytowe; zawory 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
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. niedostateczny.</b>	Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych. 3.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż. Stosować piony nawodnione i zawory 52.
5.1.1	Zawory hydrantowe. <b>S. niedostateczny.</b>	Szafki hydrantowe w pom. zsyków. 4.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw.
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
6.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2015 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
1.	Wentylacja grawitacyjna. <b>S. zadowalający</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.  1. Elewacja północna.	Wylot przewodu wentylacyjnego w zasięgu strefy zagrożenia wybuchem od szafki gazowej.	Wyznaczyć strefę zagrożenia wybuchem – przewód wentylacyjny przenieść poza tę strefę.



1.1	Przewody wentylacyjne. <b>S. dobry.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.		
2.	Uwagi dodatkowe.	Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.		
3.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		