

# PW-2019/04/118 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. SARDYŃSKA 1, 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)	11
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)	12
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)	16
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	17

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**11 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.	Nie wykonano zaleceń.

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

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
1.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	Elewacje. <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i> 1. Ściany, wejście do budynku.	Graffiti. Zabrudzona wnęka przy drzwiach wejściowych.	Odnowić powłoki malarskie. W celu lepszego utrzymania ścian w czystości zaleca się pomalowanie wnętrza farbą olejną.



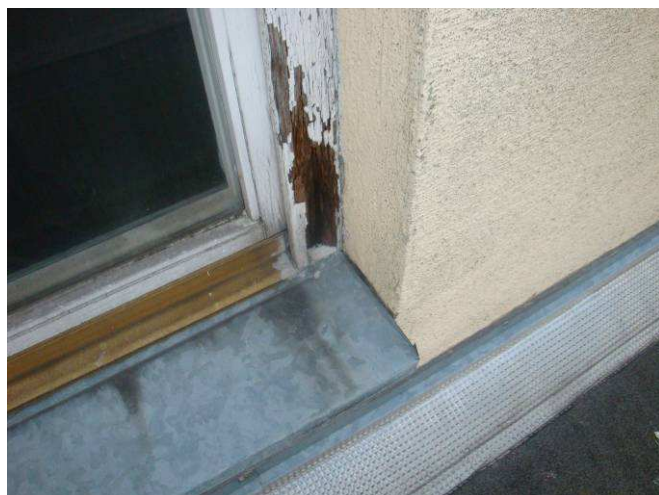


Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe.			
1.3	Dach.				
1.3.1	Pokrycie. <b>S. dobry.</b>	Papa termozgrzewalna.			
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 PVC na nadbudówce. W połaci dachowej spusty dachowe.			

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
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i wywietrzniki. Instalacja odgromowa.		
1.3.6	Kominy i nadbudówka. <b>S. dobry.</b>	Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.		
1.4	Stolarka. <b>S. zadowolający.</b>	Z PVC, drewniane. 2. Drewniane okna na nadbudówce.	Degradacja biologiczna drewna.	Wymienić uszkodzone okna.



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
1.5	<b>Drzwi.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe, drewniane oraz aluminiowe.</i>		
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 żelbetowe i żelbetowe monolityczne.</i>		
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</i>		
2.1.4	<b>Balkony, logie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi. Zabudowy balkonów, kraty w oknach</i>		
		3. Loggie.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Przewidziany remont balkonów.

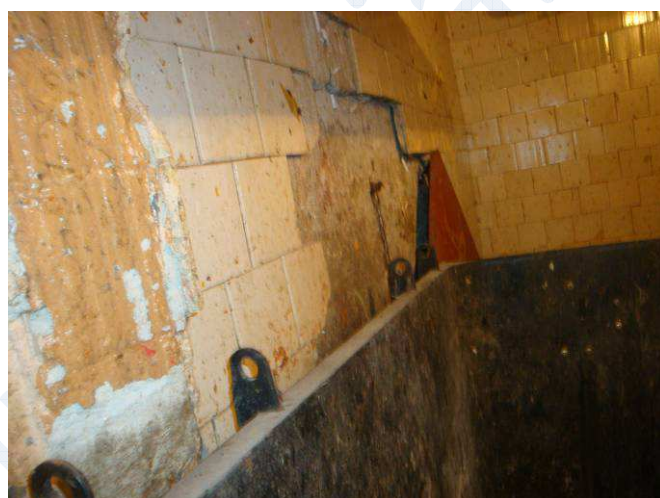




Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
2.1.5	Schody. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.			
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. <b>S. zadowalający.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.			
3.2	Ściany wewnętrzne. <b>S. zadowalający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastryko.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowalający.</b>	Betonowe.			
5.	Sufity. <b>S. dobry.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.			
7.	Powłoki malarskie. <b>S. dobry.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.			
8.	Tynki wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Cementowo-wapienne.			



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
9.	<b>Komora zsykowa.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany tynkowane, płytki, posadzka betonowa.</i>		
		4.	Ubytki płytek.	Naprawić.



10.	<b>Elementy otoczenia obiektu.</b>			
10.1	<b>Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Płytki, trylinka.</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.</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
<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. Obiekt wymaga drobnych prac konserwacyjnych.</b>		

## 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>akceptowalna</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, 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	Kanalizacja deszczowa. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.</i>  1.Piony na klatkach.	Przewody azbestowe.	Zaplanować wymianę wszystkich pionów łącznie z wpustami na dachu.
1.2.1	Rynny i rury spustowe <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rury kamionkowe, zsypy dostępne z wybranych kondygnacji.</i>		
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.</i>		
3.1.2	Pompy i urządzenia hydroforowe. <b>S. dobry.</b>	<i>Zestaw hydroforowy z pompami Grundfos. Kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.</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>		
		2.Piwnice.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. (powtórzone)



<b>4.</b>	<b>Ogrzewanie.</b>			
<b>4.1</b>	<b>Źródło – węzeł cieplny. 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 przecieki z instalacji likwidować na bieżąco.

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 i z tworzyw sztucznych; 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	Hydranty. <b>S. dobry.</b>	<i>Szafki hydrantowe z zaworami hydrantowymi na korytarzach.</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 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 i sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.		
		1. Dolna komora zsykowa.	Brak skutecznej wentylacji komory.	Wykonać wentylację komory.
1.1	Przewody wentylacyjne; wywietrzaki dachowe <b>S. zadowalający.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami i cylindryczne.		
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.		