

PW-2018/04/108

PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

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

Nazwa obiektu:

BUDYNEK MIESZKALNY

(kategoria β) *

Adres:

UL. BONIFACEGO 68, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2018

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)	8
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)	12
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	14

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

21 maja 2018 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

23 maja 2018 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

kwiecień-maj 2019 r.

1.2 Zakres kontroli technicznej.

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

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) 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 zadowalający – 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:

Mirosław Salach

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

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2017 r.	Bez zaleceń

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

Lp.	Element obiektu. Stan.	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.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	E. północna. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy, okładziny ścienne z płyt piaskowca.</i>		
		1.	Ślady zacieków na pilastrze przy kamerze i numerze budynku.	Usunąć przyczynę zaciekania. (prawdopodobnie woda dostaje się po kołkach mocujących kamerę lub numer albo razem)



Lp.	Element obiektu. Stan.	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
1.1.2	E. wschodnia. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy, okładziny ścienne z płyt piaskowca oraz bloków Amerblok.		
1.1.3	E. południowa . S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy, okładziny ścienne z bloków Amerblok.		
1.1.4	E. zachodnia. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany, okładziny ścienne z płyt piaskowca oraz bloków Amerblok.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne, zadaszenia.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. dobry.	Papa termozgrzewalna oraz system odwróconego dachu.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa monolityczna, część w systemie odwróconego dachu.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej lakierowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	W połączeniu dachowej spusty dachowe, zadaszenia z PVC.		

Lp.	Element obiektu. Stan.	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. S. dobry.	Wywietrzniki i wywietrzniki, elementy systemu wentylacji.		
1.4	Stolarka. S. dobry.	Okna z PVC oraz aluminiowe, przeszklenia ślusarka aluminiową.		
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.		
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	Monolityczne oraz prefabrykowane.		
2.1.2	Stropy. S. dobry.	Stropy żelbetowe monolityczne.		
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy monolityczny wentylowany.		
2.1.4	Balkony. S. dobry.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.		
2.1.5	Schody. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe monolityczne oraz warstwowe.		

Lp.	Element obiektu. <i>Stan.</i>	<i>Opis.</i>		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
3.2	Ściany wewnętrzne. <i>S. dobry.</i>	Żelbetowe monolityczne oraz murowane.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <i>S. dobry.</i>	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia garażowe. <i>S. dobry.</i>	Betonowe utwardzane.			
5.	Sufity. <i>S. dobry.</i>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
6.	Stolarka wewnętrzna. <i>S. dobry.</i>	Drzwi drewniane, stalowe i aluminiowe.			
7.	Powłoki malarskie. <i>S. dobry.</i>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.			
8.	Okładziny ścienne. <i>S. dobry.</i>	Płytki ceramiczne gresowe.			
9.	Elementy instalacji obiektowych.				
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. <i>S. dobry.</i>	Instalacja odgromowa.			
10.	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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2017 r.	Zaleceń nie było.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. S. dobry.	<i>Instalacja podłączona do kanalizacji miejskiej.</i>		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. dobry.	<i>Z żeliwa i PCV. Prowadzone pod stropami i posadzkami.</i>		
1.1.2	Piony i podejścia. S. dobry.	<i>Z PCV.</i>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. dobry.	<i>Z PCV wyprowadzone ponad dach.</i>		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. dobry.	<i>Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe.</i>		
1.2.1	Rurociągi i wpusty. S. dobry.	<i>Wpusty dachowe systemu kanalizacji podciśnieniowej.</i>		
1.2.2	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Piony deszczowe z PE i PCV.</i>		
1.2.3	Odwodnienia liniowe w garażach. S. zadowalający.	<i>Odprowadzenie wód korytami liniowymi.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	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
2.	Separatory zanieczyszczeń.			
2.1	Separatory substancji stałych i ropopochodnych. S. dobry.	<i>Separator w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie garażu.</i>		
3.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	<i>Śmietnik na odpady segregowane i zmieszane na poziomie 0.</i>		
4.	Urządzenia służące do ochrony powietrza. S. dobry.	<i>Filtry w centralach wentylacyjnych.</i>		
5.	Urządzenia przeciwdźwiękowe. S. dobry.	<i>Tłumiki hałasu w układzie wentylacji.</i>		
6.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
6.1	Woda zimna. S. dobry.	<i>Zasilana z sieci miejskiej.</i>		
6.1.1	Pompownia, hydrofornia. S. dobry.	<i>Pompownia zlokalizowane w pomieszczeniu przyłtacza wody.</i>		
6.1.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	<i>Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i plastikowych termozgrzewalnych PP.</i>		
6.2	Woda ciepła.			
6.2.1	Przygotowanie. S. dobry.	<i>Przygotowanie w węźle wymiennikowym.</i>		
6.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	<i>Z rur stalowych plastikowych termozgrzewalnych PP, zawory kulowe.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	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
7.	Ogrzewanie.			
7.1	Źródło – węzły ciepłne. S. dobry.	<i>Węzeł ciepłny zasilany z sieci miejskiej.</i>		
7.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. dobry.	<i>Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory grzejnikowe termoregulacyjne i zawory kulowe.</i>		
8.	Inne.			
8.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
8.1.1	Hydranty. S. dobry.	<i>Hydranty z wyposażeniem w typowych szafkach. Przegląd wykonano 7.2017 r.</i>		
8.2	Elementy zabezpieczenia ppoż. S. dobry.	<i>Rozmieszczone gaśnice z aktualnymi przeglądami odnotowanymi na kontrolkach. Przegląd wykonano 7.2017 r. Rozwieszono instrukcje postępowania na wypadek pożaru i oznaczone drogi ewakuacyjne.</i>		
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. dobry.	<i>Klimatyzatory typu Split na potrzeby lokali użytkowych.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	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
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach S. dobry.	Instalacja sygnalizacji stężenia CO i LPG w garażach, sprzężona z wentylacją.		
9.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację. Eksploatacja kontrolowanych instalacji odbywa się zgodnie z warunkami technicznymi i nie wpływa ujemnie na środowisko.		

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

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2017 r.	Bez zaleceń.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	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.	Wentylacja grawitacyjna.			
1.1	Wentylacja naturalna. S. dobry.	<i>Wentylacja grawitacyjna za pomocą wywiewników dachowych.</i>		
1.1.1	Przewody wentylacyjne, kratki S. dobry.	<i>Przewody murowane z pustaków kanałowych, kratki aluminiowe i plastikowe.</i>		
2.	Wentylacja mechaniczna.			
2.1	Wentylacja ogólna. S. dobry.	<i>Wentylacja mechaniczna wyciągowa w garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
2.1.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. S. dobry.	<i>Centrala wentylacyjna VTS, wentylatory kanałowe i dachowe.</i>		
2.1.2	Czerpnie i wyrzutnie powietrza. S. dobry.	<i>Czerpnie zlokalizowane na poziomie garaży, zabezpieczone żaluzjami.</i>		
2.1.3	Kanały wentylacyjne i kratki. S. dobry.	<i>Przewody z blachy ocynkowanej, kratki wentylacyjne i typowe anemostaty nawiewne i wywiewne.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	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
2.2	Wentylacja oddymiająca. S. dobry.	Na klatkach schodowych klapy dymowe.		
2.3	Wentylacja garaży. S. dobry.	Wentylacja wywiewna sterowana czujnikami, CO systemu Gazex detektorami LPG.		
3.	Wentylacja hybrydowa.			
3.1	Wentylacja ogólna. S. dobry.	Wentylacja hybrydowa zastosowana w pionach lokali mieszkalnych.		
3.1.1	Nasady wentylacyjne. S. dobry.	Niskociśnieniowe nasady typu Aereco na dachu budynku.		
4.	Uwagi dodatkowe.	Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.		
5.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		