

PW-2016/05/62

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. SARDYŃSKA 3



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)	13
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)	18
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	19

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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2015 r.	Nie wykonano zaleceń z poprzedniego protokołu.

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.</i>		
		1.Strefa cokołowa elewacji.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich, oraz graffiti.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej .



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. zadowolający.	Tynk cementowo-wapienny. 2.	Graffiti.	Odnówić powłoki malarskie.



1.1.3	E. południowa . S. zadowolający.	Tynk cienkowarstwowy. 3.Strefa cokołowa.	Graffiti.	Odnówić powłoki malarskie.
-------	--	---	-----------	----------------------------



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
1.1.4	E. zachodnia. S. zadowolający.	Tynk cienkowarstwowy. 4. Strefa cokołowa.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz graffiti.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej.



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, drabina, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, zadaszanie.		
-----	--	---	--	--

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	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. dobry.	<i>Papa termozgrzewalna.</i> 5.	Pokrycie zaśmieczone piach w narożnikach, butelki i potłuczone szkło.	Posprzątać. Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą powierzchnię dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny.



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
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.			
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Rynny i rury spustowe z PVC. W połaci dachowej spusty dachowe.		Brak siatki na spuście dachowym.	Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny. Brak siatki może spowodować zapchanie rury spustowej. Uzupelnąć ubytek.
		6.Spusty.			



1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i wywietrzniki, instalacja odgromowa.			
-------	---	--	--	--	--

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
1.3.6	Podstawy wentylatorów. S. dobry.	Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.			
1.4	Stolarka. S. zadowolający.	Aluminiowa, PVC.			Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe, drewniane oraz aluminiowe.			Okresowe prace konserwacyjne.
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 prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			

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
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 7. Elewacja zachodnia.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Do remontu około 50% balkonów. Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją.



2.1.5	Schody. S. dobry.	<i>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.</i>		
-------	------------------------------------	--	--	--

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
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
		8.Nadbudówka.	Rysy, złuszczenia tynku.	Naprawić.



3.2	Ściany wewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</i>		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	<i>W wykładzinach z lastriko.</i>	Prace konserwacyjne.	
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający.	<i>Betonowe.</i>		
5.	Sufity. S. dobry.	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i>		

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
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.			Okresowe prace konserwacyjne.
7.	Powłoki malarskie. S. zadowalający.	Emulsyjne, lakierowane i olejne. 9.Klatka.		Złuszczenia farby przy oknach, graffiti na ścianach.	Odnowić powłoki malarskie przy oknach i na ścianach.



8.	Tynki wewnętrzne. S. dobry.	Cementowo-wapienne.			
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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2015 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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. zadowalający.	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. zadowalający.	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowalający.	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
		1.Węzeł CO. 2.Dolna komora zsykowa.	Wżer korozyjny na kształtce. Ślady korozji na pionie.	Wymienić kształtki lub fragment pionu. Doszczelnąć, oczyścić i pomalować.



1.1.3	Rury wywiewne. S. dobry.	<i>Wywiewki żeliwne.</i>		
--------------	-------------------------------------	--------------------------	--	--

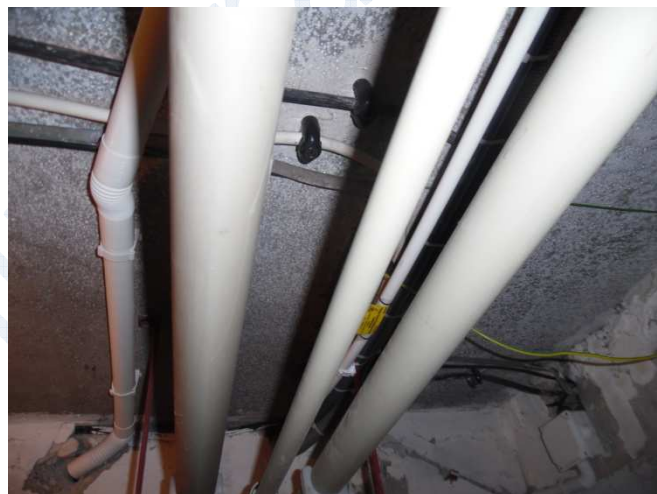
Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający.	<p><i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.</i></p> <p>3. Piętro 10. 4. Pion przy lok. 22. 5. Dach</p>	<p>Widoczna mufa po bieżącej naprawie Ślady po bieżących doszczelnieniach.</p> <p>Brak kosza.</p>	<p>Wymienić odcinek pionu deszczowego Rozważyć wymianę całego pionu deszczowego. Uzupełnić.</p>



1.2.1	<p>Odwodnienia terenu S. zadowolający.</p>	<p><i>Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.</i></p>		
1.2.2	<p>Rynny i rury spustowe S. dobry.</p>	<p><i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych z PCV.</i></p>		

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.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. zadowolający.	Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. S. zadowolający.	Rury kamionkowe, zsypy dostępne z wybranych kondygnacji.		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		
3.1.2	Pompy i urządzenia hydroforowe. S. dobry.	Zestaw hydroforowy z pompami Grundfos. Kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	Przygotowanie w węźle cieplnym.		

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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i> 6.Piwnice i piony.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.



4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. S. zadowolający.	<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. Uzupełnić braki w izolacjach.

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
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrkowe; zawory różnych typów.		
		7.	Korozja.	Zabezpieczyć antykorozyjnie.



5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.		
5.1.1	Hydranty. S. dobry.	Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach.		
5.2	Elementy systemu ppoż. S. dobry.	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).

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2015 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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. S. zadowalający	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 S. zadowalający.	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.		