

PROTOKÓŁ NR PW-2021/04/72
Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO
PRZEGLĄD ROCZNY



INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM

BUDYNEK MIESZKALNY

Adres:

WARSZAWA UL. SARDYŃSKA 3



| | | | | | |
|--|--|---|---|--|------|
| Zarządca | Nazwa | Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe | | | |
| | Adres | Warszawa ul. Sardyńska 3 | | | |
| 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 ²] | 378,60 | Powierzchnia użytkowa [m ²] | 2385,70 | 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 należyтым 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/2020/04/53 z dnia 24.04.2020 r. | | |
| Kwiecień 2020 r. | Nie naprawiono tynku na nadbudówce, nie wymieniono okien w nadbudówce, nie naprawiono loggi. | |
| Kwiecień 2020 r. | Piwnica - zawory z wykwitami przy boksie nr 35, piony odprowadzające wodę z dachu – azbestowo - cementowe, węzeł - armatura starego typu. | |

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)

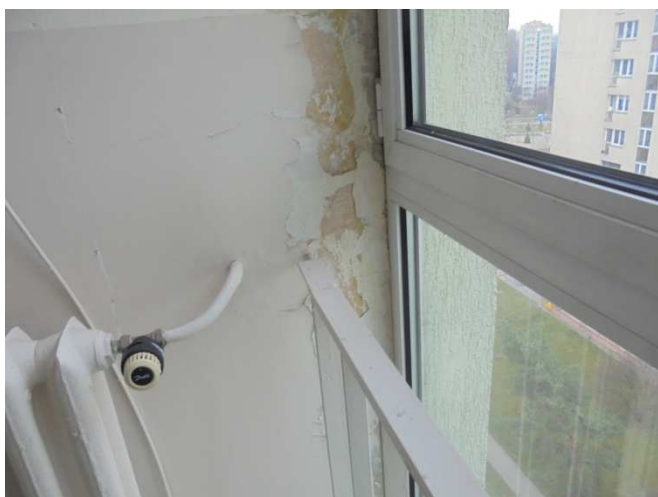
| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|------|--|--|---------------------------------------|--|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Elewacje. | | | | |
| 1.1. | Tynki. S. zadowolający. | Tynk cienkowarstwowy. | | | |
| 1.2. | Ocieplenie ścian. S. zadowolający. | Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona. | | | |
| | | 1. Nadbudówka. | Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej rysy. | Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce. | 3 |



| | | | | | |
|------|--|---|--|--|--|
| 1.3. | Obróbki blacharskie. S. dobry. | Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. | | | |
|------|--|---|--|--|--|

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|---|--|---|---|--|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1.4. | Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. S. zadowolający. | <i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 2. | Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich. | Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją. | 3 |
|  | | | | | |
| 1.5. | Galerie, tarasy. S. dobry. | <i>Wyłożony płytkami.</i> | | | |
| 1.6. | Inne elementy zamocowane na elewacji. S. dobry. | <i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery, zadaszenie.</i> | | | |
| 2. | Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne | | | | |
| 2.1 | Schody zewnętrzne, pochylnie. S. zadowolający. | <i>Żelbetowy pomost.</i> | | | |
| 2.2 | Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. S. dobry. | <i>Drzwi aluminiowe.</i> | | | |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|--|--|---|--|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2.3 | Posadzki. S. dobry. | <i>W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i> | | | |
| 2.4 | Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. S. dobry. | <i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i> | | | |
| 2.5 | Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający. | <i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i> | | | |
| | | 3. | Złuszczenie powłok malarskich w oknach. | Uszczelnić połączenie okien ze ścianą i odnowić powłoki malarskie. | 3 |



| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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. S. zadowolający. | | | | |
| 3. | Piwnice | | | | |
| 3.1 | Drzwi wejściowe, okna. S. dobry. | <i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</i> | | | |
| 3.2 | Posadzki. S. zadowolający. | <i>Betonowe.</i> | | | |
| 3.3 | Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający. | <i>Ściany murowane, stropy żelbetowe.</i> | | | |
| 3.4 | Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. S. zadowolający. | | | | |
| 3.5 | Opaska budynku. S. zadowolający. | <i>Płytki chodnikowe.</i> | | | |
| | | 4. | Opaska zapadnięta. | Naprawić. | 3 |
|  | | | | | |
| 4. | Dach. | | | | |
| 4.1 | Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. S. dobry. | <i>Drabinka, okno.</i> | | | |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|--|---|-----------------------------------|------------|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 4.2 | Pokrycie dachowe. S. zadowolający. | <i>Papa termozgrzewalna.</i> | | | |
| 4.3 | Obróbki blacharskie. S. zadowolający. | <i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i> | | | |
| 4.4 | Kominy, ławy kominiarskie. S. zadowolający. | <i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej</i> | | | |
| 4.5 | Odprowadzenie wód opadowych. S. zadowolający. | <i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i> | | | |
| 4.6 | Inne elementy zamocowane na dachu. S. zadowolający. | <i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</i> | | | |

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, |

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |

Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.

5. Instalacja wody zimnej.

5.1 Instalacja (rury, zawory, przyłącza)
S. średni.

Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.

1.

Pomieszczenie węzła.
– niewielkie przecieki na instalacji.

Wymienić uszkodzone kształtki.

2



| | | | | | |
|-----|---|--|---|------------------|---|
| 6. | Instalacja wody ciepłej. | | | | |
| 6.1 | Instalacja (rury, zawory, przyłącza) S. zadowolający. | Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody. | | | |
| | 2. | | Piwnica - Zawory z wykwitami przy boksie nr 35. | Wymienić zawory. | 2 |



| | | | | | |
|-----|---|---|--|--|--|
| 6.2 | Izolacja. S. dobry. | Rurociągi izolowane termicznie. | | | |
| 7. | Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O. | | | | |
| 7.1 | Rury, zawory. S. zadowolający. | Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych. | | | |
| 7.2 | Opomiarowanie. S. zadowolający. | Ciepłomierze. | | | |

| | | | | | |
|-----|---|--|------------------------|--|---|
| 7.3 | Armatura i pompy. S. średni. | <i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i> | Armatura starego typu. | Zaplanować częściową modernizację węzła. | 3 |
| | | 3. | | | |



| | | | | | |
|-----|--|---|--|--|--|
| 7.4 | Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. S. zadowalający. | <i>Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.</i> | | | |
| 7.5 | Izolacja. S. zadowalający. | <i>Rurociągi izolowane termicznie.</i> | | | |
| 7.6 | Pomieszczenie i odwodnienie. S. zadowalający. | <i>Kratka odpływowa.</i> | | | |
| 8. | Kanalizacja sanitarna. | | | | |
| 8.1 | Przyłącze. S. dobry. | <i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i> | | | |
| 8.2 | Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). S. zadowalający. | <i>Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.</i> | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|------------------------------|---|---|
| 9. | Kanalizacja deszczowa. | | | | |
| 9.1 | Rynny i rury spustowe. S. zadowolający. | <p><i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.</i></p> <p>4.</p> | Piony - azbestowo-cementowe. | Zaplanować wymianę pionów deszczowych na PVC. | 3 |
| 9.2 | Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). S. zadowolający. | <i>Wpusty dachowe.</i> | | | |
| 10. | Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne. | | | | |
| 10.1 | Miejsca gromadzenia odpadów. S. dobry. | <i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i> | | | |
| 10.2 | Inne. S. | - | | | |
| 11. | Instalacja gazowa. | | | | |
| 11.1 | Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S. | - | | | |
| 12. | System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż. | | | | |
| 12.1 | System wentylacyjny. S. zadowolający. | <i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i> | | | |
| 12.2 | Instalacja oddymiania. S. | - | | | |

| | | | | | |
|------|---|---|--|--|--|
| 12.3 | Instalacja wodna p.poż. S. dobry. | Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych. | | | |
|------|---|---|--|--|--|

WNIOSEK KOŃCOWY

| | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> | budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie |
| <input checked="" 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 ” | |