

PW-2019/04/120 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 β) *

Adres:

UL. SARDYŃSKA 4, 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)	12
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)	13
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)	17
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	18

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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2018 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu, reszta do wykonania.

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	Elewacje. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
		1.	Graffiti, uszkodzenia tynku cokołu.	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



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, bariarki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	Papa termozgrzewalna.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.		

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
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. 2.	Ślady korozji na obróbkach blacharskich na dachu.	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie.



1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Rynny i rury spustowe z PVC. W połaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.		

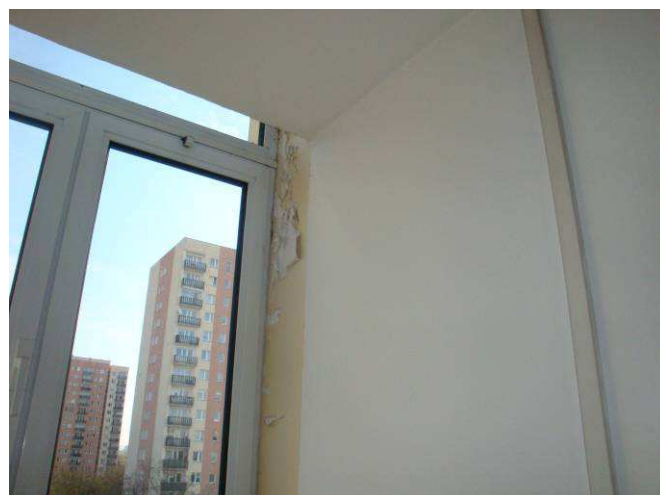
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.3.6	Kominy i nadbudówka. S. zadowolający.	Murowane otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.	Rysy na nadbudówce.	Naprawić tynki.
		3.		



1.4	Stolarka. S. dobry.	Z PVC oraz przeszklenie ślusarką aluminiową.		
1.5	Drzwi. S. zadowolający.	Stalowe, drewniane oraz 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. zadowolający.	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	Loggie. S. dobry.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.		
2.1.5	Schody. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. dobry.	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowalający.	Betonowe.		
4.3	Ściany pomieszczenia piwniczne. S. zadowalający.	Murowane i betonowe.		
4.4	Ściany pomieszczenia piwniczne. S. zadowalający.	Puszka elektryczna.		
5.	Sufity. S. dobry.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		

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. zadowolający.	<i>Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.</i>		
7.	Powłoki malarskie. S. zadowolający.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i> 4. od 9 piętra do dołu.	Złuszczenie powłok malarskich przy oknach.	Odnowić powłoki malarskie po uszczelnieniu okien.



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
8.	Tynki wewnętrzne. S. dobry.	Cementowo-wapienne.		
9.	Węzeł ciepły. S. zadowalający.	Ściany i strop tynkowany, posadzka betonowa. 5.	Zużyte powłoki malarskie.	Odnowić powłoki malarskie.



10.	Elementy otoczenia obiektu.			
10.1	Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi. S. dobry.	Asfalt, płytki.		
10.2	Tereny zielone i ogrodzenia. S. dobry.	Trawniki, zaszadzenia.		
10.3	Elementy oświetlenia terenu. S. dobry.	Na ścianach.		

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
11.	Elementy instalacji obiektowych.			
11.1	Instalacja elektryczna i odgromowa.			
11.1.1	Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa.	<i>Aktualne.</i>		
11.1.2	Instrukcja ppoż. i ewakuacji.	<i>Aktualne.</i>		
12.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

www.pbiadministracja.pl

II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
2014 r.	Wykonano zalecenia.

1.	Ocena obiektu i otoczenia.	
1.1	Stan techniczny obiektu: (dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny)	dobry
<i>Uwagi:</i>		
1.2	Przydatność do użytkowania (w zakresie tego przeglądu): (pełna, ograniczona, żadna)	pełna
<i>Uwagi:</i>		
1.3	Estetyka obiektu: (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	akceptowalna
<i>Uwagi:</i>		
1.4	Estetyka otoczenia: (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	bez zarzutu
<i>Uwagi:</i>		

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

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia nie wykonane 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>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowalający.	<i>Wywiewki żeliwne.</i>		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowalający.	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.</i>		
		1.Piony klatka.	Azbestowo-cementowe.	Zaplanować wymianę na PVC.
1.2.1	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.</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.	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. zadowolający.	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		
		2.Pomieszczenie węzła.	Przeciek na kolanku.	Wymienić element.



3.1.2	Pompy i urządzenia hydroforowe. S. zadowolający.	Zestaw hydroforowy z pompami Grundfos. Kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.		
-------	--	--	--	--

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	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>		
		3.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
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	<i>Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrkowe; zawory różnych typów.</i>		
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
5.1.1	Hydranty. S. dobry.	<i>Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach.</i>		
5.2	Elementy systemu poż. S. dobry.	<i>Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.</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
6.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

www.pbiadministracja.pl

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

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia nie wykonane 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 cieplnym 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.		