

PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

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

Nazwa obiektu:

BUDYNEK MIESZKALNY

(kategoria β) *

Adres:

UL. PORTOFINO 10, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

MAJ 2015

Koordynator ds. obiektów:

*Paweł
Wojciechowski*

504-181-210

Spis treści	Str.:
1. Wstęp.	3
1.1 Podstawa opracowania.	3
1.2 Zakres kontroli technicznej.	3
1.3 Objasnienia.	4
1.4 Wykonanie wymagalnych zaleceń.	4
2. Podpisy osób wykonujących kontrole.	5
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)	6
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)	12
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)	17
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	18

1. Wstęp.

1.1. Podstawa opracowania.

Okresowa kontrola techniczna została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami:

- **USTAWA PRAWO BUDOWLANE**, z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zmianami).
- **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)

Wykonawcą jest **PBI Administracja 1 Sp. z o.o.** z siedzibą ul. Kutrzeby 16/18, 05 – 082 Stare Babice koło Warszawy.

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu: **4 maja 2015 r.**

Przeegląd został zakończony protokołem sporządzonym: **30 czerwca 2015 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli: **maj 2016 r.**

1.2. Zakres kontroli technicznej.

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przeegląd 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.

Zespół techniczny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, przeprowadzono ocenę stanu technicznego wybranych elementów, instalacji i cech obiektu.

1.3. Objasnienia.

1.3.1 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 użytkowania 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.

1.3.2 Określenia zawarte w protokole: „z przodu”; „z tyłu”; „z prawej strony”; „z lewej strony”, dotyczą osoby stojącej twarzą do obiektu.

1. 4 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.

2. Podpisy osób wykonujących kontrole.

<u>Okresowej kontroli technicznej dokonali oraz protokół sporządzili:</u>		
W zakresie konstrukcyjnym:		
Imię i nazwisko:	Podpisy:	Nr uprawnień:
Jerzy Mikusek	PBI Administracja ©2015	WBP-II-K-8386/RA/107/83
W zakresie instalacyjnym:		
Imię i nazwisko:	Podpisy:	Nr uprawnień:
Marcin Zwoliński	PBI Administracja ©2015	MAZ/0093/PWOS/13

Art. 62.

(...)

4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

5. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c oraz pkt 2, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać:

- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

(...)

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

Okresową kontrolę wykonał:	Jerzy Mikusek
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2014 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. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
1.1.2	E. wschodnia. S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
1.1.3	E. południowa . S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
1.1.4	E. zachodnia. S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, bariery ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe.</i>		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. dobry.	<i>Papa termozgrzewalna.</i>		Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połąć 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.	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i>		Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny.
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	<i>Wywietrzniki i wywietrzaki.</i>		
1.3.6	Kominy i nadbudówka. S. dobry.	<i>Murowane otynkowane tynkiem cienkowieńcowym.</i>		

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
1.4	Stolarka. S. zadowolający.	<i>Drewniana.</i> 1.Nadbudówka.		Uszkodzenia ramiaków.	Do wymiany.



1.5	Drzwi. S. dobry.	<i>Stalowe, drewniane oraz aluminiowe.</i>		Okresowe prace konserwacyjne.	Okresowe prace konserwacyjne.
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).				
2.1	Konstrukcja żelbetowa.				
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</i>			
2.1.2	Stropy. S. dobry.	<i>Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.</i>			
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</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
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 2. Elewacja zachodnia.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Do remontu 10% balkonów.



2.1.5	Schody. S. dobry.	<i>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i>		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</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
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	<i>W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i>		Prace konserwacyjne.
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne . S. zadowalający.	<i>Betonowe.</i> 3. Wszystkie pomieszczenia piwniczne.	Uszkodzenia nawierzchni oraz nierówności.	Do generalnego remontu.



5.	Sufity. S. dobry.	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i>		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	<i>Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.</i>		Okresowe prace konserwacyjne.
7.	Powłoki malarskie. S. dobry.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>		Okresowe prace renowacyjne uszkodzonych oraz zabrudzonych powłok malarskich.

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.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. S. zadowolający.	Instalacja odgromowa. 4. Połąć dachowa.	Ogniska korozji elementów złącznych oraz konstrukcji wsporczej.	Wyremontować uszkodzone powłoki antykorozyjne oraz zabezpieczyć smarem technicznym.



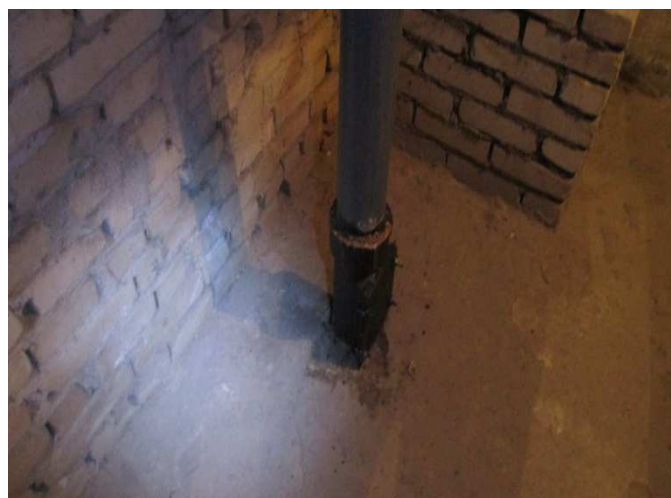
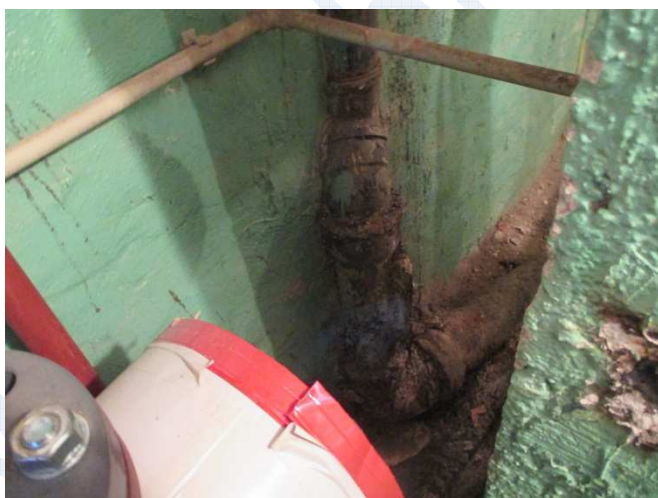
10.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację. Obiekt wymaga drobnych prac konserwacyjnych.
-----	-------------------------	---

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

Okresową kontrolę wykonał:	Marcin Zwoliński
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2014 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.Piwnica.	Wady uszczelnień.	Doszczelnić połączenia kielichowe. /powtórzono/



1.1.3	Rury wywiewne. S. dobry.	Wywiewki żeliwne.		
-------	------------------------------------	-------------------	--	--

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
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający.	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur PCV i żeliwa.</i>		
		2.Pion przy lok. 26. 3.Piwnica.	Uszkodzona mufa. Nieszczelne kielichy	Wymenić mufę. /powtórzono/. Doszczelnić kielichy.



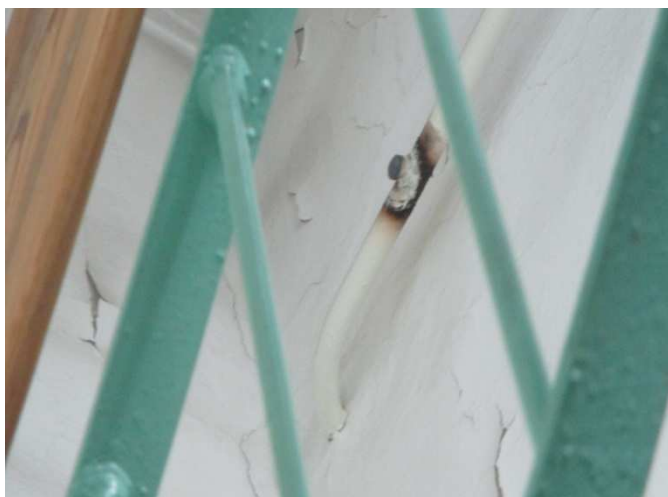
1.2.1	Odwodnienia terenu S. dobry.	<i>Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.</i>		
1.2.2	Rynny i rury spustowe S. zadowolający.	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych i nad wejściami do klatek; ze stali ocynkowanej i PCV.</i>		

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 przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.	Brak wentylacji.	Wykonać wentylację. /powtórzono/.
		4.Śmietniki.		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. Wyłączone z eksploatacji.			
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; pompownia wody w piwnicy.		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	Przygotowanie w węźle cieplnym.		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. /powtórzono/.
		5.Instalacja CWU.		

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.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł ciepły. S. dobry.	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i>		
		6.Klatka I.	Ślady korozji na przejściu przez kondygnacje, niedomalowane odcinki rurociągów – cały pion w klatce I.	Wymienić tuleje osłonowe przejść między kondygnacjami, rury przewodowe oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie
		7.Piwnice.	Ślady korozji na kształtkach.	Odczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie.
		8.Kl. II. p X, piętro techniczne.	Ślady po pracach spawalniczych	Oczyścić, pomalować



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



5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. niedostateczny.	Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.		
		9.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdezastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52. /powtórzone/.
5.1.1	Zawory hydrantowe. S. niedostateczny.	Szafki hydrantowe w pom. zsyków.		
		10.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw. /powtórzone/.
5.2	Elementy systemu ppoż. S. zadowalający.	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
		11.Klatka I.	Brak instrukcji.	Uzupełnić brak.
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).

Okresową kontrolę wykonał:	Marcin Zwoliński
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2014 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, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.		
		1.Śmietniki.	Brak wentylacji śmietników.	Wykonać skuteczną wentylację Śmietników. /powtórzono/.
1.1	Przewody wentylacyjne. S. zadowalający.	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami		
2.	Wentylacja mechaniczna – nieczynna.			
2.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. Nieczynne.	Wentylatory dachowe wywiewne .		
3.	Uwagi dodatkowe.	Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.		
4.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		