

**PROTOKÓŁ NR PW-2021/04/76**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL. SARDYŃSKA 8**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Sardyńska 8			
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 <sup>2</sup> ]		378,60	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	2285,20	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 należytym 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 NIETYKONYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI**

Nr dokumentu	Nie wykonane zalecenia	Uwagi
PW/2020/04/57 z dnia 24.04.2020 r.		
Kwiecień 2020 r.	Nie naprawiono tynku na nadbudówce, nie naprawiono loggi.	
Kwiecień 2020 r.	Piwnica – brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji, 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

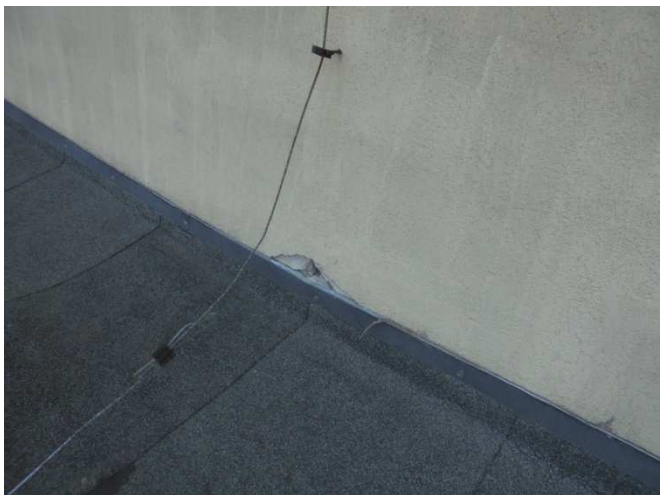
**PODPISY OSÓB WYKONUJĄCYCH KONTROLE**

**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. <b>Stan.</b>	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. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy.			
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona. 1. Nadbudówka.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej.	Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.	3
					
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	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. <b>S. zadowolający.</b>	<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. <b>S. dobry.</b>	<i>Wyłożony płytkami.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery, zadaszenie.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. zadowolający.</b>	Żelbetowy pomost.			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	Drzwi aluminiowe.			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.			
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
		3.	Złuszczenie powłok malarskich w oknach. Pleśń w suszarni.	Uszczelnić połączenie okien ze ścianą i odnowić powłoki malarskie. Ocieplić nadbudówkę.	3



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	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. <b>S. zadowolający.</b>	Korytarz przy węźle. 4.	Złuszczenia i zawilgocenia ściany.	Osuszyć i odnowić powłoki malarskie.	3
					
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płytki chodnikowe.</i>			
4.	<b>Dach.</b>				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	<i>Drabinka, okno.</i>			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
4.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</i>			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należytym 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 należytym 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. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
<b>Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.</b>					
5.	<b>Instalacja wody zimnej.</b>				
5.1	<b>Instalacja (rury, zawory, przyłącza)</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.</i>			
6.	<b>Instalacja wody ciepłej.</b>				
6.1	<b>Instalacja (rury, zawory, przyłącza)</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>			
		1.	Piwnica - brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.	3
6.2	<b>Izolacja.</b> <b>S. średni.</b>	<i>Brak izolacji.</i>			
7.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>				
7.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>			
7.2	<b>Opomiarowanie</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>			

7.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. średni.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>	Armatura starego typu.	Zaplanować częściową modernizację węzła.	3
		2.			



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

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

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,

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”