

PW-2020/04/53

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, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2020

Koordynator ds. obiektów:

*Paweł
Wojciechowski*

504-181-210

| Spis treści | Str.: |
|---|--------------|
| 1. | |
| 1.1 Dane identyfikacyjne obiektu. | 1 |
| 1.2 Zakres kontroli technicznej. | 2 |
| 1.3 Objasnienia. | 3 |
| 2. Podpisy osób wykonujacych 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) | 11 |
| 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) | 16 |
| 3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego. | 17 |

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

9 kwietnia 2020 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

24 kwietnia 2020 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

kwiecień 2021 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. 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 2019 r. | Część zaleceń wykonano, pozostałe 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. Strefa cokołowa elewacji. | Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz graffiti. | Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej. |



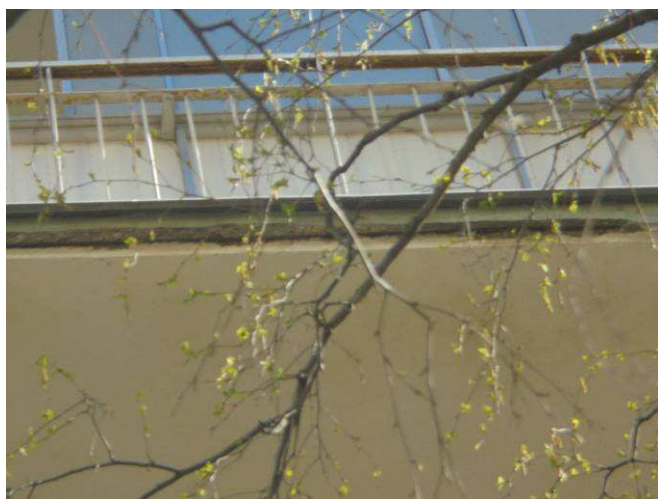
| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy. |
|-----|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |



| | | | | |
|-------|--|---|--|--|
| 1.2 | Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry. | Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, drabina, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, zadaszenie. | | |
| 1.3 | Dach. | | | |
| 1.3.1 | Pokrycie. S. dobry. | Papa termozgrzewalna. | | |
| 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 postaci dachowej spusty dachowe. | | |

| 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 |
| 1.3.5 | Elementy zamocowane na dachach. S. dobry. | Wywietrzniki i instalacja odgromowa. | | |
| 1.3.6 | Podstawy wywietrzaków. S. dobry. | Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej. | | |
| 1.4 | Stolarka. S. zadowolający. | Aluminiowa, PVC. | | |
| 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. 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 | Loggie. 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. |



| | | | | |
|-------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 2.1.5 | Schody. S. dobry. | Żelbetowe w wykładzinie z lastryko. | | |
|-------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--|

| 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. zadowalający. | <i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i> | | |
| | | 3. Nadbudówka. | Rysy, złuszczenia tynku. | Naprawić. |



| 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 |



| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| 3.2 | Ściany wewnętrzne. S. zadowolający. | Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej. | | |
| 4. | Posadzki. | | | |
| 4.1 | Posadzki – klatka schodowa. S. dobry. | W wykładzinach z lastriko. | | |
| 4.2 | Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający. | Betonowe. | | |
| 4.3 | Nadproża-pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający. | Murowane. | | |
| 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. dobry. | <i>Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.</i> | | |
| 7. | Powłoki malarskie. S. zadowalający | <i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i> 4. Klatka schodowa od 9 piętra w dół, węzeł. | Złuszczenia farby przy oknach, zacieki, graffiti. | Uszczelnić okna, odnowić powłoki malarskie, pomalować ściany węzła. |



| | | | | |
|-------|--|--|--|--|
| 8. | Tynki wewnętrzne. S. dobry. | <i>Cementowo-wapienne.</i> | | |
| 9. | Elementy instalacji obiektowych. | | | |
| 9.1 | Instalacja elektryczna i odgromowa. | | | |
| 9.1.1 | Kontrola/badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej. | <i>Wykonana.</i> | | |
| 10. | 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: |
| Kwiecień 2019 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> | | |
| 1.1.3 | Rury wywiewne. S. dobry. | <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. | Azbestowo-cementowe. | Zaplanować wymianę pionów deszczowych na PVC. |
| 1.2.1 | Rynny i rury spustowe. S. dobry. | <i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; z 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 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. Zestaw hydroforowy w pomieszczeniu wężła. | | |
| 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> 2. Piwnica. | Zawory z wykwitami przy boksie nr 35. | Wymienić zawory. |



| 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. zadowolający. | <i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i> 3. Węzeł. | Armatura starego typu. Uszkodzony filtr siatkowy. | Naprawić. Zaplanować częściową modernizację węzła. Wymienić. |



| | | | | |
|-----|---|---|--|--|
| 4.2 | Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający. | <i>Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i> | | |
| 5. | Inne. | | | |
| 5.1 | Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry. | <i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</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 |
| 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: |
| Kwiecień 2019 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 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. | | |