

PW-2016/05/31

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. EGEJSKA 13



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

MAJ 2016

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 Objaśnienia.	3
2. Podpisy osób wykonujących 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)	17
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	18

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

20 maja 2016 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

14 czerwca 2016 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

maj 2017 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. 1994 nr 89 poz. 414.
- **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)

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 2015 r.	Część zaleceń wykonano. Naprawiono schody zewnętrzne i zamontowano poręcz.

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

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
1.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	E. północna. S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
1.1.2	E. wschodnia. S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
1.1.3	E. południowa. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
		1.	Graffiti.	Odnowić 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
1.1.4	E. zachodnia. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe.			
1.3	Dach.				
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	Papa termozgrzewalna.			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połąć dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny.
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 blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połąć dachowej spusty dachowe.			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i 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
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i wywietrzniki, konstrukcja stalowa wsporcza, instalacja odgromowa, wentylatory, anteny . 2.	Konstrukcja jest skorodowana.	Zaleca się zdemontowanie konstrukcji wsporczej o ile jest ona nie potrzebna a obciąża budynek.



1.3.6	Nadbudówki . S. dobry.	Murowane i otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		
1.4	Stolarka. S. dobry.	Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane.		Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.		Okresowe prace konserwacyjne.

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.	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 z żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
		3.		Złuszczenia, zacieki na podniebieniu, można przypuszczać, że uszkodzona jest izolacja pod szlichtą lub uszkodzone obróbki blacharskie powodujące zaciekanie, albo obie przyczyny razem. Na części balkonach i loggiach nie ma obróbek blacharskich.	Zaleca się wykonanie nowej izolacji i obróbek, szlichty, naprawić tynk i beton podniebienia. Zaleca się gdzie nie ma obróbek wykonać je.

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



2.1.5	Schody. S. zadowolający.	<p>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych i PVC.</p> <p>4. Podesty oraz biegi schodowe.</p>	Uszkodzenia wykładzin, ubytki płytek.	Do remontu.
-------	------------------------------------	--	---------------------------------------	-------------



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. dobry.	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający.	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</i>		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – korytarze. S. dobry.	<i>W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych i PVC.</i>		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający.	<i>Betonowe.</i>		
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. niedostateczny.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>		
		5.	Degradacja powłok malarskich.	Odnowić 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



8.	Tynki ścienne. S. zadowolający.	Cementowo-wapienne.			
		4. Klatka schodowa oraz pomieszczenia piwniczne.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz powłok malarskich.	Okresowa renowacja uszkodzeń tynków.	



9.	Elementy instalacji obiektowych.				
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. S. dobry.	Instalacja odgromowa.			
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:
Maj 2015 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>		

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
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowolający.	Z żeliwa i PCV. 1. Piwnica.	Wady uszczelnień kielichów, wżery korozyjne na kształtkach	Wymienić kształtki z wżerami, poprawić uszczelnienia kielichów



1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowolający.	Wywiewki żeliwne. 2. Dach.	Brak kapturew na niektórych wywiewkach.	Uzupełnić kaptury, wykonać konserwację, oczyścić i pomalować wywiewki.
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający	Odrowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur azbestowo-cementowych, PCV i żeliwa.	Szachty zabudowane – brak widocznych uszkodzeń w rewizjach.	

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
1.2.1	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. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. Wyłączone z eksploatacji.			
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.</i>		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym.</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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody. 2. 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 / niedostateczny.	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów. 3. Węzeł cieplny.	Niesprawne zawory, wyeksploatowane kolektory i armatura.	Wymienić ciekące zawory; docelowo zaplanować modernizację węzła.



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
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i>		
		4.Piwnice.	Uszkodzone izolacje, drobne ślady korozji.	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie rury, uzupełnić izolacje
		5.Grzejniki.	Korozja.	Oczyścić pomalować.



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. niedostateczny.	Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach. 6.Zawory.	Brak wyposażenia (węża strażackiego i prądnicy).	Uzupełnić.



5.2	Elementy systemu poż. S. dobry.	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
5.3	Instalacje chłodnicze.			
5.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. zadowalający.	Klimatyzator typu Split dla pomieszczenia w nadbudówce dachowej.		
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:
Maj 2015 r.	Bez zaleceń.

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.	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.</i>		
		1.Węzeł cieplny.	Nieskuteczna wentylacja węzła (przewody przewalowe).	Wykonać wyprowadzenie przewodów co najmniej na wysokość 3,0 m. Wykonać wentylację.
		2.WC – piwnica.	Brak wentylacji.	
1.1	Przewody wentylacyjne. S. dobry.	<i>Przewody murowane i stalowe, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
2.	Wentylacja mechaniczna.			
2.1	Wentylacja ogólna. S. zadowalający.	<i>Wentylacja wywiewna w całym budynku.</i>		
2.1.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. S. zadowalający.	<i>Wentylatory dachowe różnych typów.</i>		
2.1.2	Kanały wentylacyjne i kratki. S. zadowalający.	<i>Kanały z rur spiro i z blachy stalowej, kratki zabezpieczone siatkami.</i>		
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.		