

PROTOKÓŁ NR PW-2021/04/50
Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO
PRZEGLĄD ROCZNY



INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM

BUDYNEK MIESZKALNY

Adres:

WARSZAWA UL. KATALOŃSKA 1



| | | | | | |
|--|-------|---|---|---|--|
| Zarządca | Nazwa | Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe | | | |
| | Adres | Warszawa ul. Katalońska 1 | | | |
| 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 ²] | | 541,70 | Powierzchnia użytkowa [m ²] | 4903,47 | 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/2020/04/31 z dnia 24.04.2020 r. | | |
| Kwiecień 2020 r. | Nie usunięto graffiti. | |
| Kwiecień 2020 r. | Brak izolacji przewodów ciepłej wody, nie dostosowano instalacji hydrantowej do aktualnych przepisów ppoż. | |

UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU

| | |
|---|---|
| 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Przeгляд 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. Stan. | 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. S. zadowolający. | Tynk cienkowarstwowy. 1. Strefa cokołowa elewacji. | Graffiti, drobne uszkodzenia tynku. | Odnowić powłoki malarskie. | 3 |



| | | | | | |
|------|--|---------------------------|--|--|--|
| 1.2. | Ocieplenie ścian. S. zadowolający. | Ściany budynku ocieplone. | | | |
|------|--|---------------------------|--|--|--|

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|------|--|---|---|---|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1.3. | Obróbki blacharskie. S. zadowolający. | <i>Obróbki blacharskie z blachy salowej płaskiej ocynkowanej.</i> 2. Skrzynka elektryczna na elewacji. | Zadaszenie skrzynki ma spadek w stosunku do budynku co powoduje zaciekanie wody do wnętrza i po ścianach. | Należy pilnie poprawić daszek na skrzynce elektrycznej. | 3 |



| | | | | | |
|------|---|--|---|-------------------|---|
| 1.4. | Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. S. zadowolający. | <i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 3. | Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich. | Naprawić balkony. | 3 |
|------|---|--|---|-------------------|---|



| Lp. | Element obiektu. Stan. | <i>Opis.</i> Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|------|--|---|--------------------------------------|------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| |  | | | | |
| 1.5. | Galerie, tarasy. S. | <i>Nie dotyczy.</i> | | | |
| 1.6. | Inne elementy zamocowane na elewacji. S. dobry. | <i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.</i> | | | |
| 2. | Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne. | | | | |
| 2.1 | Schody zewnętrzne, pochylnie. S. | <i>Nie dotyczy.</i> | | | |
| 2.2 | Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. S. dobry. | <i>Wiatrołapy murowane przeszkłone, drzwi i witryna aluminiowe stropodach żelbetowy kryty papą.</i> | | | |
| 2.3 | Posadzki. S. dobry. | <i>W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i> | | | |
| 2.4 | Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. S. dobry. | <i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i> | | | |

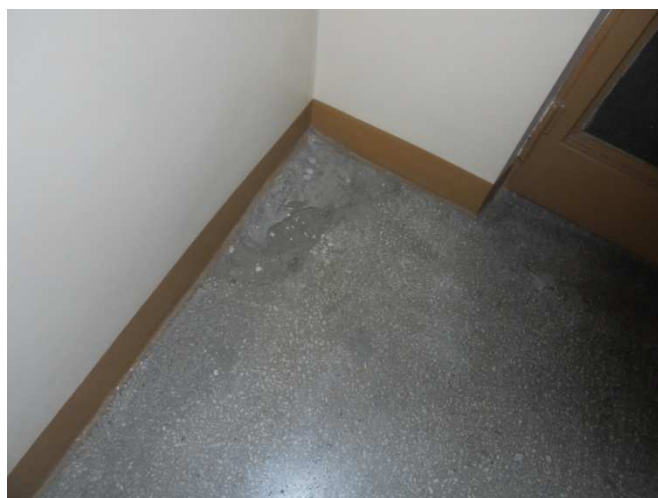
| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|--|--|--|--------------------|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2.5 | Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający. | Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną. | Złuszczenie farby na podniebieniu schodów. | Odnowić malowanie. | 3 |
| | | 4. | | | |



| | | | | | |
|-----|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| 2.6 | Pomieszczenia wspólne i techniczne. S. zadowolający. | | | | |
| 3. | Piwnice. | | | | |
| 3.1 | Drzwi wejściowe, okna. S. zadowolający. | Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC. | Uszkodzone nadproże. | Przebudować nadproże. | 3 |
| | | 5. B – 109. | | | |



| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|---|---|--|--|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 3.2 | Posadzki. S. zadowolający. | Betonowe. | | | |
| 3.3 | Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający. | Ściany murowane, stropy żelbetowe. | | | |
| 3.4 | Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. S. zadowolający. | Przejścia przez stropy w całym budynku. 6. Przejścia po zlikwidowanych rurach. | Po likwidacji rur nastąpiło zabetonowanie otworu po którym zostało niechlujne zawyżenie posadzki – uwaga dotycząca estetyki została zgłoszona przez członka Rady Domu. | W celu poprawienia estetyki zaleca się wykonać odpowiednie poprawki. | 3 |



| | | | | | |
|-----|--|-----------------------|--|--|--|
| 3.5 | Opaska budynku. S. zadowolający. | Płytki chodnikowe. | | | |
| 4. | Dach. | | | | |
| 4.1 | Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. S. dobry. | Drabinka, kłapa. | | | |
| 4.2 | Pokrycie dachowe. S. zadowolający. | Papa termozgrzewalna. | | | |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|---|---|-----------------------------------|------------|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 4.3 | Obróbki blacharskie. S. zadowolający. | Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. | | | |
| 4.4 | Kominy, ławy kominiarskie. S. zadowolający. | Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej | | | |
| 4.5 | Odprowadzenie wód opadowych. S. zadowolający. | Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe. | | | |
| 4.6 | Inne elementy zamocowane na dachu. S. zadowolający. | Wywietrzniki i instalacja odgromowa. | | | |

WNIOSEK KOŃCOWY

| | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie |
| <input 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 ”

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|---|---|---|--|--|------------------|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości. | | | | | |
| 5. | Instalacja wody zimnej. | | | | |
| 5.1 | Instalacja (rury, zawory, przyłącza) S. zadowolający. | <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. | Instalacja wody ciepłej. | | | | |
| 6.1 | Instalacja (rury, zawory, przyłącza) S. zadowolający. | <i>Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i> | | | |
| 6.2 | Izolacja. S. średni. | 1. Brak izolacji. | Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji. | Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji (powtórzono). | 3 |
| 7. | Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O. | | | | |
| 7.1 | Rury, zawory. S. dobry | <i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i> | | | |
| 7.2 | Opomiarowanie S. dobry. | <i>Ciepłomierze.</i> | | | |
| 7.3 | Armatura i pompy. S. dobry. | <i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i> | | | |
| 7.4 | Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. S. dobry. | <i>Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.</i> | | | |

| | | | | | |
|------|---|--|--|--|--|
| 7.5 | Izolacja. S. dobry. | Rurociągi izolowane termicznie. | | | |
| 7.6 | Pomieszczenie i odwodnienie. S. zadowolający. | Kratka odpływowa. | | | |
| 8. | Kanalizacja sanitarna. | | | | |
| 8.1 | Przyłącze. S. dobry. | Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej. | | | |
| 8.2 | Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). S. zadowolający. | Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne. | | | |
| 9. | Kanalizacja deszczowa. | | | | |
| 9.1 | Rynny i rury spustowe. S. dobry. | Z PVC. | | | |
| 9.2 | Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). S. zadowolający. | Wpusty dachowe. | | | |
| 10. | Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne. | | | | |
| 10.1 | Miejsca gromadzenia odpadów. S. dobry. | Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla. | | | |
| 10.2 | Inne. S. | - | | | |
| 11. | Instalacja gazowa. | | | | |
| 11.1 | Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S. | - | | | |
| 12. | System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż. | | | | |
| 12.1 | System wentylacyjny. S. zadowolający. | Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami. | | | |

| | | | | | |
|------|---|---|---|--|---|
| 12.2 | Instalacja oddymiania. S. | - | | | |
| 12.3 | Instalacja wodna p.poż. S. zły. | Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych. 2. | Instalacja nie spełnia aktualnych przepisów ppoż. | Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52 (powtórzone). | 2 |

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, |
| <input type="checkbox"/> we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ” | |