

# PW-2019/04/110 PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROCZNEJ I PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

**BUDYNEK MIESZKALNY**

(kategoria  $\beta$ ) \*

Adres:

**UL. MALTAŃSKA 6, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2019**

**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 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 i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane)	9
III. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy Prawo Budowlane)	10
IV. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy Prawo Budowlane)	13
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	14

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**16 kwietnia 2019 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**20 maja 2019 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**kwiecień 2020 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),
- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
04.2018 r.	Część zaleceń wykonano.

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

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Elementy zewnętrzne.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Elewacje.</b>			
<b>1.1.1</b>	<b>Elewacja.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
		1.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz graffiti.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej.



<b>1.2</b>	<b>Elementy przytwierdzone do elewacji.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa i odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne.</i>		
------------	---	---	--	--



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>		
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	<i>W połaci dachowej spusty dachowe. Rury spustowe, rynny na nadbudówce.</i>		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</i>		
1.3.6	Kominy i nadbudówka. <b>S. dobry.</b>	<i>Kominy murowane z cegły białej pełnej silikatowe, nadbudówka murowana i otynkowana tynkiem cienkowarstwowym.</i>		
1.4	Stolarka. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Z PVC oraz drewniana.</i>		
1.5	Drzwi. <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe, drewnie oraz aluminiowe.</i>		
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>			
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>			
2.1.1	Podciągi. <b>S. dobry.</b>	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</i>		

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
2.1.2	<b>Stropy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.</i>		
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</i>		
2.1.4	<b>Loggie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>		
2.1.5	<b>Schody.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.</i>		
3.	<b>Ściany.</b>			
3.1	<b>Ściany zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
3.2	<b>Ściany wewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</i>		
4.	<b>Posadzki.</b>			
4.1	<b>Posadzki – klatka schodowa oraz korytarze.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>W wykładzinach z lastryko oraz płytek kamiennych i PVC.</i>		

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	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	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe. Nadproża murowane. 2.B-38,39.	Uszkodzone nadproża.	Naprawić.



5.	Sufity. <b>S. dobry.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		
7.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Oktładziny ścienne. <b>S. dobry.</b>	Płytki ceramiczne glazurowane.		
9.	Węzeł ciepły. <b>S. dobry.</b>			
10.	Elementy otoczenia obiektu.			
10.1	Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi. <b>S. dobry.</b>	Płytki.		

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
10.2	Tereny zielone i ogrodzenia. <b>S. dobry.</b>	Trawniki, zasadzenia.		
10.3	Elementy oświetlenia terenu. <b>S. dobry.</b>	Na ścianach.		
11.	Elementy instalacji obiektowych.			
11.1	Instalacja elektryczna i odgromowa.			
11.1.1	Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa.	Aktualna.		
11.1.2	Instrukcja ppoż. i ewakuacji.	Aktualna.		
12.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		



## II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
2014 r.	Wykonano zalecenia.

<b>1.</b>	<b>Ocena obiektu i otoczenia.</b>	
<b>1.1</b>	<b>Stan techniczny obiektu:</b> (dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny)	<b>zadowalający</b>
<i>Uwagi:</i>		
<b>1.2</b>	<b>Przydatność do użytkowania (w zakresie tego przeglądu):</b> (pełna, ograniczona, żadna)	<b>pełna</b>
<i>Uwagi:</i>		
<b>1.3</b>	<b>Estetyka obiektu:</b> (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	<b>akceptowalna</b>
<i>Uwagi:</i>		
<b>1.4</b>	<b>Estetyka otoczenia:</b> (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	<b>bez zarzutu</b>
<i>Uwagi:</i>		

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Bez zaleceń.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Instalacja kanalizacyjna.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Kanalizacja sanitarna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
<b>1.1.1</b>	<b>Poziomy i trasy.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.2</b>	<b>Piony i podejścia.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wywiewki żeliwne.</i>		
<b>1.2</b>	<b>Kanalizacja deszczowa.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.</i>		
<b>1.2.1</b>	<b>Rynny i rury spustowe</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; z PCV.</i>		
<b>2.</b>	<b>Urządzenia do gromadzenia odpadów.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
2.1	<b>Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rury kamionkowe, zsypy dostępne z wybranych kondygnacji.</i>		
3.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
3.1	<b>Woda zimna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.</i>		
3.1.2	<b>Pompy / hydrofony.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zestaw pompowy podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła. pompy, kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.</i>		
3.2	<b>Woda ciepła.</b>			
3.2.1	<b>Przygotowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym.</i>		
3.2.2	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>		
4.	<b>Ogrzewanie.</b>			
4.1	<b>Źródło – węzeł ciepły.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i>		
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
5.1.1	Hydranty. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Szafki hydrantowe na korytarzach.</i>	Uwaga: zawory hydrantowe w komorach zsykowych – nie zamykać drzwi do komór na klucz!	
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	<i>Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.</i>		
6.	Wnioski końcowe.	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		

## IV. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia nie wykonane powtórzono.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.	Wentylacja grawitacyjna. <b>S. zadowalający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.  1. Dolna komora zsykowa.	Brak skutecznej wentylacji komory.	Wykonać – odtworzyć wentylację komory. /powtórzono/.
1.1	Przewody wentylacyjne; wywietrzaki dachowe <b>S. zadowalający.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami i żaluzjowe.		
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.		