

# PW-2017/04/89

## 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. MALTAŃSKA 6, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2017**

**Koordynator ds. obiektów:**

*Paweł  
Wojciechowski*

**504-181-210**

<b>Spis treści</b>	<b>Str.:</b>
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)	10
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)	14
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	16

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**26 kwietnia 2017 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**23 maja 2017 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**kwiecień 2018 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. Objaśnienia.

#### 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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2016 r.	Nie wykonano zaleceń.

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

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
<b>1.</b>	<b>Elementy zewnętrzne.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Elewacje.</b>			
<b>1.1.1</b>	<b>E. północna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i>		
		1.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz graffiti.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej.



<b>1.1.2</b>	<b>E. wschodnia.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</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
1.1.3	E. południowa. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy. 2.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej, graffiti.	Wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską, odnowić powłoki malarskie.



1.1.4	E. zachodnia. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy. 3.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej, graffiti.	Wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską.
-------	--	-----------------------------	--	--



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
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa i odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. zadowolający.</b>	Papa termozgrzewalna.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	W połąci dachowej spusty dachowe. Rury spustowe, rynny na nadbudówce.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.		
1.3.6	Kominy i nadbudówka. <b>S. dobry.</b>	Kominy murowane z cegły białej pełnej silikatowe, nadbudówka murowana i otynkowana tynkiem cienkowarstwowym.		

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
1.4	<b>Stolarka.</b> <b>S. zadowolający.</b>	Z PVC oraz drewniana. 4. Okna drewniane w nadbudówce.	Korozja biologiczna okien.	Do remontu lub wymiany.



1.5	<b>Drzwi.</b> <b>S. dobry.</b>	Stalowe, drewnie oraz aluminiowe.		
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>			
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>			
2.1.1	<b>Podciągi.</b> <b>S. dobry.</b>	Monolityczne oraz prefabrykowane.		
2.1.2	<b>Stropy.</b> <b>S. dobry.</b>	Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.		
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.		

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
2.1.4	Logie <b>S. zadowolający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.	5. Lokalnie na całym obiekcie.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją. Do czasu wykonania robót zabezpieczających wygrodzić teren przed dostępem osób postronnych.



2.1.5	Schody. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.			
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.			
3.2	Ściany wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			



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
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa oraz korytarze. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek kamiennych i PVC.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.		
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. dobry.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Okładziny ścienne. <b>S. dobry.</b>	Płytki ceramiczne glazurowane.		
9.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. <b>S. zadowolający.</b>	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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2016 r.	Zalecenia niewykonane 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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. <b>S. zadowalający.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.		
1.1.1	Poziomy i trasy. <b>S. zadowalający.</b>	Z żeliwa i PCV.		
1.1.2	Piony i podejścia. <b>S. zadowalający.</b>	Z żeliwa i PCV.		
1.1.3	Rury wywiewne. <b>S. dobry.</b>	Wywiewki żeliwne.		
1.2	Kanalizacja deszczowa. <b>S. zadowalający.</b>	Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo – cementowe z PCV i żeliwa.		
1.2.1	Rynny i rury spustowe <b>S. dobry.</b>	Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; z PCV.		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. zadowalający.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		

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	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. <b>S. zadowolający.</b>	Rury kamionkowe, zsypy dostępne z wybranych kondygnacji.		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. <b>S. dobry.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). <b>S. dobry.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		
3.1.2	Pompy / hydrofony. <b>S. dobry.</b>	Zestaw pompowy podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła. 2 pompy, kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle ciepłym.		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.		
4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. <b>S. dobry.</b>	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armaturo różnych typów.		
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki).	Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych;		

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>S. zadowolający.</b>	<p>grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</p> <p>2. Grzejniki przy wejściu, na piętrze technicznym, suszarnia, przy lok. 18.</p> <p>3. Komora sypowa dolna.</p>	<p>Ślady korozji na grzejnikach.</p> <p>Wyciek na instalacji.</p>	<p>Odczyścić, doszczelnić, pomalować. (powtórzone)</p> <p>Uszczelnić.</p>



5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.		
5.1.1	Hydranty. <b>S. zadowolający.</b>	Szafki hydrantowe na korytarzach.	Uwaga: zawory hydrantowe w komorach zsykowych – nie zamykać drzwi do komór na klucz!	
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
6.	<b>Wnioski końcowe.</b>	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych</b>		

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
		nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

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

Data sporządzenia

Wykonanie wymagalnych zaleceń:

<b>poprzedniego protokołu:</b>	
Maj 2016 r.	Zalecenia niewykonane 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 α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.	Wentylacja grawitacyjna. <b>S. zadowalający.</b>	<p>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.</p> <p>1. Dolna komora zsykowa.</p> <p>2. Szafka gazowa.</p>	<p>Brak skutecznej wentylacji komory.</p> <p>Otwór wentylacyjny w strefie zagrożenia wybuchem od szafki gazowej.</p>	<p>Wykonać – odtworzyć wentylację komory. /powtórzono/.</p> <p>Wyznaczyć zasięg strefy i przenieść otwór wentylacyjny poza tę strefę.</p>



1.1	Przewody wentylacyjne; wywietrzaki dachowe <b>S. zadowalający.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami i żaluzjowe.		
-----	---	--	--	--

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.	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.		

www.pbiadministracja.pl