

PW-2017/04/67

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 11, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2017

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. Protokól 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. Protokól 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. Protokól okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy Prawo Budowlane)	15
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	16

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

27 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:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) 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:
Maj 2016 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu, reszta do realizacji.

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	E. północna. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>			
		1.		Graffiti, rysa na murze oporowym.	Odnowić powłoki malarskie.



1.1.2	E. wschodnia. S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>			
1.1.3	E. południowa . S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>			

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 drabina.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	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.	W połaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i, instalacja odgromowa, konstrukcja wsporcza po instalacjach antenowych, wentylatory, anteny.		
1.3.6	Nadbudówki. S. dobry.	Murowane i otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		
1.4	Stolarka. S. dobry.	Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane.		

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
1.5	Drzwi. S. dobry.	<i>Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.</i>		
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</i>		
2.1.2	Stropy. S. dobry.	<i>Stropy prefabrykowane z żelbetowe i żelbetowe monolityczne.</i>		
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</i>		
2.1.4	Balkony. S. dobry.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>		
		2.	Złuszczenie powłok malarskich.	Odnówić 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
2.1.5	Schody. S. zadowolający.	Żelbetowe w wykładzinie z PVC. 3. Cała klatka schodowa.	Uszkodzenia wykładziny z PVC.	Ubytki i uszkodzenia wykładziny, odstające elementy wykładziny mogą spowodować upadek i kontuzję mieszkańców. Zaleca się napraw wykładziny.



3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.		

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
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. zadowolający.	W wykładzinach z lastriko oraz płytek PVC. 4. Płytki z PVC.	Liczne uszkodzenia wykładziny z płytek PVC.	Do remontu.



4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający.	Betonowe.		
5.	Sufity. S. dobry.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		

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
7.	Powłoki malarskie. S. niedostateczny.	Emulsyjne, lakierowane i olejne. 5. Klatka schodowa.	Graffiti – ogólna degradacja ścian i podniebienia schodów.	Odnówić powłoki malarskie.



8.	Tynki ścienne. S. niedostateczny.	Cementowo-wapienne. 6. Klatka schodowa 0.	Degradacja ścian klatki schodowej.	Do remontu.
----	---	--	------------------------------------	-------------



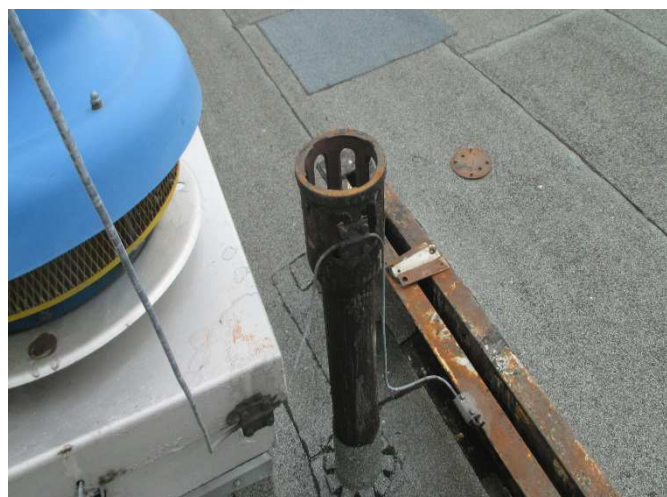
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
9.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. S. dobry.	Instalacja 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 2016 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.	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. zadowalający.	Z żeliwa i PCV.		
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowalający.	Z żeliwa i PCV.		
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowalający.	Wywiewki żeliwne. 1.Dach.	Brak kapturew na niektórych wywiewkach.	Uzupełnić kaptury, wykonać konserwację, oczyścić i pomalować wywiewki.



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	Kanalizacja deszczowa. S. dobry.	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.</i>		
1.2.1	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; z PCV.</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>		

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
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe. 2. Pomieszczenie głównego zaworu wody.	Prowizorycznie zabezpieczone przyłącze wody.	Wymienić odcinek przyłącza wody.



3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	Przygotowanie w węźle cieplnym.		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.		
4.	Ogrzewanie.			

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
4.1	Źródło – węzeł ciepły. S. zadowolający.	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów. 3.Węzeł ciepły.	Armatura starego typu.	Docelowo zaplanować modernizację węzła.
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.		Drobne przecieki likwidować na bieżąco.
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.		
5.1.1	Hydranty. S. niedostateczny.	Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach. 4.Zawory hydrantowe.	Brak wyposażenia (węża strażackiego i prądnicy).	Uzupełnić.
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:
Maj 2016 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.	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.</i>		
		1. Pomieszczenie węzła cieplnego.	Niedostateczna wentylacja (tylko przez przewody przewalowe).	Wykonać wyprowadzenie przewodów, co najmniej na wysokość 3,0 m.
1.1	Przewody wentylacyjne. S. dobry.	<i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
2.	Wentylacja mechaniczna. S. zadowalający.	<i>Wentylacja mechaniczna wywiewna mieszkań oraz niektórych pomieszczeń technicznych.</i>		
2.1	Wentylatory. S. zadowalający.	<i>Wentylatory wyciągowe dachowe.</i>		
2.2	Przewody i kratki. S. zadowalający.	<i>Przewody stalowe malowane oraz betonowe. Kratki różnych typów.</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.		