

PW-2020/04/22

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 15, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2020

Koordynator ds. obiektów:

*Paweł
Wojciechowski*

504-181-210

Spis treści	Str.:
1.	
1.1 Dane identyfikacyjne obiektu.	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 instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy Prawo Budowlane)	16
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)	21
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	23

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

17 kwietnia 2020 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

24 kwietnia 2020 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

kwiecień 2021 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. 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.

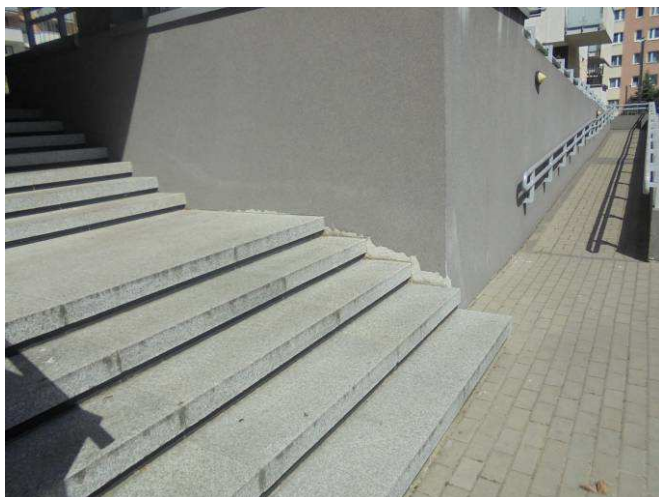
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2019 r.	Wykonano zalecenia, pozostałe do wykonania.

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	Elewacje. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz okładzina z płytek ceramicznych.</i> 1. Elewacja.	Ubytek płytek, popękane płytki, zacieki wapienne. Ubytek mozaiki przy schodach zewnętrznych. Zabrudzenia na ścianach balkonowych. Wypłukane fugi i odstające płytki w narożniku.	Naprawić.



Lp.	Element obiektu. Stan.	<i>Opis.</i> Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5



Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5



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
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, portfenetry, zadaszenia, tablice informacyjne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	System odwróconego dachu. Warstwa żwiru płukanego.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej kadmowanej. 2. Obróbki tarasu nad czerpniami; trzy sztuki.	Pogięte obróbki prawdopodobnie służyły do wejścia na taras. Korozja obróbek nad czerpnią, korozja krutek w czerpni.	Naprawić.



Lp.	Element obiektu. Stan.	<i>Opis.</i> Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5

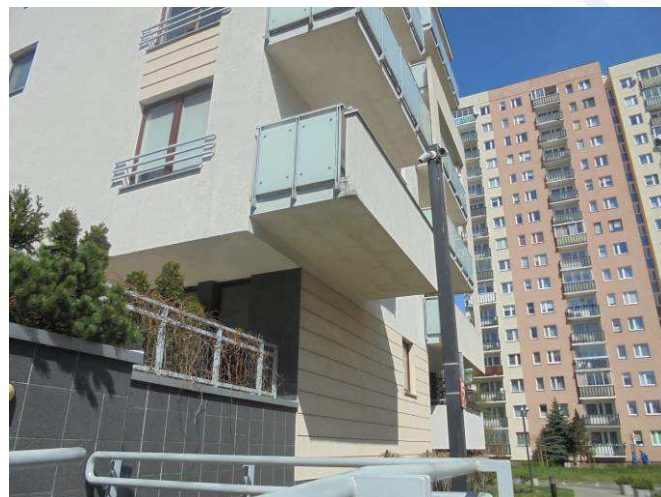


Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	W połaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.		
1.3.6	Kominy. S. dobry.	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		
1.4	Stolarka. S. zadowolający.	Okna PVC, aluminiowe.		
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.		
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	Monolityczne.		
2.1.2	Stropy. S. dobry.	Monolityczne.		
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Monolityczny.		

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
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 3. Elewacje.	Zacieki na podniebieniach, drzewa w szluchcie.	Naprawić, usunąć drzewka.



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 wewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.		
2.1.6	Schody zewnętrzne. S. zadowalający.	Z betonowej kostki brukowej. 4. Elewacja wschodnia schody, podjazd.	Zapadnięte kostki na podeście, ubytki mozaiki.	Naprawić uszkodzenie



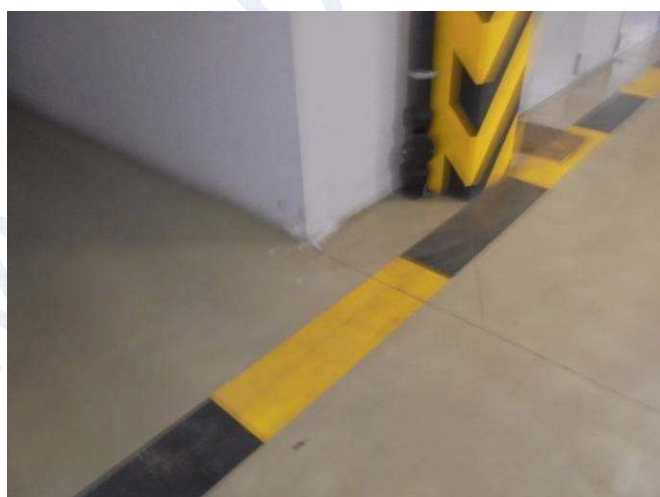
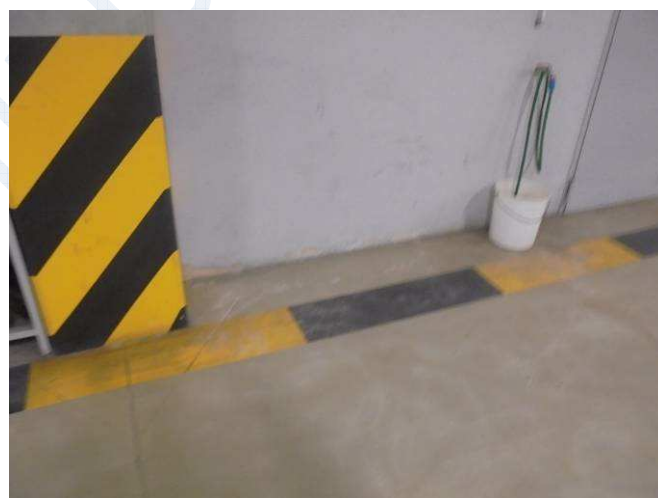
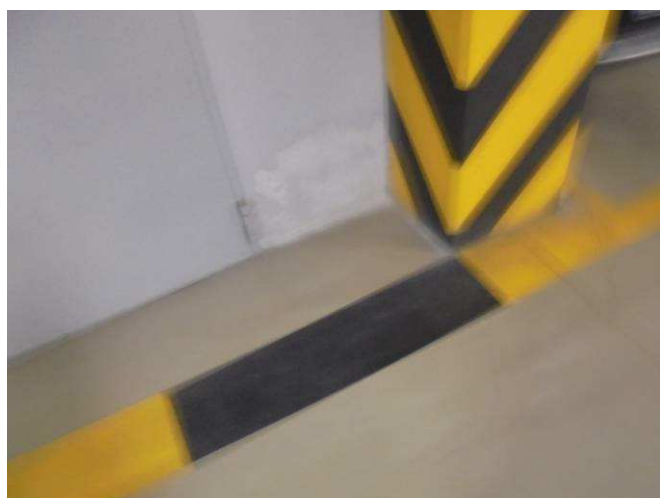
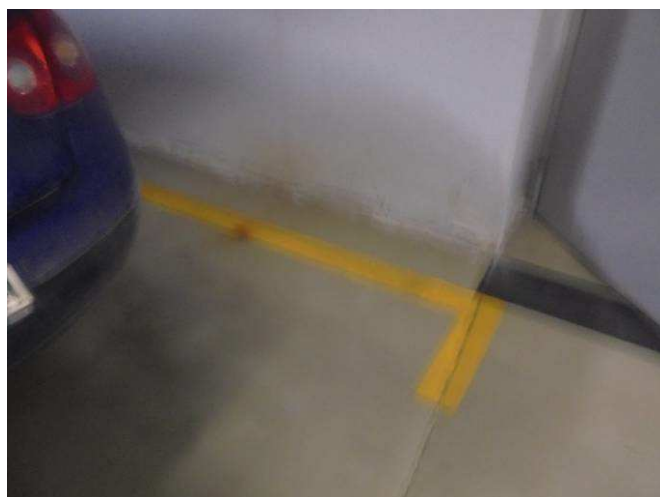
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5



3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowalający.	Żelbetowe monolityczne. 5. Pomieszczenie garażu, parter klatka II.	Zawilgocenia ściany w strefie posadzki na całej długości ściany. Parter rysy.	Usunąć przyczynę i wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską. Naprawić.



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



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 – korytarze. S. dobry.	<i>W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.</i>		
4.2	Posadzki – pomieszczenia garaży. S. zadowolający.	<i>Betonowe utwardzone.</i> 6.	Drobne ubytki na posadzce.	Naprawić.



4.3	Strop garaży. S. zadowolający.	<i>Żelbetowy.</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
5.	Sufity. S. dobry.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		
7.	Powłoki malarskie. S. zadowolający.	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Okładziny ścienne. S. zadowolający.	Płytki ceramiczne gresowe.		
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.

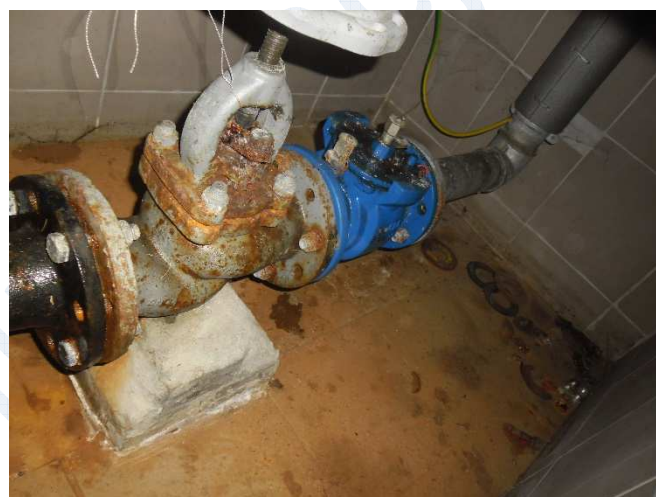
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2019 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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. dobry.	Instalacja podłączona do kanalizacji miejskiej.		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. dobry.	Z żeliwa i PCV. Prowadzone pod stropami i posadzkami.		
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowalający.	Z PCV.		
1.1.3	Rury wywiewne. S. dobry.	Z PCV wyprowadzone ponad dach.		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. dobry.	Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe.		
1.2.1	Rurociągi i wpusty. S. dobry.	Wpusty dachowe systemowe. Piony deszczowe z PE i PCV.		
1.2.2	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Odprowadzenie wód deszczowych rynnami i rurami spustowymi z daszków.		

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
1.2.3	Odwodnienia liniowe w garażach. S. zadowolający.	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi. Rurociągi z żeliwa bezkielichowego.		
1.2.4	Odwodnienia liniowe zewnętrzne S. dobry.	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi.		
2.	Separatory zanieczyszczeń.			
2.1	Separatory substancji stałych i ropopochodnych S. dobry.	Separator w wydzielonym pomieszczeniu na garażu.		
3.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	Wiata śmietnikowa na odpady segregowane i zmieszane.		
4.	Urządzenia służące do ochrony powietrza. S. dobry.	Filtry w centralach wentylacyjnych.		
5.	Urządzenia przeciwdźwiękowe. S. dobry.	Tłumiki hałasu w układzie wentylacji.		
6.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
6.1	Woda zimna. S. dobry.	Zasilana z sieci miejskiej.		

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
6.1.1	Pompownia. S. zadowolający.	<i>Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.</i> 1. Hydrofornie.	Korozja zaworów.	Odczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie, w razie potrzeby wymienić.



6.1.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	<i>Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i PP</i>		Drobne przecieki na instalacjach usuwać na bieżąco.
6.2	Woda ciepła.			
6.2.1	Przygotowanie. S. dobry.	<i>Przygotowanie w węźle wymiennikowym.</i>		
6.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Z rur stalowych ocynkowanych i PP, kurki kulowe.</i>		Drobne przecieki na instalacjach usuwać na bieżąco.

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
7.	Ogrzewanie.			
7.1	Źródło – węzły ciepłne. S. zadowalający.	<p>Węzeł ciepłny zasilany z sieci miejskiej; 3 podwęzły na poziomie garaży zasilają instalację CO i CT na potrzeby wentylacji.</p> <p>2. Węzły.</p>	Skorodowane elementy instalacji.	Wymienić.



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
7.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. dobry.	Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory kulowe.		Drobne przecieki na instalacjach usuwać na bieżąco.
8.	Inne.			
8.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty.		
8.1.1	Hydranty. S. dobry.	Hydranty z wyposażeniem w typowych szafkach na każdym poziomie budynku; aktualne kontrolki przeglądów.		
8.2	Podręczny sprzęt zabezpieczenia ppoż. S. dobry.	Rozmieszczone gaśnice; aktualne kontrolki przeglądów.		
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. dobry.	Agregaty chłodnicze na dachach budynków. Dodatkowe miejscowe klimatyzatory typu Split.		
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach. S. zadowolający.	Instalacja sygnalizacji stężenia CO w garażach sprzężona z wentylacją.		
9.	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:
Kwiecień 2019 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.			
1.1	Wentylacja ogólna. Nie oceniano.	<i>Wentylacja grawitacyjna dla mieszkań.</i>		
1.1.1	Przewody wentylacyjne, kratki S. dobry.	<i>Przewody murowane z pustaków systemowych, kominy murowane, kratki żaluzjowe stalowe.</i>		
1.	Wentylacja mechaniczna.			
1.1	Wentylacja ogólna. S. zadowalający.	<i>Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
1.1.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. S. zadowalający.	<i>Wentylatornie dachowe; na korytarzach wentylatory wywiewne systemu Helios.</i>		Czyścić regularnie filtry w Heliosach na klatkach.
1.1.2	Czerpnie i wyrzutnie powietrza. S. dobry.	<i>Czerpnie i wyrzutnie zlokalizowane na dachach, zabezpieczone żaluzjami.</i>		
1.1.3	Kanały wentylacyjne i kratki. S. dobry.	<i>Przewody z blachy ocynkowanej, kratki wentylacyjne i typowe anemostaty nawiewne i wywiewne.</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
1.2	Wentylacja oddymiająca. S. dobry.	Na klatkach schodowych Klapy dymowe.		
1.3	Wentylacja garaży. S. dobry.	Wentylacja nawiewno – wywiewna sterowana czujnikami CO systemu Gazex.		
1.3.1	Kanały wentylacyjne i kratki. S. dobry.	Przewody z blachy ocynkowanej, kratki zabezpieczone żaluzjami, anemostaty nawiewne.		
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.		