

PW-2018/04/92

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 5, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2018

Koordinator 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 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)	15
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)	19
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	20

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

25 kwietnia 2018 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

22 maja 2018 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

kwiecień-maj 2019 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 zadowalający – 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 2017 r.	Część zaleceń wykonano.

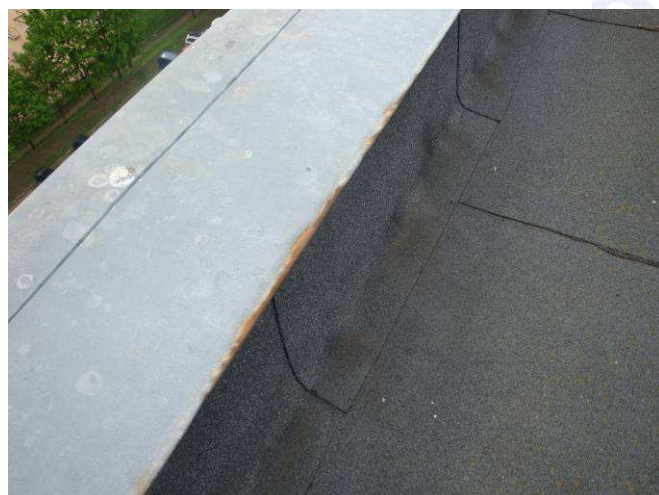
Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
1.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	Elewacje. S. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy. 1.	Graffiti.	Wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską.

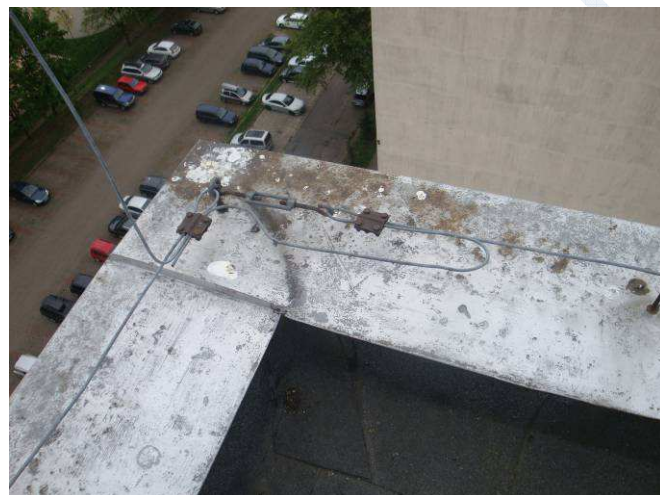


1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa i odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe.		
-----	--	---	--	--

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	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	<i>Papa termozgrzewalna.</i>		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>		
		2.	Ślady korozji.	Oczyścić i pomalować.



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. zadowolający.	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej i z PVC, nadbudówka, wiatrołap. W połaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. zadowolający.	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.		

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
1.3.6	Kominy i nadbudówka. S. zadowolający.	<i>Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.</i> 3. Nadbudówka.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej rysy oraz fragmentów termoizolacji.	Naprawić uszkodzenia.



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
1.3.7	Nadbudówka –kraty. S. zadowolający.	Stalowe kraty w oknach. 4.	Skorodowane.	Oczyścić i pomalować.



1.4	Stolarka. S. dobry.	Z PVC.		
1.5	Drzwi. S. dobry.	Aluminiowe.		
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	Monolityczne oraz prefabrykowane.		
2.1.2	Stropy. S. dobry.	Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.		
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.		

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	Loggie. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 5. Lokalnie na całym obiekcie.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Przewidzieć remont.



2.1.5	Schody. S. dobry.	<i>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</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
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</i>		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	<i>W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i>		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający.	<i>Betonowe.</i>		
5.	Sufity. S. dobry.	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</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
6.	Sufit poddasza. S. zadowolający.	Tynkowany. 6.	Stare zacieki.	Odnówić powłoki malarskie.



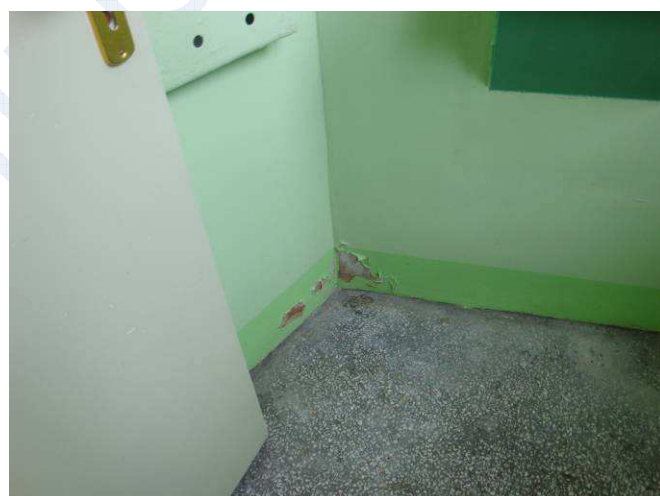
7.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		
8.	Stolarka wewnętrzna do zsyków. S. zadowolający.	Drewniana. 7.klatka -1, piętro 1,5.		



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
8.	Powłoki malarskie. S. zadowolający.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i> 8.Klatka 1-poddasze-korytarz, piętra 2,3,8. Zsypy-7,5-1,5 Klatka 2-8,7,4,2. Zsypy-5,9. Korytarz złuszczone farba, tynk od góry do dołu budynku.	Złuszczenia powłok malarskich.	Odnowić powłoki malarskie.



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



2 klatka.



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



8.	Tynki wewnętrzne. S. dobry.	Cementowo-wapienne.			
9.	Węzeł ciepły. S. dobry.				
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 2017 r.	Zalecenia nie wykonane 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.		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowalający	Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur azbestowo – cementowych, PCV i żeliwa.		
		1.Piony.	Opaski ratunkowe na pionach /powtórzono/. Widoczne ślady po przeciekach.	Zaplanować wymianę na pvc.

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	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



1.2.1	Rynny i rury spustowe S. dobry.	Rury spustowe na wejściach do klatek; ze stali ocynkowanej. Na nadbudówkach dachowych rynny i rury spustowe z PCV.		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. zadowolający.	Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. S. zadowolający.	Stalowe rury spustowe; dostępne zsypy z niektórych kondygnacji		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe; pompownia wody w piwnicy.		

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. dobry.	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>		
		2.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. /powtórzono/
4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. S. dobry.	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie rury ożebrowane; zawory różnych typów.</i>		
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. niedostateczny.	<i>Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
		3.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż. /powtórzono/.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż. Stosować piony nawodnione i zawory 52.

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
5.1.1	Zawory hydrantowe. S. niedostateczny.	Szafki hydrantowe w pom. zsypów. 4.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw. /powtórzono/.
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:
Kwiecień 2017 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. S. zadowalający.	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.		
1.1	Przewody wentylacyjne. S. zadowalający.	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.		
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.		