

PW-2016/05/20

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. CAPRI 2



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

MAJ 2016

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 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)	9
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)	15
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	17

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

17 maja 2016 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

7 czerwca 2016 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

maj 2017 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. 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:
Kwiecień 2015 r.	Nie wykonano zaleceń z poprzedniego protokołu.

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.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
1.1.2	E. wschodnia. S. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
1.1.3	E. południowa . S. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
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, jednostka klimatyzacji.			

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>			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połąć dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny.
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacja.</i>			
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowane oraz z PVC nadbudówka. W połąci dachowej spusty dachowe.</i>			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny.
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. zadowolający.	<i>Instalacja odgromowa, wywiewki.</i>			
1.3.6	Nadbudówki . S. zadowolający.	<i>Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.</i>			
1.4	Stolarka. S. dobry.	<i>Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane.</i>			Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	Drzwi. S. dobry.	<i>Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.</i>			Okresowe prace konserwacyjne.

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.	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 z żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			
2.1.4	Balkony. S. zadowalający.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
		1. Lokalnie na całym obiekcie.		Uszkodzenia powłok malarskich oraz otuliny.	Remont ok 50% balkonów.



2.1.5	Schody. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz płytek lastryko.			
-------	------------------------------------	--	--	--	--

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.	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.			
3.2	Ściany wewnętrzne. S. dobry.	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			
		2.Węzeł.		Zacieki na ścianie.	Naprawić.



4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	W wykładzinach z lastryko oraz płytek lastryko.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne . S. zadowolający.	Betonowe.			
5.	Sufity. S. dobry.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			

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.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	<i>Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.</i>			Okresowe prace konserwacyjne.
7.	Powłoki malarskie. S. dobry.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>			Okresowe prace renowacyjne uszkodzonych oraz zabrudzonych powłok malarskich.
8.	Okładziny ścienne. S. dobry.	<i>Wyprawy tynkarskie.</i>			
9.	Elementy instalacji obiektowych.				
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. S. zadowolający.	<i>Instalacja odgromowa.</i>			
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.

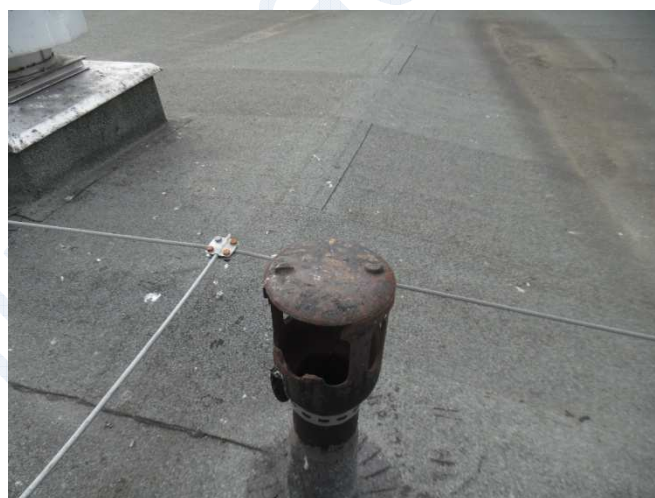
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2015 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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. Węzeł cieplny .	Niezabezpieczony korkiem wylot pionu /powtórzono/.	Zabezpieczyć wylot korkiem.



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
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowolający.	Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach. 2.Dach.	Uszkodzone wywiewki /powtórzone/.	Wymienić uszkodzone wywiewki, wykonać konserwację, oczyścić i pomalować wywiewki.



1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający.	Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody azbestowo-cementowe, z PCV i żeliwa.		
1.2.1	Odwodnienia terenu S. zadowolający.	Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.		

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
1.2.2	Rynny i rury spustowe S. zadowolający.	Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych ze stali ocynkowanej; na daszkach przed wejściami z PCV.		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	Zawór główny w piwnicy; rurociągi ze stali ocynkowanej i tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	Przygotowanie w węźle cieplnym.		

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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody. 3.Instalacja CWU, zawory.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji, część zaworów z korozją na gwintach.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. (powtórzono) Wymienić wadliwe zawory.



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.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. S. zadowolający.	2 węzły cieplne. Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów .		
		4.Węzeł nr 2.	Ślad po wycieku na termometrze.	Oczyścić i doszczelnić. (powtórzono)



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
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.	Niektóre grzejniki z oznakami korozji.	Oczyszczyć, zabezpieczyć antykorozyjnie.



5.	Inne.			
5.1	Elementy systemu poż. S. zadowolający.	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 2015 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.	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych. 1.Węzeł nr 1.	Brak nawiewu.	Wykonać nawiew. (powtórzono)
1.1	Przewody wentylacyjne, nasady kominowe. S. zadowalający.	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami. 2.Dach . 3.Węzeł nr 1.	Początki korozji nasad kominowych, odstające obróbki z papy /powtórzono/. Gruz w przewodzie wentylacyjnym (powtórzono)	Oczyścić i pomalować antykorozyjnie nasady, poprawić obróbki z papy Odgruzować przewód



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
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