

PW-2016/05/34

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 17 A



Właściciel/Zarządca obiektu:

**MIĘDZYAKŁADOWA 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)	13
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)	17
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	19

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

6 czerwca 2016 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

14 czerwca 2016 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

czerwiec 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. 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:

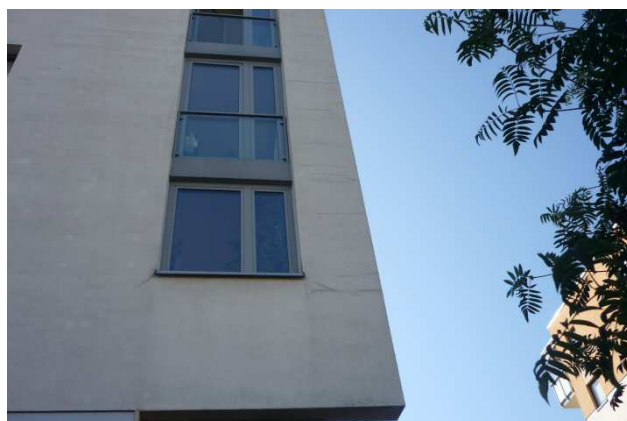
Marek Remplewicz

I. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Kwiecień 2015 r.	Wykonano część 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.	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładzina ścienna z płytek gresowych.</i>		
		1.	Rysy przy narożniku.	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
1.1.2	E. wschodnia. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładzina ścienna z płytek gresowych.		
		2.	Ubytek płytki przy wrotach do garażu.	Uzupełnić ubytek.



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
1.1.3	E. południowa. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładzina ścienna z płytek gresowych. 3.	Zacieki wapienne na płytkach.	Oczyścić.



1.1.4	E. zachodnia. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładzina ścienna z płytek gresowych.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne.		

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. dobry.	<i>System odwróconego dachu.</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 monolityczna w systemie odwróconego dachu.</i>		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej kadmowanej.</i>		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej lakierowanej. W połąć 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. dobry.	<i>Wywietrzniki i wywietrzniki.</i>		
1.3.6	Kominy. S. dobry.	<i>Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.</i>		
1.4	Stolarka. S. dobry.	<i>Okna z PVC oraz aluminiowe, przeszklenia ślusarka aluminiową.</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.	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</i>		
2.1.2	Stropy. S. dobry.	<i>Stropy żelbetowe monolityczne.</i>		
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	<i>Żelbetowy monolityczny wentylowany.</i>		
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.</i>		
		4. Balkony.	Na murkach części balkonów nie ma obróbek blacharskich (przedstawiciel rady mieszkańców domagał się zapisu o zamontowaniu obróbek na balkonach)	Zaleca się zamontowanie obróbek.



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. dobry.	Z betonowej kostki brukowej.			Jak w poprzednim protokole.
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe monolityczne oraz warstwowe.			
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający.	Żelbetowe monolityczne oraz murowane.			
		5.1 klatka 5.2 klatka	I klatka Rysa przy mieszkaniu 21 II klatka 1.rysa przyklapie 2. rysa na szczycie podestu		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



4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia garażowe. S. dobry.	Betonowe utwardzane.		
5.	Sufity. S. zadowolający.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
		6.1 klatka 6.3 klatka	I klatka 1.3piętro – zaciek III klatka 1.zaciek na 3 piętrze	Wyremontować.

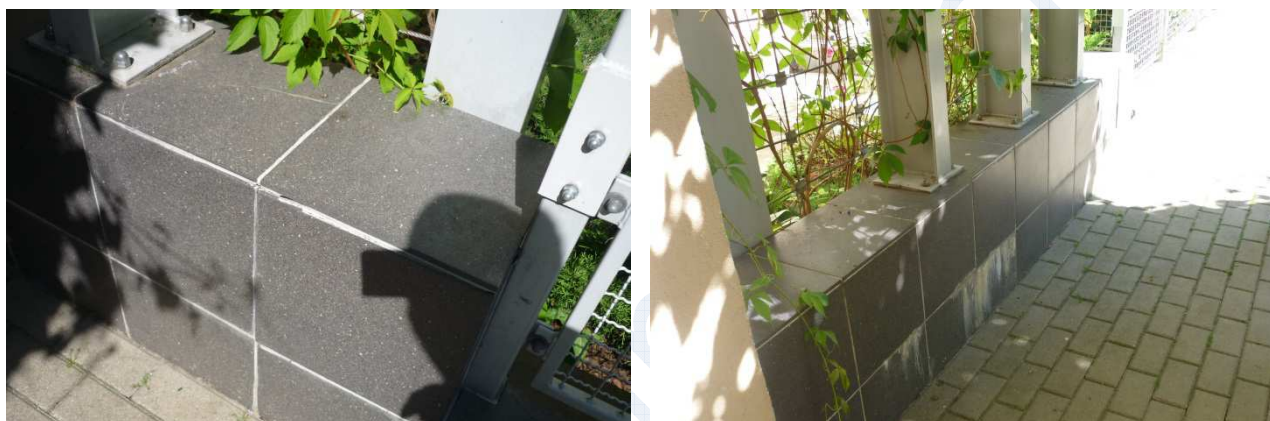
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5



6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	<i>Drzwi drewniane, stalowe i aluminiowe.</i>			Okresowe prace konserwacyjne.
7.	Powłoki malarskie. S. zadowalający.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>			
		7.		Zacieki.	Odnowić powłoki malarskie po zalaniach.



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.	Okładziny ścienne. S. zadowolający.	<i>Płytki ceramiczne gresowe.</i> 8. 1 klatka.	Odpadające płytki na murku, zacieki wapienne.	Wyremontować.



9.	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 2015 r.	Zalecenia wykonano.

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. dobry.	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 systemowe kanalizacji podciśnieniowej; rurociągi 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; rurociągi. 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.		
6.1.1	Pompownia. S. dobry.	Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.		
6.1.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i PP.		

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
6.2	Woda ciepła.			
6.2.1	Przygotowanie. S. dobry.	Przygotowanie w węźle wymiennikowym.		
6.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	Z rur stalowych ocynkowanych i PP, kurki kulowe.		
7.	Ogrzewanie.			
7.1	Źródło – węzły ciepłne. S. dobry.	Węzeł ciepły zasilany z sieci miejskiej; 3 podwężły na poziomie garaży zasilają instalację CO i CT na potrzeby wentylacji.		
7.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowalający.	Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory kulowe.		
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.		

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
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. dobry.	<i>Agregaty chłodnicze na dachach budynków; Dodatkowe miejscowe klimatyzatory typu Split.</i>		
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach S. zadowolający.	<i>Instalacja sygnalizacji stężenia CO w garażach sprzężona z wentylacją .</i>		
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 2015 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. S. dobry.	<i>Wentylacja grawitacyjna dla mieszkań.</i>		
1.1.1	Przewody wentylacyjne, kratki S. zadowalający.	<i>Przewody murowane z pustaków systemowych, kominy murowane, kratki żaluzjowe stalowe. Dla potrzeb wentylacji garażu czerpnie ściennie.</i>		
2.	Wentylacja mechaniczna.			
2.1	Wentylacja ogólna. S. dobry.	<i>Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
2.1.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. S. dobry.	<i>Wentylatornie kanałowe w garażach.</i>		
2.1.2	Czerpnie i wyrzutnie powietrza. S. dobry.	<i>Czerpnie i wyrzutnie zlokalizowane na dachach, zabezpieczone żaluzjami.</i>		
2.1.3	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
2.2	Wentylacja oddymiająca. S. dobry.	Na klatkach schodowych Kłapy dymowe.		
2.3	Wentylacja garaży. S. dobry.	Wentylacja nawiewno – wywiewna sterowana czujnikami CO systemu Gazex.		
2.3.1	Kanały wentylacyjne i kratki. S. dobry.	Przewody z blachy ocynkowanej, kratki zabezpieczone żeluzjami, anemostaty nawiewne.		
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.		