

PW-2017/04/71

PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

BUDYNEK MIESZKALNY

(kategoria α) *

Adres:

UL. EGEJSKA 17 A, 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 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)	11
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)	16
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	18

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

18 kwietnia 2017 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

23 maja 2017 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

listopad 2017 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:
Październik 2016 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.		Zacieki przy windzie.	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 płytek na ścianie.	Uzupełnić ubytek.



1.1.3	E. południowa. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładzina ścienna z płytek gresowych.			
-------	------------------------------------	---	--	--	--

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. zadowolający.	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładzina ścienna z płytek gresowych.		
		3.	Spuchnięte płytki.	Naprawić uszkodzenie.

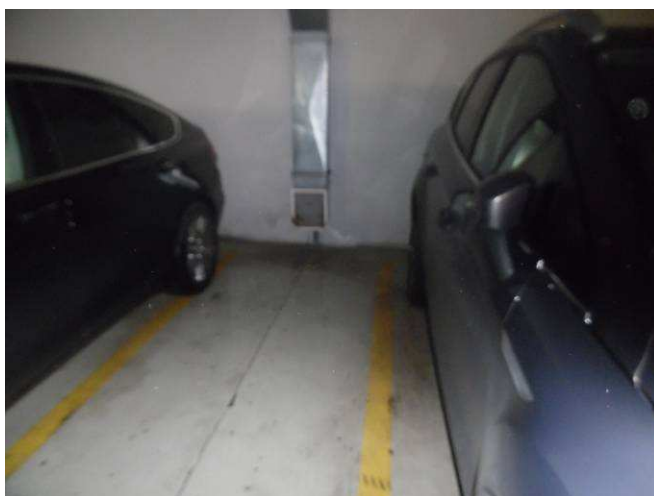
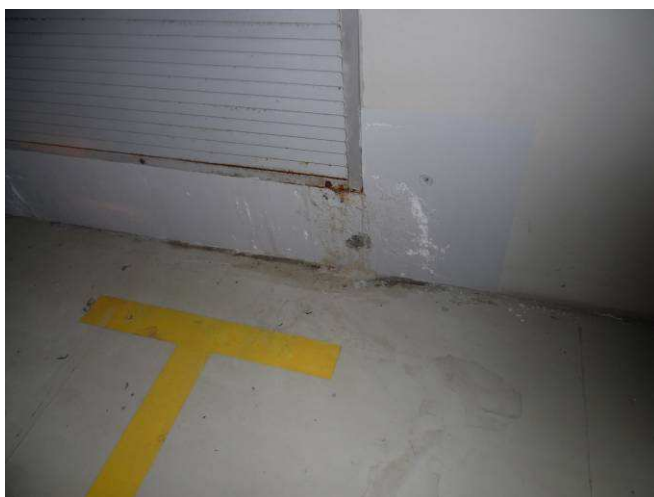


1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. dobry..	System odwróconego dachu.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa monolityczna w systemie odwróconego dachu.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej		

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
		<i>kadmowanej.</i>		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej lakierowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i>		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</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>		
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 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>		
2.1.5	Schody wewnętrzne. S. dobry.	<i>Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek</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
		gresowych.			
2.1.6	Schody zewnętrzne. S. dobry.	Z betonowej kostki brukowej.			
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe monolityczne oraz warstwowe.			
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowalający.	Żelbetowe monolityczne oraz murowane.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia garażowe. S. zadowalający.	Betonowe utwardzane. 4.Ściany, stropy.		Zacieki.	Uszczelnić.

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. zadowolający.	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i>		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	<i>Drzwi drewniane, stalowe i aluminiowe.</i>		
7.	Powłoki malarskie. S. zadowolający.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</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
8.	Okładziny ścienne. S. zadowolający.	Płytki ceramiczne gresowe.		
9.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

www.pbiadministracja.pl

II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Październik 2016 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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. S. dobry.	<i>Instalacja podłączona do kanalizacji miejskiej.</i>		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. dobry.	<i>Z żeliwa i PCV. Prowadzone pod stropami i posadzkami.</i>		
1.1.2	Piony i podejścia. S. dobry.	<i>Z PCV.</i>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. dobry.	<i>Z PCV wyprowadzone ponad dach.</i>		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. dobry.	<i>Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe.</i>		
1.2.1	Rurociągi i wpusty. S. dobry.	<i>Wpusty systemowe kanalizacji podciśnieniowej; rurociągi z PE i PCV.</i>		
1.2.2	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Odprowadzenie wód deszczowych rynnami i rurami spustowymi z daszków.</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
1.2.3	Odwodnienia liniowe w garażach; rurociągi. S. zadowolający.	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi; rurociągi z żeliwa bezkiesielowego.		
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.		

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.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
6.1	Woda zimna. S. zadowalający.	Zasilana z sieci miejskiej. 1.	Korozja zaworów.	Monitorować sytuację w razie przecieków wymienić.



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.		
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.		

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. dobry.	<i>Węzeł ciepłny zasilany z sieci miejskiej; 3 podwężły na poziomie garaży zasilają instalację CO i CT na potrzeby wentylacji.</i>		
7.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowalający.	<i>Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory kulowe.</i>		
8.	Inne.			
8.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty.</i>		
8.1.1	Hydranty. S. dobry.	<i>Hydranty z wyposażeniem w typowych szafkach na każdym poziomie budynku; Aktualne kontrolki przeglądów.</i>		
8.2	Podręczny sprzęt zabezpieczenia ppoż. S. dobry.	<i>Rozmieszczone gaśnice; aktualne kontrolki przeglądów.</i>		
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. dobry.	<i>Agregaty chłodnicze na dachach budynków; Dodatkowe miejscowe klimatyzatory typu Split.</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
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:
Październik 2016 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.		