

PW-2018/04/73

PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZNEJ 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 2018

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 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)	12
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:

26 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 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 2017 r.	Wykonano zalecenia, w części pozostałe do wykonania.

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. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz okładzina z płytek ceramicznych.</i>		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	<i>Instalacja oświetleniowa, portfenetry, zadaszenia, tablice informacyjne.</i>		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowalający.	<i>System odwróconego dachu . Warstwa żwiru płukanego.</i>		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	<i>Konstrukcja żelbetowa.</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>W połaci dachowej spusty dachowe.</i>		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</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
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.			
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
2.1.5	Schody wewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.			
2.1.6	Schody zewnętrzne. S. zadowolający.	Z betonowej kostki brukowej.			
		1. Elewacja wschodnia		Zapadnięte kostki na podeście.	Naprawić uszkodzenie.

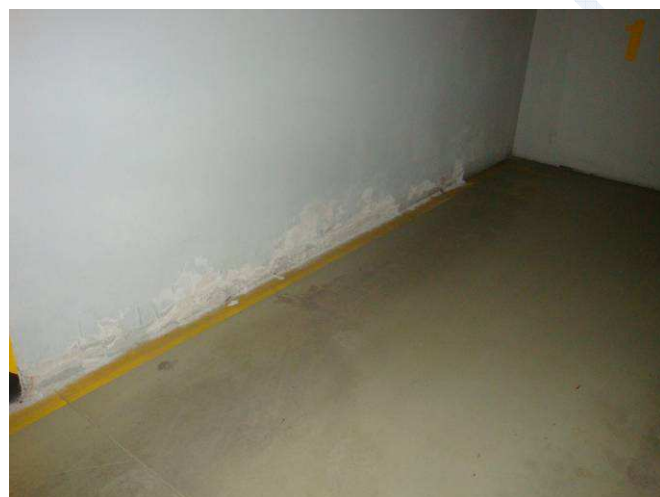
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5



3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowalający.	Żelbetowe monolityczne. 2. Pomieszczenie garaży. ściana środkowa klatka-1 (węzeł cieplny, hydrofornia), boks 102.	Zawilgocenia ściany w strefie posadzki na całej długości ściany.	Usunąć przyczynę i wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską.



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. dobry.	<i>Betonowe utwardzone.</i>			
4.3	Strop garaży. S. zadowalający.	<i>Żelbetowy.</i>		Zacieki na stropie.	Monitorować strop, spust z patio.
		3.Klatka 3 boks 61.			



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. dobry.	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.		

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

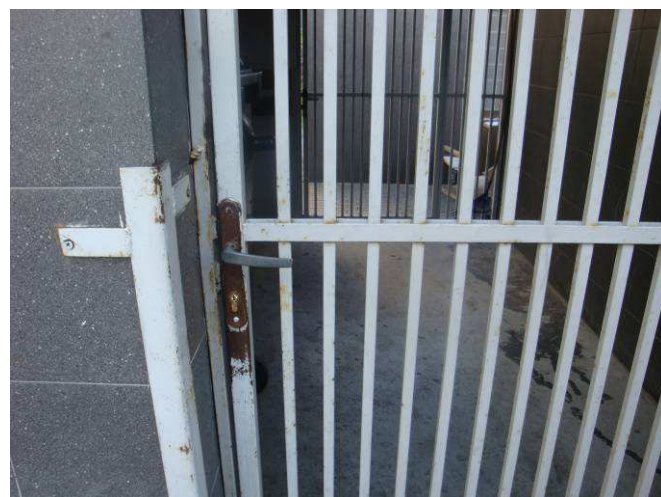
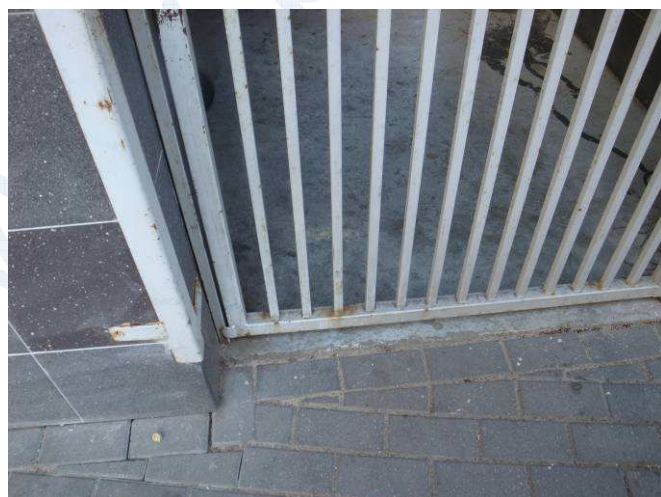
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2017 r.	Nie wykonano zalecenia nr 1.

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. dobry.	Tynk cienkowarstwowy.			
1.1.2	E. wschodnia. S. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz okładzina z płytek ceramicznych.			
		1.Cokół.		Odspojone płytki cokołu.	Naprawić.
1.1.3	E. południowa. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy.			



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. dobry.	Tynk cienkowarstwowy oraz okładzina z płytek ceramicznych.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Tablica informacyjna, elementy stalowe, kraty drzwiowe.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. dobry.	System odwróconego dachu z wypełnieniem żwirem płukanym.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Żelbetowa monolityczna.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Z blachy stalowej płaskiej lakierowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Przelewy dachowe.		
1.4	Kraty drzwiowe. S. dobry.	Ramy stalowe z wypełnieniem z profili stalowych.		
		1.	Ślady korozji.	Oczyszczyć 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
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Słupy. S. dobry.	<i>Monolityczne.</i>		
2.1.2	Stropodach. S. dobry.	<i>Żelbetowy monolityczny w systemie odwróconego dachu.</i>		
2.1.3	Wejścia do obiektu. S. dobry.	<i>Z betonowej kostki brukowej.</i>		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	<i>Murowane oraz żelbetowe.</i>		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki betonowe. S. dobry.	<i>Betonowe.</i>		
5.	Powłoki malarskie. S. dobry.	<i>Lakierowane i olejne.</i>		
6.	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. 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. zadowalający.	<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 dachowe systemowe. Piony deszczowe 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. 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.		
6.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
6.1	Woda zimna. S. dobry.	Zasilana z sieci miejskiej		
6.1.1	Pompownia. S. zadowolający.	Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.		
		1.Hydrofornie.	Korozja zaworów.	Odczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie, w razie potrzeby wymienić.

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



6.1.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i PP		Drobne przecieki na instalacjach usuwać na bieżąco.
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.		Drobne przecieki na instalacjach usuwać na bieżąco.
7.	Ogrzewanie.			
7.1	Źródło – węzły ciepłe. S. zadowalający.	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. dobry.	Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory kulowe.		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
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>		
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach. S. zadowalający.	<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 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.			
1.1	Wentylacja ogólna. S. dobry.	<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. dobry.	<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 Kłapy 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.		