

PW-2017/04/69

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:

**MIĘDZYAKŁADOWA 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 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)	10
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)	14
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	16

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

27 kwietnia 2017 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

23 maja 2017 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

kwiecień 2018 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:
Kwiecień 2016 r.	Wykonano zalecenia w części, pozostałe do wykonania.

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.	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz okładzina z płytek ceramicznych.</i>		
1.1.2	E. wschodnia. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
1.1.3	E. południowa . S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
1.1.4	E. zachodnia. S. dobry.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	<i>Instalacja oświetleniowa, portfenetry, zadaszzenia, tablice informacyjne.</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	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	System odwróconego dachu. Warstwa żwiru płukanego.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej kadmowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	W połąci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.		
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.		

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
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	<i>Monolityczny.</i>		
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 1. Murki balkonów murowanych, występy murowane, gzymsy.	Na licznych murkach balkonów, wystęпах i gzymsach brak obróbek, co powoduje zaciekanie i brudzenie ścian. Na kilku balkonach od strony północnej wyrastające drzewka z posadzki.	Wykonać na wszystkich murkach i wystęпах obróbki blacharskie. Rada domu domaga się wykonania obróbek. Usunąć samosiejki gdyż one niszczą balkony.



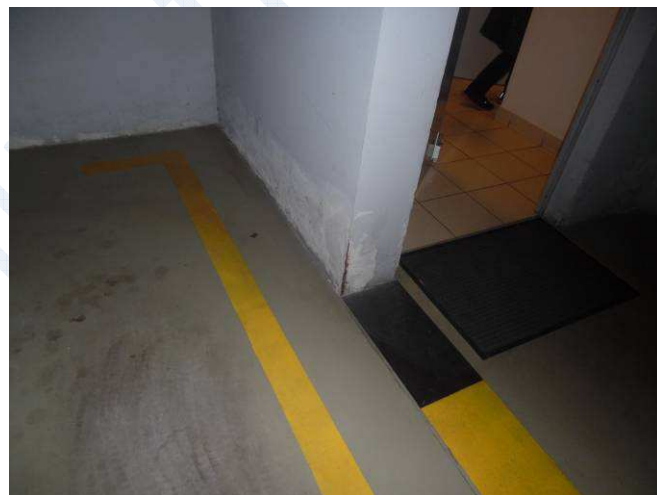
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5



2.1.5	Schody wewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.		
2.1.6	Schody zewnętrzne. S. zadowolający.	Z betonowej kostki brukowej.		
		2. 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. 3. Pomieszczenie garaży. ściana środkowa -1	Zawilgocenia ściany w strefie posadzki na całej długości ściany.	Usunąć przyczynę i wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską.



4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki –korytarze. S. dobry.	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia garaży. S. dobry.	Betonowe utwardzone.		
5.	Sufity. S. dobry.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe 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
		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.		

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

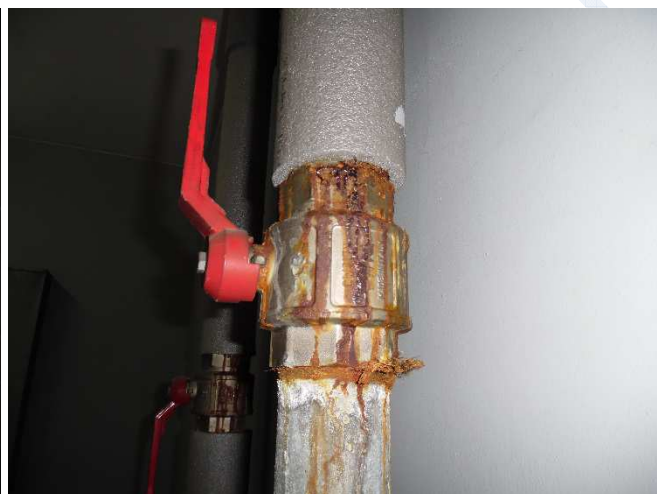
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2016 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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. 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. zadowalający.	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 dachowe systemowe. Piony deszczowe 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. S. zadowalający.	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. zadowalający.	Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.		
		1. Hydrofornia.	Korozja i przecieki zaworów.	Odczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie, w razie potrzeby wymienić.

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



6.1.2	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 ciepłne. S. zadowalający.	Węzeł ciepłny 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.	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		
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. dobry.	Agregaty chłodnicze na dachach budynków. Dodatkowe miejscowe klimatyzatory typu Split.		
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach. S. zadowalający.	Instalacja sygnalizacji stężenia CO w garażach sprzężona z wentylacją 2.Wjazd do garaży.	Brak czujników LPG oraz brak informacji o zakazie parkowania samochodów z instalacjami LPG /powtórzono/.	Wykonać instalację czujników LPG lub umieścić zakaz parkowania samochodów z takimi instalacjami.
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:
Maj 2016 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.			
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>		
1.2	Wentylacja oddymiająca.	<i>Na klatkach schodowych Kłapy dymowe.</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
	S. dobry.			
1.3	Wentylacja garaży. S. dobry.	<i>Wentylacja nawiewno – wywiewna sterowana czujnikami CO systemu Gazex.</i>		
1.3.1	Kanały wentylacyjne i kratki. S. dobry.	<i>Przewody z blachy ocynkowanej, kratki zabezpieczone żaluzjami, anemostaty nawiewne.</i>		
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.		