

# PW-2018/04/55

## 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 4, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2018**

**Koordynator ds. obiektów:**

*Paweł  
Wojciechowski*

**504-181-210**

| <b>Spis treści</b>  | <b>Str.:</b> |
|---|--------------|
| 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.<br>(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.<br>(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).<br>(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy Prawo Budowlane)  | 15           |
| 3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.   | 16           |

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**16 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 zadowalający** – 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.

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b> | <b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b> |
| Kwiecień 2017 r.                                 | Część zaleceń wykonano.               |

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

| Lp.   | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>         | Opis.   | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.  | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-------|--|---|--|--|
|       |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.                         |  |  |
| 1     | 2  | 3   | 4  | 5  |
| 1.    | Elementy zewnętrzne.                     |   |  |  |
| 1.1   | Elewacje.                                |   |  |  |
| 1.1.1 | E. północna.<br><b>S. dobry.</b>         | Tynk cienkowarstwowy.   |  |  |
| 1.1.2 | E. wschodnia.<br><b>S. zadowalający.</b> | Tynk cienkowarstwowy.<br>1.Cokół, stropodach, ściana parteru. | Złuszczenie tynku na cokole, uszkodzone ocieplenie na stropodachu i ścianie parteru. | Naprawić uszkodzenia.  |



| Lp. | Element obiektu.<br><b>Stan.</b> | Opis.                                 | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-----|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
|     |                                  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. |                                   |  |
| 1   | 2                                | 3                                     | 4                                 | 5  |



|       |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|
| 1.1.3 | E. południowa.<br><b>S. dobry.</b>                       | Tynk cienkowarstwowy.  |  |  |
| 1.1.4 | E. zachodnia.<br><b>S. dobry.</b>                        | Tynk cienkowarstwowy.  |  |  |
| 1.2   | Elementy przytwierdzone do elewacji.<br><b>S. dobry.</b> | Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe, zadaszzenia. |  |  |
| 1.3   | Dach.  |  |  |  |
| 1.3.1 | Pokrycie.<br><b>S. dobry.</b>                            | Papa termozgrzewalna.  |  |  |
| 1.3.2 | Konstrukcja dachu.<br><b>S. dobry.</b>                   | Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.              |  |  |
| 1.3.3 | Obróbki blacharskie.<br><b>S. dobry.</b>                 | Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.  |  |  |

| Lp.   | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>                    | Opis.   | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-------|---|---|-----------------------------------|--|
|       |   | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.   |                                   |  |
| 1     | 2   | 3   | 4                                 | 5  |
| 1.3.4 | Rynny i rury spustowe.<br><b>S. dobry.</b>          | Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowane na nadbudówce. W postaci dachowej spusty dachowe. |                                   |  |
| 1.3.5 | Elementy zamocowane na dachach.<br><b>S. dobry.</b> | Wywietrzniki, instalacja odgromowa.   |                                   |  |
| 1.3.6 | Nadbudówka.<br><b>S. zadowalający.</b>              | Murowane otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.   |                                   |  |
|       |   | 2. Elewacja nadbudówki  | Złuszczenie powłok malarskich.    | Odnowić powłoki malarskie.   |

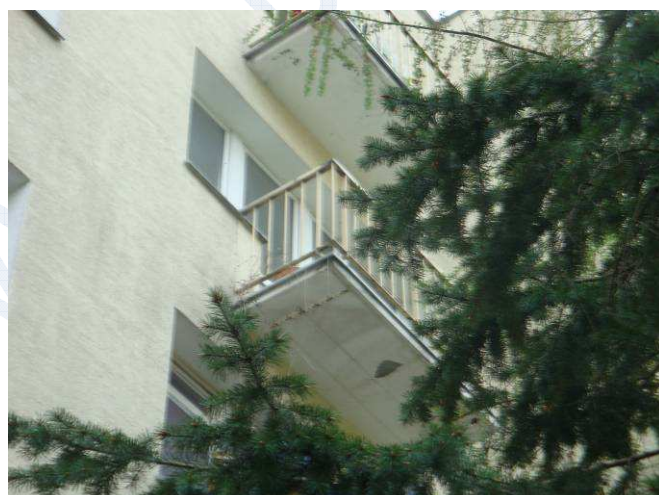


|     |                               |                                      |  |  |
|-----|-------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| 1.4 | Stolarka.<br><b>S. dobry.</b> | Okna z PVC w części okratowane.      |  |  |
| 1.5 | Drzwi.<br><b>S. dobry.</b>    | Stalowe oraz drewniane i aluminiowe. |  |  |

| Lp.   | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>                        | Opis.   |  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.            | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-------|---|---|--|--|--|
|       |   | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.                         |  |  |  |
| 1     | 2   | 3   |  | 4  | 5  |
| 2.    | <b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b> |   |  |  |  |
| 2.1   | <b>Konstrukcja żelbetowa.</b>                           |   |  |  |  |
| 2.1.1 | <b>Podciągi.</b><br><b>S. dobry.</b>                    | Monolityczne oraz prefabrykowane.                             |  |  |  |
| 2.1.2 | <b>Stropy.</b><br><b>S. dobry.</b>                      | Stropy prefabrykowane z żelbetowe i żelbetowe monolityczne.   |  |  |  |
| 2.1.3 | <b>Stropodach.</b><br><b>S. dobry.</b>                  | Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.                         |  |  |  |
| 2.1.4 | <b>Balkony.</b><br><b>S. zadowolający.</b>              | Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi. |  | Liczne złączenia na podniebieniach balkonów. | Zaplanować remont balkonów.  |
|       |   | 3. Balkony- 2,3, 4,5,6,7 klatka.                              |  |  |  |



| Lp. | Element obiektu.<br><b>Stan.</b> | <i>Opis.</i><br>Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-----|----------------------------------|---|-----------------------------------|--|
| 1   | 2                                | 3   | 4                                 | 5  |





| Lp.   | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>                               | Opis.  |  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-------|--|--|--|-----------------------------------|--|
|       |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.                              |  |                                   |  |
| 1     | 2  | 3  |  | 4                                 | 5  |
| 2.1.5 | Schody.<br><b>S. dobry.</b>                                    | Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.                                |  |                                   |  |
| 3.    | Ściany.  |  |  |                                   |  |
| 3.1   | Ściany zewnętrzne.<br><b>S. zadowolający.</b>                  | Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.              |  |                                   |  |
| 3.2   | Ściany wewnętrzne.<br><b>S. zadowolający.</b>                  | Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej.                       |  |                                   |  |
| 3.3   | Ściany piwnic.<br><b>S. dobry.</b>                             | Murowane.  |  |                                   |  |
| 4.    | Posadzki.  |  |  |                                   |  |
| 4.1   | Posadzki – klatka schodowa.<br><b>S. dobry.</b>                | W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.      |  |                                   |  |
| 4.2   | Posadzki – pomieszczenia piwniczne.<br><b>S. zadowolający.</b> | Betonowe.  |  |                                   |  |
| 5.    | Sufity.<br><b>S. dobry.</b>                                    | Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną. |  |                                   |  |
| 6.    | Stolarka wewnętrzna.<br><b>S. dobry.</b>                       | Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.                 |  |                                   |  |

| Lp. | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>                     | Opis.   | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.                    | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-----|--|---|--|--|
|     |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.                                   |  |  |
| 1   | 2  | 3   | 4  | 5  |
| 7.  | <b>Powłoki malarskie.</b><br><b>S. zadowolający.</b> | <i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i><br><br>4. Lamperie na klatkach. | Złuszczenia lamperii na klatkach, uszkodzenie tynku. | Naprawić powłoki malarskie.  |



|    |   |                            |  |  |
|----|---|----------------------------|--|--|
| 8. | <b>Okładziny ścienne.</b><br><b>S. dobry.</b> | <i>Wyprawy tynkarskie.</i> |  |  |
|----|---|----------------------------|--|--|

| Lp. | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>                 | Opis.   | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-----|--|---|-----------------------------------|--|
|     |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.                     |                                   |  |
| 1   | 2  | 3   | 4                                 | 5  |
| 9.  | <b>Węzeł cieplny.</b><br><b>S. zadowolający.</b> | Ściany i sufit tynkowane,<br>posadzka betonowa.<br><br>5. | Zabrudzone ściany.                | Odnowić powłoki malarskie.   |



|     |                         |  |
|-----|-------------------------|--|
| 10. | <b>Wnioski końcowe.</b> | <b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b> |
|-----|-------------------------|--|

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

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b> | <b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b> |
| Kwiecień 2017 r.                                 | Zalecenia nie wykonane powtórzono.    |

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

| Lp.          | Instalacja lub jej część.<br><b>Stan.</b>                     | Opis.   | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|--------------|---|---|-----------------------------------|--|
|              |   | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.   |                                   |  |
| 1            | 2   | 3   | 4                                 | 5  |
| <b>1.</b>    | <b>Instalacja kanalizacyjna.</b>                              |   |                                   |  |
| <b>1.1</b>   | <b>Kanalizacja sanitarna.</b><br><b>S. zadowalający.</b>      | <i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>  |                                   |  |
| <b>1.1.1</b> | <b>Poziomy i trasy.</b><br><b>S. zadowalający.</b>            | <i>Z żeliwa i PCV.</i>  |                                   |  |
| <b>1.1.2</b> | <b>Piony i podejścia.</b><br><b>S. zadowalający.</b>          | <i>Z żeliwa i PCV.</i>  |                                   |  |
| <b>1.1.3</b> | <b>Rury wywiewne.</b><br><b>S. zadowalający.</b>              | <i>Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>  |                                   |  |
| <b>1.2</b>   | <b>Kanalizacja deszczowa.</b><br><b>S. dobry.</b>             | <i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV.</i>              |                                   |  |
| <b>1.2.1</b> | <b>Rynny i rury spustowe</b><br><b>S. dobry.</b>              | <i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych ze stali ocynkowanej; na daszkach nad wejściami z PCV.</i> |                                   |  |
| <b>2.</b>    | <b>Urządzenia do gromadzenia odpadów.</b><br><b>S. dobry.</b> | <i>Śmietniki na odpady zmieszane i segregowane na terenie osiedla.</i>  |                                   |  |

| Lp.          | Instalacja lub jej część.<br><b>Stan.</b>                    | Opis.  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.                  | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|--------------|--|--|--|--|
|              |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.  |  |  |
| 1            | 2  | 3  | 4  | 5  |
| <b>3.</b>    | <b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>                       |  |  |  |
| <b>3.1</b>   | <b>Woda zimna.</b><br><b>S. dobry.</b>                       | Zasilana z wodociągu miejskiego.   |  |  |
| <b>3.1.1</b> | <b>Instalacja (rury, zawory).</b><br><b>S. zadowolający.</b> | Zawór główny w piwnicy; rurociągi ze stali ocynkowanej i tworzyw sztucznych; zawory kulowe.                    |  |  |
| <b>3.2</b>   | <b>Woda ciepła.</b>  |  |  |  |
| <b>3.2.1</b> | <b>Przygotowanie.</b><br><b>S. dobry.</b>                    | Przygotowanie w węźle cieplnym.  |  |  |
| <b>3.2.2</b> | <b>Instalacja (rury, zawory).</b><br><b>S. zadowolający.</b> | Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.<br><br>1. Piwnice i piony. | Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji. | Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.                      |



| Lp. | Instalacja lub jej część.<br><b>Stan.</b>                      | Opis.  |  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-----|--|--|--|-----------------------------------|--|
|     |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.  |  |                                   |  |
| 1   | 2  | 3  |  | 4                                 | 5  |
| 4.  | Ogrzewanie.  |  |  |                                   |  |
| 4.1 | Źródło – węzeł cieplny.<br><b>s. zadowolający.</b>             | Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych<br>Armatura różnych typów.      |  |                                   |  |
|     |  | 2. Węzeł nr 1.   |  | Przeciek na gwincie.              | Uszczelnić.  |
| 4.2 | Instalacja (rury zawory grzejniki).<br><b>S. zadowolający.</b> | Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych, grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów  |  |                                   |  |
| 5.  | Inne.  |  |  |                                   |  |
| 5.1 | Elementy systemu ppoż.<br><b>S. dobry.</b>                     | 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).

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b> | <b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b> |
| Kwiecień 2017 r.                                 | Wykonano zalecenia.                   |

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

| Lp. | Instalacja lub jej część.<br><b>Stan.</b>                          | Opis.  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy. |
|-----|--|--|-----------------------------------|--|
|     |  | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.  |                                   |  |
| 1   | 2  | 3  | 4                                 | 5  |
| 1.  | Wentylacja grawitacyjna.<br><b>S. zadowalający.</b>                | Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.                                       |                                   |  |
| 1.1 | Przewody wentylacyjne, nasady kominowe.<br><b>S. zadowalający.</b> | Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.   |                                   |  |
| 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. |                                   |  |