

**PROTOKÓŁ NR PW-2021/04/61**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL. MALTAŃSKA 5**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Maltańska 5			
Rodzaj konstrukcji		<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... <small>(technologia)</small>	<input type="checkbox"/> .....
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]		552,60	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	4227,20	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych  11+1
Osoba przeprowadzająca kontrolę			Posiadane uprawnienia		
1. Janusz Płoński			Nr ew. 90/85		
2. Marek Remplewicz			Nr MAZ/0119/OWOS/13		

**INFORMACJE OGÓLNE**

Podstawa prawna	art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 poz. 1332, 1529 z 2018 poz 12,317, 352 z p. zm.), § 4 - § 6 rozporządzenia Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zm.)
-----------------	--

**ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:**

- \* Wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej,
- \* Stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- \* Stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- \* Stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

**KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU**

Stan techniczny	Kryterium oceny	Stopień zużycia
dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.	0-20%
zadowalający	Elementy budynku utrzymane są w należytym stanie technicznym	21-40%
średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.	41-60%
zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki.	61-80%
awaryjny	Elementy w złym stanie technicznym, budynek nadaje się do likwidacji.	81-100%

**KLASYFIKACJA STOPNIA PILNOŚCI**

Stopień pilności	Kryterium oceny
1	Usterka pilna, która ma bezpośredni wpływ na prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Naprawę usterki należy przeprowadzić w trybie pilnym.
2	Usterka średnio pilna. Usterka, która pośrednio wpływa na prawidłowe funkcjonowanie obiektu, ale nie stanowi przeszkody w jego funkcjonowaniu. Naprawę usterki należy uwzględnić w najbliższym możliwym planie remontów.
3	Usterka najmniej pilna, należy wykonać podczas najbliższego okresowego remontu, dana część budynku lub instalacji jest obecnie sprawna i zaznaczamy tylko ewentualną możliwość pogorszenia jej stanu w najbliższym czasie.
4	Element w stanie średnim, w najbliższym czasie należy obserwować ewentualną możliwość pogorszenia jego stanu.
5	Element budynku w stanie dobrym

**ZAKRES NIEWYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI**

Nr dokumentu	Nie wykonane zalecenia	Uwagi
PW/2020/04/42 z dnia 24.04.2020 r.		
Kwiecień 2020 r.	Nie odnowiono powłok malarskich, nie oczyszczono dachu, nie naprawiono tynków na nadbudówce, nie odnowiono malowania.	
Kwiecień 2020 r.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody, nie dostosowano instalacji hydrantowej do aktualnych przepisów ppoż.	

**UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU**

1	<input checked="" type="checkbox"/> Przegład budynku wykonano jako oględziny części wspólnych obiektu.
2	<input checked="" type="checkbox"/> Nie odnotowano zgłoszenia od lokatorów o złym stanie techniczny obiektu które należy zweryfikować z poziomu lokalu mieszkalnego

zaznaczyć znakiem X właściwe pozycje/ \* niepotrzebne skreślić

**PODPISY OSÓB WYKONUJĄCYCH KONTROLE**

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym oraz iż niniejszy przegląd został wykonany z należytą starannością zgodnie ze standardami przyjętymi przy wykonywaniu tego rodzaju prac, przy pełnym wykorzystaniu swojej wiedzy i umiejętności.**

W zakresie konstrukcyjnym:

W zakresie instalacyjnym:

do protokołu dołączono kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli \*(liczba załączników-3)

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.	Elewacje.				
1.1.	Tynki. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy. 1. Strefa cokołowa elewacji.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.	3



1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona. 2. Nadbudówka.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej rysy, zacieki.	Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.	3
------	--	--	--	--	---




Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6



1.3.	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
1.4.	<b>Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 3.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją.	3



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
					
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, bariery ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.</i>			
2.	<b>Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne</b>				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	<i>Wiatrołapy murowane przeszklone, drzwi i witryna aluminiowe stropodach żelbetowy kryty papą.</i>			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	<i>W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i>			
2.4	Bariery, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.  4.	Złuszczenia powłok malarskich, rysy.	Odnowić powłoki malarskie.	3



2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe.			
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	Płytki chodnikowe.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	<i>Drabinka, okno.</i>			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowalający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i> 5.	Dach oraz odpływy zaśmiecone odchodami gołębi.	Oczyścić pokrycie.	3



4.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowalający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowalający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowalający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i>			



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S. zadowolający.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należyłym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należyłym stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należyłym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu
<input type="checkbox"/>	budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
<b>Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.</b>					
6.	<b>Instalacja wody zimnej.</b>				
6.2	<b>Instalacja (rury, zawory, przyłącza)</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.</i>			
7.	<b>Instalacja wody ciepłej.</b>				
7.1	<b>Instalacja (rury, zawory, przyłącza)</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>			
7.2	<b>Izolacja.</b> <b>S. średni.</b>	<i>Brak izolacji.</i> 1.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji (powtórzono).	3
8.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>				
8.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>			
8.2	<b>Opomiarowanie</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>			
8.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>			
8.4	<b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.</i>			

8.5	Izolacja. <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			
8.6	Pomieszczenie i odwodnienie. <b>S. zadowolający.</b>	Kratka odpływowa.			
9.	Kanalizacja sanitarna.				
9.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
9.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.			
10.	Kanalizacja deszczowa.				
10.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Z PVC.			
10.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	Wpusty dachowe. 2.	Część wpustów zanieczyszczona.	Oczyścić.	2



11.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne				
11.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.			
11.2	Inne. <b>S.</b>	-			

12.	Instalacja gazowa.				
12.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. <b>S.</b>	-			
13.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.				
13.1	System wentylacyjny. <b>S. zadowolający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.			
13.2	Instalacja oddymiania. <b>S.</b>	-			
13.3	Instalacja wodna p.poż. <b>S. zły.</b>	Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.  3.	Instalacja nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52 (powtórzono).	2

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input checked="" type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należytym stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu
<input type="checkbox"/>	budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”