

# PW-2017/04/78

## 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. KATALOŃSKA 1, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2017**

**Koordinator 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. (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)	9
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)	13
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	14

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**24 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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2016 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu, reszta do realizacji.

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

Lp.	Element obiektu. <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>Elementy zewnętrzne.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Elewacje.</b>				
<b>1.1.1</b>	<b>E. północna. S. dobry.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>			
<b>1.1.2</b>	<b>E. wschodnia. S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>			
		1.		Graffiti, ubytek tynku na skrzynce elektrycznej.	Naprawić tynki, odnowić powłoki malarskie.

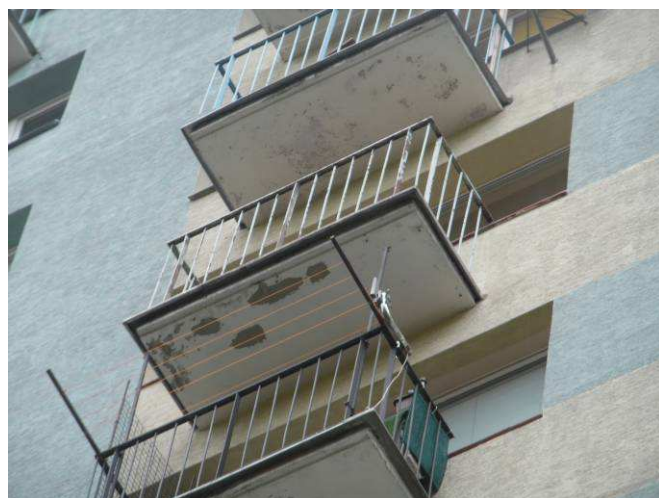


Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.1.3	E. południowa. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.1.4	E. zachodnia. <b>S. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa, odgromowa, rury spustowe, lampy oświetleniowe, barierki ochronne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. dobry.</b>	Papa termozgrzewalna.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i wywietrzniki.		
1.3.6	Kominy. <b>S. dobry.</b>	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		



Lp.	Element obiektu. <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
1.4	<b>Stolarka.</b> <b>S. zadowolający.</b>	Ślusarka stalowa.			
1.5	<b>Drzwi.</b> <b>S. dobry.</b>	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.			
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>				
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>				
2.1.1	<b>Podciągi.</b> <b>S. dobry.</b>	Monolityczne oraz prefabrykowane.			
2.1.2	<b>Stropy.</b> <b>S. dobry.</b>	Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			
2.1.4	<b>Balkony.</b> <b>S. zadowolający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
		2. Balkony.		Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją. Do czasu wykonania robót zabezpieczających wygrodzić teren przed dostępem osób postronnych.

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	<i>Opis.</i> 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



2.1.5	Schody. <b>S. zadowolający.</b>	Żelbetowe, w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
3.2	Ściany wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.		

Lp.	Element obiektu. <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.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.		
5.	Sufity. <b>S. dobry.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		
7.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Tynki wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Cementowo-wapienne.		
9.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. <b>S. dobry.</b>	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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2016 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. <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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. <b>S. zadowalający.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.		
1.1.1	Poziomy i trasy. <b>S. zadowalający.</b>	Z żeliwa i PCV.		
1.1.2	Piony i podejścia. <b>S. zadowalający.</b>	Z żeliwa i PCV.		
1.1.3	Rury wywiewne. <b>S. zadowalający.</b>	Wywiewki żeliwne. 1.Dach.	Uszkodzone wywiewki, brak kapturów.	Wymienić uszkodzone wywiewki, uzupełnić kaptury. /powtórzono/.



Lp.	Instalacja lub jej część. <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
1.2	Kanalizacja deszczowa. <b>S. zadowolający.</b>	Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur PCV i żeliwa.		
1.2.1	Rynny i rury spustowe <b>S. zadowolający.</b>	Rury spustowe nad wejściami do klatek ; ze stali ocynkowanej i PCV.		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
3.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
3.1	Woda zimna. <b>S. dobry.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). <b>S. dobry.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe; pompownia wody w piwnicy.		
3.2	<b>Woda ciepła.</b>			
3.2.1	Przygotowanie. <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym.		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.  2.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji x	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. /powtórzono/

Lp.	Instalacja lub jej część. <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	<b>Źródło – węzeł cieplny.</b> <b>S. niedostateczny.</b>	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>  3.Węzeł cieplny.	Przeciek na kształtkach przy kolektorze i wymienniku; armatura i kolektory starego typu; uszkodzenia izolacji przewodów.	Wymienić ciekące kształtki, poprawić uszczelnienia; rozważyć modernizację węzła. (powtórzone)



Lp.	Instalacja lub jej część. <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
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe i płytowe; zawory różnych typów.</i>		
		4.	Brak zaworów termostatycznych przy grzejnikach.	Uzupetnić.
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. niedostateczny.</b>	<i>Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
		5.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52. /powtórzono/.
5.1.1	Zawory hydrantowe. <b>S. niedostateczny.</b>	<i>Szafki hydrantowe w pom. zsyków.</i>		
		6.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw. /powtórzono/.
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	<i>Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.</i>		
6.	Wnioski końcowe.	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		



### III. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2016 r.	Bez zaleceń.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. <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. <b>S. zadowalający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.		
1.1	Przewody wentylacyjne. <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.		