

PW-2016/05/32

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 15



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

MAJ 2016

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 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)	11
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:

20 maja 2016 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

21 czerwca 2016 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

maj 2017 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. 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:
Maj 2015 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu, reszta do realizacji.

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 w części boniowany oraz okładzina z płytek ceramicznych.		
1.1.2	E. wschodnia. S. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.1.3	E. południowa. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.1.4	E. zachodnia. S. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, portfenetry, zadaszenia, tablice informacyjne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowalający.	System odwróconego dachu. Warstwa żwiru płukanego.		

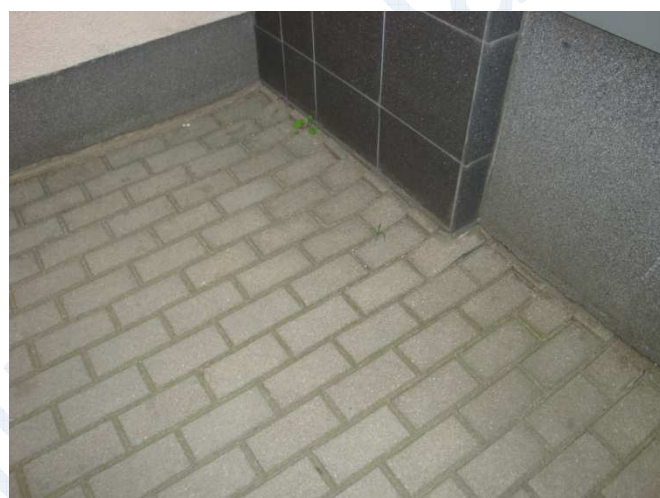
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa w systemie odwróconego dachu.			
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej kadmowanej.			
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	W połączeniach dachowej spusty dachowe.			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny.
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i wywietrzniki, instalacja odgromowa.			
1.3.6	Kominy. S. dobry.	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.			
1.4	Stolarka. S. zadowalający.	Okna z PVC oraz aluminiowe.			
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.			Okresowe prace konserwacyjne.
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.	Wykonać na wszystkich murkach i wystęпах obróbki blacharskie.



2.1.5	Schody wewnętrzne. S. dobry.	<i>Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.</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
2.1.6	Schody zewnętrzne. S. zadowolający.	Z betonowej kostki brukowej. 2. Elewacja wschodnia.	Zapadnięte kostki na podeście.	Naprawić uszkodzenie.



3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		

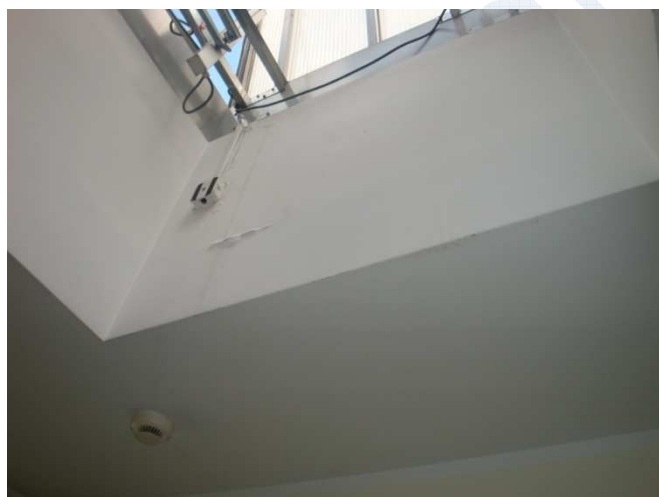
Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.		Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający.	Żelbetowe monolityczne.			
		3. Pomieszczenie garaży. 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 .III klatka.		Popękane płytki przy windzie.	Wymienić uszkodzone płytki.



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
4.2	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 aluminiowe.			Okresowe prace konserwacyjne.
7.	Powłoki malarskie. S. dobry.	Emulsyjne, lakierowane i olejne.			
		5.II klatka przy klapie oddymiającej, parter II klatki, I klatka zaciek na podeście.		Zaciek, spuchnięty tynk na suficie. Zaciek na podeście	Odnowić powłoki malarskie.



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



8.	Okładziny ścienne. S. zadowolający.	<i>Płytki ceramiczne gresowe.</i> 6. II klatka 4 piętro.	Odklejona płytką na cokole.	Przykleić oderwaną płytkę.
----	--	---	-----------------------------	----------------------------



10.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		
-----	-------------------------	--	--	--

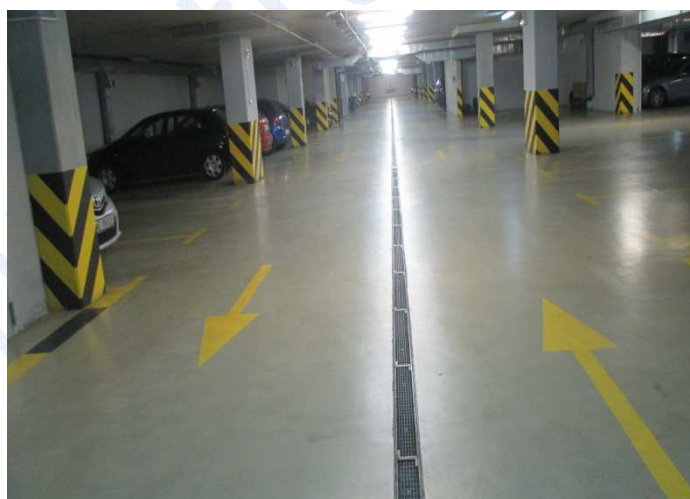
II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2015 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. zadowolający	<i>Odrowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi. Rurociągi z żeliwa bezkielichowego.</i> 1.Garaże podziemne.	1. Brak dylatacji w posadzkach wzdłuż odwodnieni liniowych /powtórzono/.	Wykonać dylatacje zgodnie z zaleceniami producenta odwodnieni.



1.2.4	Odwodnienia liniowe zewnętrzne S. dobry.	<i>Odrowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi.</i>		
2.	Separatory zanieczyszczeń.			
2.1	Separatory substancji stałych i ropopochodnych S. dobry.	<i>Separator w wydzielonym pomieszczeniu na garażu.</i>		
3.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	<i>Wiata śmietnikowa na odpady segregowane i zmieszane.</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
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. dobry.	Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.		
		3.Hydrofornia.	Korozja zaworów.	Odczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie.



6.1.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i PP		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
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. niedostateczny.	Węzeł ciepły zasilany z sieci miejskiej; 3 podwężły na poziomie garaży zasilają instalację CO i CT na potrzeby wentylacji.		
		4.Węzeł ciepły główny.	Liczne ślady po przeciekach, korozja.	Wymienić skorodowane elementy i urządzenia.



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		
		5.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 2015 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>		

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.		