

PW-2016/05/39

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. IBERYJSKA 7



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)	14
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)	18
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	19

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

6 czerwca 2016 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

14 czerwca 2016 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

czerwca 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. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
		1.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



1.1.2	E. wschodnia. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.1.3	E. południowa. S. dobry.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		

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
1.1.4	E. zachodnia. S. zadowolający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej. 2.	Zacieki i złuszczenia na ścianie stropodachu.	Naprawić uszkodzenia.



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe.		
-----	----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

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.	<i>Papa termozgrzewalna.</i> 3.	Zaśmieczone pokrycie.	Oczyścić dach. Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połąć dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny.



1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</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
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowane. W postaci 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 i nadbudówka. S. zadowolający	Kominy z czapami betonowymi na konstrukcji stalowej ocynkowanej. Nadbudówka murowana otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.			
		4.Czapy kominów.		Uszkodzone czapy kominowe.	Naprawić.



1.4	Stolarka. S. dobry.	Okna z PVC w części okratowane.			Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.			Okresowe prace konserwacyjne.

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.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).				
2.1	Konstrukcja żelbetowa.				
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</i>			
2.1.2	Stropy. S. dobry.	<i>Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.</i>			
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</i>			
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>			
		5.Balkon nad wejściem.		Skorodowana konstrukcja zabudowy balkonu.	Oczyścić i pomalować konstrukcję.

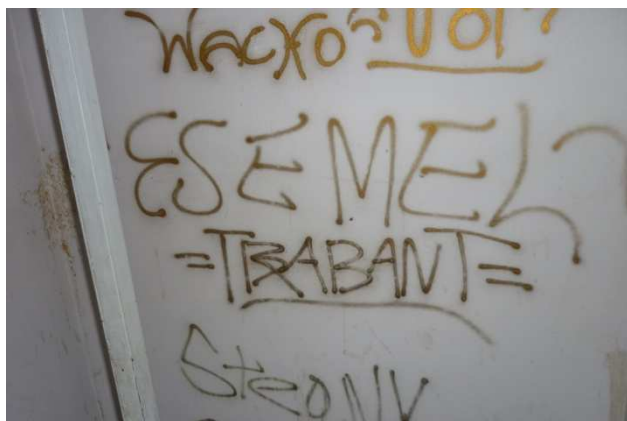


Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
2.1.5	Schody wewnętrzne. S. zadowolający.	Żelbetowe w wykładzinie z płytek PVC. 6. Klatka schodowa.	Uszkodzenia wykładziny z płytek PVC oraz nawierzchni trepów schodowych, brak pochwyty przy zejściu do pomieszczeń piwnicznych.	Uszkodzoną wykładzinę zdemontować, żeby uniknąć wypadków. Przewidzieć wymianę wykładziny.



2.1.6	Schody zewnętrzne. S. zadowolający.	Betonowe.		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Prefabrykowane 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.	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</i>	Zanieczyszczenia oraz uszkodzenia wyprawy tynkarskiej.	Do generalnego remontu.
		7. Ściany klatki schodowej oraz węzeł		



4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – korytarze. S. zadowolający.	<i>W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych oraz PVC.</i>	Uszkodzenia nawierzchni z płytek PVC.	Część do generalnego remontu, część prace konserwacyjne.
		8. Wejścia do lokali oraz windy.		



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 piwniczne. S. zadowolający.	Betonowe.		
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. zadowolający.	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
		9.Klatka schodowa.	Zabrudzone ściany i sufity.	Odnowić powłoki malarskie.

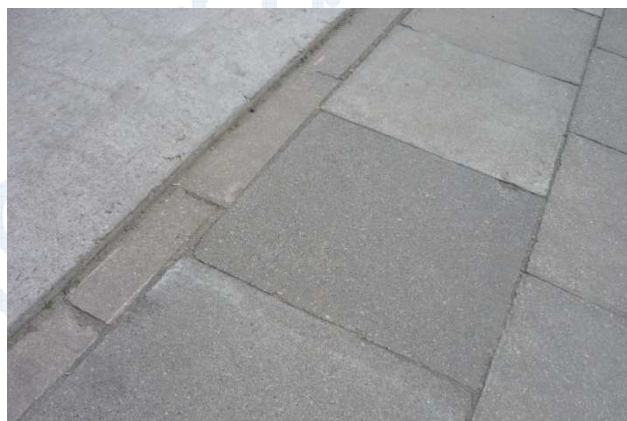
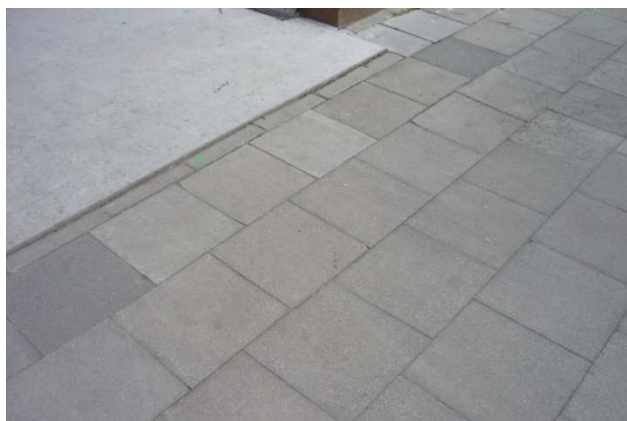


8.	Tynki wewnętrzne. S. dobry.	Cementowo-wapienne.		Okresowe prace renowacyjne uszkodzonych wypraw tynkarskich.
----	---------------------------------------	---------------------	--	-------------------------------------------------------------

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
9.	Ściany w piwnicach			
9.1	Nadproża S. zadowolający.	Murowane. 10. Boksy 64,73,82.	Uszkodzone nadproża, groźną zawaleniem.	Naprawić uszkodzone nadproża.



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
10.	Podest przed wejściem do budynku. S. zadowolający.	Wyłożony płytkami. 11.Podest zapadnięty.	W przypadku opadów, powstaje duże zastoisko wodne, które trudno obejść.	Przewidzieć wykonanie odprowadzenia wody z podestu, wyrównać poziomy podestu i stropu betonowego, wykonać odpowiednie spadki.



11.	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:
Czerwiec 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. zadowalający.	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. zadowalający.	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowalający.	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowalający.	<i>Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>		
		1.Dach.	Wywiewki bez kapturków.	Uzupełnić kapturki w wywiewkach.



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	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający.	Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.		
1.2.1	Odwodnienia terenu S. zadowolający.	Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.		
1.2.2	Rynny i rury spustowe S. dobry.	Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. Wyłączone z eksploatacji.			
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		

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
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>		
		2.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji /powtórzono/.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.
4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. S. zadowolający.	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	<i>Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrkowe; zawory różnych typów.</i>		
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
5.1.1	Hydranty. S. zadowolający.	<i>Szafki hydrantowe na korytarzach.</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
5.2	Elementy systemu ppoż. S. zadowolający.			
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).

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Czerwiec 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. S. zadowalający.	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.</i>		
		1. Budynek.	Wentylacja grawitacyjna w budynku wysokim /powtórzono/.	Rozważyć modernizację wentylacji z zastosowaniem wentylacji hybrydowej lub mechanicznej.
1.1	Przewody wentylacyjne; wywietrzaki dachowe. S. zadowalający.	<i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami i żaluzjowe.</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.		