

# PW-2020/04/49

## PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

**BUDYNEK MIESZKALNY**

(kategoria  $\beta$ ) \*

Adres:

**UL. PORTOFINO 2, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2020**

**Koordynator ds. obiektów:**

*Paweł  
Wojciechowski*

**504-181-210**

<b>Spis treści</b>	<b>Str.:</b>
1.	
1.1 Dane identyfikacyjne obiektu.	1
1.2 Zakres kontroli technicznej.	2
1.3 Objasnienia.	3
2. Podpisy osób wykonujacych 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)	15
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	16

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**10 kwietnia 2020 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**24 kwietnia 2020 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**kwiecień 2021 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. 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 2019r.	Wykonano część zaleceń, pozostałe do wykonania.

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

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
1.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	Elewacje. <b>S. zadowalający.</b>	Tynk cienkowarstwowy. 1. Wejścia do budynku.	Uszkodzenia tynku na ścianach wejść.	Wyremontować uszkodzone fragmenty wyprawy tynkarskiej.



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



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, jednostka klimatyzacji.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. zadowolający.</b>	Papa termozgrzewalna.		

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
1.3.2	<b>Konstrukcja dachu.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
1.3.3	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>		
1.3.4	<b>Rynny i rury spustowe.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej, z PVC. W połączeniach dachowych spusty dachowe.</i>		
1.3.5	<b>Elementy zamocowane na dachach.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</i>		
1.3.6	<b>Kominy i nadbudówka.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Murowane otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.</i>		

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> <b>niedostateczny</b> <b>(nadbudówka)</b>	Z PVC, drewniana.  2. Okna drewniane w nadbudówce.	Uszkodzone okna, ubytki oszklenia, degradacja drewna.	Wymienić okna.



1.5	<b>Drzwi.</b> <b>S. dobry.</b>	Stalowe, drewniane oraz 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>Loggie</b> <b>S. zadowolający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.		

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
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. zadowolający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.		
4.3	Ściany w piwnicach <b>S. zadowolający.</b>	Murowane.		
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.		



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
7.	<b>Powłoki malarskie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>  3.	Złuszczone powłoki malarskie.	Odnówić powłoki malarskie.



8.	<b>Tynki wewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Cementowo-wapienne.</i>		
9	<b>Węzeł ciepły</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany murowane.</i>		

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
10.	Elementy instalacji obiektowych.			
10.1	Instalacja elektryczna i odgromowa.			
10.1.1	Kontrola/badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej.	Wykonana.		
11.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

www.pbiadministracja.pl

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

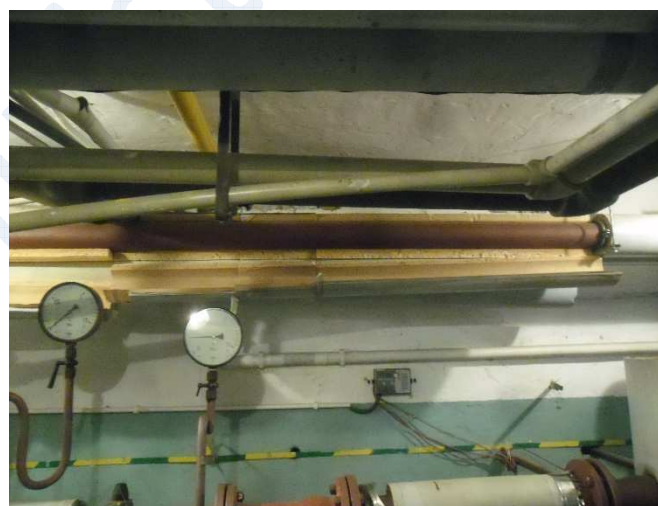
<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2019 r.	Zalecenia niewykonane powtórzono.

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
<b>1.</b>	<b>Instalacja kanalizacyjna.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Kanalizacja sanitarna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
<b>1.1.1</b>	<b>Poziomy i trasy.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.2</b>	<b>Piony i podejścia.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Rury wywiewne żeliwne. Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>		
<b>1.2</b>	<b>Kanalizacja deszczowa.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur PCV i żeliwa.</i>		
<b>1.2.1</b>	<b>Rynny i rury spustowe</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.</i>		
<b>2.</b>	<b>Urządzenia do gromadzenia odpadów.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		

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
<b>3.</b>	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
<b>3.1</b>	<b>Woda zimna.</b> <b>S. dobry.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
<b>3.1.1</b>	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. dobry.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		
<b>3.1.2</b>	<b>Pompy / hydrofony.</b> <b>S. dobry.</b>	Zestaw pompowy podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła. 3 pompy, kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.		
<b>3.2</b>	<b>Woda ciepła.</b>			
<b>3.2.1</b>	<b>Przygotowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym.		
<b>3.2.2</b>	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.  1. Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji 9 (zalecenie 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	Źródło – węzeł cieplny. <b>S. dobry.</b>	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych. Armatura różnych typów.  2.	Uszkodzona izolacja w pom. węzła.	Naprawić.



4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.  3.	Brak zaworów termostatycznych przy grzejnikach na klatkach.	Uzupełnić.
-----	--	---	---	------------

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	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.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. niedostateczny.</b>	Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.		
		4. Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; stosować piony nawodnione i zawory 52 (zalecenie powtórzono).
5.1.1	Zawory hydrantowe. <b>S. niedostateczny.</b>	Szafki hydrantowe w pom. zsyków.		
		5. Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw. (Zalecenie powtórzono).
5.2	Elementy systemu poż. <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 2019 r.	Bez uwag.

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.	<b>Wentylacja grawitacyjna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.</i>		
1.1	<b>Przewody wentylacyjne.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
2.	<b>Uwagi dodatkowe.</b>	<b>Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.</b>		
3.	<b>Wnioski końcowe.</b>	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		