

# PW-2018/04/90

## 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. MALTAŃSKA 3, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2018**

**Koordynator 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)	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.	17

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**24 kwietnia 2018 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**22 maja 2018 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**kwiecień-maj 2019 r.**

## **1.2 Zakres kontroli technicznej.**

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przegląd 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 2017 r.	Wykonano część zaleceń.

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.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa i odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe.		
-----	--	---	--	--

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>1.3</b>	<b>Dach.</b>			
<b>1.3.1</b>	<b>Pokrycie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>		
<b>1.3.2</b>	<b>Konstrukcja dachu.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
<b>1.3.3</b>	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>		
<b>1.3.4</b>	<b>Rynny i rury spustowe.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej i z PVC. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>		
<b>1.3.5</b>	<b>Elementy zamocowane na dachach.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wywietrzniki i wywietrzniki.</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
1.3.6	Kominy i nadbudówka. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.</i>  2. Nadbudówka.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej, rysy.	Naprawić tynki.



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
1.3.7	Kraty w oknach nadbudówki. <b>S. niedostateczny.</b>	Stalowe. 3.	Kraty mocno skorodowane.	Oczyścić i pomalować.



1.4	Drzwi. <b>S. dobry.</b>	Drewniane, stalowe oraz aluminiowe.		
1.5	Stolarka. <b>S. dobry.</b>	Ślusarka stalowa.		
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>			
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>			
2.1.1	Podciągi. <b>S. dobry.</b>	Monolityczne oraz prefabrykowane.		
2.1.2	Stropy. <b>S. dobry.</b>	Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.		
2.1.3	Stropodach. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.		
2.1.4	Balkony. <b>S. dobry.</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. dobry.</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. zadowalający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			
		4.Kl. 1.		Uszkodzenia tynku.	Naprawić.





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.			
5.	Sufity. <b>S. dobry.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. zadowalający.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		
		5.Kl.2, piętro-8, piętro-6.	Pęknięte szyby.	Wymienić uszkodzone szyby.



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.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Ściany piwniczne. <b>S. zadowolający.</b>	Murowane. 6.Boks 45.	Luźne cegły w narożniku.	Naprawić.



9.	Tynki wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Cementowo-wapienne.		
10.	Węzeł cieplny. <b>S. dobry.</b>			
11.	Wnioski końcowe.	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2017 r.	Zalecenia nie wykonane 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 azbestowo – cementowych, PCV i żeliwa.</i>		
		1.Piony.		Zaplanować wymianę na pvc.
<b>1.2.1</b>	<b>Rynny i rury spustowe.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rury spustowe na wejściach do klatek; ze stali ocynkowanej.</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
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. zadowolający.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. <b>S. zadowolający.</b>	Stalowe rury spustowe; dostępne zsypy z niektórych kondygnacji.		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. <b>S. dobry.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe; pompownia wody w piwnicy.		
3.1.2	Pompy / hydrofory. <b>S. dobry.</b>	Zestaw pompowy podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła. pompy, kolektory ze stali nierdzewnej. Automatyka sterująca.		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. <b>S. dobry.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym.		

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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>  2.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.  /powtórzono/
4.	<b>Ogrzewanie.</b>			
4.1	<b>Źródło – węzeł cieplny.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	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 rury ożebrowane; zawory różnych typów.</i>  3.Piwnice.	Odkryte odcinki rur w piwnicach pokryte rdzą, bez izolacji.	Oczyścić z rdzy i pomalować, następnie zaizolować. /powtórzono/



5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. niedostateczny.</b>	<i>Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.</i>  4.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52. /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
5.1.1	Zawory hydrantowe. <b>S. niedostateczny.</b>	Szafki hydrantowe w pom. zsypów.  5.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw. /powtórzono/.
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
6.	Uwagi dodatkowe.	Zaleca się usunięcie starych, nieczynnych instalacji z piwnic.		
7.	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 2017 r.	Zalecenia nie wykonane 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.	<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>		