

**PROTOKÓŁ NR PW-2021/04/39**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**WARSZAWA UL. EGEJSKA 11**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Egejska 11			
Rodzaj konstrukcji		<input checked="" type="checkbox"/> żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... <small>(technologia)</small>	<input type="checkbox"/> .....
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]		486,40	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	4977,29	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych
					15+1
Osoba przeprowadzająca kontrolę			Posiadane uprawnienia		
1. Janusz Płoński			Nr ew. 90/85		
2. Marek Remplewicz			Nr MAZ/0119/OWOS/13		

**INFORMACJE OGÓLNE**

Podstawa prawna

art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 poz. 1332, 1529 z 2018 poz 12,317, 352 z p. zm.),  
 § 4 - § 6 rozporządzenia Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zm.)

**ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:**

- \* Wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej,
- \* Stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- \* Stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- \* Stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

**KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU**

Stan techniczny	Kryterium oceny	Stopień zużycia
dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.	0-20%
zadowalający	Elementy budynku utrzymane są w należytym stanie technicznym	21-40%
średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.	41-60%
zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki.	61-80%
awaryjny	Elementy w złym stanie technicznym, budynek nadaje się do likwidacji.	81-100%

**KLASYFIKACJA STOPNIA PILNOŚCI**

Stopień pilności	Kryterium oceny
1	Usterka pilna, która ma bezpośredni wpływ na prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Naprawę usterki należy przeprowadzić w trybie pilnym.
2	Usterka średnio pilna. Usterka, która pośrednio wpływa na prawidłowe funkcjonowanie obiektu, ale nie stanowi przeszkody w jego funkcjonowaniu. Naprawę usterki należy uwzględnić w najbliższym możliwym planie remontów.
3	Usterka najmniej pilna, należy wykonać podczas najbliższego okresowego remontu, dana część budynku lub instalacji jest obecnie sprawna i zaznaczamy tylko ewentualną możliwość pogorszenia jej stanu w najbliższym czasie.
4	Element w stanie średnim, w najbliższym czasie należy obserwować ewentualną możliwość pogorszenia jego stanu.
5	Element budynku w stanie dobrym

**ZAKRES NIWYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI**

Nr dokumentu	Nie wykonane zalecenia	Uwagi
PW/2020/04/20 z dnia 24.04.2020 r.		
Kwiecień 2020 r.	Nie przemalowano graffiti, nie naprawiono balkonu, nie odnowiono powłok malarskich.	
Kwiecień 2020 r.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody, pomieszczenie głównego zaworu wody - prowizorycznie zabezpieczone przyłączy wody.	

**UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU**

1	<input checked="" type="checkbox"/> Przegład budynku wykonano jako oględziny części wspólnych obiektu.
2	<input checked="" type="checkbox"/> Nie odnotowano zgłoszenia od lokatorów o złym stanie techniczny obiektu które należy zweryfikować z poziomu lokalu mieszkalnego

zaznaczyć znakiem X właściwe pozycje/ \* niepotrzebne skreślić

**PODPISY OSÓB WYKONUJĄCYCH KONTROLE**

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym oraz iż niniejszy przegląd został wykonany z należytą starannością zgodnie ze standardami przyjętymi przy wykonywaniu tego rodzaju prac, przy pełnym wykorzystaniu swojej wiedzy i umiejętności.**

W zakresie konstrukcyjnym:

W zakresie instalacyjnym:

do protokołu dołączono kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli \*(liczba załączników-3)

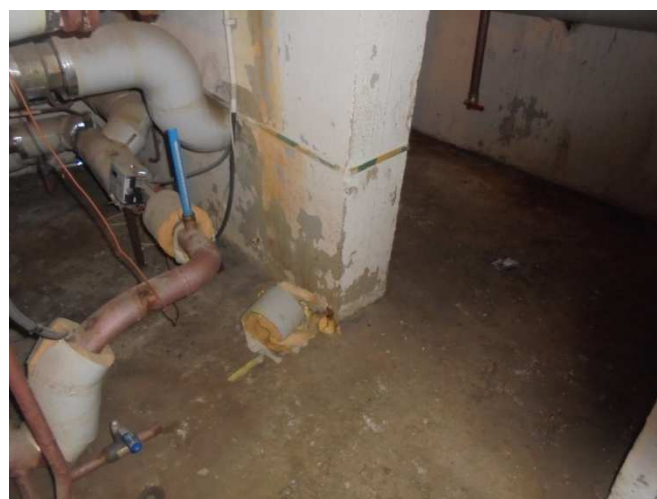
Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.	Elewacje.				
1.1.	Tynki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i> 1. Strefa cokołowa elewacji.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.	3
					
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.</i> 2. Nadbudówka.	Rysy.	Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.	3
					
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi. 3.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt, zacieki i złuszczenia.	Naprawić.	3





1.5.	Galerie, tarasy. <b>S. zadowolający.</b>	Wyłożone płytkami.			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.			
2.	<b>Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne</b>				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe.			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	Drzwi i witryna aluminiowe.			
2.3	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Płytki PVC, lastryko.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek PVC.			
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. dobry/ niedostateczny.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
		4. Klatka schodowa, węzeł.	Złuszczenia powłok malarskich, graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.	3



2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowalający.</b>				
-----	--	--	--	--	--

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC. 5. Słupek pomiędzy boksami 42/44.	Spoiny w słupku są luźne i słupek rusza się.	Naprawić.	3
					
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe. 6. Posadzka w rejonie węzła.	Zapadnięta posadzka.	Naprawić.	3
					
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe.			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płytki chodnikowe.</i>			
4.	<b>Dach.</b>				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	<i>Drabinka, okno.</i>			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
4.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</i>			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należyтым stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu
<input type="checkbox"/>	budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6

Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.

5.	Instalacja wody zimnej.				
5.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) <b>S. zadowolający.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.			
		1.	Pom. węzła – wizer korozyjny na instalacji.	Wymienić uszkodzony fragment rury.	2
		2.	Pomieszczenie głównego zaworu wody- prowizorycznie zabezpieczone przyłączy wody.	Wymienić odcinek przyłącza wody.	3



6.	Instalacja wody ciepłej.				
6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza) <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			

6.2	Izolacja. <b>S. średni.</b>	1. Brak izolacji.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji (powtórzono).	3
7.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>				
7.1	Rury, zawory. <b>S. dobry</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>			
7.2	Opomiarowanie <b>S. dobry.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>			
7.3	Armatura i pompy. <b>S. dobry.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>			
7.4	Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.</i>			
7.5	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>			
7.6	Pomieszczenie i odwodnienie. <b>S. dobry.</b>	<i>Kratka odpływowa.</i>			
8.	<b>Kanalizacja sanitarna.</b>				
8.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>			
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.</i>			
9.	<b>Kanalizacja deszczowa.</b>				
9.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach, wewnętrzne rury spustowe PVC.</i>			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty dachowe.</i>			

<b>11.</b>	<b>Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne</b>			
<b>11.1</b>	<b>Miejsca gromadzenia odpadów.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
<b>11.2</b>	<b>Inne.</b> <b>S.</b>	-		
<b>12.</b>	<b>Instalacja gazowa.</b>			
<b>12.1</b>	<b>Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu.</b> <b>S.</b>	-		
<b>13.</b>	<b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i p.poż.</b>			
<b>13.1</b>	<b>System wentylacyjny.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami. Wentylacja mechaniczna wywiewna mieszkań oraz niektórych pomieszczeń technicznych. Wentylatory wyciągowe dachowe.</i>		
<b>13.2</b>	<b>Instalacja oddymiania.</b> <b>S.</b>	-		
<b>13.3</b>	<b>Instalacja wodna p.poż.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		

### WNIOSEK KOŃCOWY

<input type="checkbox"/>	budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie
<input checked="" type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego że znajduje się w należytym stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów
<input type="checkbox"/>	budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu
<input type="checkbox"/>	budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,
<input type="checkbox"/> we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”	