

# PW-2018/04/75

## PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

**BUDYNEK MIESZKALNY**

(kategoria  $\alpha$ ) \*

Adres:

**UL. EGEJSKA 17A, 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)	8
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)	12
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	13

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**27 kwietnia 2018 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**22 maja 2018 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**listopad 2018 r.**

## **1.2 Zakres kontroli technicznej.**

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przeгляд polega na sprawdzeniu:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) 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>
Listopad 2017 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu.

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

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.</b>	<b>Elementy zewnętrzne.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Elewacje.</b>				
<b>1.1.1</b>	<b>E. północna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany, okładzina ścienna z płytek gresowych.</i>			
<b>1.1.2</b>	<b>E. wschodnia.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany, okładzina ścienna z płytek gresowych.</i>			
<b>1.1.3</b>	<b>E. południowa.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany okładzina ścienna z płytek gresowych.</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
1.1.4	E. zachodnia. <b>S. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy w części boniowany, okładzina ścienna z płytek gresowych.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. dobry.</b>	System odwróconego dachu.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	Konstrukcja żelbetowa monolityczna w systemie odwróconego dachu.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej kadmowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej lakierowanej. W połąci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa		
1.3.6	Kominy. <b>S. dobry.</b>	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		

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. dobry.</b>	Okna z PVC oraz aluminiowe, przeszklenia ślusarka aluminiową.			
1.5	<b>Drzwi.</b> <b>S. dobry.</b>	Stalowe oraz drewniane i 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 żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy monolityczny wentylowany.			
2.1.4	<b>Balkony.</b> <b>S. zadowalający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.			
2.1.5	<b>Schody wewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.			
2.1.6	<b>Schody zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	Z betonowej kostki brukowej.			
3.	<b>Ściany.</b>				
3.1	<b>Ściany zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe monolityczne oraz warstwowe.			
3.2	<b>Ściany wewnętrzne.</b> <b>S. zadowalający.</b>	Żelbetowe monolityczne oraz murowane.			

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.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.		
4.2	Posadzki – pomieszczenia garażowe. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe utwardzane.		
5.	Sufity. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi drewniane, stalowe i aluminiowe.		
7.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Okładziny ścienne. <b>S. zadowolający.</b>	Płytki ceramiczne gresowe.		
9.	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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Listopad 2017 r.	Wykonano zalecenia.

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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. <b>S. dobry.</b>	Instalacja podłączona do kanalizacji miejskiej.		
1.1.1	Poziomy i trasy. <b>S. dobry.</b>	Z żeliwa i PCV. Prowadzone pod stropami i posadzkami.		
1.1.2	Piony i podejścia. <b>S. dobry.</b>	Z PCV.		
1.1.3	Rury wywiewne. <b>S. dobry.</b>	Z PCV wyprowadzone ponad dach.		
1.2	Kanalizacja deszczowa. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe.		
1.2.1	Rurociągi i wpusty. <b>S. dobry.</b>	Wpusty systemowe kanalizacji podciśnieniowej; rurociągi z PE i PCV.		
1.2.2	Rynny i rury spustowe <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie wód deszczowych rynnami i rurami spustowymi z daszków.		



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
1.2.3	Odwodnienia liniowe w garażach; rurociągi. <b>S. zadowolający.</b>	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi; rurociągi z żeliwa bezkielichowego.		
1.2.4	Odwodnienia liniowe zewnętrzne <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi.		
2.	Separatory zanieczyszczeń.			
2.1	Separatory substancji stałych i ropopochodnych <b>S. dobry.</b>	Separator w wydzielonym pomieszczeniu na garażu.		
3.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Wiata śmietnikowa na odpady segregowane i zmieszane.		
4.	Urządzenia służące do ochrony powietrza. <b>S. dobry.</b>	Filtry w centralach wentylacyjnych.		
5.	Urządzenia przeciwdźwiękowe. <b>S. dobry.</b>	Tłumiki hałasu w układzie wentylacji.		

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
6.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
6.1	<b>Woda zimna.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zasilana z sieci miejskiej.</i>		
6.1.1	<b>Pompownia.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.</i>		
6.1.2	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i PP.</i>		
6.2	<b>Woda ciepła.</b>			
6.2.1	<b>Przygotowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Przygotowanie w węźle wymiennikowym.</i>		
6.2.2	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Z rur stalowych ocynkowanych i PP, kurki kulowe.</i>		
7.	<b>Ogrzewanie.</b>			
7.1	<b>Źródło – węzły ciepłne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Węzeł ciepły zasilany z sieci miejskiej; 3 podwęzły na poziomie garaży zasilają instalację CO i CT na potrzeby wentylacji.</i>		
7.2	<b>Instalacja (rury zawory grzejniki).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory kulowe.</i>		
8.	<b>Inne.</b>			
8.1	<b>Instalacja hydrantowa, wewnętrzna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty.</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
8.1.1	Hydranty. <b>S. dobry.</b>	Hydranty z wyposażeniem w typowych szafkach na każdym poziomie budynku; Aktualne kontrolki przeglądów.		
8.2	Podręczny sprzęt zabezpieczenia ppoż. <b>S. dobry.</b>	Rozmieszczone gaśnice; aktualne kontrolki przeglądów.		
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. <b>S. dobry.</b>	Agregaty chłodnicze na dachach budynków; Dodatkowe miejscowe klimatyzatory typu Split.		
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach <b>S. zadowalający.</b>	Instalacja sygnalizacji stężenia CO w garażach sprzężona z wentylacją.		
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).

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Listopad 2017 r.	Bez zaleceń.

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>			
1.1	<b>Wentylacja ogólna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna dla mieszkań.</i>		
1.1.1	<b>Przewody wentylacyjne, kratki</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Przewody murowane z pustaków systemowych, kominy murowane, kratki żaluzjowe stalowe. Dla potrzeb wentylacji garażu czerpnie ściennie.</i>		
2.	<b>Wentylacja mechaniczna.</b>			
2.1	<b>Wentylacja ogólna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
2.1.1	<b>Centrale wentylacyjne/ wentylatory.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wentylatornie kanałowe w garażach.</i>		
2.1.2	<b>Czerpnie i wyrzutnie powietrza.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Czerpnie i wyrzutnie zlokalizowane na dachach, zabezpieczone żaluzjami.</i>		
2.1.3	<b>Kanały wentylacyjne i kratki.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Przewody z blachy ocynkowanej, kratki wentylacyjne i typowe anemostaty nawiewne i wywiewne.</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
2.2	Wentylacja oddymiająca. <b>S. dobry.</b>	Na klatkach schodowych Kłapy dymowe.		
2.3	Wentylacja garaży. <b>S. dobry.</b>	Wentylacja nawiewno – wywiewna sterowana czujnikami CO systemu Gazex.		
2.3.1	Kanały wentylacyjne i kratki. <b>S. dobry.</b>	Przewody z blachy ocynkowanej, kratki zabezpieczone żeluzjami, anemostaty nawiewne.		
3.	Uwagi dodatkowe.	Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.		
4.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		