

PW-2019/04/80

PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROCZNEJ I PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

BUDYNEK MIESZKALNY

(kategoria β) *

Adres:

UL. CAPRI 3, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2019

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 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 i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy Prawo Budowlane) | 8 |
| III. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy Prawo Budowlane) | 9 |
| IV. 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:

18 kwietnia 2019 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

20 maja 2019 r.

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

kwiecień 2020 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),
- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

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.

| | |
|--|---------------------------------------|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| Kwiecień 2018 r. | Wykonano zalecenia. |

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. S. zadowalający. | <i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i> | | |
| 1.2 | Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry. | <i>Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne i balkonowe, tablice informacyjne, rury spustowe.</i> | | |
| 1.3 | Dach. | | | |
| 1.3.1 | Pokrycie. S. zadowalający. | <i>Papa termozgrzewalna.</i> | | |
| 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> | | |
| 1.3.4 | Rynny i rury spustowe. S. zadowalający. | <i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej i z PVC nadbudówka. W postaci dachowej spusty dachowe.</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 |
| 1.3.5 | Elementy zamocowane na dachach. S. dobry. | Wywiewki i Instalacja odgromowa. | | |
| 1.3.6 | Nadbudówki. S. dobry. | Murowane otynkowane. | | |
| 1.4 | Stolarka. S. dobry. | Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane. | | |
| 1.5 | Drzwi. S. dobry. | Stalowe oraz drewniane i aluminiowe. | | |
| 2. | Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami). | | | |
| 2.1 | Konstrukcja żelbetowa. | | | |
| 2.1.1 | Podciągi. S. dobry. | Monolityczne oraz prefabrykowane. | | |
| 2.1.2 | Stropy. S. dobry. | Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe wylewane na „mokro”. | | |
| 2.1.3 | Stropodach. S. dobry. | Żelbetowy prefabrykowany wentylowany. | | |
| 2.1.4 | Balkony, loggie. S. zadowolający. | Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi. | | |
| 2.1.5 | Schody. S. dobry. | Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych. | | |
| 3. | Ściany. | | | |
| 3.1 | Ściany zewnętrzne. S. zadowolający. | 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. | Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej. | | | |
| 4. | Posadzki. | | | | |
| 4.1 | Posadzki – klatka schodowa. S. dobry. | W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych. | | | |
| 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. | | | |
| 7. | Powłoki malarskie. S. dobry. | Emulsyjne, lakierowane i olejne. | | | |
| 8. | Okładziny ścienne. S. dobry. | Wyprawy tynkarskie cementowo-wapienne. | | | |
| 9. | Węzeł ciepły. S. dobry. | Po remoncie. | | | |
| 10. | Elementy otoczenia obiektu. | | | | |
| 10.1 | Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi. S. dobry. | Kostka. | | | |
| 10.2 | Tereny zielone i ogrodzenia. S. dobry. | Trawniki, zasadzenia. | | | |

| 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 |
| 10.3 | Elementy oświetlenia terenu. S. dobry. | Na ścianach. | | |
| 11. | Elementy instalacji obiektowych. | | | |
| 11.1 | Instalacja elektryczna i odgromowa. | | | |
| 11.1.1 | Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa. | Aktualna. | | |
| 11.1.2 | Instrukcja ppoż. i ewakuacji. | Aktualna. | | |
| 12. | Wnioski końcowe. | W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację. | | |

II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

| | |
|--|---------------------------------------|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| 2014 r. | Wykonano zalecenia. |

| | | |
|---------------|---|--------------------|
| 1. | Ocena obiektu i otoczenia. | |
| 1.1 | Stan techniczny obiektu: (dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny) | dobry |
| <i>Uwagi:</i> | | |
| 1.2 | Przydatność do użytkowania (w zakresie tego przeglądu): (pełna, ograniczona, żadna) | pełna |
| <i>Uwagi:</i> | | |
| 1.3 | Estetyka obiektu: (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia) | bez zarzutu |
| <i>Uwagi:</i> | | |
| 1.4 | Estetyka otoczenia: (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia) | bez zarzutu |
| <i>Uwagi:</i> | | |

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

| | |
|--|---------------------------------------|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| Kwiecień 2018 r. | Zalecenia nie wykonane 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. | Uszkodzony pion kanalizacyjny przy boksie nr 41. | Wymienić fragment rury. |



| | | | | |
|-------|------------------------------------|--|--|--|
| 1.1.3 | Rury wywiewne. S. dobry. | <i>Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</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 |
| 1.2 | Kanalizacja deszczowa. S. dobry. | Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa. | | |
| 1.2.1 | Rynny i rury spustowe S. zadowolający. | Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych ze stali ocynkowanej; na daszkach przed wejściami z PCV. | | |
| 2. | Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry. | Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla. | | |
| 3. | Instalacje zaopatrzenia w wodę. | | | |
| 3.1 | Woda zimna. S. dobry. | Zasilana z wodociągu miejskiego. | | |
| 3.1.1 | Instalacja (rury, zawory). S. dobry. | Zawór główny w piwnicy; rurociągi ze stali ocynkowanej i tworzyw sztucznych; zawory kulowe. | | |
| 3.2 | Woda ciepła. | | | |
| 3.2.1 | Przygotowanie. S. dobry. | Przygotowanie w węźle cieplnym. | | |
| 3.2.2 | Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający. | Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody. | | |
| | | 2.Instalacja CWU. | Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji. | Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. (powtórzono) |

| 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 |
| 4. | Ogrzewanie. | | | |
| 4.1 | Źródło – węzeł ciepły. S. dobry. | <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. zadowalający. | <i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i> | | |
| 5. | Inne. | | | |
| 5.1 | Elementy systemu ppoż. S. dobry. | <i>Instrukcje postępowania na wypadek pożaru”.</i> | | |
| 6. | Wnioski końcowe. | W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację. | | |

IV. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

| | |
|--|---------------------------------------|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| Kwiecień 2018 r. | Bez zaleceń. |

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 ciepłym nawiew powietrza.</i> | | |
| 1.1 | Przewody wentylacyjne, nasady kominowe. S. dobry. | <i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</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. | | |