

PW-2019/04/94

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. IBERYJSKA 4, 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)	11
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)	12
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)	16
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	17

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

10 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 część zaleceń.

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.				
1.1.1	Elewacje. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>			
		1.		Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	<i>Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe.</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	Dach.				
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.		<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. zadowolający.		<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</i>		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.		<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa, wentylatory wyciągowe.</i>		
1.3.6	Nadbudówki. S. dobry.		<i>Murowane i otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym.</i>		
1.4	Stołarka. S. dobry.		<i>Okna z PVC w części okratowane.</i>		
1.5	Drzwi. S. dobry.		<i>Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.</i>		
1.6	Drzwi do boksów piwnicznych. S. zadowolający.		<i>Drewniane.</i>		
		2.		Część drzwi jest wyrwana z zawiasów.	Naprawić.

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



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 monolityczne.		
2.1.3	Stropy w piwnicy. S. zadowolający.	Kable zwisające na stropie.		
2.1.4	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.		
2.1.5	Balkony, logie. S. dobry.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.		
2.1.6	Schody. S. zadowolający.	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz płytek PVC.		

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.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający.	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</i>		
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – korytarze. S. zadowolający.	<i>W wykładzinach z lastriko oraz płytek PVC.</i>		
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. dobry.	<i>Betonowe.</i>		
5.	Sufity. S. zadowolający.	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i>		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	<i>Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.</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
7.	Powłoki malarskie. S. niedostateczny.	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i> 3.Cała klatka schodowa.	Graffiti, zabrudzenia.	Odnowić powłoki malarskie.



8.	Tynki wewnętrzne. S. dobry.	<i>Cementowo-wapienne.</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
9	Murek. S. zadowolający.	Murowany z poręczami. 4.	Ubytki cegieł i zbyt niskie balustrady.	Naprawić ubytki w murku i podnieść balustrady do 110 cm.



10.	Podest przed wejściem. S. zadowolający.	Wyłożony płytkami.		
11.	Elementy otoczenia obiektu.			
11.1	Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi. S. dobry.	Płytki.		
11.2	Tereny zielone i ogrodzenia. S. dobry.	Trawniki, zasadzenia, murek, stalowe.		
11.3	Elementy oświetlenia terenu. S. dobry.	Na ścianach.		

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
12.	Elementy instalacji obiektowych.				
12.1	Instalacja elektryczna i odgromowa.				
12.1.1	Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa.	<i>Aktualna.</i>			
12.1.2	Instalacja elektryczna i odgromowa.	<i>Aktualna.</i>			
13.	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 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)	akceptowalna
<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>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowalający.	<i>Wywiewki żeliwne.</i>		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowalający.	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.</i>		
		1.Dach.	Brak kosza na wpuście.	Uzupełnić.
1.2.1	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</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
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. S. zadowolający.	<i>Wewnętrzne rury zsypane stalowe; zsypy dostępne z wybranych kondygnacji.</i>		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.</i>		
		<i>2. Pomieszczenie z zaworem głównym.</i>	Uszkodzony zawór.	Wymienić.

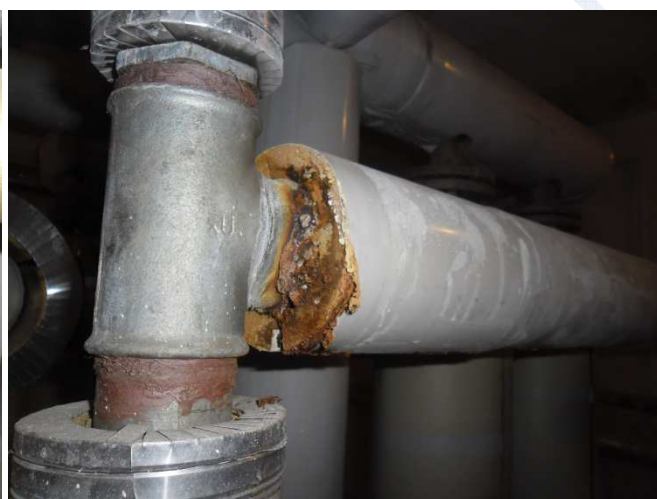


3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		

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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody. 3. Piwnice i piony.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. (Zalecenie powtórzono)
4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł ciepły. S. zadowolający.	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów. 4. Węzeł.	Uszkodzony ogranicznik temperatury. Liczne ślady korozji i przecieki.	Naprawić. Wymienić wadliwe elementy.



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



4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.		
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.		
5.1.1	Hydranty. S. zadowolający.	Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach.		
5.2	Elementy systemu ppoż. S. dobry.	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
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 cieplnym nawiew powietrza.</i>		
1.1	Przewody wentylacyjne. S. dobry.	<i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
2.	Wentylacja mechaniczna.			
2.1	Wentylacja ogólna. S. zadowalający.	<i>Wentylacja wywiewna w całym budynku.</i>		
2.1.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. S. zadowalający.	<i>Wentylatory dachowe różnych typów.</i>		
2.1.2	Kanały wentylacyjne i kratki. S. zadowalający.	<i>Kanały z rur spiro i z blachy stalowej, kratki zabezpieczone siatkami.</i>		
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.		