

# PW-2016/05/30

## 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. EGEJSKA 11**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**MAJ 2016**

**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 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)	13
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)	18
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	19

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**20 maja 2016 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**14 czerwca 2016 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**maj 2017 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).

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. 1994 nr 89 poz. 414.
- **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 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 5 czerwca 2007 r. Nr. 99, poz. 665)

### 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>
Maj 2015 r.	Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu, reszta do realizacji.

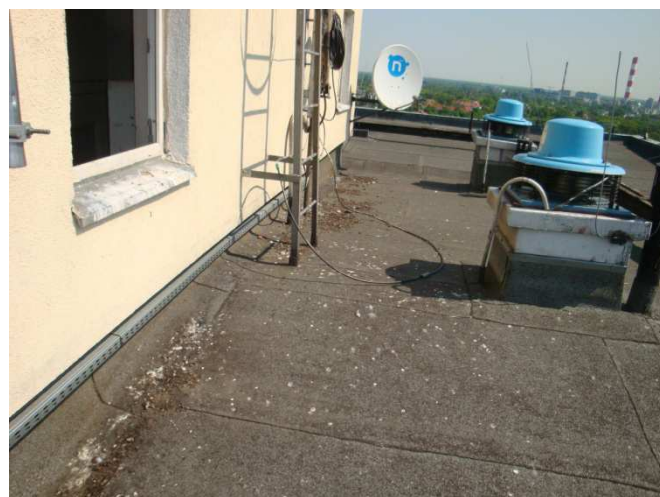
Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny.**

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
1.	Elementy zewnętrzne.				
1.1	Elewacje.				
1.1.1	E. północna. <b>S. zadowalający.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
		1.		Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



1.1.2	E. wschodnia. <b>S. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.			
-------	-----------------------------------	--	--	--	--

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
1.1.3	E. południowa. <b>S. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.1.4	E. zachodnia. <b>S. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe drabina.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. zadowolający.</b>	Papa termozgrzewalna. 2.	Pokrycie zaśmiecone.	Oczyścić.



1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.		
-------	--	---	--	--

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
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	W połaci dachowej spusty dachowe.			Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny.
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i wywietrzniki, instalacja odgromowa, konstrukcja wsporcza po instalacjach antenowych, wentylatory, anteny.			
		3.Konstrukcja wsporcza.		Ślady korozji.	Jeżeli konstrukcja wsporcza jest nie potrzebna zdemontować ją żeby niepotrzebnie nie obciążała budynku.



1.3.6	Nadbudówki. <b>S. dobry.</b>	Murowane i 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 drewniane w części okratowane.			Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	<b>Drzwi .</b> <b>S. dobry.</b>	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.			Okresowe prace konserwacyjne.
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 prefabrykowane z żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			
2.1.4	<b>Balkony.</b> <b>S. dobry.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
		4.		Złuszczenie powłok malarskich.	Odnówić powłoki malarskie.



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. zadowolający.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z PVC.  5. Cała klatka schodowa.	Uszkodzenia wykładziny z PVC.	Ubytki i uszkodzenia wykładziny, odstające elementy wykładziny mogą spowodować upadek i kontuzję mieszkańców. Zaleca się napraw wykładziny.



3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		



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
3.2	Ściany wewnętrzne. <b>S. zadowolający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			
		6.Klatka, pomieszczenie gazomierza.		Rysa na klatce na ścianie poddaszu. Pęknięta ściana w pomieszczeniu gazomierza.	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.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. zadowolający.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek PVC. 7. Płytki z PVC.	Liczne uszkodzenia wykładziny z płytek PVC.	Do remontu.



4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne . <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe. 8.	Uszkodzenia nawierzchni oraz nierówności.	Naprawić.
-----	---	-----------------	---	-----------



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	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
5.	Sufity. <b>S. dobry.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		Okresowe prace konserwacyjne.
7.	Powłoki malarskie. <b>S. niedostateczny.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.  9.klatka schodowa.	Graffiti – ogólna degradacja ścian i podniebienia schodów.	Odnowić powłoki malarskie.



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
8.	Tynki ścienne. <b>S. niedostateczny.</b>	Cementowo-wapienne. 10. Klatka schodowa.	Degradacja ścian klatki schodowej.	Do remontu.



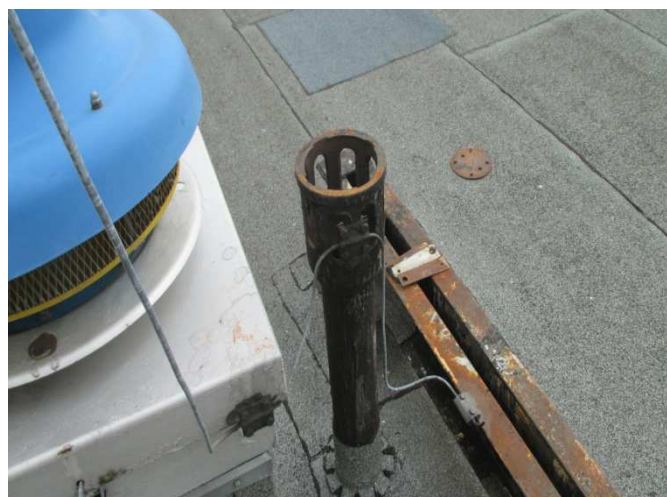
9.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. <b>S. dobry.</b>	Instalacja odgromowa.		
10.	<b>Wnioski końcowe.</b> W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.			

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2015 r.	Zalecenia niewykonane 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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. <b>S. zadowalający.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.		
1.1.1	Poziomy i trasy. <b>S. zadowalający.</b>	Z żeliwa i PCV.		
1.1.2	Piony i podejścia. <b>S. zadowalający.</b>	Z żeliwa i PCV.		
1.1.3	Rury wywiewne. <b>S. zadowalający.</b>	Wywiewki żeliwne.	Brak kapturew na niektórych wywiewkach.	Uzupełnić kaptury, wykonać konserwację, oczyścić i pomalować wywiewki.
		1.Dach.		



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	Kanalizacja deszczowa. <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.</i>		
1.2.1	Odwodnienia terenu <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.</i>		
1.2.2	Rynny i rury spustowe <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; z PCV.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
2.1	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. <b>Wyłączone z eksploatacji.</b>			
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</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
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.  2. Pomieszczenie głównego zaworu wody.	Prowizorycznie zabezpieczone przyłącze wody.	Wymienić odcinek przyłącza wody.



3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym.		
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.		

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
4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł ciepły. <b>S. zadowolający.</b>	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.  3.Węzeł ciepły.	Ślady po wyciekach na kształtkach i armaturze, kolektory z armaturą grzybkową.	Doszczelniać na bieżąco. Docelowo zaplanować modernizację węzła.
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.		Drobne przecieki likwidować na bieżąco.
5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. dobry.</b>	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.		





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	Hydranty. <b>S. niedostateczny.</b>	Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach.  4.Zawory hydrantowe.	Brak wyposażenia (węża strażackiego i prądnicy).	Uzupełnić.



5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry</b>	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”		
6.	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>
Maj 2015 r.	Zalecenia niewykonane 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 i sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.</i>		
		1. Pomieszczenie węzła cieplnego.	Niedostateczna wentylacja (tylko przez przewody przewalowe).	Wykonać wyprowadzenie przewodów co najmniej na wysokość 3,0 m.
1.1	<b>Przewody wentylacyjne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>		
2.	<b>Wentylacja mechaniczna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Wentylacja mechaniczna wywiewna mieszkań oraz niektórych pomieszczeń technicznych.</i>		
2.1	<b>Wentylatory.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Wentylatory wyciągowe dachowe.</i>		
2.2	<b>Przewody i kratki.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Przewody stalowe malowane oraz betonowe. Kratki różnych typów.</i>		
3.	<b>Uwagi dodatkowe.</b>	<b>Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.</b>		
4.	<b>Wnioski końcowe.</b>	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		