

# PW-2016/05/47

## 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. KORSYKAŃSKA 5**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**MAJ 2016**

**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)	10
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)	16
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	17

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**18 maja 2016 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**9 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.	Nie wykonano zaleceń z poprzedniego protokołu.

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

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.		Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	
1	2	3	4	5
1.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	E. północna. <b>S. zadowalający.</b>	Tynk cienkowarstwowy. 1.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



1.1.2	E. wschodnia. <b>S. zadowalający.</b>	Tynk cienkowarstwowy.		
-------	--	-----------------------	--	--

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. zadowolający.</b>	Tynk cienkowarstwowy. 2.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



1.1.4	E. zachodnia. <b>S. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy.		
1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Lampy oświetleniowe, rury spustowe, barierki ochronne, znaki policyjne, kraty okienne, instalacja odgromowa.		

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>1.3</b>	<b>Dach.</b>			
<b>1.3.1</b>	<b>Pokrycie.</b> <b>S. zadowolający</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i> 3.	Odklejona papa na atyce, stary maszt antenowy.	Naprawić może zaciekać. Usunąć stary maszt.



<b>1.3.2</b>	<b>Konstrukcja dachu.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>		
<b>1.3.3</b>	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>		
<b>1.3.4</b>	<b>Rynny i rury spustowe.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej i z PVC na wiatrołapie. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>		Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny.

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
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i wywietrzniki, instalacja odgromowa			
1.3.6	Podstawy wywietrzaków. <b>S. dobry.</b>	Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.			
1.4	Stolarka. <b>S. dobry.</b>	Z PVC.			Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	Drzwi. <b>S. zadowolający.</b>	Stalowe.			
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>				
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>				
2.1.1	Podciągi. <b>S. dobry.</b>	Monolityczne oraz prefabrykowane.			
2.1.2	Stropy. <b>S. dobry.</b>	Stropy prefabrykowane żelbetowe i żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	Stropodach. <b>S. dobry.</b>	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.			

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
2.1.4	<b>Balkony.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>  4. balkony	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Do remontu 80% balkonów. Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją. Do czasu wykonania robót zabezpieczających wygrodzić teren przed dostępem osób postronnych.



2.1.5	<b>Schody.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i>		
3.	<b>Ściany.</b>			
3.1	<b>Ściany zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</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
3.2	Ściany wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.			
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. dobry.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.			Okresowe prace renowacyjne uszkodzonych oraz zabrudzonych powłok malarskich.
8.	Tynki wewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Cementowo-wapienne.			
9.	Elementy instalacji obiektowych.				
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. <b>S. zadowolający.</b>	Instalacja odgromowa.			
10.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację. Obiekt wymaga wielu prac remontowo-konserwacyjnych.			

## 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
<b>1.</b>	<b>Instalacja kanalizacyjna.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Kanalizacja sanitarna. S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
<b>1.1.1</b>	<b>Poziomy i trasy. S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.2</b>	<b>Piony i podejścia. S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne. S. zadowalający.</b>	<i>Rury wywiewne żeliwne. Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>		
<b>1.2</b>	<b>Kanalizacja deszczowa. S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur azbestowo-cementowych PCV i żeliwa.</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 α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.2.1	<b>Odwodnienia terenu</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty drogowe w jezdniach i chodnikach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.</i>		
1.2.2	<b>Rynny i rury spustowe</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe nad wejściami do klatek; ze stali ocynkowanej.</i>		
2.	<b>Urządzenia do gromadzenia odpadów.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane w budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
2.1	<b>Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rury zsypowe stalowe; komory zsypów dostępne z wybranych kondygnacji.</i>		
3.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
3.1	<b>Woda zimna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe; pompownia wody w piwnicy.</i>	<i>Cieknący kran w pomieszczeniu pralni.</i>	<i>Wymienić na nowy.</i>
3.2	<b>Woda ciepła.</b>			
3.2.1	<b>Przygotowanie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym.</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
3.2.2	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>  1.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji /powtórzono/.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.



Lp.	Instalacja lub jej część. <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
4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. <b>S. niedostateczny.</b>	Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.  2.Węzeł cieplny.	Widoczne przecieki na kolektorze, zaworach oraz kształtkach; armatura starego typu.	Doszczelnić przecieki; zaplanować modernizację węzła. (powtórzono)



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
4.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i>  3.Piwnice.  4.Kl. II. Parter.	Widoczne ślady korozji na kształtkach, braki izolacji. Ślad korozji na grzejniku.	Odczyścić, uszczelnić, pomalować, uzupełnić izolację. Odczyścić, pomalować. (powtórzono)



5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. <b>S. niedostateczny.</b>	<i>Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.</i>  5.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52. /powtórzono/.

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	Zawory hydrantowe. <b>S. niedostateczny.</b>	Szafki hydrantowe w pom. zsypów.  6.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane /powtórzono/.	Jw.
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
6.	Uwagi dodatkowe.	Zaleca się demontaż nieczynnych rurociągów.		
7.	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.	Wentylacja grawitacyjna. <b>S. zadowalający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. Sanitarnych.		
		1.Suszarnia.	Brak wentylacji.	Wykonać wentylację.
		2.Węzeł cieplny.	Brak nawiewu.	Wykonać przewód nawiewny. (powtórzono)
1.1	Przewody wentylacyjne. <b>S. zadowalający.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.		
2.	Wentylacja mechaniczna.			
2.1	Wentylacja ogólna. <b>S. zadowalający.</b>	Wentylacja wywiewna pomieszczeń technicznych.		
2.1.1	Centrale wentylacyjne/ wentylatory. <b>S. zadowalający.</b>	Wentylatory dachowe wywiewne.		
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.		