

# PW-2019/04/89

## 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  $\beta$ ) \*

Adres:

**UL. EGEJSKA 11, 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)	9
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)	10
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)	15
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	16

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**19 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.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
04.2018 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
<b>1.</b>	<b>Elementy zewnętrzne.</b>			
<b>1.1</b>				
<b>1.1.1</b>	<b>Elewacje.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
		1.	Graffiti, rysa na murze oporowym.	Odnowić powłoki malarskie.



<b>1.2</b>	<b>Elementy przytwierdzone do elewacji.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe drabina.</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
1.3	Dach.				
1.3.1	Pokrycie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	<i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i>			
1.3.3	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
1.3.4	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	<i>W połąci dachowej spusty dachowe.</i>			
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	<i>Wywietrzniki i, instalacja odgromowa, konstrukcja wsporcza po instalacjach antenowych, wentylatory, anteny.</i>			
1.3.6	Nadbudówki. <b>S. dobry.</b>	<i>Murowane i otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.</i>			
1.4	Stolarka. <b>S. dobry.</b>	<i>Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane.</i>			
1.5	Drzwi. <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.</i>			
2.	<b>Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).</b>				
2.1	<b>Konstrukcja żelbetowa.</b>				
2.1.1	Podciągi. <b>S. dobry.</b>	<i>Monolityczne oraz prefabrykowane.</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
2.1.2	<b>Stropy.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Stropy prefabrykowane z żelbetowe i żelbetowe monolityczne.</i>		
2.1.3	<b>Stropodach.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.</i>		
2.1.4	<b>Balkony.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>		
		2.	Złuszczenie powłok malarskich.	Odnowić powłoki malarskie.



2.1.5	<b>Schody.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Żelbetowe w wykładzinie z PVC.</i>		
3.	<b>Ściany.</b>			
3.1	<b>Ściany zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.</i>		
3.2	<b>Ściany wewnętrzne.</b> <b>S. zadowolający</b>	<i>Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.</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
4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – klatka schodowa. <b>S. zadowolający.</b>	W wykładzinach z lastriko oraz płytek PVC.		
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.		
7.	Powłoki malarskie. <b>S. niedostateczny.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.  3.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. 4. Klatka schodowa 0.	Degradacja ścian klatki schodowej.	Do remontu.



9.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. <b>S. dobry.</b>	Instalacja odgromowa.	Badanie aktualne.	
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 i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b> 2014 r.	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b> Wykonano zalecenia.
---	--

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

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia nie wykonane 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. 1.	Brak kapturka na wywiewce.	Zamontować element.



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>	Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.			
1.2.1	Rynny i rury spustowe <b>S. dobry.</b>	Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; z PCV.			
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.			
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>	Zasilana z wodociągu miejskiego.			
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). <b>S. zadowolający.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		Prowizorycznie zabezpieczone przyłącze wody.	Wymienić odcinek przyłącza wody.
		2. Pomieszczenie głównego zaworu 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



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.	Armatura starego typu.  Przeciek na instalacji.	Docelowo zaplanować modernizację węzła.  Uszczelnić.



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. zadowolający.</b>	Szafki hydrantowe z zaworami na korytarzach.		
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.		

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Kwiecień 2018 r.	Zalecenia nie wykonane 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>		