

# PW-2016/05/14

## 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 4**



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:

**10 maja 2016 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**3 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 zalecenia.

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. dobry.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
1.1.2	E. wschodnia. <b>S. zadowalający.</b>	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.		
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, zadaszenia, schodki na parter.		

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.	Uszkodzona papa przy kłapie, luźna ostatnia kłamra w wyłazie	Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połąć dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny. Naprawić uszkodzenia pokrycia i kłamry.



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>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowane na nadbudówce. W połąci 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 $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3		4	5
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki, instalacja odgromowa.			
1.3.6	Nadbudówka. <b>S. zadowalający.</b>	Murowane otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.			
		2. Elewacja	Złuszczenie powłok malarskich.	Odnowić powłoki malarskie.	



1.4	Stolarka. <b>S. dobry.</b>	Okna z PVC w części okratowane.		Okresowe prace konserwacyjne.
1.5	Drzwi . <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	Podciągi. <b>S. dobry.</b>	Monolityczne oraz prefabrykowane.		
2.1.2	Stropy. <b>S. dobry.</b>	Stropy prefabrykowane z żelbetowe i 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
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.		
2.1.5	<b>Schody.</b> <b>S. dobry.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.		
3.	<b>Ściany.</b>			
3.1	<b>Ściany zewnętrzne.</b> <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
3.2	<b>Ściany wewnętrzne.</b> <b>S. zadowolający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej.		
		3.	Liczne drobne uszkodzenia tynku i powłok malarskich.	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
3.3	Ściany piwnic. <b>S. zadowolający.</b>	Murowane. 4. Ściana boksu 58.	Pęknięcie poziome ściany działowej, widoczne naprawy. Ściana jest ruchoma grozi zawaleniem.	Należy rozebrać uszkodzoną ścianę wzmocnić pod nią fundament i wymurować od nowa.



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.



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
7.	<b>Powłoki malarskie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>		Okresowe prace renowacyjne uszkodzonych oraz zabrudzonych powłok malarskich.
8.	<b>Okładziny ścienne.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Wyprawy tynkarskie.</i>		
9.	<b>Wnioski końcowe.</b>	<b>W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.</b>		

## 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.Piwnice.	Wady uszczelnień połączeń kielichowych.	Wymienić kształtki z wadami. (powtórzono)



1.1.3	Rury wywiewne. <b>S. zadowalający.</b>	Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad 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>		
1.2.1	Odwodnienia terenu <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej.</i>		
		2.Teren wokół.	Zapadliska przy wpustach.	Zbadać stan studni wpustu – poprawić uszczelnienia. odtworzyć teren i nadać Spadki w kierunku wpustu. (powtórzone)
1.2.2	Rynny i rury spustowe <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych ze stali ocynkowanej; na daszkach nad wejściami z PCV.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane i segregowane na terenie osiedla.</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
<b>3.</b>	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
<b>3.1</b>	<b>Woda zimna.</b> <b>S. dobry.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego.		
<b>3.1.1</b>	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. zadowolający.</b>	Zawór główny w piwnicy; rurociągi ze stali ocynkowanej i tworzyw sztucznych; zawory kulowe.		
		4. Pomieszczenie wodomierza.	Drobny przeciek na złączce kurka.	Poprawić uszczelnienie gwintu. (powtórzono)



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

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>  5. Piwnice i piony.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	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 $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) 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.  6.Węzeł nr 1.  7.Węzeł nr 2.	Skorodowane wymienniki, przecieki na armaturze.  Ślady po przeciekach na kształtkach.	Doszczelnić armaturę, zaplanować i wykonać wymianę skorodowanych i nieszczelnych elementów węzła. Odczyścić i doszczelnić.





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. niedostateczny.</b>	Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów  8.Piwnice.	Widoczne ślady korozji na rurach i złączkach.	Odczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie; uzupełnić izolacje termiczne; docelowo zaplanować modernizację instalacji.



5.	Inne.			
5.1	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Wywieszona „Instrukcja postępowania na wypadek pożaru”.		
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.	Zalecenie 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 i sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza.		
1.1	Przewody wentylacyjne, nasady kominowe. <b>S. zadowalający.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.  1. Węzeł nr 2.	Zatkany przewód nawiewny.	Udrożnić przewód. (powtórzono)



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.