

# PW-2017/04/59

## PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROZCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

**BUDYNEK MIESZKALNY**

(kategoria β) \*

Adres:

**UL. CAPRI 4, WARSZAWA**



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

**KWIECIEŃ 2017**

**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 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 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)	14
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	15

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

**24 kwietnia 2017 r.**

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

**23 maja 2017 r.**

Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:

**kwiecień 2018 r.**

## **1.2 Zakres kontroli technicznej.**

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przeгляд polega na sprawdzeniu:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) 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 2016 r.	Część zaleceń wykonano.

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
<b>1.</b>	<b>Elementy zewnętrzne.</b>			
<b>1.1.</b>	<b>Elewacje</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i>		
		1.	Graffiti.	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 α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe, zadaszania.		
1.3	Dach			
1.3.1	Pokrycie. <b>S. dobry.</b>	Papa termozgrzewalna.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. <b>S. dobry.</b>	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.		
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>	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej oraz z PVC. W postaci dachowej spusty dachowe.		

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. zadowolający.</b>	Instalacja elektryczna oraz elementy konstrukcji stalowej.			
1.3.6	Nadbudówki. <b>S. dobry.</b>	Murowane.			
1.4	Stolarka. <b>S. dobry.</b>	Okna z PVC oraz drewniane w części okratowane.			
1.5	Drzwi. <b>S. dobry.</b>	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.			
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>  2. Balkony.	Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Odspojone fragmenty wyprawy tynkarskiej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją. Do czasu wykonania robót zabezpieczających wygrodzić teren przed dostępem osób postronnych.



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. dobry.</b>	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz płytek lastryko.		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. <b>S. dobry.</b>	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.		
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>	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz płytek lastryko.		
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. dobry.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Okładziny ścienne. <b>S. dobry.</b>	Wyprawy tynkarskie.		



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
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.		

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

<b>Data sporządzenia poprzedniego protokołu:</b>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
Maj 2016 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>		
		1.Węzeł nr 1.	Pęknięte podejście pod umywalkę.	Wymienić podejście.
		2.Węzeł nr 2.	Nieszczelne podejście pod umywalkę.	Wymienić podejście. (powtórzono)
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne. S. zadowalający.</b>	<i>Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>		
		3.Dach.	Uszkodzone wywiewki.	Wymienić uszkodzone wywiewki, wykonać konserwację, oczyścić i pomalować wywiewki. (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



1.2	Kanalizacja deszczowa. <b>S. dobry.</b>	<p><i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.</i></p> <p>4.</p>	Brak kosza na jednym wpuście.	Uzupełnić.
1.2.1	Rynny i rury spustowe <b>S. zadowalający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych ze stali ocynkowanej; na daszkach przed wejściami 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>		

Lp.	Instalacja lub jej część. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	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>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
<b>3.1.1</b>	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi ze stali ocynkowanej i tworzyw sztucznych; zawory kulowe.</i>		
<b>3.2</b>	<b>Woda ciepła.</b>			
<b>3.2.1</b>	<b>Przygotowanie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		
<b>3.2.2</b>	<b>Instalacja (rury, zawory).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>		
		4.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji /powtórzono/.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji.
<b>4.</b>	<b>Ogrzewanie.</b>			
<b>4.1</b>	<b>Źródło – węzeł cieplny.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>2 węzły cieplne. Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>		
		5.Węzły.	Armatura starego typu.	Zaplanować modernizację.
<b>4.2</b>	<b>Instalacja (rury zawory grzejniki).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrkowe; zawory różnych typów.</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
		6.Piwnice.	Braki w izolacji termicznej odcinków instalacji /powtórzono/.	Uzupełnić izolację.
5.	Inne.			
5.1	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Instrukcje.		
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 2016 r.	Bez zaleceń.

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. dobry.</b>	Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.		
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.		