

# PW-2019/04/97

## 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. IBERYJSKA 7, 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)	10
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)	11
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:

**10 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>
Maj 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>Elewacje.</b>				
<b>1.1.1</b>	<b>Elewacje.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej, płytki.</i>			
<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.</i>			
<b>1.3</b>	<b>Dach.</b>				
<b>1.3.1</b>	<b>Pokrycie.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
<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 ocynkowane. W połąci dachowej spusty dachowe.</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
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. <b>S. dobry.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.		
1.3.6	Kominy i nadbudówka. <b>S. zadowolający.</b>	Kominy z czapami betonowymi na konstrukcji stalowej ocynkowanej. Nadbudówka murowana otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		
1.4	Stolarka. <b>S. dobry.</b>	Okna z PVC 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	Loggie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>  1.	Zacieki, złuszczenia tynku i betonu.	Przewidzieć remont.



2.1.5	Schody wewnętrzne. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Żelbetowe w płytki PVC.</i>		
2.1.6	Schody zewnętrzne. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Betonowe.</i>		
3.	Ściany.			
3.1	Ściany zewnętrzne. <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. zadowolający.</b>	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.		
		2.	Złuszczenia tynku.	Uzupełnić ubytki tynku.



4.	Posadzki.			
4.1	Posadzki – korytarze. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z 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.		

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.	Powłoki malarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Emulsyjne, lakierowane i olejne.  3.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.



8.	Tynki wewnętrzne. <b>S. zadowolający.</b>	Cementowo-wapienne.		
9.	Ściany w piwnicach.			
9.1	Nadproża. <b>S. zadowolający.</b>	Murowane.		
9.2	Węzeł ciepły. <b>S. dobry.</b>			
10.	Podest przed wejściem do budynku. <b>S. zadowolający.</b>	Wyłożony płytkami.		
11.	Elementy otoczenia obiektu.			
11.1	Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi. <b>S. dobry.</b>	Płytki.		



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
11.2	Tereny zielone i ogrodzenia. <b>S. dobry.</b>	Trawniki, zasadzenia, mur oporowy.		
11.3	Elementy oświetlenia terenu. <b>S. dobry.</b>	Na ścianach.		
12.	Elementy instalacji obiektowych.			
12.1	Instrukcja ppoż. i ewakuacji.			
12.1.1	Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa.	Aktualna.		
12.1.2	Instrukcja ppoż. i ewakuacji.	Aktualna.		
13.	Wnioski końcowe.	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>	<b>Wykonanie wymagalnych zaleceń:</b>
2014 r.	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>bez zarzutu</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
<b>1.</b>	<b>Instalacja kanalizacyjna.</b>			
<b>1.1</b>	<b>Kanalizacja sanitarna.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
<b>1.1.1</b>	<b>Poziomy i trasy.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.2</b>	<b>Piony i podejścia.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
<b>1.1.3</b>	<b>Rury wywiewne.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Wywiewki żeliwne wyprowadzone ponad dach.</i>		
<b>1.2</b>	<b>Kanalizacja deszczowa.</b> <b>S. zadowalający.</b>	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa.</i>		
<b>1.2.1</b>	<b>Rynny i rury spustowe</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych; ze stali ocynkowanej.</i>		
<b>2.</b>	<b>Urządzenia do gromadzenia odpadów.</b> <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, 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	Wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów stałych. <b>Wyłączone z eksploatacji.</b>			
3.	<b>Instalacje zaopatrzenia w wodę.</b>			
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.		
3.2	<b>Woda ciepła.</b>			
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.  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 $\alpha$ ) lub 12 (dla $\beta$ ) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
4.	Ogrzewanie.			
4.1	<b>Źródło – węzeł cieplny.</b> <b>S. zadowolający .</b>	<i>Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów.</i>  2.	Nie działa ogranicznik temperatury.	Uruchomić.



4.2	<b>Instalacja (rury zawory grzejniki).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi stalowe i z tworzyw sztucznych; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów.</i>		
5.	Inne.			
5.1	<b>Instalacja hydrantowa, wewnętrzna.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</i>		
5.1.1	<b>Hydranty.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Szafki hydrantowe na korytarzach.</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
5.2	Elementy systemu ppoż. <b>S. dobry.</b>	Wywieszono instrukcje.		
6.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

www.pbiadministracja.pl

## 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.	Wykonano zalecenie.

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; wentylatory dachowe. <b>S. zadowalający.</b>	Przewody murowane, wentylatory stalowe z nasadami i żaluzjowe.		
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.		