

PW-2016/05/29

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. EGEJSKA 8



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

MAJ 2016

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 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) | 12 |
| 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) | 17 |
| 3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego. | 18 |

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

20 maja 2016 r.

Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:

14 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 elementow 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 elementow 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.

| | |
|--|--|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| Kwiecień 2015 r. | Wykonano część zaleceń z poprzedniego protokołu, reszta do realizacji. |

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

| Lp. | Element obiektu. Stan. | Opis. | | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) 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. S. dobry. | <i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i> | | |
| 1.1.2 | E. wschodnia. S. zadowalający. | <i>Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.</i> | | |
| | | 1. | Graffiti. | Odnowić powłoki malarskie. |



| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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 |
| 1.1.3 | E. południowa . S. dobry. | Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej. | | | |
| 1.1.4 | E. zachodnia. S. zadowalający. | Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej. | | Rysy poziome na I i II piętrze między oknami, oraz nad oknami. w klatce. Graffiti w wejściu do V klatki. | Naprawić uszkodzenia. Woda może przedostawać się za ocieplenie i powodować zagrzybienie ścian w mieszkaniach, a w okresie jesienno-zimowo-wiosennym powodować odparzania ocieplenia i tynku po zamarznięciu wody zgromadzonej za ociepleniem. Odnowić powłoki malarskie. |
| | | 2. | | | |



| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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. S. dobry. | Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, kraty stalowe okienne, tablice informacyjne, rury spustowe. | | |
| 1.3 | Dach. | | | |
| 1.3.1 | Pokrycie. S. zadowolający. | Papa termozgrzewalna. 3. Pokrycie. | Zanieczyszczenia pokrycia dachowego. | Oczyścić połac dachową. Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić całą połac dachową oraz sprawdzać jej stan techniczny. Przyciąć gałęzie niszczące obróbki i pokrycie dachowe, oraz elewację. |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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 |



| | | | | |
|-------|--|--|--|---|
| 1.3.2 | Konstrukcja dachu. S. dobry. | <i>Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.</i> | | |
| 1.3.3 | Obróbki blacharskie. S. dobry. | <i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i> | | |
| 1.3.4 | Rynny i rury spustowe. S. zadowolający. | <i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej oraz z PVC. W połaci dachowej spusty dachowe.</i> | | Należy w okresie jesienno-wiosennym czyścić cały system rynnowy oraz sprawdzać jego drożność i stan techniczny. |
| 1.3.5 | Elementy zamocowane na dachach. S. dobry. | <i>Wywietrzniki i wywietrzniki, instalacja odgromowa.</i> | | |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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 |
| 1.3.6 | Nadbudówki. S. zadowolający. | Murowane i otynkowane tynkiem cienkowarstwowym. | | | Rozebrać nadbudówkę gdyż do niczego ona nie służy. |
| 1.4 | Stolarka. S. zadowolający. | Okna z PVC w części okratowane. | | | |
| | | 4. | | Nieszczelności na połączeniu okien ze ścianą, powodują przedostawanie się wody i niszczenie powłok malarskich. | Uszczelnienie okien. Zaleca się na parapetach wyłożenie płytek. |



| | | | | | |
|-------|---|---|--|--|-------------------------------|
| 1.5 | Drzwi. S. dobry. | Stalowe oraz drewniane i aluminiowe. | | | Okresowe prace konserwacyjne. |
| 2. | Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami). | | | | |
| 2.1 | Konstrukcja żelbetowa. | | | | |
| 2.1.1 | Podciągi. S. dobry. | Monolityczne oraz prefabrykowane. | | | |
| 2.1.2 | Stropy. S. dobry. | Stropy prefabrykowane z żelbetowe i żelbetowe monolityczne. | | | |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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 |
| 2.1.3 | Stropodach. S. dobry. | Żelbetowy prefabrykowany wentylowany. | | |
| 2.1.4 | Balkony. S. dobry. | Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi. 5. | Złuszczenia, zacieki na podniebieniu, mogą przypuszczać, że uszkodzona jest izolacja pod szlichtą lub uszkodzone obróbki blacharskie powodujące zaciekanie, albo obie przyczyny razem. | Zaleca się wykonanie nowej izolacji i obróbkę szlichty, naprawić tynk podniebienia. |




| | | | | |
|-------|---|--|--|--|
| 2.1.5 | Schody. S. dobry. | Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz płytek lastryko. | | |
| 3. | Ściany. | | | |
| 3.1 | Ściany zewnętrzne. S. dobry. | Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne. | | |

| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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 |
| 3.2 | Ściany wewnętrzne. S. dobry. | Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej. | | | |
| 4. | Posadzki. | | | | |
| 4.1 | Posadzki – klatka schodowa. S. dobry. | W wykładzinach z lastriko oraz płytek ceramicznych gresowych. | | | |
| 4.2 | Posadzki – pomieszczenia piwniczne . S. zadowalający. | Betonowe. | 6.Posadzka przy węźle cieplnym. | Uszkodzona i popękana posadzka | Zaleca się naprawienie uszkodzonej posadzki przy węźle cieplnym może dojść do uszkodzenia kończyn przechodzących użytkowników budynku. |



| | | | | | |
|----|-----------------------------|--|--|--|--|
| 5. | Sufity. S. dobry. | Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną. | | | |
|----|-----------------------------|--|--|--|--|

| Lp. | Element obiektu. Stan. | 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 |
| 6. | Stolarka wewnętrzna. S. dobry. | <i>Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.</i> | | Okresowe prace konserwacyjne. |
| 7. | Powłoki malarskie. S. zadowolający. | <i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i> 7. | Złuszczenia powłok malarskich po zaciekach z nieszczelnych okien. | Odnowić powłoki malarskie. Po uszczelnieniu okien. |
|  | | | | |
| 8. | Tynki ścienne. S. dobry. | <i>Cementowo-wapienne.</i> | | |
| 9. | Elementy instalacji obiektowych. | | | |
| 9.1 | Instalacja elektryczna i odgromowa. S. zadowolający. | <i>Instalacja odgromowa.</i> | | |
| 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.

| | |
|--|---------------------------------------|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| Maj 2015 r. | Zalecenia niewykonane powtórzono. |

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

| Lp. | Instalacja lub jej część. Stan. | 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. | Instalacja kanalizacyjna. | | | |
| 1.1 | Kanalizacja sanitarna. S. zadowalający. | Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej. | | |
| 1.1.1 | Poziomy i trasy. S. zadowalający. | Z żeliwa i PCV. | | |
| 1.1.2 | Piony i podejścia. S. zadowalający. | Z żeliwa i PCV. | | |
| 1.1.3 | Rury wywiewne. S. zadowalający. | Wywiewki żeliwne. 1.Dach. | Uszkodzone niektóre wywiewki. | Wymienić uszkodzone wywiewki, wykonać konserwację, oczyścić i pomalować wywiewki. |



| Lp. | Instalacja lub jej część. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i> | 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 | Kanalizacja deszczowa. S. dobry. | Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z PCV i żeliwa. | | |
| 1.2.1 | Odwodnienia terenu S. dobry. | Wpusty drogowe w chodnikach i parkingach; odprowadzenie wód do kanalizacji ogólnospławnej. | | |
| 1.2.2 | Rynny i rury spustowe S. zadowolający. | Rynny i rury spustowe na nadbudówkach dachowych ze stali ocynkowanej; na daszkach nad wejściami z PCV. | | |
| | | 2.Nadbudówki dachowe. | Ślady korozji na rynnach. | Wymienić uszkodzone i skorodowane elementy rynien i rur spustowych. |



| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| 2. | Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry. | Śmietniki na odpady zmieszane i segregowane na terenie osiedla. | | |
|----|--|---|--|--|

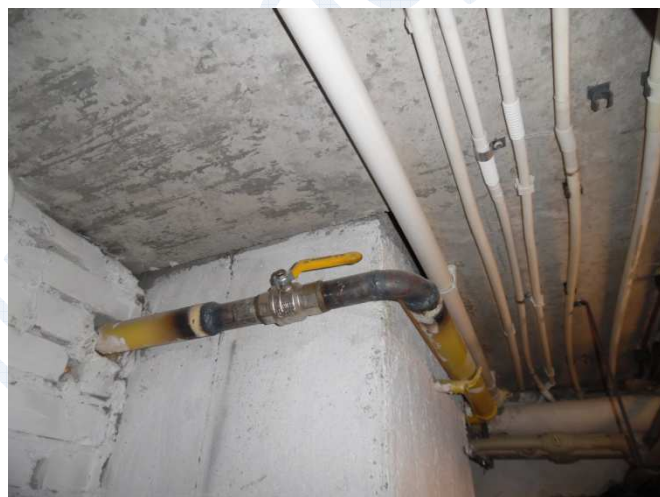
| Lp. | Instalacja lub jej część. Stan. | Opis. | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy. |
|--------------|--|--|--|--|
| | | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia. | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3. | Instalacje zaopatrzenia w wodę. | | | |
| 3.1 | Woda zimna. S. dobry. | <i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i> | | |
| 3.1.1 | Instalacja (rury, zawory). S. dobry. | <i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi ze stali ocynkowanej i tworzyw sztucznych; zawory kulowe.</i> | | |
| 3.2 | Woda ciepła. | | | |
| 3.2.1 | Przygotowanie. S. zadowolający. | <i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i> | | |
| 3.2.2 | Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający. | <i>Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i> | | |
| | | 3.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. Stan. | 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. S. dobry. | Zespół wymienników i rurociągów CO i CWU; rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych Armatura różnych typów. | | |
| 4.2 | Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający. | Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów głównie żebrowe; zawory różnych typów. 4.Piwnice. | Uszkodzone lub brak izolacji termicznych rur, ślady po bieżących naprawach. | Naprawić i uzupełnić izolacje; ślady po spawaniu oczyścić i pomalować. |



| Lp. | Instalacja lub jej część. Stan. | 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 |
| 5. | Inne. | | | |
| 5.1 | Elementy systemu ppoż. S. dobry. | Wywieszane instrukcje postępowania na wypadek pożaru. | | |
| 6. | Uwagi dodatkowe. | Widoczne niezabezpieczone ślady po naprawach instalacji gazowej – oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie. | | |



| | | | | |
|----|------------------|---|--|--|
| 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).

| | |
|--|---------------------------------------|
| Data sporządzenia poprzedniego protokołu: | Wykonanie wymagalnych zaleceń: |
| Maj 2015 r. | Bez zaleceń. |

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

| Lp. | Instalacja lub jej część. Stan. | 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. | Wentylacja grawitacyjna. S. zadowalający. | Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych i sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza. | | |
| 1.1 | Przewody wentylacyjne, nasady kominowe. S. zadowalający. | Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami. | | |
| | | 1. | Uszkodzony wywietrzak. | Naprawić. |



| | | |
|----|------------------|--|
| 2. | Wnioski końcowe. | W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację. |
|----|------------------|--|