

PW-2017/04/79

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. KATALOŃSKA 3, WARSZAWA



Właściciel/Zarządca obiektu:

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

KWIECIEŃ 2017

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 instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy Prawo Budowlane)	11
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:

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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2016 r.	Wykonano zalecenia.

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. Wejście do budynku. II klatka do budynku	Graffiti, próg nad chodnikiem.	Odnowić powłoki malarskie. Pomalować próg przed wejściem do II klatki.



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. zadowalający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.	Uszkodzenia wypraw tynkarskich oraz zapadnięta nawierzchnia przy elewacji.	Wyremontować uszkodzoną wyprawę tynkarską i nawierzchnię z asfaltobetonu.
		2.Strefa cokołowa.		



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
1.1.4	E. zachodnia. S. zadowolający.	Tynk cienkowarstwowy oraz mozaikowy w strefie cokołowej.	Graffiti.	Odnówić powłoki.
		3.		



1.2	Elementy przytwierdzone do elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa, instalacja odgromowa, rury spustowe wiatrołap.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. dobry.	Papa termozgrzewalna.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa prefabrykowana z płyt na belkach żelbetowych. Stropodach wentylowany z termoizolacją.		
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.		

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
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowane wiatrołap. W połaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki i, instalacja odgromowa.		
1.3.6	Kominy. S. dobry.	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.		
1.4	Stolarka. S. dobry.	Ślusarka aluminiowa.		
1.5	Drzwi. S. dobry.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.		
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 żelbetowe i żelbetowe monolityczne.		
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy prefabrykowany wentylowany.		

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
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i> 4. Balkony.	Liczne balkony uszkodzone. Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Do systematycznego remontu 80% balkonów. Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją. Do czasu wykonania robót zabezpieczających wygrodzić teren przed dostępem osób postronnych.



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
2.1.5	Schody. S. zadowolający.	Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.			
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. S. zadowolający.	Prefabrykowane warstwowe oraz żelbetowe monolityczne.			
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający.	Prefabrykowane oraz murowane z cegły pełnej białej silikatowej.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa, wiatrołap S. zadowolający.	W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia piwniczne. S. zadowolający.	Betonowe.	5.	Zapadnięta posadzka przy boksie 1.	Naprawić posadzkę.



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
5.	Sufity. S. dobry.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.		
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane okleinowane, stalowe i aluminiowe.		
7.	Powłoki malarskie. S. dobry.	Emulsyjne, lakierowane i olejne.		
8.	Tynki wewnętrzne. S. dobry.	Cementowo-wapienne.		
9.	Elementy instalacji obiektowych.			
9.1	Instalacja elektryczna i odgromowa. S. dobry.	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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2016 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.	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. zadowalający.	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowalający.	<i>Z żeliwa i PCV.</i>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowalający.	<i>Wywiewki żeliwne.</i>		
		1.Dach.	Uszkodzone wywiewki i kaptury.	Wymienić uszkodzone wywiewki, uzupełnić kaptury. /powtórzono/.



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
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający.	<i>Odprowadzenie wód z dachu wewnętrznymi rurami spustowymi; wpusty dachowe; przewody z rur PCV i żeliwa.</i>		
1.2.1	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Rury spustowe nad wejściami do klatek; ze stali ocynkowanej.</i>		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; Śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1	Woda zimna. S. dobry.	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego.</i>		
3.1.1	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający.	<i>Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe.</i>		
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający.	<i>Przygotowanie w węźle cieplnym.</i>		
3.2.2	Instalacja (rury,	<i>Rurociągi ze stali i</i>		

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
	zawory). S. zadowolający.	tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody. 2.Instalacja CWU.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji. Zawory odcinające z śladami po przeciekach.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. /powtórzono/ Wymienić uszkodzone zawory.



4.	Ogrzewanie.			
4.1	Źródło – węzeł cieplny. S. zadowolający.	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).	Rurociągi stalowe; grzejniki różnych typów		

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
	S. zadowolający.	<i>głównie żebrowe i płytowe; zawory różnych typów.</i> 3.Piwnice.	Korozja i Braki izolacji długich odcinków rur.	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie. Uzupelnąć izolacje. /powtórzone/



5.	Inne.			
5.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. niedostateczny.	<i>Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.</i> 4.Instalacja hydrantowa.	Instalacja zdewastowana, nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52. /powtórzone/
5.1.1	Zawory hydrantowe. S. niedostateczny.	<i>Szafki hydrantowe w pom. zsyków.</i> 5.Zawory hydrantowe.	Zawory zdekompletowane.	Jw. /powtórzone/.
5.2	Elementy systemu ppoż.	<i>Wywieszona „Instrukcja postępowania na</i>		

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
	S. dobry.	wypadek pożaru".		
6.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		

(dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2016 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.	Wentylacja grawitacyjna. S. zadowalający.	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, klatek schodowych i pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza.		
		1.Pralnia – piętro techniczne.	Brak wentylacji.	Wykonać wentylację.
1.1	Przewody wentylacyjne. S. zadowalający.	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.		