

PW-2019/04/92

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 β) *

Adres:

UL. EGEJSKA 17, 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)	16
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	19

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:

19 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:

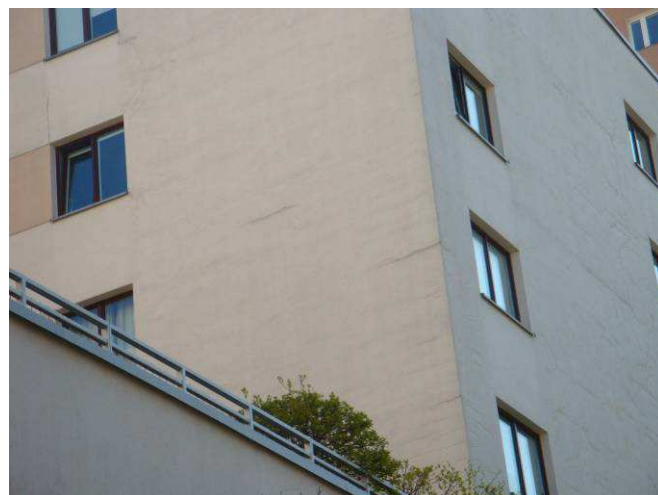
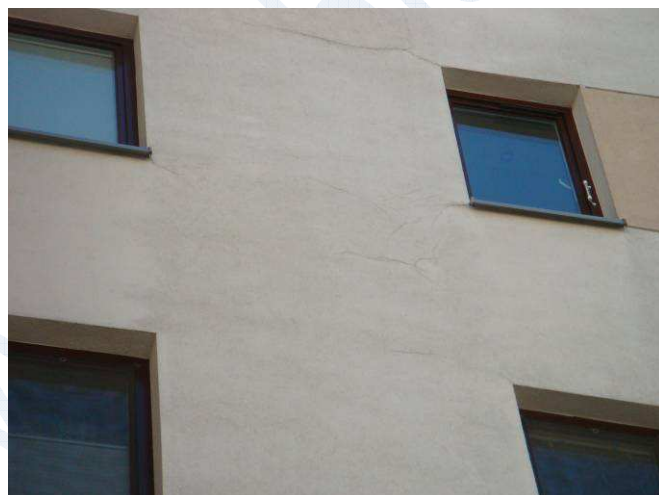
Marek Remplewicz

I. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2018 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	Elewacje. S. zadowalający.	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładziny ścienne z płyt piaskowca oraz płytek gresowych.</i>		
		1.Lokalnie na elewacji.	Spękania oraz drobne rysy.	Prace renowacyjne wyprawy tynkarskiej na elewacji.



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, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne.		
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający.	Papa termozgrzewalna oraz system odwróconego dachu.		
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. dobry.	Konstrukcja żelbetowa monolityczna, część w systemie odwróconego dachu.		

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
1.3.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej kadmowanej. 1. Wyższy dach kryty papą.	Ubytek fragmentu obróbki na narożniku atyki.	Uzupełnić ubytek.



1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej lakierowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. dobry.	Wywietrzniki, instalacja odgromowa, klapy oddymiające, wyłaz dachowy, anteny.		
1.3.6	Kominy. S. zadowolający.	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym. 2.	Drobne rysy nad obróbką i ubytki tynku.	Naprawić.

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



1.4	Stolarka. S. dobry.	Okna z PVC oraz aluminiowe, przeszklenia ślusarka aluminiową.		
1.5	Drzwi. S. zadowolający.	Stalowe oraz drewniane i aluminiowe.		
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Podciągi. S. dobry.	Monolityczne oraz prefabrykowane.		

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
2.1.2	Stropy. S. zadowolający.	Stropy żelbetowe monolityczne.			
2.1.3	Stropodach. S. dobry.	Żelbetowy monolityczny wentylowany.			
2.1.4	Balkony. S. zadowolający.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.			
2.1.5	Schody. S. dobry.	Żelbetowe w wykładzinie z ceramicznych płytek gresowych.			
3.	Ściany.				
3.1	Ściany zewnętrzne. S. dobry.	Żelbetowe monolityczne oraz warstwowe.			
3.2	Ściany wewnętrzne. S. zadowolający.	Żelbetowe monolityczne oraz murowane.			
4.	Posadzki.				
4.1	Posadzki – klatka schodowa. S. dobry.	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.			
4.2	Posadzki – pomieszczenia garażowe. S. dobry.	Betonowe utwardzane.			
5.	Sufity. S. zadowolający.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
6.	Stolarka wewnętrzna. S. dobry.	Drzwi drewniane, stalowe i aluminiowe.			

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
7.	Powłoki malarskie. S. zadowolający	<i>Emulsyjne, lakierowane i olejne.</i>		
8.	Okładziny ścienne. S. dobry.	<i>Płytki ceramiczne gresowe.</i>		
9.	Elementy otoczenia obiektu.			
9.1	Podjazdy, chodniki, opaski, drogi i parkingi. S. dobry.	<i>Kostka.</i>		
9.2	Tereny zielone i ogrodzenia. S. dobry.	<i>Trawniki, zasadzenia.</i>		
9.3	Elementy oświetlenia terenu. S. dobry.	<i>Na ścianach.</i>		
10.	Elementy instalacji obiektowych.			
10.1	Instalacja elektryczna i odgromowa.			
10.1.1	Kontrola/ Badanie. Instalacja elektryczna i odgromowa.	<i>Aktualna.</i>		
10.1.2	Instrukcja ppoż. i ewakuacji.	<i>Aktualna.</i>		
11.	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.

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
2014 r.	Wykonano zalecenia.

1.	Ocena obiektu i otoczenia.	
1.1	Stan techniczny obiektu: (dobry, zadowalający, niedostateczny, awaryjny)	zadowalający
<i>Uwagi:</i>		
1.2	Przydatność do użytkowania (w zakresie tego przeglądu): (pełna, ograniczona, żadna)	pełna
<i>Uwagi:</i>		
1.3	Estetyka obiektu: (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	akceptowalna
<i>Uwagi:</i>		
1.4	Estetyka otoczenia: (bez zarzutu, akceptowalna, nie do przyjęcia)	bez zarzutu
<i>Uwagi:</i>		

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

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2018 r.	Zalecenia nie wykonane powtórzono.

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

Lp.	Instalacja lub jej część. 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.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. S. dobry.	<i>Instalacja podłączona do kanalizacji miejskiej.</i>		
1.1.1	Poziomy i trasy. S. dobry.	<i>Z żeliwa i PCV. Prowadzone pod stropami i posadzkami.</i>		
1.1.2	Piony i podejścia. S. dobry.	<i>Z PCV.</i>		
1.1.3	Rury wywiewne. S. dobry.	<i>Z PCV wyprowadzone ponad dach.</i>		
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowalający.	<i>Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe.</i>		
1.2.1	Rurociągi i wpusty. S. dobry.	<i>Wpusty systemowe kanalizacji podciśnieniowej. Rurociągi z PE i PCV.</i>		
1.2.2	Rynny i rury spustowe S. dobry.	<i>Odprowadzenie wód deszczowych rynnami i rurami spustowymi z daszków.</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
1.2.3	Odwodnienia liniowe w garażach, rurociągi i wpusty. S. zadowolający.	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi. Rurociągi z żeliwa bez kielichowego.		
1.2.4	Odwodnienia liniowe zewnętrzne S. dobry.	Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi.		
2.	Separatory zanieczyszczeń.			
2.1	Separatory substancji stałych i ropopochodnych S. dobry.	Separator w wydzielonym pomieszczeniu na garażu.		
3.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry.	Wiata śmietnikowa na odpady segregowane i zmieszane.		
4.	Urządzenia służące do ochrony powietrza. S. dobry.	Filtry w centralach wentylacyjnych.		
5.	Urządzenia przeciwdźwiękowe. S. dobry.	Tłumiki hałasu w układzie wentylacji.		
6.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
6.1	Woda zimna. S. zadowolający.	Zasilana z sieci miejskiej.		
6.1.1	Pompownia. S. dobry.	Pompownie zlokalizowane na poziomie garaży.		
6.1.2	Instalacja (rury, zawory). S. zadowolający .	Rurociągi z rur stalowych ocynkowanych i PP. 1.Szachty wszystkie klatki.	Liczne ślady korozji i wykwyty na połączeniach.	Wymienić wadliwe kształtki.

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



6.2	Woda ciepła.			
6.2.1	Przygotowanie. S. dobry.	<i>Przygotowanie w węźle wymiennikowym.</i>		
6.2.2	Instalacja (rury, zawory). S. dobry.	<i>Z rur stalowych ocynkowanych i PP, kurki kulowe.</i>		
7.	Ogrzewanie.			
7.1	Źródło – węzły ciepłe. S. zadowolający.	<i>Węzeł ciepły zasilany z sieci miejskiej; podwężły na poziomie garaży zasilają instalację CO i CT na potrzeby wentylacji.</i>		Drobne przecieki likwidować na bieżąco.
7.2	Instalacja (rury zawory grzejniki). S. zadowolający.	<i>Z rur stalowych i z tworzyw sztucznych; Grzejniki płytowe; zawory kulowe.</i>		
		2.	Grzejniki na kłatkach – korozyja.	Wymienić na nowe.

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



8.	Inne.			
8.1	Instalacja hydrantowa, wewnętrzna. S. dobry.	Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kotnierze i gwinty.		
8.1.1	Hydranty. S. dobry.	Hydranty z wyposażeniem w typowych szafkach na każdym poziomie budynku; Aktualne kontrolki przeglądów.		
8.2	Podręczny sprzęt zabezpieczenia poż. S. dobry.	Rozmieszczone gaśnice; aktualne kontrolki przeglądów.		
8.3	Instalacje chłodnicze.			
8.3.1	Instalacje chłodnicze, freonowe. S. dobry.	Agregaty chłodnicze na dachach budynków; Dodatkowe miejscowe klimatyzatory typu Split.		
8.4	Instalacja sygnalizacyjna w garażach. S. zadowolający.	Instalacja sygnalizacji stężenia CO w garażach sprzężona z wentylacją.		

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
9.	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).

Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
Maj 2018 r.	Zalecenia nie wykonane 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.			
1.1	Wentylacja ogólna. S. zadowalający.	<i>Wentylacja grawitacyjna dla mieszkań oraz klatek schodowych.</i>		
1.1.1	Przewody wentylacyjne, kratki S. dobry.	<i>Przewody murowane z pustaków systemowych, kominy murowane, kratki żaluzjowe stalowe.</i>		
2.	Wentylacja mechaniczna.			
2.1	Wentylacja ogólna. S. zadowalający.	<i>Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych.</i>		
2.1.1	Centrale wentylacyjne/wentylatory. S. dobry.	<i>Wentylatornie kanałowe na dachach.</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
2.1.2	Czerpnie i wyrzutnie powietrza. S. zadowalający.	Czerpnie i wyrzutnie zlokalizowane na dachach, zabezpieczone żaluzjami. 1.Dach.	Lokatorzy wyższych pięter skarżą się na przykre zapachy przenoszone wentylacją z restauracji zlokalizowanej na parterze.	Zmodyfikować wyrzutnię dachową tak, aby powietrze z niej nie było zasysane przez kanały wentylacyjne.



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
2.1.3	Kanały wentylacyjne i kratki. S. zadowolający.	Przewody z blachy ocynkowanej, kratki wentylacyjne i typowe anemostaty nawiewne i wywiewne.		
2.2	Wentylacja oddymiająca. S. dobry.	Na klatkach schodowych Klapy dymowe.		
2.3	Wentylacja garaży. S. dobry.	Wentylacja nawiewno – wywiewna sterowana czujnikami CO systemu Gazex.		
2.3.1	Kanały wentylacyjne i kratki. S. zadowolający.	Przewody z blachy ocynkowanej, kratki zabezpieczone żeluzjami, anemostaty nawiewne.		
3.	Wentylacja hybrydowa.			
3.1	Wentylacja ogólna. S. dobry.	Wentylacja hybrydowa zastosowana w wybranych pionach.		
3.1.1	Nasady wentylacyjne S. dobry.	Nasady systemu aereco na dachu budynku, skrzynki rozprężne.		
4.	Uwagi dodatkowe.	Skuteczność wentylacji sprawdzono anemometrem skrzydełkowym.		
5.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		