

**PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/134**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**UL. NICEJSKA 1, WARSZAWA**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	ul. Nicejska 1, Warszawa			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> Żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> Muwana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... (technologia)	<input type="checkbox"/> .....	
Powierzchnia zabudowy [m2]	<b>2066,50</b>	Powierzchnia użytkowa [m2]	<b>18657,12</b>	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	11+1
Osoba przeprowadzająca kontrolę			Posiadane uprawnienia		
1. Janusz Płoński			Nr ew. 90/85		
2. Marek Remplewicz			Nr MAZ/0119/OWOS/13		

INFORMACJE OGÓLNE		
Podstawa prawna	art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 poz. 1332, 1529 z 2018 poz 12,317, 352 z p. zm.), § 4 - § 6 rozporządzenia Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zm.)	
ZAKRES KONTROLI OBEJMUJE SPRAWDZENIE:		
* Wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej, * Stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, * Stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, * Stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),		
KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU		
Stan techniczny	Kryterium oceny	Stopień zużycia
dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.	0-20%
zadowalający	Elementy budynku utrzymane są w należyтым stanie technicznym	21-40%
średni	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.	41-60%
zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki.	61-80%
awaryjny	Elementy w złym stanie technicznym, budynek nadaje się do likwidacji.	81-100%
KLASYFIKACJA STOPNIA PILNOŚCI		
Stopień pilności	Kryterium oceny	
1	Usterka pilna, która ma bezpośredni wpływ na prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Naprawę usterki należy przeprowadzić w trybie pilnym.	
2	Usterka średnio pilna. Usterka, która pośrednio wpływa na prawidłowe funkcjonowanie obiektu, ale nie stanowi przeszkody w jego funkcjonowaniu. Naprawę usterki należy uwzględnić w najbliższym możliwym planie remontów.	
3	Usterka najmniej pilna, należy wykonać podczas najbliższego okresowego remontu, dana część budynku lub instalacji jest obecnie sprawna i zaznaczamy tylko ewentualną możliwość pogorszenia jej stanu w najbliższym czasie.	
4	Element w stanie średnim, w najbliższym czasie należy obserwować ewentualną możliwość pogorszenia jego stanu.	
5	Element budynku w stanie dobrym.	
ZAKRES NIEWYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Niewykonane zalecenia	Uwagi
PW-2022/04/49		
Kwiecień 2022 r.	- Nie usunięto graffiti, nie naprawiono loggii, nie odnowiono powłok malarskich.	-
Kwiecień 2022 r.	- Brak izolacji przewodów ciepłej wody. - Nie dostosowano instalacji hydrantowej do aktualnych przepisów ppoż. - Daszki wywiewek niezamocowane do rury. - Węzeł 4 – armatura starego typu. - Zanieczyszczone kosze odwadniające dachy klatek schodowych. - Dach Uszkodzony wywiewzak.	-
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU		
1	<input checked="" type="checkbox"/> Przegład budynku wykonano jako oględziny części wspólnych obiektu.	
2	<input checked="" type="checkbox"/> Nie odnotowano zgłoszenia od lokatorów o złym stanie techniczny obiektu, które należy zweryfikować z poziomu lokalu mieszkalnego	

zaznaczyć znakiem X właściwe pozycje/ \* niepotrzebne skreślić

**Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu:** **20 marca 2023 r.**

**Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:** **30 marca 2023 r.**

**Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:** **listopad 2023 r.**

**PODPISY OSÓB WYKONUJĄCYCH KONTROLE**

**Oświadczam, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym oraz iż niniejszy przegląd został wykonany z należytą starannością zgodnie ze standardami przyjętymi przy wykonywaniu tego rodzaju prac, przy pełnym wykorzystaniu swojej wiedzy i umiejętności.**

W zakresie konstrukcyjnym:

W zakresie instalacyjnym:

Do protokołu dołączono kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli \*(liczba załączników-3)

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

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.	Elewacje.				
1.1.	Tynki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i> 1. Strefa cokołowa elewacji.	Graffiti, drobne uszkodzenia tynku.	Usunąć graffiti, naprawić tynki.	3



1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany budynku ocieplone.</i>			
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			

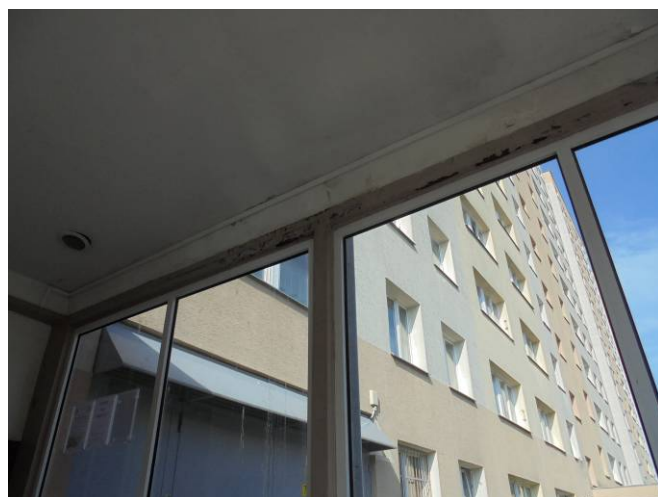
Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>  2.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich, uszkodzone obróbki.	Naprawić loggie.	3





Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
					
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.</i>			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. dobry.</b>	<i>Wyłożone lastrykiem.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wiatrołapy murowane przeszklone, drzwi aluminiowe, stropodach kryty papką.</i>	Brak narożnika, korozja konstrukcji.	Uzupełnić ubytek, oczyścić i pomalować.	3
		4. Klatka IV, II.			



2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	<i>W wykładzinach z lastryko.</i>			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko.</i>			

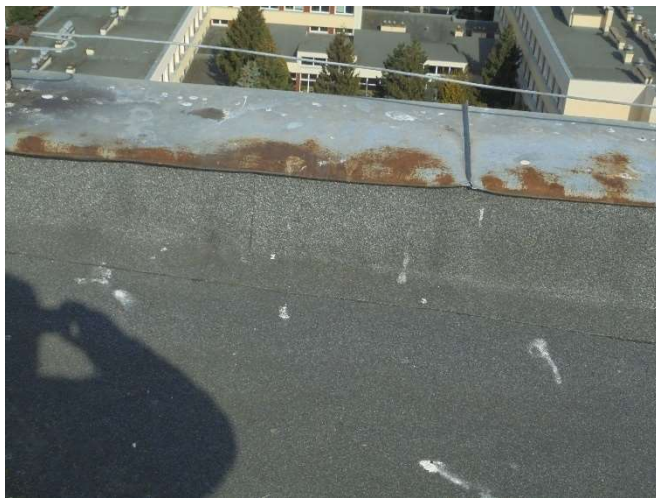


Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
		5.	Złuszczenia powłok malarskich, rysy.	Odnowić powłoki malarskie.	3



Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</i>			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Betonowe.</i>			
		6.	Uszkodzone nadproże.	Naprawić.	3
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany murowane, stropy żelbetowe.</i>			
		7. Nadproże nr 19.			
					
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płytki chodnikowe.</i>			
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	<i>Drabinka, kłapa.</i>			

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
4.2	<b>Pokrycie dachowe.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
4.3	<b>Obróbki blacharskie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
		8.	Ślady korozji.	Oczyścić i pomalować.	3




4.4	<b>Kominy, ławy kominarskie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.</i>			
4.5	<b>Odprowadzenie wód opadowych.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	<b>Inne elementy zamocowane na dachu.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa, kominy.</i>			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.
<input type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że znajduje się w należyтым stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów.
<input type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.
<input type="checkbox"/>	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego.

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „x”

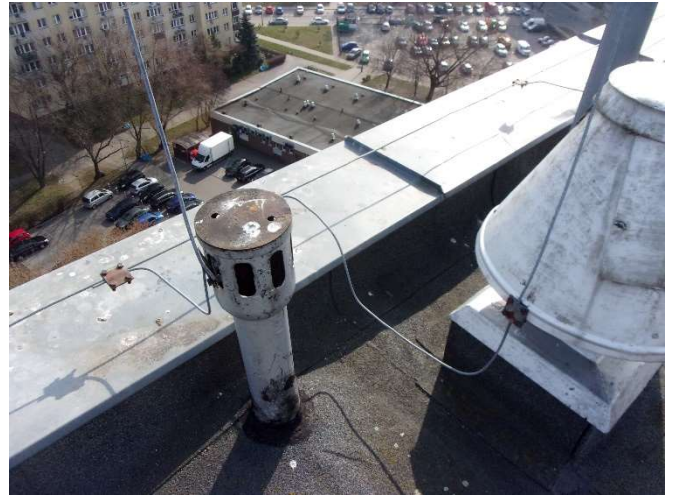
## Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska znajdujące się w części wspólnej nieruchomości.

Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
6.	Instalacja wody zimnej.				
6.2	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.</i>			
7.	Instalacja wody ciepłej.				
7.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.</i>			
		1. Pomieszczenie węzła nr 1.	Przeciek na instalacji.	Uszczelnić.	2
					
7.2	Izolacja. <b>S. średni.</b>	2. Brak izolacji.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji. (powtórzono).	3

8.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>				
8.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>			
8.2	<b>Opomiarowanie.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Ciepłomierze.</i>			
8.3	<b>Armatura i pompy.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.</i>			
		3.	Węzeł 4 – armatura starego typu.	Zaplanować częściową modernizację.	3
8.4	<b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.</i>			
8.5	<b>Izolacja.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>			
8.6	<b>Pomieszczenie i odwodnienie.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Kratka odpływowa.</i>			
9.	<b>Kanalizacja sanitarna.</b>				
9.1	<b>Przyłącze.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>			



9.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne. 4.	Daszki wywiewek niezamocowane do rury.	Zamocować.	3
-----	---	---	--	------------	---



10.	Kanalizacja deszczowa.				
10.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. zadowolający.</b>	Z PVC.			
10.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</b>	Wpusty dachowe. 5.	Zanieczyszczone kosze odwadniające dachy klatek schodowych.	Oczyścić.	2



11.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.			
11.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
11.2	Inne. <b>S.</b>	Nie dotyczy.		
12.	Instalacja gazowa.			
12.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. <b>S.</b>	Nie dotyczy.		
13.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i ppoż.			
13.1	System wentylacyjny. <b>S. zadowalający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.		
		6. Dach.	Uszkodzony wywietrzak.	Naprawić wywietrzak, zdemontować obudowę wentylatora (siedlisko gołębi). 3



13.2	Instalacja oddymiania. <b>S.</b>	Nie dotyczy.			
13.3	Instalacja wodna ppoż. <b>S. zły.</b>	Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.			
		7.	Instalacja nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52 (powtórzono).	2

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input type="checkbox"/>	Budynek znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.
<input checked="" type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że znajduje się w należyтым stanie technicznym, który nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska - wymaga obserwacji niektórych elementów.
<input type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.
<input type="checkbox"/>	Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego.

we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”