

**PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/137**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**UL. MARSYLSKA 7, WARSZAWA**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	Warszawa ul. Marsylska 7			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> Żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> Murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... (technologie)	<input type="checkbox"/> .....	
Powierzchnia zabudowy [m2]	541,60	Powierzchnia użytkowa [m2]	4251,20	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	11+1
Osoba przeprowadzająca kontrolę			Posiadane uprawnienia		
1. Janusz Płoński			Nr ew. 90/85		
2. Sławomir Markowski			Nr ew. Wa-298/90 i Wa-297/90		

INFORMACJE OGÓLNE		
Podstawa prawna	art. 62 ust. 1 pkt 1 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-2022/04/47		
Kwiecień 2022 r.	- Nie posprzątno na dachu. - Nie naprawiono tynków na nadbudówce i powłok malarskich. - Nie naprawiono balkonów.	-
Kwiecień 2022 r.	- Nie wymieniono niesprawne zawory ciepłej wody - Brak izolacji przewodów ciepłej wody - Nie dostosowano instalacji hydrantowej do aktualnych przepisów ppoż.	-
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU		
1	<input checked="" type="checkbox"/> Przeгляд 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:** 21 marca 2023 r.

**Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:** 24 marca 2023 r.

**Zalecany termin kolejnej okresowej kontroli rocznej:** marzec 2024 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>	Tynk cienkowarstwowy. 1.	Graffiti, szczelina w narożniku budynku.	Odnowić malowanie, zalepić.	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
1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	<p>Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.</p> <p>2. Nadbudówka.</p>	<p>Uszkodzenia wyprawy tynkarskiej rysy. Nieocieplona.</p>	<p>Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.</p>	3
					
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			

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
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>  3.	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Odspojone fragmenty konstrukcji żelbetowej odkuć i zabezpieczyć przed dalszą degradacją.	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. dobry.</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.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	<i>Wiatrołapy murowane przeszklone, drzwi aluminiowe, stropodach kryty papą.</i>			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	<i>W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i>			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	<i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</i>			

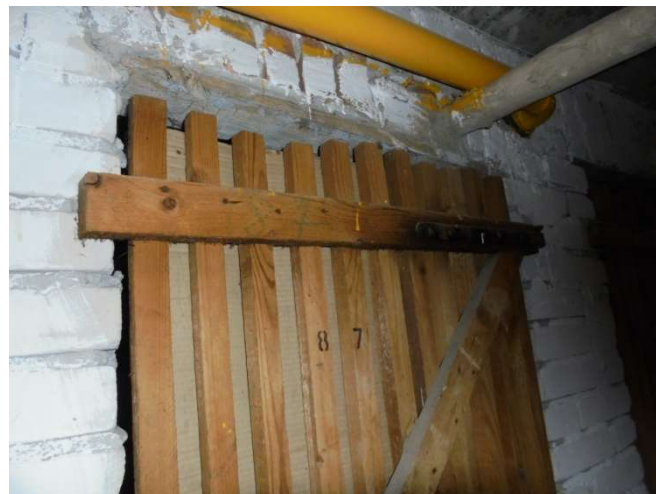


Lp.	Element obiektu. <b>Stan.</b>	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i>	Pęknięte szyby, złuszczenia i zacieki.	Odnowić powłoki malarskie. Wymienić uszkodzoną szybę.	3
		4. Drzwi, ściany.			



2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	<i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</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
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	Betonowe.			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe. 5. Nadproża 85, 87.	Uszkodzone.	Naprawić.	3



3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. <b>S. zadowolający.</b>				
3.5	Opaska budynku. <b>S. zadowolający.</b>	Płytki chodnikowe.			
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. <b>S. dobry.</b>	Drabinka, okno.			

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	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i> 6.	Dach oraz odpływy zaśmiecone odchodami gołębi.	Oczyścić pokrycie. Zamontować siatki przed gołębiami.	3




4.3	Obróbki blacharskie. <b>S.zadowolający.</b>	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wywietrzniki i instalacja odgromowa.</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. dobry.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu węzła.			
7.	Instalacja wody ciepłej.				
7.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
					
7.2	Izolacja. <b>S. średni.</b>	Brak izolacji.  1. Piwnica + węzeł cieplny - c.w. i c.c.w.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji (powtórzone).	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>		
8.4	<b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b> <b>S. zadowolający.</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	<b>Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje).</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.</i>		



10.	Kanalizacja deszczowa.			
10.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Z PVC.		
10.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. średni.</b>	Wpusty dachowe.		



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.		

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.			
		2.	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 ”