

**PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/167**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**UL. BONIFACEGO 68, WARSZAWA**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	ul. Bonifacego 68, Warszawa			
Rodzaj konstrukcji	<input checked="" type="checkbox"/> Żelbetowa	<input checked="" type="checkbox"/> Murowana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. .... (technologia)	<input type="checkbox"/> .....	
Powierzchnia zabudowy [m2]	1480,00	Powierzchnia użytkowa [m2]	4656,40	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	6+2
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 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 należytym 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-2022/04/60		
Kwiecień 2022 r.	- Nie naprawiono zacieku przy numerze domu.	-
Kwiecień 2022 r.	-	-
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLĄDU		
1	<input checked="" type="checkbox"/> Przegląd 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:** 31 marca 2023 r.

**Przeгляд został zakończony protokołem sporządzonym:** 13 kwietnia 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. dobry.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy w części boniowany oraz mozaikowy w strefie cokołowej, okładziny ścienne z płyt piaskowca oraz płytek gresowych.</i>			
		1.	Zaciek wykuszu z numerem.	Naprawić.	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>			
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi z wypełnieniem szkłem bezpiecznym.</i>			
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wyłożone płytkami.</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
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <b>S. dobry.</b>	Instalacja oświetleniowa, zadaszenia, elementy architektoniczne i reklamowe, tablice informacyjne, rury spustowe, barierki ochronne.			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. <b>S. dobry.</b>	Wyłożone płytkami, kostką.			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	Drzwi i witryna aluminiowe.			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z płytek ceramicznych gresowych.			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek PVC.			

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>	Zaciek pod oknem, prawdopodobnie nieszczelna izolacja pod oknem.	Naprawić.	3
		2. Piętro I.			
					
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
3.	Piwnice-garaże.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	<i>Drzwi stalowe, segmentowe.</i>			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Betonowe.</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
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany murowane, stropy żelbetowe. 3. Tynk na słupach.	Zawilgocenia i złuszczenia tynku na słupach parteru. Prawdopodobnie podczas mycia stosowane chemikalia uszkodzają tynk.	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, kłapa.			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	Papa termozgrzewalna oraz system odwróconego dachu.			
4.3	Obróbki blacharskie. <b>S. zadowolający.</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
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. <b>S. zadowolający.</b>	Kominy z czapami betonowymi otynkowane tynkiem cienkowarstwowym.			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S. zadowolający.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa, klapy oddymiające, wyłaz dachowy, anteny.			

#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input checked="" type="checkbox"/>	Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.
<input type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że znajduje się w należytym 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 należytym 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
5.	Instalacja wody zimnej.				
5.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). <b>S. zadowolający.</b>	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu technicznym.			
6.	Instalacja wody ciepłej.				
6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). <b>S. dobry.</b>	Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
6.2	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			
7.	Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.				
7.1	Rury, zawory. <b>S. dobry.</b>	Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.			
7.2	Opomiarowanie. <b>S. dobry.</b>	Ciepłomierze.			
7.3	Armatura i pompy. <b>S. dobry.</b>	Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.			
7.4	Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. <b>S. dobry.</b>	Zespół wymienników płytowych. Naczynia Reflex.			
7.5	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			

7.6	Pomieszczenie i odwodnienie. <b>S. dobry.</b>	Kratka odpływowa.			
8.	Kanalizacja sanitarna.				
8.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. dobry.</b>	Z PCV. Wywiewki wyprowadzone ponad dach.			
9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie do kanalizacji miejskiej Odwodnienie dachów poprzez wpusty dachowe systemowe. Odprowadzenie wód systemowymi odwodnieniami liniowymi. Separator w pom. technicznym.			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. dobry.</b>	Wpusty dachowe.			
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.				
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.			
10.2	Inne. <b>S.</b>	Nie dotyczy.			
11.	Instalacja gazowa.				
11.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. <b>S.</b>	Nie dotyczy.			

<b>12.</b>	<b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i ppoż.</b>			
<b>12.1</b>	<b>System wentylacyjny.</b> <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Wentylacja mechaniczna w korytarzach, garażach oraz pomieszczeniach technicznych. Centrala wentylacyjna VTS, wentylatory kanałowe i dachowe. Wentylacja hybrydowa zastosowana w wybranych pionach.</i>		
<b>12.2</b>	<b>Instalacja oddymiania.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Na klatkach schodowych Klapy dymowe.</i>		
<b>12.3</b>	<b>Instalacja wodna ppoż.</b> <b>S. dobry.</b>	<i>Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty.</i>		
		1. Garaż stanowisko 1.	Uszkodzona izolacja.	Naprawić.
				3



#### WNIOSEK KOŃCOWY

<input type="checkbox"/>	Budynek znajduje się w należytym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.
<input checked="" type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że znajduje się w należytym 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 należytym 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”