

**PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/150**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**UL. EGEJSKA 15, WARSZAWA**



|                                 |   |   |   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Zarządca                        | Nazwa   | Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka"<br>Administracja Osiedla Stegny Południe |   |   |   |
|                                 | Adres   | ul. Egejska 15, Warszawa  |   |   |   |
| Rodzaj konstrukcji              | <input checked="" type="checkbox"/> Żelbetowa | <input checked="" type="checkbox"/> Muwana  | <input checked="" type="checkbox"/> prefab. ....<br>(technologia) | <input type="checkbox"/> .....                                |   |
| Powierzchnia zabudowy [m2]      | 1373,19                                       | Powierzchnia użytkowa [m2]  | 5128,30   | Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych | 8 |
| 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.),<br>§ 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,<br>* Stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,<br>* Stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,<br>* 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-2022/04/23   |  |                 |
| Kwiecień 2022 r.  | - Nie naprawiono rys i zacieków na elewacji,<br>- Nie naprawiono złuszczenia tynków w garażu,<br>- Nie uzupełniono ubytków płytek,<br>- Nie usunięto roślin ze szlarchy z balkonów.  | -               |
| Kwiecień 2022 r.  | - Brak zaleceń.  | -               |
| 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:** 29 marca 2023 r.

**Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:** 05 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.<br><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.<br><b>S. zadowolający.</b> | <i>Tynk cienkowarstwowy.</i><br>1. Strefa cokołowa elewacji. | Ubytki płytek na cokole, złuszczenia na schodach. | Naprawić.  | 3                |



| Lp. | Element obiektu.<br><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.<br><b>S. zadowolający.</b>                       | Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.            |   |                           |   |
| 1.3. | Obróbki blacharskie.<br><b>S. zadowolający.</b>                    | Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.   |   |                           |   |
| 1.4. | Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska.<br><b>S. zadowolający.</b> | Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi. | Zacieki na podniebieniu, drzewka w szlichcie.<br>Zacieki na loggiach. | Naprawić, usunąć drzewko. | 3 |



| Lp.  | Element obiektu.<br><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.<br><b>S. zadowolający.</b>                          | Wyłożone płytkami.   |                                   |            |                  |
| 1.6. | Inne elementy zamocowane na elewacji.<br><b>S. dobry.</b>            | Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery. |                                   |            |                  |
| 2.   | Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.                  |  |                                   |            |                  |
| 2.1  | Schody zewnętrzne, pochylnie.<br><b>S. zadowolający.</b>             | Betonowe kryte płytami kamiennymi, kostką.   |                                   |            |                  |
| 2.2  | Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy.<br><b>S. dobry.</b>             | Drzwi i witryna aluminiowe.  |                                   |            |                  |
| 2.3  | Posadzki.<br><b>S. zadowolający.</b>                                 | Płytki.  |                                   |            |                  |
| 2.4  | Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki.<br><b>S. dobry.</b> | Stalowe. Żelbetowe w okładzinie ceramicznych płytek.   |                                   |            |                  |
| 2.5  | Wizualna ocena ścian i stropów.<br><b>S. zadowolający.</b>           | Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.                                       |                                   |            |                  |

| Lp. | Element obiektu.<br><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.<br><b>S. zadowolający.</b> |                                       |                                    |            |                  |
| 3.  | Piwnice- garaże.   |                                       |                                    |            |                  |
| 3.1 | Drzwi wejściowe, okna.<br><b>S. dobry.</b>                     | Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC. |                                    |            |                  |
| 3.2 | Posadzki.<br><b>S. zadowolający.</b>                           | Betonowe.                             |                                    |            |                  |
| 3.3 | Wizualna ocena ścian i stropów.<br><b>S. zadowolający.</b>     | Ściany murowane, stropy żelbetowe.    |                                    |            |                  |
|     |  | 3.                                    | Zawilgocenia i złuszczenia tynków. | Naprawić.  | 3                |





| Lp. | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>  | Opis.  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi. | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|---|--|-----------------------------------|------------|------------------|
|     |   | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.  |                                   |            |                  |
| 1   | 2   | 3  | 4                                 | 5          | 6                |
| 3.4 | Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy.<br><b>S. zadowolający.</b> |  |                                   |            |                  |
| 3.5 | Opaska budynku.<br><b>S. zadowolający.</b>  | <i>Płytki chodnikowe.</i>  |                                   |            |                  |
| 4.  | Dach.   |  |                                   |            |                  |
| 4.1 | Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki.<br><b>S. dobry.</b>                        | <i>Drabinka, kłapa.</i>  |                                   |            |                  |
| 4.2 | Pokrycie dachowe.<br><b>S. zadowolający.</b>  | <i>Papa termozgrzewalna oraz system odwróconego dachu.</i>   |                                   |            |                  |
| 4.3 | Obróbki blacharskie.<br><b>S. zadowolający.</b>                                     | <i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>                                     |                                   |            |                  |
| 4.4 | Kominy, ławy kominiarskie.<br><b>S. zadowolający.</b>                               | <i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.</i>  |                                   |            |                  |
| 4.5 | Odprowadzenie wód opadowych.<br><b>S. zadowolający.</b>                             | <i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.</i> |                                   |            |                  |

| Lp. | Element obiektu.<br><b>Stan.</b>                              | Opis.  | Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.          | Zalecenia. | Stopień pilności |
|-----|---|--|--|------------|------------------|
|     |   | Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.  |  |            |                  |
| 1   | 2   | 3  | 4  | 5          | 6                |
| 4.6 | Inne elementy zamocowane na dachu.<br><b>S. zadowolający.</b> | Wywietrzniki i instalacja odgromowa, klapy oddymiające, wyłaz dachowy, anteny. |  |            |                  |
|     |   | 4. Klapa oddymiająca.  | Uszkodzona klapa oddymiająca na II klatce. | Naprawić.  | 3                |



#### 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.            |

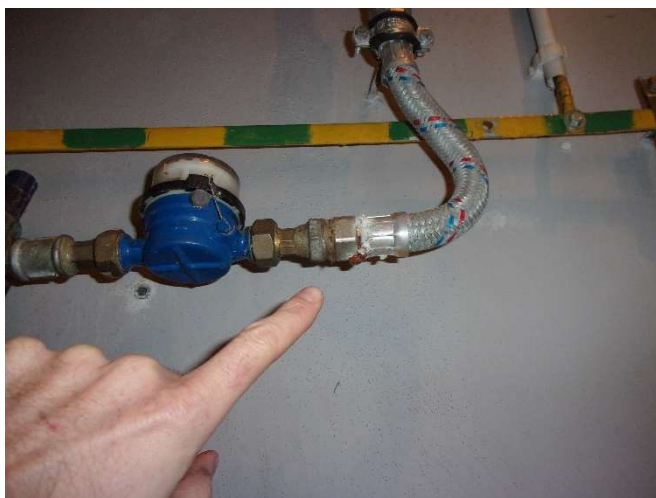
we właściwym miejscu należy zaznaczyć „x”

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

| Lp. | Element obiektu.<br><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).<br><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. | Wszystkie hydrofornie – korozja na łączeniach i zaworach przy zestawach wodomierzowych. | Monitorować, w przypadku pojawienia się przecieków wymienić element. | 4                |
| 1.  |  |  |   |  |                  |
| 6.  | Instalacja wody ciepłej.   |  |   |  |                  |
| 6.1 | Instalacja (rury, zawory, przyłącza).<br><b>S. zadowolający.</b> | Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.  |   |  |                  |
| 6.2 |  | Izolacja.<br><b>S. dobry.</b>  | Rurociągi izolowane termicznie.   |  |                  |



|     |   |  |                                      |                              |   |
|-----|---|--|--------------------------------------|------------------------------|---|
| 7.  | <b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>     |  |                                      |                              |   |
| 7.1 | <b>Rury, zawory.</b><br><b>S. zadowolający.</b> | <i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i> |                                      |                              |   |
|     |   | 2.   | Węzeł nr 2 – przeciek na instalacji. | Uszczelnić.                  | 2 |
|     |   | 3.   | Węzeł nr 3 – korozja instalacji.     | Wymenić skorodowany element. | 3 |



|     |  |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|--|
| 7.2 | <b>Opomiarowanie.</b><br><b>S. dobry.</b>  | <i>Ciepłomierze.</i>   |  |  |  |
| 7.3 | <b>Armatura i pompy.</b><br><b>S. dobry.</b>   | <i>Armatura różnych typów.<br/>Pompy obiegowe,<br/>cyrkulacyjne.</i> |  |  |  |
| 7.4 | <b>Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki.</b><br><b>S. zadowolający.</b> | <i>Zespół wymienników płytowych. Naczynia Reflex.</i>                |  |  |  |
| 7.5 | <b>Izolacja.</b><br><b>S. zadowolający.</b>  | <i>Rurociągi izolowane termicznie.</i>                               |  |  |  |
| 7.6 | <b>Pomieszczenie i odwodnienie.</b><br><b>S. dobry.</b>                                  | <i>Kratka odpływowa.</i>   |  |  |  |

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

|      |  |   |   |  |
|------|--|---|---|--|
| 12.  | <b>System wentylacyjny, sygnalizacyjny i ppoż.</b>     |   |   |  |
| 12.1 | <b>System wentylacyjny.</b><br><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.</i><br><i>Wentylatornie dachowe; na korytarzach wentylatory wywiewne systemu Helios.</i> | <p>4.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dach kl. Środkowa – brak fragmentu żaluzji na wyrzutni.</li> <li>- Kratka na kominie niezamocowana.</li> </ul> | <p>Uzupełnić.</p> <p>Zamocować trwale.</p> <p style="text-align: right;">3</p> |



|      |  |   |  |  |  |
|------|--|---|--|--|--|
| 12.2 | Instalacja oddymiania.<br><b>S. dobry.</b> | Na klatkach schodowych klapy dymowe.  |  |  |  |
| 12.3 | Instalacja wodna ppoż.<br><b>S. dobry.</b> | Zasilana z sieci miejskiej; z rur stalowych ocynkowanych łączonych na kołnierze i gwinty. |  |  |  |

#### 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 ”