

**PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/193**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**UL. CAPRI 5, WARSZAWA**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	ul. Capri 5, 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]	897,70	Powierzchnia użytkowa [m2]	3492,00	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	5+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 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-2021/04/12		
Kwiecień 2022 r.	- Nie usunięto graffiti. - Nie naprawiono logii.	-
Kwiecień 2022 r.	- WC piwnica – brak wentylacji.	-
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:**

**06 kwietnia 2023 r.**

**Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:**

**17 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. zadowolający.</b>	<i>Tynk cienkowarstwowy.</i> 1. Strefa cokołowa elewacji.	Graffiti.	Usunąć graffiti.	3



1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.</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, 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>  2.	Zacieki, złuszczenia, ubytki betonu.	Naprawić.	3



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, zadaszenia, tablice informacyjne, rury spustowe.</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.	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>Daszki na konstrukcji stalowej. Kryte papą.</i>			
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>			
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.</i>			
		3.	Drobne złuszczenia powłok malarskich.	Odnowić powłoki malarskie.	3



2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. <b>S. zadowolający.</b>				
-----	--	--	--	--	--

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.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. <b>S. dobry.</b>	<i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</i>			
3.2	Posadzki. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Betonowe.</i>			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Ściany murowane, stropy żelbetowe.</i>			
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>			
4.2	Pokrycie dachowe. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
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 tynkowane.</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W postaci dachowej spusty dachowe.</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
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. <b>S. zadowolający.</b>	Wywietrzniki i instalacja odgromowa.			

#### 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
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.			
6.	Instalacja wody ciepłej.				
6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). <b>S. zadowolający.</b>	Przygotowanie w węźle ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
6.2	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Przewody izolowane termicznie.			

7.	<b>Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.</b>				
7.1	<b>Rury, zawory.</b> <b>S. średni.</b>	<i>Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.</i>			
		1. Węzeł nr 2.	Uszkodzony zawór.	Wymenić.	2
		2. Zawory grzejnikowe w lokalach.	Prawdopodobnie zużyte, co podnosi koszt utrzymania nieruchomości.	Rozważyć wymianę.	4
		3.	Zawory podpionowe wyeksploatowane.	Zaplanować wymianę zaworów. Rozważyć wymianę całej instalacji.	3



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

8.	Kanalizacja sanitarna.			
8.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	<i>Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.</i>		
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	<i>Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.</i>		
9.	Kanalizacja deszczowa.			
9.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	<i>Z PVC.</i>		
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. dobry.</b>	<i>Wpusty dachowe.</i>		
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.			
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. <b>S. dobry.</b>	<i>Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.</i>		
10.2	Inne. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>		
11.	Instalacja gazowa.			
11.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>		
12.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i ppoż.			
12.1	System wentylacyjny. <b>S. zadowolający.</b>	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywiewzaki stalowe z nasadami.</i>		
		4. WC piwnica.	Brak wentylacji.	Wykonać.
12.2	Instalacja oddymiania. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>		
				3

12.3	Instalacja wodna ppoż. S.	Nie dotyczy.			
------	------------------------------	--------------	--	--	--

### 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 ”