

PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/151
Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO
PRZEGLĄD ROCZNY



INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM

BUDYNEK MIESZKALNY

Adres:

UL. EGEJSKA 11, WARSZAWA



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	ul. Egejska 11, 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]	486,40	Powierzchnia użytkowa [m2]	4977,29	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	15+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:		
<p>* Wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej,</p> <p>* Stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,</p> <p>* Stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,</p> <p>* Stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),</p>		
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 NIETYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Nietykonane zalecenia	Uwagi
PW-2022/04/21		
Kwiecień 2022 r.	- Nie przemalowano graffiti, - Nie odnowiono powłok malarskich, - Nie naprawiono posadzki w piwnicy, - Nie naprawiono rys na nadbudówce.	-
Kwiecień 2022 r.	- Brak izolacji przewodów ciepłej wody - Daszki niezamocowane do rury wywiewnej.	-
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: 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. Stan.	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. S. zadowolający.	Tynk cienkowarstwowy. 1. Strefa cokołowa elewacji.	Graffiti.	Odnowić powłoki malarskie.	3



1.2.	Ocieplenie ścian. S. zadowolający.	Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona. 2. Nadbudówka.	Rysy.	Naprawić uszkodzenia tynków na nadbudówce.	3
------	--	--	-------	--	---




Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
1.3.	Obróbki blacharskie. S. dobry.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. S. zadowolający.	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
		2.	Złuszczenia powłok malarskich.	Odnowić.	3



1.5.	Galerie, tarasy. S. zadowolający.	Wyłożone płytkami.			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. S. dobry.	Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. S. dobry.	Żelbetowe.			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. S. dobry.	Drzwi i witryna aluminiowe.			
2.3	Posadzki. S. zadowolający.	Płytki PVC, lastryko.			

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. S. dobry.	Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek PVC.			
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. S.dobry/ niedostateczny.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.	Złuszczenia powłok malarskich, graffiti, ubytki tynku.	Odnowić powłoki malarskie.	3



Lp.	Element obiektu. Stan.	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. S. zadowolający.				
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. S. dobry.	<i>Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.</i>			
3.2	Posadzki. S. zadowolający.	<i>Betonowe.</i>			
		4. Posadzka w rejonie węzła.	Zapadnięta posadzka.	Naprawić.	3
					
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający.	<i>Ściany murowane, stropy żelbetowe.</i>			
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. S. zadowolający.				
3.5	Opaska budynku. S. zadowolający.	<i>Płytki chodnikowe.</i>			
4.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. S. dobry.	<i>Drabinka, okno.</i>			

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
4.2	Pokrycie dachowe. S. zadowolający.	<i>Papa termozgrzewalna.</i>			
4.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	<i>Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.</i>			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. S. zadowolający.	<i>Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.</i>			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. S. zadowolający.	<i>Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połąci dachowej spusty dachowe.</i>			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. S. zadowolający.	<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.
<input type="checkbox"/> 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. Stan.	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). S. zadowolający.	Zasilana z wodociągu miejskiego. Zawór główny w piwnicy; rurociągi z tworzyw sztucznych i stali; zawory kulowe; zestaw podnoszący ciśnienie w pomieszczeniu wężła.			
6.	Instalacja wody ciepłej.				
6.1	Instalacja (rury, zawory, przyłącza). S. zadowolający.	Przygotowanie w węźle cieplnym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
6.2	Izolacja. S. średni.	1. Brak izolacji.	Brak izolacji przewodów ciepłej wody i cyrkulacji.	Zaleca się montaż izolacji termicznych na przewodach ciepłej wody i cyrkulacji (powtórzono).	3
7.	Węzeł cieplowniczy i instalacja C.O.				
7.1	Rury, zawory. S. zadowolający.	Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.			
		2.	Zawory grzejnikowe w lokalach – zużyte, co podnosi koszt utrzymania nieruchomości.	Rozważyć wymianę.	4
7.2	Opomiarowanie. S. dobry.	Ciepłomierze.			
7.3	Armatura i pompy. S. dobry.	Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.			

7.4	Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. S. dobry.	Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.			
7.5	Izolacja. S. dobry.	Rurociągi izolowane termicznie.			
7.6	Pomieszczenie i odwodnienie. S. dobry.	Kratka odpływowa.			
8.	Kanalizacja sanitarna.				
8.1	Przyłącze. S. dobry.	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). S. zadowolający.	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.			
		3. Dach	Daszki niezamocowane do rury wywiewnej.	Trwale przymocować.	3



9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. S. dobry.	Rynny i rury spustowe na nadbudówkach, wewnętrzne rury spustowe PVC.			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). S. zadowolający.	Wpusty dachowe.			

11.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.			
11.1	Miejsca gromadzenia odpadów. S. dobry.	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.		
11.2	Inne. S.	Nie dotyczy.		
12.	Instalacja gazowa.			
12.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S.	Nie dotyczy.		
13.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i ppoż.			
13.1	System wentylacyjny. S. zadowalający.	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami. Wentylacja mechaniczna wywiewna mieszkań oraz niektórych pomieszczeń technicznych. Wentylatory wyciągowe dachowe.		
13.2	Instalacja oddymiania. S.	Nie dotyczy.		
13.3	Instalacja wodna ppoż. S. dobry.	Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.		

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 ”