

**PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/181**  
**Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO**  
**PRZEGLĄD ROCZNY**



**INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM**

**BUDYNEK MIESZKALNY**

Adres:

**UL. MALTAŃSKA 6, WARSZAWA**



Zarządca	Nazwa	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Energetyka" Administracja Osiedla Stegny Południe			
	Adres	ul. Portofino 8, 02-764 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]	448,60	Powierzchnia użytkowa [m2]	3255,90	Wysokość budynku / ilość kondygnacji nadziemnych, podziemnych	11+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 NIETYKONYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Niewykonane zalecenia	Uwagi
PW-2022/04/44		
Kwiecień 2022 r.	- Nie usunięto graffiti.	-
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:**

**04 kwietnia 2023 r.**

**Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:**

**19 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>	Tynk cienkowarstwowy, płytki.			
		1.	Graffiti, drobne uszkodzenia tynku.	Usunąć graffiti. Naprawić tynk.	3



1.2.	Ocieplenie ścian. <b>S. zadowolający.</b>	Ściany budynku ocieplone. Nadbudówka nieocieplona.			
		2. Okna nadbudówki.	Degradacja biologiczna drewna.	Wymienić uszkodzone okna.	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
1.3.	Obróbki blacharskie. <b>S. dobry.</b>	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. <b>S. zadowolający.</b>	Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.			
1.5.	Galerie, tarasy. <b>S. dobry.</b>	Wyłożony płytkami.			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. <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. <b>S. zadowolający.</b>	Żelbetowy pomost.			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. <b>S. dobry.</b>	Drzwi aluminiowe.			
2.3	Posadzki. <b>S. dobry.</b>	W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych, PVC.			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. <b>S. dobry.</b>	Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.			
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. <b>S. zadowolający.</b>	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
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, okno.</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 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>			

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 należyłym stanie technicznym zapewniającym dalsze bezpieczne jego użytkowanie.
<input type="checkbox"/>	Budynek, pomimo tego, że znajduje się w należyłym 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 należyłym 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, mogącem 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. zadowolający.</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 ciepłym. Rurociągi ze stali i tworzyw sztucznych; zawory kulowe; instalacja cyrkulacji wody.			
7.2	Izolacja. <b>S. dobry.</b>	Przewody izolowane termicznie.			
8.	Węzeł ciepłowniczy i instalacja C.O.				
8.1	Rury, zawory. <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi różnych przekrojów w wykonaniu stalowym i z tworzyw sztucznych.			
8.2	Opomiarowanie. <b>S. dobry.</b>	Ciepłomierze.			
8.3	Armatura i pompy. <b>S. dobry.</b>	Armatura różnych typów. Pompy obiegowe, cyrkulacyjne.			
8.4	Zbiorniki, zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki. <b>S. zadowolający.</b>	Zespół wymienników typu JAD, płytowe. Naczynia Reflex.			
8.5	Izolacja. <b>S. zadowolający.</b>	Rurociągi izolowane termicznie.			

8.6	Pomieszczenie i odwodnienie. <b>S. zadowolający.</b>	Kratka odpływowa.			
9.	Kanalizacja sanitarna.				
9.1	Przyłącze. <b>S. dobry.</b>	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
9.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). <b>S. zadowolający.</b>	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne.			
10.	Kanalizacja deszczowa.				
10.1	Rynny i rury spustowe. <b>S. dobry.</b>	Z PVC.			
10.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). <b>S. zadowolający.</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. zadowolający.</b>	Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle ciepłym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywiewzaki stalowe z nasadami.			

13.2	Instalacja oddymiania. <b>S.</b>	<i>Nie dotyczy.</i>			
13.3	Instalacja wodna ppoż. <b>S. dobry.</b>	<i>Instalacja hydrantowa z rur stalowych ocynkowanych.</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 ”