

PROTOKÓŁ NR PW-2023/03/182
Z OKRESOWEGO PRZEGLĄDU OBIEKTU BUDOWLANEGO
PRZEGLĄD ROCZNY



INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE BUDOWLANYM

BUDYNEK MIESZKALNY

Adres:

UL. KATALOŃSKA 1, 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"/> Muwana	<input checked="" type="checkbox"/> prefab. (technologia)	<input type="checkbox"/>	
Powierzchnia zabudowy [m2]	541,70	Powierzchnia użytkowa [m2]	4903,47	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 NIEWYKONANYCH ZALECEŃ WSKAZANYCH DO REALIZACJI W PROTOKOŁACH Z POPRZEDNICH KONTROLI		
Nr dokumentu	Niewykonane zalecenia	Uwagi
PW-2022/04/32		
Kwiecień 2022 r.	- Nie usunięto graffiti. - Nie naprawiono balkonów. - Nie naprawiono posadzki na klatkach po zabetonowaniu przejść po rurach.	-
Kwiecień 2022 r.	- Brak izolacji przewodów ciepłej wody. - Nie dostosowano instalacji hydrantowej do aktualnych przepisów ppoż.	-
UWAGI DOTYCZĄCE BIEŻĄCEGO PRZEGLADU		
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: 24 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, drobne uszkodzenia tynku.	Odnowić powłoki malarskie.	3




1.2.	Ocieplenie ścian. S. zadowolający.	Ściany budynku ocieplone.			
------	--	---------------------------	--	--	--

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. zadowolający.	<i>Obróbki blacharskie z blachy salowej płaskiej ocynkowanej.</i>	Uszkodzony parapet w oknie przy balkonie.	Naprawić.	3
		2. Mieszkanie 85.			



1.4.	Balkony, loggie, konstrukcja ślusarska. S. zadowolający.	<i>Płyty żelbetowe otynkowane z barierkami stalowymi ochronnymi.</i>	Uszkodzenia konstrukcji żelbetowej płyt oraz wyprawy tynkarskiej i powłok malarskich.	Naprawić balkony.	3
		3.			

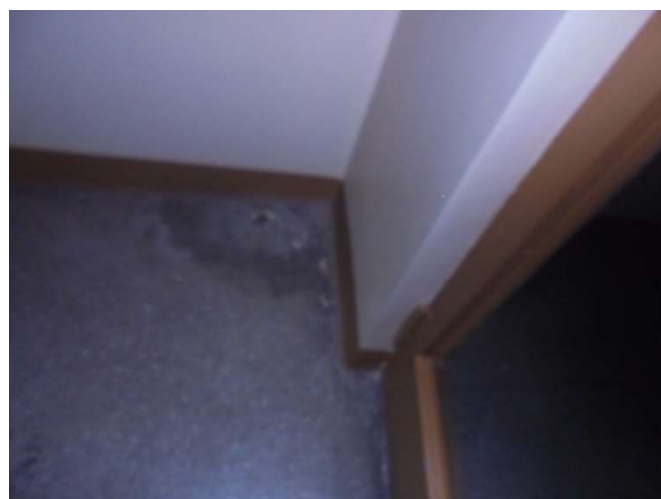


Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia.	Stopień pilności
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.			
1	2	3	4	5	6
					
1.5.	Galerie, tarasy. S.	<i>Nie dotyczy.</i>			
1.6.	Inne elementy zamocowane na elewacji. S. dobry.	<i>Instalacja oświetleniowa oraz odgromowa, barierki ochronne, tablice informacyjne, rury spustowe, kamery.</i>			
2.	Klatki schodowe, schody, pochylnie, części wspólne.				
2.1	Schody zewnętrzne, pochylnie. S.	<i>Nie dotyczy.</i>			
2.2	Daszki, drzwi wejściowe, wiatrołapy. S. dobry.	<i>Wiatrołapy murowane przeszklone, drzwi i witryna aluminiowe stropodach żelbetowy kryty papą.</i>			
2.3	Posadzki. S. dobry.	<i>W wykładzinach z lastryko oraz płytek ceramicznych gresowych.</i>			
2.4	Barierki, balustrady, biegi schodów i spoczniki. S. dobry.	<i>Stalowe. Żelbetowe w wykładzinie z lastryko oraz ceramicznych płytek gresowych.</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
2.5	Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający.	Tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym, malowane farbą emulsyjną.			
2.6	Pomieszczenia wspólne i techniczne. S. zadowolający.				
3.	Piwnice.				
3.1	Drzwi wejściowe, okna. S. zadowolający.	Drzwi stalowe, drewniane, okna z PVC.			
3.2	Posadzki. S. zadowolający.	Betonowe.			
3.3	Wizualna ocena ścian i stropów. S. zadowolający.	Ściany murowane, stropy żelbetowe.			
		4. Boks 106, przy bossie 109.	Uszkodzone nadproże. Oderwany kabel z nawisem betonowym.	Naprawić. Podczepić oderwany kabel, usunąć placki betonu.	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
3.4	Przejścia przez ściany budynku instalacji lub przyłączy. S. zadowolający.	<i>Przejścia przez stropy w całym budynku.</i> 5. Przejścia po zlikwidowanych rurach.	Po likwidacji rur nastąpiło zabetonowanie otworu, po którym zostało niechlujne zawyżenie posadzki – uwaga dotycząca estetyki została zgłoszona przez członka Rady Domu.	W celu poprawienia estetyki zaleca się wykonać odpowiednie poprawki.	3



3.5	Opaska budynku. S. zadowolający.	<i>Płytki chodnikowe.</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.	Dach.				
4.1	Dostęp na dach (włazy/wyłazy), drabinki. S. dobry.	Drabinka, kłapa.			
4.2	Pokrycie dachowe. S. zadowolający.	Papa termozgrzewalna.			
4.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający.	Obróbki blacharskie z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej.			
4.4	Kominy, ławy kominiarskie. S. zadowolający.	Murowane w okładzinie z papy termozgrzewalnej.			
4.5	Odprowadzenie wód opadowych. S. zadowolający.	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej płaskiej ocynkowanej. W połaci dachowej spusty dachowe.			
4.6	Inne elementy zamocowane na dachu. S. zadowolający.	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.
<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.			
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. zadowalający.	Kratka odpływowa.			
8.	Kanalizacja sanitarna.				
8.1	Przyłącze. S. zadowalający.	Odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej.			
8.2	Piony, poziomy i armatura (zawory burzowe, rewizje). S. zadowalający/niedostateczny.	Z żeliwa i PCV. Wywiewki żeliwne. 2. Piwnica.	Instalacja żeliwna w złym stanie.	Wymienić odcinki żeliwne na PVC.	3



9.	Kanalizacja deszczowa.				
9.1	Rynny i rury spustowe. S. zadowalający.	Z blaszane i PVC.			
9.2	Armatura (wpusty, rewizje, przelewy awaryjne). S. zadowalający.	Wpusty dachowe.			
10.	Urządzenia służące do gromadzenia odpadów i inne.				
10.1	Miejsca gromadzenia odpadów. S. dobry.	Śmietniki na odpady zmieszane przy budynku; śmietniki na odpady segregowane na terenie osiedla.			
10.2	Inne. S.	Nie dotyczy.			

11.	Instalacja gazowa.				
11.1	Instalacja gazowa wg. osobnego przeglądu. S.	<i>Nie dotyczy.</i>			
12.	System wentylacyjny, sygnalizacyjny i ppoż.				
12.1	System wentylacyjny. S. zadowolający.	<i>Wentylacja grawitacyjna niektórych pomieszczeń technicznych, pom. sanitarnych; w węźle cieplnym nawiew powietrza. Przewody murowane, wywietrzaki stalowe z nasadami.</i>			
12.2	Instalacja oddymiania. S.	<i>Nie dotyczy.</i>			
12.3	Instalacja wodna ppoż. S. zły.	<i>Instalacja hydrantowa „suche piony” z rur stalowych ocynkowanych.</i>			
		3.	Instalacja nie spełnia aktualnych przepisów ppoż.	Dostosować instalację do aktualnych przepisów ppoż.; Stosować piony nawodnione i zawory 52 (powtórzone).	2

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.
<input type="checkbox"/> we właściwym miejscu należy zaznaczyć „ x ”	