

## ***PROTOKÓŁ OKRESOWEJ PIĘCIOLETNIEJ, ROCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO***



**OBIEKT: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**

**ADRES: UL. C. GODEBSKIEGO 1C, 05-090 RASZYN**

**ZARZĄDCA: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA "NAD RASZYNKĄ"**

**ADRES: UL. C. GODEBSKIEGO 1C, 05-090 RASZYN**

**NR PROTOKOŁU: 66204/11/21**

**DATA KONTROLI: 29/10/2021**

---

## **SPIS TREŚCI**

<b>Wstęp .....</b>	<b>3</b>
Podstawa opracowania.....	3
Zakres okresowej kontroli .....	3
Kryteria oceny .....	4
Zespół kontrolny .....	4
Charakterystyka i dane techniczne obiektu .....	5
I. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. ....	7
II. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. ....	11
III. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji wentylacji mechanicznej. ....	13
IV. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowej. ....	14
V. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.....	16
<b>Dokumentacja fotograficzna .....</b>	<b>17</b>
<b>Uprawnienia członków zespołu kontrolnego .....</b>	<b>22</b>
Podpisy członków zespołu kontrolnego:.....	25

*Protokół zawiera numerowanych stron: 25*

---

# WSTĘP

## Podstawa opracowania

Okresowa kontrola została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami Ustawy Prawo budowlane, z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. 2020 poz. 1333 z późniejszymi zmianami). Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego, której funkcjonowanie określa zarówno ww. ustawa, jak i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. 120, poz. 1134).

Wykonanie przeglądów zostało zlecone przez:  
Wspólnota Mieszkaniowa "Nad Raszynką" z siedzibą ul. C. Godebskiego 1c, 05-090 Raszyn.

Wykonawcą przeglądów jest:  
KOB-24 z siedzibą al. Prymasa Tysiąclecia 76c, 01-424 Warszawa.

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniu 29/10/2021. Kontrola została zakończona protokołem nr: 66204/11/21 sporządzonym 26/11/2021. Jeden egzemplarz protokołu Wykonawca kontroli przechowuje w archiwum. Kolejną okresową kontrolę należy wykonać w roku: **2022**.

## Zakres okresowej kontroli

Zakres przeglądu technicznego określają wyżej przytoczone przepisy. Kontrola obejmuje w szczególności: elementy konstrukcji obiektu, instalacje obiektu oraz urządzenia służące ochronie środowiska.

Ocena stanu technicznego określona została na podstawie oględzin, pomiarów oraz wyników badań nieniszczących przeprowadzonych podczas kontroli. Protokół określa zakres robót remontowych i kolejność ich wykonania. Poniższe ustalenia służą dokonaniu wpisów do Książki Obiektu Budowlanego i tylko w tym zakresie mogą być wykorzystywane. Szczegółowe ekspertyzy dotyczące poszczególnych elementów obiektu lub jego całości opracowywane są na podstawie odrębnych przepisów.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem (ustawa prawo budowlane art. 70 ust 1).

## Kryteria oceny

Ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono w oparciu o poniższe kryteria:

Ocena stanu technicznego elementu	Kryterium oceny
<b>dobry</b>	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
<b>zadowalający</b>	Element budynku nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej. Element wymaga konserwacji.
<b>niezadowalający</b>	Element budynku wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej. Wymagany jest częściowy remont.
<b>awaryjny</b>	Element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Zalecany czas wykonania robót remontowych i innych zaleceń odnośnie poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono w ostatniej kolumnie tabeli. Odpowiednio:

<b>1</b>	Wykonanie prac może zostać odłożone na lata następne
<b>2</b>	Wykonać przed następną kontrolą (nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty kontroli)
<b>3</b>	Wykonać pilnie (nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty kontroli)
<b>4</b>	Wykonać niezwłocznie

## Zespół kontrolny

Okresową kontrolę przeprowadził zespół pracowników KOB-24 w składzie:

- Sebastian Baranowski,
- Barbara Teodorczyk.

Podpisy członków zespołu znajdują się na ostatniej stronie.

Zespół kontrolny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, sporządzono niniejszy protokół okresowej kontroli.

Protokół okresowej kontroli opracowali:

- Część konstrukcyjna: Sebastian Baranowski, uprawnienia nr: MAZ/0155/OWOK/12,
- Część instalacyjna: Barbara Teodorczyk, uprawnienia nr: UA-V-7342-5/52/91 Wk.

## Charakterystyka i dane techniczne obiektu

### 1. Lokalizacja i sposób użytkowania

Lokalizacja	Województwo	mazowieckie
	Miejscowość	Raszyn
	Kod pocztowy	05-090
	Ulica, nr	Godebskiego 1C
Sposób użytkowania obiektu		Mieszkalny wielorodzinny

### 2. Dane gabarytowe

Kubatura	5 848,87 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Liczba kondygnacji naziemnych	2/3/4

### 3. Opis techniczny

Fundamenty	Żelbetowe ławy fundamentowe.
Szkielet nośny	Żelbetowy.
Ściany	Żelbetowe, murowane.
Stropy	Prefabrykowane kanałowe.
Podłogi i posadzki	Betonowe zatarte na gładko, z płytek ceramicznych typu gres.
Klatki schodowe	Żelbetowe, biegi i spoczniki żelbetowe płytowe, balustrady stalowe malowane. Nawierzchnia z płytek ceramicznych typu gres.
Dach	Drewniana więźba dachowa, pokrycie z blachodachówki. Obróbki blacharskie z blachy powlekanej, odwodnienie zewnętrzne z PVC. Kominy murowane, tynkowane, czapy kominowe prefabrykowane. Ławy kominiarskie z desek drewnianych na wspornikach systemowych.
Elewacje	Tynk cienkowarstwowy, cokół niewyodrębniony. Bloczki AmerBlok jako wykończenie wejść do klatek schodowych w podcieniu bramowym. Balkony i loggie z nawierzchnia z płytek ceramicznych, balustrady stalowe ażurowe, malowane.
Stolarka okienna	Z profili PVC.
Stolarka drzwiowa	Z profili aluminiowych, stalowa, drewniana płycinowa.

---

#### 4. Instalacje

Podstawowe instalacje występujące w obiekcie:

Instalacja wody zimnej (z.w.)
Instalacja wody ciepłej (c.w.)
Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)
Kotłownia
Kanalizacja sanitarna
Kanalizacja deszczowa
Urządzenia służące gospodarce odpadami
Przewody spalinowe
Przewody wentylacji grawitacyjnej
Instalacja gazowa
Instalacja elektryczna
Instalacja odgromowa

# I. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
<b>1 Fundamenty</b>	<b>Stan techniczny ogólny: zadowalający.</b>			
1.1 Posadowienie	Nie zauważono objawów mogących sugerować uszkodzenie lub osiadanie fundamentów. Stan techniczny – zadowalający.  Widoczne podciąganie wód gruntowych na poziomie piwnic i w najniższej położonym pomieszczeniu kotłowni.	315	Należy podjąć próby doszczelnienia fundamentów.	2
1.2 Opaska	Z betonowych płyt chodnikowych. Stan techniczny – zadowalający.	238 262	Wyprofilować miejsca odkształceń wskutek osiadania gruntu.	2
<b>2 Elewacje</b>	<b>Stan techniczny ogólny: zadowalający.</b>			
2.1 Okładziny	Tynk cienkowarstwowy na siatce, bloczki AmerBlok. Lokalne zarysowania, zabrudzenia, zacieki. Stan techniczny – zadowalający.	240 244 283	Sukcesywnie wykonać naprawy.	1
2.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy	Gruntowe wzmocnione kostką betonową i obrzeżami betonowymi. Stan techniczny – dobry.			
2.3 Zadaszenia, markizy	Nie dotyczy. Wejście do klatek schodowych z podcienia bramowego.			
2.4 Gzymsy	Stan techniczny – dobry.			
2.5 Balkony, loggie	Balkony żelbetowe wspornikowe, loggie płytowe oparte na ścianach zewnętrznych, balustrady stalowe malowane. Stan konstrukcji i balustrad – dobry.  Nawierzchnia z płytek ceramicznych na betonowej wylewce. Stan techniczny – niezadowalający.  Widoczna degradacja wylewki betonowej i uszkodzenia nawierzchni z płytek ceramicznych.	261 267 241	Należy przewidzieć remont nawierzchni do poziomu izolacji płyt. Należy nadmienić, że dbanie o stan nawierzchni i balustrad leży w gestii lokatorów. Usuwać na bieżąco roślinność porastającą balkony	2
2.6 Tablice, znaki informacyjne, reklamy	Zamocowane prawidłowo.			
2.7 Rynny, rury spustowe	Z PVC. Stan techniczny – zadowalający. Widoczne zanieczyszczenia.	247 270	Należy okresowo czyścić rynny i sprawdzać drożność rur spustowych.	2
<b>3 Szkielet nośny</b>	<b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>			
3.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji nośnej budynku. Stan techniczny – dobry.			
3.2 Elementy obciążające konstrukcję	Konstrukcja budynku przenosi ciężar własny, obciążenia od zainstalowanych urządzeń, obciążenia użytkowe, śniegu i in. normatywne.			
<b>4 Ściany</b>	<b>Stan techniczny ogólny: zadowalający.</b>			

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
4.1 Nośne	Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji nośnej ścian budynku. Stan techniczny – zadowalający.  Widoczne podciąganie wilgoci na poziomie piwnic.	316 317 318	Należy odtworzyć ciągłość izolacji pionowej i poziomej, naprawić tynki i powłoki malarskie.	2
4.2 Działowe	Murowane. Stan techniczny – zadowalający.			
4.3 Powłoki malarskie, okładziny	Farby emulsyjne i olejne. Odspojone powłoki malarskie po zaciekach z lokalu na 4 i 3 piętrze. Stan techniczny - zadowalający.	304 305 308	Uzupełnić złuszczone powłoki malarskie /pomalować/.	2
<b>5 Stropy</b>	<b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>			
5.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji stropów. Stan techniczny – dobry.			
5.2 Ugięcia	W normie.			
5.3 Obciążenia	Ciężar własny oraz obciążenia użytkowe.			
5.4 Sufity	Odspojenia farby na suficie ostatniej kondygnacji na klatce schodowej. Stan techniczny – dobry.	292 293	Uzupełnić złuszczone powłoki malarskie /pomalować/.	2
<b>6 Podłogi i posadzki</b>	<b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>			
6.1 Nawierzchnie pomieszczeń	Betonowe, zatarte na gładko. Stan techniczny – zadowalający.			
6.2 Nawierzchnie poziomych ciągów komunikacyjnych	Z płytek ceramicznych. Stan techniczny – dobry.			
6.3 Nawierzchnie piwnic i garaży	Betonowe, zatarte na gładko. Stan techniczny – zadowalający.			
<b>7 Klatki schodowe, schody wewnętrzne</b>	<b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>			
7.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji nośnej klatek schodowych w budynku. Stan techniczny – dobry.			
7.2 Nawierzchnie	Z płytek ceramicznych. Stan techniczny – dobry.			
7.3 Bariery, balustrady	Stalowe, malowane. Stan techniczny – dobry.			
7.4 Biegi, spoczniki	Żelbetowe, płytowe. Stan techniczny – dobry.			
<b>8 Dach</b>	<b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>			
8.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji nośnej dachu budynku. Stan techniczny – dobry.			
8.2 Pokrycie	Z blachodachówki. Stan techniczny – dobry.	300 298		
8.3 Obróbki blacharskie, rynny i odwodnienie dachu	Z blachy powlekanej, odwodnienie zewnętrzne z PVC. Stan techniczny – zadowalający.			



Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
8.4 Kominy	Murowane, tynkowane. Stan techniczny – dobry.			
8.5 Ławy kominiarskie	Stan techniczny – dobry.			
8.6 Dostęp na dach (włazy/wyłazy)	Z klatki I wyłazem na poddasze i dalej drabina i wyłazem na dach. Stan dostępu – dobry.			
8.7 Instalacja odgromowa	Stan techniczny – zadowalający.			
8.8 Inne elementy zamocowane na dachu	Zamocowane prawidłowo.			
<b>9 Stolarka, ślusarka</b>	<b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>			
9.1 Okna	Z PVC. Stan techniczny – dobry.			
9.2 Drzwi zewnętrzne	Z profili aluminiowych. Stan techniczny – dobry.			
9.3 Drzwi wewnętrzne	Z profili aluminiowych, stalowe, drewniane płycinowe. Stan techniczny – dobry.			

## Stan realizacji zaleceń w branży konstrukcyjnej wykazanych do wykonania w protokołach poprzednich kontroli okresowych

Data poprzedniej kontroli		
Przeгляд roczny	20/11/2020	
Przeгляд pięcioletni	12/09/2016	
Element	Zakres robót remontowych zaleconych do realizacji podczas poprzednich kontroli	Stan realizacji zalecenia
	Wg protokołu z 20/11/2020.	Częściowo zrealizowane. Zalecenia niewykonane zostały powtórzone w niniejszym protokole.

## Podsumowanie – branża konstrukcyjna

Element	Stan techniczny	Główne prace remontowe / uwagi
Fundamenty	Zadowalający.	Należy podjąć próby doszczelnienia fundamentów. Wyprofilować miejsca odkształceń wskutek osiadania gruntu.
Elewacje	Zadowalający.	Należy przewidzieć naprawę tynku w miejscu uszkodzenia.  Należy przewidzieć remont nawierzchni do poziomu izolacji płyt. Należy nadmienić, że dbanie o stan nawierzchni i balustrad leży w gestii lokatorów. Usuwać na bieżąco roślinność porastającą balkony Należy okresowo czyścić rynny i sprawdzać drożność rur spustowych.
Szkielet nośny	Dobry.	
Ściany	Zadowalający.	Należy odtworzyć ciągłość izolacji pionowej i poziomej, naprawić tynki i powłoki malarskie.  Uzupełnić złuszczone powłoki malarskie /pomalować/.
Stropy	Dobry.	Uzupełnić złuszczone powłoki malarskie /pomalować/.
Podłogi i posadzki	Dobry.	
Klatki schodowe, schody wewnętrzne	Dobry.	
Dach	Dobry.	
Stolarka, ślusarka	Dobry.	
Ogrodzenia, furty, bramy wjazdowe	Zadowalający.	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie skorodowane elementy furtek. Wykonać naprawy ogrodzenia.
Śmietnik	Dobry.	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie skorodowane elementy furtki
<b>Ogólny stan techniczny obiektu</b>		
Dobry.		
<b>Przydatność do użytkowania</b>		
Obiekt można użytkować.		
<b>Inne uwagi</b>		
Brak uwag.		

## II. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
<b>10 Instalacja wody zimnej</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
10.1 Przyłącze	Z miejskiej sieci wodociągowej.			
10.2 Przejścia przez przegrody budynku	W tulejach osłonowych szczelne.			
10.3 Wodomierz	Na przyłączy do budynku w pomieszczeniu kotłowni.			
10.4 Zawór główny	Na przyłączy za i przed wodomierzem			
10.5 Zawór antyskażeniowy	Zamontowany na przyłączy.			
10.6 Instalacja (rury, zawory, przyłącza)	Instalacja z rur zgrzewanych PP, piony prowadzone w szachcie instalacyjnym przy klatkach schodowych. Wodomierze indywidualne przed „odejściami” na lokale.			
10.7 Izolacja	Instalacje izolowane termicznie.			
10.8 Dokumentacja (protokół z przeglądu wodnej instalacji przeciwpożarowej)	Nie dotyczy.			
<b>11 Instalacja wody ciepłej</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
11.1 Sposób przygotowania	Ciepła woda przygotowywana jest centralnie w zasobnikowym podgrzewaczu ciepłej wody zlokalizowanym w pomieszczeniu kotłowni.			
11.2 Instalacja (rury, zawory, armatura)	Instalacja z rur zgrzewanych PP, piony prowadzone w szachcie instalacyjnym przy klatkach schodowych. Wodomierze indywidualne przed „odejściami” na lokale.			
11.3 Izolacja	Instalacje izolowane termicznie.			
<b>12 Instalacja C.O.</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
12.1 Sposób ogrzewania	System ogrzewania wodny, pompy z rozdzielaczem dolnym.			
12.2 Instalacja (rury, zawory, grzejniki)	Instalacja z rur zgrzewanych PP-STABI, Zawory kulowe. Grzejniki stalowe Purmo z zaworami termoregulacyjnymi.			
12.3 Izolacja	Instalacja izolowana termicznie.			
<b>13 Kotłownia gazowa</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
13.1 Kocioł	Kocioł gazowy VIESSMANN, VITOGAS 050, o mocy 108 – 117,4 kW.			
13.2 Instalacja paliwa dla kotła	Gaz „E”.			
13.3 Rurociągi obiegów wodnych	Instalacja w kotłowni z rur stalowych czarnych, łączonych przez spawanie i zgrzewanych PP.			
13.4 Armatura i pompy	Zawory bezpieczeństwa, pompy obiegowe i cyrkulacyjna.			

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
13.5 Zbiorniki (zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki)	Naczynie wzbiornicze zamknięte typu Reflex, zasobnikowy podgrzewacz cieplej wody.			
13.6 Izolacje	Instalacje izolowane termicznie pianką poliuretanową.			
13.7 Wentylacja kotłowni	Pomieszczenie kotłowni wentylowane grawitacyjnie z nawiewem kanałem typu „Z”.			
13.8 Instrukcja stanowiskowa	W dokumentacji.			
13.9 Dokumentacja (protokół z przeгляdu serwisowego kotłów)	Dostępna w Zarządzie Wspólnoty budynku.			
<b>14 Kanalizacja sanitarna</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
14.1 Przyłącze	Do sieci kanalizacji miejskiej.			
14.2 Przejścia przez przegrody budynku	Szczelne i suche.			
14.3 Rurociągi i armatura (zawory burzowe, rewizje)	Rurociągi z rur kielichowych PVC, łączonych na uszczelki gumowe. Piony z PVC z rewizjami.			
14.4 Podejścia / przybory	Z PVC.			
14.5 Rury wywiewne	Piony kanalizacyjne wyprowadzone ponad dach budynku i zakończone rurami wywiewnymi z PVC.			
14.6 Studzienki rewizyjne	Studzienki rewizyjne kompletne, nie stwarzają zagrożenia.			
<b>15 Kanalizacja deszczowa</b>	<b>Stan techniczny: zadowalający.</b>			
15.1 Sposób odwodnienia powierzchni	Wody opadowe odprowadzane systemem rynien i rur spustowych na teren przyległy.			
15.2 Rurociągi i armatura (wpusty/rewizje)	Rurociągi z rur i kształtek kielichowych PVC.			
15.3 Rynny, rury spustowe	Rury spustowe zewnętrzne z PVC.	270	Oczyścić rynny.	2
15.4 Studzienki rewizyjne	Betonowe z włazami – w dniu przeglądu kompletne.			
<b>16 Urządzenia służące gospodarce odpadami</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
16.1 Pojemniki	Typowe pojemniki na śmieci.			
16.2 Miejsce składowania odpadów	W zadaszonej, zamykanej altance na terenie posesji.			
16.3 Możliwość segregacji odpadów	Występuje.			

### III. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji wentylacji mechanicznej.

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
<b>17 Przewody spalinowe</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
17.1 Wyloty kominów	Ponad dachem.			
17.2 Wyczystki, rewizje	Dostępne.			
17.3 Drożność, szczelność	Zgodnie z protokołem kominarskim.			
17.4 Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych)	Protokół do wglądu w Zarządzie Wspólnoty budynku.			
<b>18 Przewody wentylacji grawitacyjnej</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
18.1 Kanały wentylacyjne	Kanały wentylacyjne w postaci kominów wyniesionych ponad dach budynku.  Brak wentylacji klatek schodowych.		Ze względu na instalację gazową rozprowadzoną przez korytarze zaleca się wykonanie kanałów wywiewnych na ostatnich kondygnacjach klatek schodowych.	2
18.2 Drożność nawiewu / wywiewu	Zgodnie z protokołem kominarskim.			
18.3 Wyloty wentylacji	Na dachu w kominach.			
18.4 Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych)	Protokół do wglądu w Zarządzie Wspólnoty budynku.			

#### IV. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowej.

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
<b>19 Instalacja gazowa</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>			
19.1 Zawór główny	Zawór główny odcinający kulowy zlokalizowany w zewnętrznej szafce gazowej.			
19.2 Szafka gazowa	Na zewnątrz budynku.  Szafki węgkowe, wentylowane z gazomierzami indywidualnymi na klatkach schodowych.			
19.3 Urządzenia szafek gazowych	Zawór główny, gazomierz, reduktor, zawór szybkozamykający, manometr – w szafce zewnętrznej. W szafkach na kl. schodowych, zawory odcinające i gazomierze indywidualne.			
19.4 Przejścia przez przegrody	W tulejach ochronnych.			
19.5 Rurociągi i armatura	Instalacja wykonana z rur stalowych bez szwu, łączonych przez spawanie.			
19.6 Odbiorniki gazu	Kocioł gazowy, kuchnie/płyty gazowe w lokalach.			
19.7 Powłoki malarskie	Wykonane.  Widoczne ślady korozji na instalacji gazowej w skrzynce oraz od skrzynki do budynku.	264 266	Zabezpieczyć antykorozyjnie instalację gazową w skrzynce oraz na odcinku od skrzynki do budynku.	2
<b>20 Szczelność instalacji</b>	<b>Zgodnie z protokołem szczelności.</b>  Protokół do wglądu w Zarządzie Wspólnoty budynku.			

## Stan realizacji zaleceń w branży instalacyjnej wykazanych do wykonania w protokołach poprzednich kontroli okresowych

Podstawowe instalacje obiektu	Zakres robót remontowych zaleconych do realizacji podczas poprzednich kontroli	Stan realizacji zalecenia
Instalacja wody zimnej	Brak zaleceń.	
Instalacja wody ciepłej	Brak zaleceń.	
Instalacja C.O.	Brak zaleceń.	
Kotłownia	Brak zaleceń.	
Kanalizacja sanitarna	Brak zaleceń.	
Kanalizacja deszczowa	Brak zaleceń.	
Urządzenia służące gospodarce odpadami	Brak zaleceń.	
Przewody spalinowe	Brak zaleceń.	
Przewody wentylacji grawitacyjnej	Brak zaleceń.	
Instalacja gazowa	Zabezpieczyć instalację gazową od skrzynki do budynku, przed dalszą korozją.	Nie wykonano.

### Podsumowanie – branża instalacyjna

Podstawowe instalacje obiektu	Stan techniczny	Główne prace remontowe / uwagi
Instalacja wody zimnej	Dobry.	
Instalacja wody ciepłej	Dobry.	
Instalacja C.O.	Dobry.	
Kotłownia	Dobry.	
Kanalizacja sanitarna	Dobry.	
Kanalizacja deszczowa	Zadawalający.	Oczyszczyć rynny.
Urządzenia służące gospodarce odpadami	Dobry.	
Przewody spalinowe	Dobry.	
Przewody wentylacji grawitacyjnej	Dobry.	Ze względu na instalację gazową rozprowadzoną przez korytarze zaleca się wykonanie kanałów wywiewnych na ostatnich kondygnacjach klatek schodowych.
Instalacja gazowa	Dobry.	Zabezpieczyć antykorozyjnie instalację gazową w skrzynce oraz na odcinku od skrzynki do budynku.
<b>Przydatność obiektu do użytkowania w zakresie kontrolowanych instalacji</b>		
Instalacje są sprawne technicznie i nadają się do dalszego użytkowania.		
<b>Inne uwagi</b>		
Prowadzić konserwację instalacji, szczególnie narażonych na działanie warunków atmosferycznych, pamiętać o czyszczeniu rynien i rur spustowych.		

## V. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Element / Zagadnienie	Opis i ocena elementu / Problematyka zagadnienia	Fot	Zalecenia	Stopień pilności
<b>21 Otoczenie obiektu</b>	<b>Otoczenie obiektu w stanie technicznym dobrym.</b>			
21.1 Dojścia i dojazdy (parkingi, place manewrowe)	Parking oraz tereny zewnętrzne wspólne dla budynków. Dojścia i dojazdy utwardzone – nawierzchnia z kostki betonowej w stanie technicznym dobrym.			
21.2 Ogrodzenia, furty, bramy wjazdowe	Ogrodzenie, furtki, bramy wjazdowe w stanie technicznym zadowalającym. Korozja furtek oraz uszkodzenia fragmentów ogrodzenia.	280 281 253	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie skorodowane elementy furtek. Wykonać naprawy ogrodzenia.	2
21.3 Mała architektura (obiekty: kultu religijnego, architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku)	Teren wokół budynku uporządkowany, głównie śmietniki i ławeczki. Stan techniczny – dobry.			
21.4 Inne elementy otoczenia	Śmietnik - korozja bramy do śmietnika. Stan techniczny – dobry.	271 273	Oczyścić i zabezpieczyć antykorozyjnie skorodowane elementy furtki.	2
21.5 Tereny zielone	Tereny zielone zadbane i pielęgnowane.			
<b>22 Estetyka oraz przydatność do użytkowania</b>	<b>Estetyka budynku zadowalająca. Obiekt przydatny do użytkowania.</b>			
22.1 Walory estetyczne obiektu	Walory estetyczne należy uznać za zadowalające.			
22.2 Ochrona życia i zdrowia użytkowników obiektu	Obiekt bezpieczny dla jego użytkowników.			
22.3 Bezpieczeństwo konstrukcji obiektu	Konstrukcja obiektu bezpieczna.			
22.4 Oddziaływanie na środowisko naturalne	Budynek ze względu na funkcje i wyposażenie nie wprowadza szczególnej emisji hałasu i wibracji. Nie ma on negatywnego wpływu na istniejące środowisko.			
22.5 Walory użytkowe	Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.			



---

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Foto 238



Foto 240



Foto 241



Foto 244



Foto 247



Foto 253



Foto 261



Foto 262



Foto 264



Foto 266



Foto 267



Foto 270



Foto 271



Foto 273



Foto 280

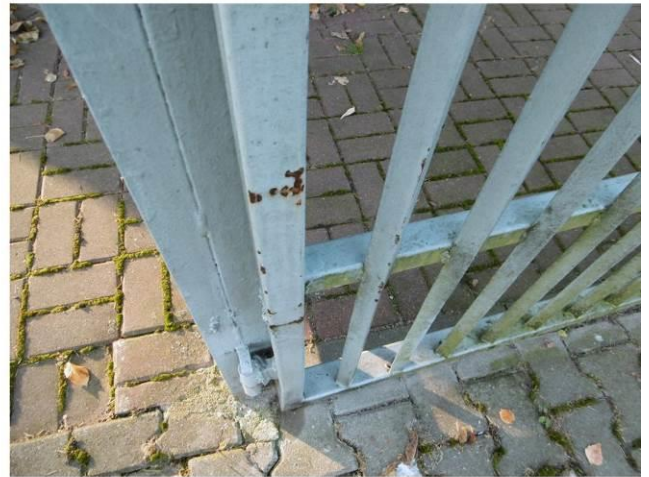


Foto 281



Foto 283



Foto 292



Foto 293



Foto 298



Foto 300



Foto 304



Foto 305



Foto 308



Foto 315



Foto 316



Foto 317

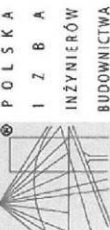


Foto 318

# UPRAWNIENIA CZŁONKÓW ZESPOŁU KONTROLNEGO



sygn. akt. MAZ/7132/156/12/K



P O L S K A  
I Z B A  
I N Ż Y N I E R Ó W  
B U D O W N I C T W A



Warszawa, dnia 02 lipca 2012 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r., nr 5, poz. 42 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 pkt 2-3 oraz ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 2, ust. 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz § 11 ust. 1 pkt 1, § 17 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnich funkcji technicznych budownictwie (Dz.U. Nr 83 poz. 578 późn. zm.),

**Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa;**

nadaje

**Panu Sebastianowi Baranowskiemu  
magistrowi inżynierowi**

urodzonemu dnia 5 lipca 1982 roku w m. Białystok, synowi Andrzeja

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE  
nr MAZ/0155/OWOK/12**

**do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej**

Szczegółowy zakres uprawnień

I. Na mocy art. 12 ust. 1 pkt 2-5, art. 13 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 i 4 ustawy - Prawo budowlane, w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

1. kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
2. kierowania wytworzeniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytworzenia tych elementów,
3. wykonywania nadzoru inwestorskiego,
4. sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

II. Na mocy § 17 ust. 1 pkt 2 w zw. z pkt 1 i § 16 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych budownictwie, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

- kierowania robotami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym w odniesieniu do konstrukcji obiektu i architektury obiektu.

### Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:  
MAZ-V31-3AF-JV4 \*

Pan SEBASTIAN BARANOWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/0427/12

adres zamieszkania ul. TWÓRCZA 55 F / 2, 03-289 WARSZAWA

jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

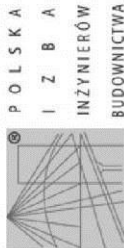
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2021-08-01 do 2022-07-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-08-05 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi).

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zamieszczonego na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.pib.org.pl](http://www.pib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.



Zaświadczenie  
o numerze weryfikacyjnym:  
MAZ-AWI-K54-TRT \*

Pani BARBARA TEODORCZYK o numerze ewidencyjnym MAZ/IS/0048/09  
adres zamieszkania ul. PONIATOWSKIEGO 61, 05-200 WŁOŁOMIN  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2021-07-01 do 2022-06-30.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-06-16 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr. 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.pib.org.pl](http://www.pib.org.pl) lub kontaktując się z Biurem Właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

URZĄD WOJEWÓDZKI  
w Łodzi

Włocławek, dnia 30.10. 19 91 r.

(nazwa i adres terenowego organu administracji państwowej)  
Nr UA-V-7342-5)52)91 Wk

**DECYZJA**

Na podstawie § 5, 6, 7 i § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8 poz. 46/75) stwierdza się, że

Obywatel BARBARA TEODORCZYK  
(wymienić imię - imiona i nazwisko)

Magister inżynier inżynierii środowiska,-  
(wymienić tytuł naukowy)

urodzony dnia 5.12.1960r. w Chełmie

posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót,

w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych,  
(określić rodzaj specjalności techniczno-budowlanej lub specjalizacji zawodowej)

Obywatel BARBARA TEODORCZYK  
(imię - imiona i nazwisko)

jest upoważniony do\*):  
Zakres upoważnień na odrocenie,-

Otrzymał:  
1. Pani Barbara Teodorczyk  
ul. M.C. Skłodowskiej 5)92  
87-300 Włocławek  
2. V a) a

pieczęć urzędowa  
(podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego)

\* określić zakres prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie wynikający odpowiednio do rodzaju funkcji i specjalności techn.-budowlanej z przepisów § 1 ust. 5, § 2 ust. 2, § 4 ust. 1 i 2, § 5 ust. 2, § 6, § 7, § 8 i § 13, ust. 1 rozporządzenia.

Z.G. Włocławek ul. Brzeska 4, tel. 237-73, zam. 1771/91 500

Jest upoważniona do :

1. kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów instalacji oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie instalacji sanitarnych.

Z up. wojewody  
Dyrektor Wydziału  
Inżyniersko-Architekcyjnego  
i Nadzoru Budowlanego

KOMISJA KWALIFIKACYJNA NR 711  
PRZY STOWARZYSZENIU  
INSTYTUTU ENERGETYKI I CHŁODNICTWA  
Al. Krakowska 110/114, 02-256 Warszawa



Świadectwo kwalifikacyjne  
Nr E3/349/711/2019

Uprawiająca do zajmowania się eksploatacją  
urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku:

**EKSPLLOATACJI**

Świadectwo jest ważne do dnia .....  
wtorek, 2 kwiecień 2024

ZSŁ PRZEWODNICZĄCEGO  
KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ  
NR 711/123/14/18

mgr inż. *Vartusz Debowiński*

podpis przewodniczącego komisji kwalifikacyjnej  
(pieczęć imienna)



3 kwiecień 2019r., Warszawa  
data i miejsce wystawienia

Komisja Kwalifikacyjna Nr 711 działająca zgodnie z przepisami rozporządzenia ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 roku, w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828) nr 129, poz. 1184 oraz 2005 r. Nr 141, poz. 1189), na podstawie wyniku egzaminu zdanego

w dniu: ..... środa, 3 kwiecień 2019

i protokołu nr E3/349/711/2019 stwierdza, że Pani/Pan

**TEODORCZYK BARBARA**

posiadający/a numer ewidencyjny PESEL

6 0 1 2 0 5 0 5 4 2 9

spełnia wymagania kwalifikacyjne do wykonywania pracy na stanowisku eksploatacji w zakresie:

obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym

dla następujących urządzeń, instalacji i sieci:

Grupa 3. Urządzenia, instalacje i sieci gazowe wytworzące, przetwarzające, przesyłające, magazynujące i zużywające paliwa gazowe:

KOMISJA KWALIFIKACYJNA NR 711  
PRZY STOWARZYSZENIU  
INSTYTUTU ENERGETYKI I CHŁODNICTWA  
Al. Krakowska 110/114, 02-256 Warszawa



Świadectwo kwalifikacyjne  
Nr D3/350/711/2019

Uprawiająca do zajmowania się eksploatacją  
urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku:

**DOZORU**

Świadectwo jest ważne do dnia .....  
wtorek, 2 kwiecień 2024

ZSŁ PRZEWODNICZĄCEGO  
KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ  
NR 711/123/14/18

mgr inż. *Vartusz Debowiński*

podpis przewodniczącego komisji kwalifikacyjnej  
(pieczęć imienna)



3 kwiecień 2019r., Warszawa  
data i miejsce wystawienia

Komisja Kwalifikacyjna Nr 711 działająca zgodnie z przepisami rozporządzenia ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 roku, w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828) nr 129, poz. 1184 oraz 2005 r. Nr 141, poz. 1189), na podstawie wyniku egzaminu zdanego

w dniu: ..... środa, 3 kwiecień 2019

i protokołu nr D3/350/711/2019 stwierdza, że Pani/Pan

**TEODORCZYK BARBARA**

posiadający/a numer ewidencyjny PESEL

6 0 1 2 0 5 0 5 4 2 9

spełnia wymagania kwalifikacyjne do wykonywania pracy na stanowisku dozoru w zakresie:

obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym

dla następujących urządzeń, instalacji i sieci:

Grupa 3. Urządzenia, instalacje i sieci gazowe wytworzące, przetwarzające, przesyłające, magazynujące i zużywające paliwa gazowe:



---

**Podpisy członków zespołu kontrolnego:**

---

Sebastian Baranowski

---

Barbara Teodorczyk

---