

ARKADA P.T.O.B.

ul. Izabelińska 81J lok 2

05-082 Stare Babice

tel. 508160301

biuro@arkadapob.pl

NIP 5422763935

REGON 146761616



PROTOKOŁY OKRESOWEJ ROCZNEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(zg. z Art.62 ust. 1 pkt 1 Ustawy Prawo Budowlane)

Nazwa obiektu:

BUDYNEK MIESZKALNY

(kategoria α)*

Al. Krakowska 57 ,Raszyn



Właściciel/Zarządca obiektu:

Gmina Raszyn

Marzec 2025

Koordynator ds. przeglądów:

Sebastian Piętka

Tel. 508 160 301

* kat. α - budynki o p.z. > 2000m²
i budowle o p. dachu > 1000m²

kat. β - pozostałe obiekty

Terminy p. „dorocznych” dla obiektów:
kat. α - 1^o do 31 maja
- 2^o do 30 listopada
kat. β - raz w roku

Spis treści:	Str.:
1. Wstęp.	3
1.1 .Podstawa prawna.	3
1.2 .Zakres kontroli technicznej.	3
1.3 .Objaśnienia.	4
1.4 .Wykonanie wymaganych zaleceń.	4
2. Podpisy osób wykonujących kontrole.	5
I. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt.1 lit. A Ustawy Prawo Budowlane)	6
II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. (zg. z Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. B Ustawy Prawo Budowlane)	15
3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.	19

1.Wstęp.

1.1 Podstawa opracowania.

Okresowa kontrola techniczna została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami:

- **USTAWA PRAWO BUDOWLANE**, z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687.).
- **ROZPORZADZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY** z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 i 1134)
- **ROZPORZADZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI** z dnia 16 lipca 1999r. **w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.** (Dz. U. nr 74, poz. 836 ze zm.)
- **USTAWA** z dnia 10 maja 2007 r. **o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. z dnia 5 czerwca 2007r., Nr 99, poz. 665)

Wykonawcą jest **ARKADA P.T.O.B.** z siedzibą: ul. Izabelińska 81J lok 2 , 05-082 Stare Babice

<u>Prace na terenie obiektu rozpoczęte były w dniu:</u>	06.03.2025
<u>Przegląd został zakończony protokołem sporządzonym:</u>	24.03.2025
<u>Zalecamy termin kolejnej okresowej kontroli do dnia:</u>	06.03.2026

Protokół sporządzony został w dwóch egzemplarzach.

Drugi egzemplarz Wykonawca przechowuje w archiwum.

1.2 Zakres kontroli technicznej.

Zakres kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy.

Przegląd polega na sprawdzeniu:

- a) Elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.
- b) Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

Elementy podlegające obowiązkowej kontroli, niewystępujące w obiekcie- nie znajdują się w zestawieniu.

Zespół techniczny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, przeprowadzono ocenę stanu technicznego wybranych elementów, instalacji i cech obiektu.

1.3 Objaśnienia.

1.3.1 Skala ocen elementów obiektu budowlanego:

Klasyfikacja stanu technicznego oraz określenie stopnia zużycia elementów obiektu:		
Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych budynku		
Stan techniczny:	Procentowe zużycie elementu:	Kryterium oceny:
Dobry	0–15%	Stan techniczny niebudzący zastrzeżeń. Mogą występować uwagi o charakterze kosmetycznym oraz mające wpływ na trwałość elementu.
Zadowolający	16–25%	Stan techniczny niewskazujący na uszkodzenia konstrukcji budynku. Mogą występować drobne usterki niemające wpływu na bezpieczeństwo użytkowników a także uwagi, co do kosmetyki obiektu.
Średni	26–40%	W elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki, niezagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.
Niedostateczny	41–50%	Stan techniczny gdzie występują uszkodzenia konstrukcji (instalacji) mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkownika obiektu. Wymagane jest bezzwłoczne działanie ze strony administratora obiektu.
Awaryjny	> 50%	Stan techniczny gdzie występują poważne uszkodzenia konstrukcyjne (instalacyjne) stwarzające zagrożenia dla zdrowia lub życia przebywających w danym obiekcie. Uszkodzenia te mogą być przyczyną katastrofy budowlanej. Konieczne jest natychmiastowe działanie administratora obiektu.

Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego instalacji sanitarnych () obiektu		
Stan techniczny:	Procentowe zużycie elementu:	Kryterium oceny:
Dobry	0 - 10 %	Instalacja jest dobrze utrzymana, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń
Zadowolający	11 - 20 %	Instalacja jest utrzymana w należytym stanie technicznym.
Średni	21 -30 %	Instalacja z niewielkimi uszkodzeniami i ubytkami. Wymaga konserwacji
Niedostateczny	31 - 40 %	Instalacja z uszkodzeniami i ubytkami. Do wymiany uszkodzone fragmenty
Awaryjny	>40 %	Instalacja w złym stanie technicznym, do całkowitej wymiany

1.3.2 Określenia zawarte w protokole: „przodu”; „z tyłu”; „z prawej strony”; „z lewej strony”, dotyczą osoby stojącej twarzą do obiektu.

1.4 Wykonanie wymagalnych zaleceń.

Jeżeli w treści protokołu określono zalecenia pokontrolne bez podania terminu ich realizacji, ustala się, że zalecenia należy wykonać do dnia rozpoczęcia kolejnego rocznego przeglądu, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia zakończenia bieżącego przeglądu.

2. Podpisy osób wykonujących kontrole.

<u>Okresowej kontroli technicznej dokonali oraz protokół sporządzili:</u>		
W zakresie konstrukcyjnym:		
Imię i nazwisko:	Podpisy:	Nr uprawnień:
Krzysztof Wnorowski		Ra-103/84
W zakresie instalacyjnym:		
Imię i nazwisko:	Podpisy:	Nr uprawnień:
Karolina Szewczyk		MAZ/0066/WBS/19

Art. 62.

(...)

4.Kontrole, o których mowa w ust. 1., powinny być wykonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

5.Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 lit. c, powinny przeprowadzać:

- 1) Osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim-w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności- w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt. 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

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

Okresową kontrolę wykonał:	Krzysztof Wnorowski
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:
02.2024r.	Zalecenia do wykonania.

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, średni, niedostateczny, awaryjny.**

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
1.	Elementy zewnętrzne.			
1.1	Elewacje.			
1.1.1	E. północna. S. zadowalający	Wyprawa klejowa.		
1.1.2	E. południowa. S. zadowalający	Wyprawa klejowa.		
1.1.3	E. wschodnia. S. zadowalający	Wyprawa klejowa.		
1.1.4	E. zachodnia. S. zadowalający	Wyprawa klejowa.		
1.2	Elementy przymocowane do elewacji. S. zadowalający	Rury spustowe, skrzynki instalacyjne, wywietrzaki, tablice informacyjne, zadaszenie z blachy trapezowej i płyt Onduline.		

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, <i>uwagi.</i>	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.3	Dach.			
1.3.1	Pokrycie. S. zadowolający	Z papy nawierzchniowej.	Nieszczelności pokrycia z papy.	Uszczelnić pokrycie dachu.
		1.Miejscowo na całym dachu.		



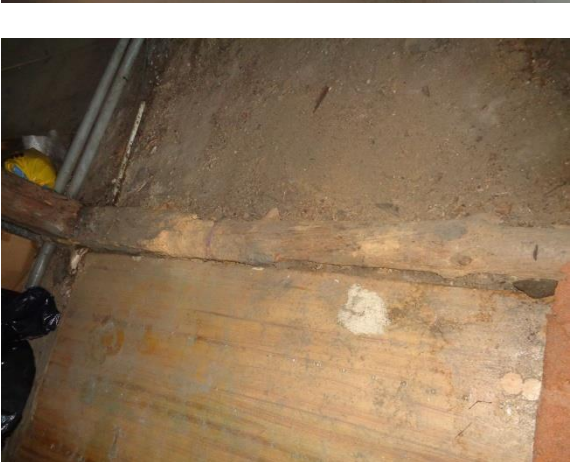
1.3.2	Konstrukcja dachu. S. niedostateczny	Więźba dachowa z krawędziaków drewnianych.	Korozja biologiczna, uszkodzenia, odkształcenia krokiew oraz	Zaleca się wymianę całej więźby dachowej.
		2.Miejscowo na konstrukcji drewnianej.		

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
			podciągów i słupków.	

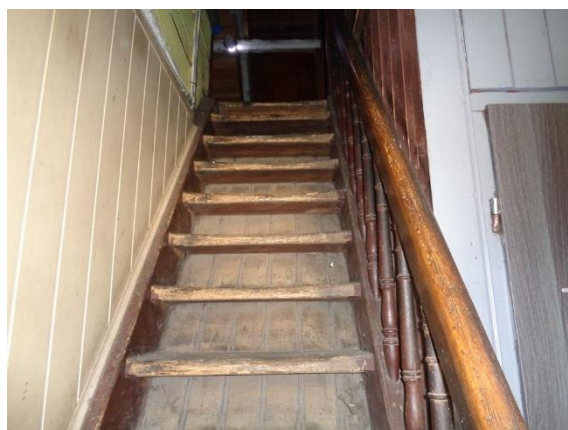
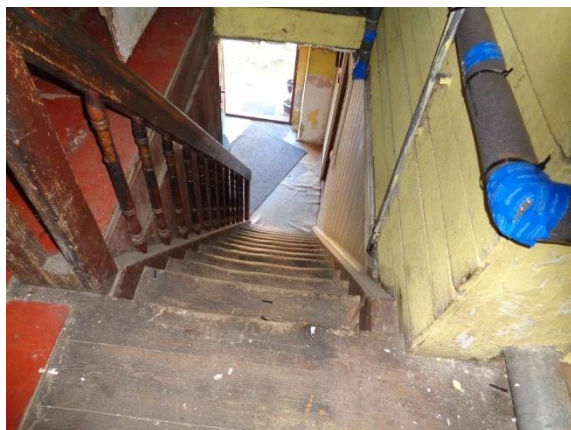


1.3.3	Obróbki blacharskie. S. zadowolający	Z blachy ocynkowanej.		
1.3.4	Rynny i rury spustowe. S. zadowolający	Z blachy ocynkowanej i PCV.		
1.3.5	Elementy zamocowane na dachach. S. zadowolający	Wylaz ,wywietrzaki, anteny,		

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
1.3.6	Kominy. S. zadowolający	Murowane z cegły, otynkowane..		
1.4	Stolarka. S. zadowolający	Okna : z PVC. Drzwi zewnętrzne: drewniane.		
2.	Widoczne elementy konstrukcyjne (poza ścianami).			
2.1	Konstrukcja żelbetowa.			
2.1.1	Słupy. S.	Nie dotyczy.		
2.1.2	Nadproża, podciąg. S. zadowolający	Stalowo-ceramiczne typu Kleina.		
2.1.3	Stropy. S. awaryjny	Z bali drewnianych, wypełnienie z polepy trocinowe- glinianej, od spodu deski i tynk cementowo-wapienny na trzcinie i płyty karton - gipsu.		
		3.Dotyczy całego stropu.	Uszkodzenia i murasz elementów nośnych drewnianych, odkształcenie w kierunku dolnym pomieszczeń. - bezpośrednie zagrożenie dla osób przebywających w lokalach mieszkalnych oraz grozi bezpośrednim zawaleniem stropu	Konieczn wymienić stropy na całym budynku.

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
				
				
				
2.1.3. 1	Stropodach. S.	Nie dotyczy.		

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
2.1.4	Schody. S. awaryjny	<i>Schody zewnętrzne: z kostki betonowej.</i> <i>Schody wewnętrzne: drewniane samonośne.</i> 4.Schody wewnętrzne.	Mursz i uszkodzenia elementów drewnianych. bezpośrednie zagrożenie dla osób przebywających w lokalach mieszkalnych oraz grozi bezpośrednim zawaleniem schodów	Konieczne do remontu lub wymiany.



Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
3.	Ściany. S. średni	Murowane z cegły oraz z drewniane.	Uszkodzenia, zacieki.	Wykonać stosowne naprawy.
		5.Ściany drewniane.		



4.	Posadzki. S. średni	Z desek i wykładziny PCV.		
5.	Sufity. S. niedostateczny	Wyprawa tynkarska na trzcinie.	Odspojenia i uszkodzenia wyprawy tynkarskiej.	Do skucia i naprawy.
		6.Miejscowo.		

Lp.	Element obiektu. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5



6.	Stolarka wewnętrzna. S. zadowolający	Drewniana.		
7.	Powłoki malarskie. S. zadowolający	Emulsyjne, olejne i lakierowane.		
8.	Okładziny ścienne. S. zadowolający	Płytki ceramiczne.		
8.1	Balustrady, barierki S. średni	Drewniane.		

9.	Komórki lokatorskie. S. niedostateczny	Murowane z cegły stropodach z płyt żelbetowych korytkowych pokrytych papą, obróbki z blachy ocynkowanej, drzwi zewnętrzne drewniane.	Liczne uszkodzenia konstrukcji murów i stropodachu.	Zaleca się rozbiórkę komórek lokatorskich.
		7.Na całym budynku.		



10.	Realizacja zaleceń z poprzedniej kontroli.	Zalecenia do wykonania.
11.	Metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych.	Okresowo czyścić całą połąć dachową oraz system kanalizacji deszczowej i sprawdzać jego drożność i stan techniczny. W okresie zimowym należy usuwać nadmiar śniegu z połąć dachowej.
12.	Zestawienie hasłowe zaleceń o terminie realizacji krótszym niż rok.	1.Zaleca się wymianę całej więźby dachowej. 2. Koniecznie wymienić stropy na całym budynku. 3. Koniecznie wymienić schody drewniane wewnętrzne. Z uwagi na bezpośrednie zagrożenie zawaleniem oraz zagrożenie dla osób przebywających w budynku koniecznie wykonać jego rozbiórkę lub remont kapitalny (po analizie kosztów remontu)
13.	Uwagi dodatkowe.	Brak.
14.	Wnioski końcowe.	Z uwagi na bezpośrednie zagrożenie zawaleniem oraz zagrożenie dla osób przebywających w budynku konieczn ie wykonać jego rozbiórkę lub remont kapitalny (po analizie kosztów remontu)

II. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Okresową kontrolę wykonał:	Karolina Szewczyk
Data sporządzenia poprzedniego protokołu:	Wykonanie wymagalnych zaleceń:.
02.2024r.	Brak zaleceń.

Użyta skala ocen stanu elementów: **dobry, zadowalający, średni, niedostateczny, awaryjny.**

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
1.	Instalacja kanalizacyjna.			
1.1	Kanalizacja sanitarna. S. zadowalający	Ścieki bytowe z budynku odprowadzane są do sieci miejskiej.		
		1.Mieszkanie na 1 piętrze	Brak oddzielnego pomieszczenia na miskę ustępową. Instalacja stara, z złym stanie technicznym.	Zaleca się remont instalacji.
1.1.1	Poziomy i trasy. S. zadowalający	Wykonane z rur kielichowych z PVC, prowadzone w gruncie pod posadzką.		
1.1.2	Piony i podejścia. S. zadowalający	Wykonane z rur kielichowych z PVC, zabudowane, bez oznak uszkodzeń.		
1.1.3	Rury wywiewne. S. zadowalający	Wyprowadzone ponad dach, wywiewki z blachy ocynkowanej, usytuowane prawidłowo.		

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
		Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.		
1	2	3	4	5
1.2	Kanalizacja deszczowa. S. zadowolający	Wody opadowe z dachu odprowadzane na teren przy budynku. Rynny i rury spustowe zewnętrzne z blachy ocynkowanej i częściowo z PVC.		
2.	Urządzenia do gromadzenia odpadów. S. dobry	Odpady gromadzone i segregowane w typowych pojemnikach służących do tego celu usytuowanych na posesji. Pojemniki okresowo opróżniane przez uprawnioną firmę.		
3.	Instalacje zaopatrzenia w wodę.			
3.1.1	Woda zimna. S. zadowolający	Woda zimna dostarczana z wodociągu miejskiego. Indywidualne pomiary zużycia wody wodomierzami zlokalizowanymi w lokalach mieszkalnych.		
3.1.2	Instalacja z.w. (rury, zawory). S. zadowolający	Wykonana z rur polipropylenowych zgrzewanych. Podłączenia do przyborów na wężyki elastyczne. Zawory odcinające kulowe.		
		2.Mieszkanie na 1 piętrze	Brak oddzielnego pomieszczenia na miskę ustępową.	Zaleca się remont instalacji.

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
			Instalacja stara, z złym stanie technicznym.	
3.2	Woda ciepła.			
3.2.1	Przygotowanie. S. zadowolający	Indywidualne przygotowanie c.w.u. w elektrycznych zasobnikowych podgrzewaczach.		
3.2.2	Instalacja c.w.u. (rury, zawory). S. zadowolający	Wykonana z rur polipropylenowych zgrzewanych i polietylenowych zaciskanych. Zawory odcinające kulowe.		
3.3	Ogrzewanie.			
3.3.1	Źródło ciepła S. średni	Indywidualne źródło ciepła w każdym z lokali mieszkalnych. W budynku występują:		
		1) Piec na paliwo stałe 2) Ogrzewanie elektryczne – grzejniki konwektorowe 3) Kocioł elektryczny		
		3.Mieszkanie na 1 piętrze	Piec stary, w złym stanie technicznym, aktualnie nieużytkowany.	Rozważyć wymianę pieca i modernizację instalacji w budynku.

Lp.	Instalacja lub jej część. Stan.	Opis. Nr, lokalizacja wady lub uszkodzenia.	Opis wady lub uszkodzenia, uwagi.	Zalecenia i termin ich realizacji, jeżeli inny niż 6 (dla α) lub 12 (dla β) miesięcy.
1	2	3	4	5
				
3.3.2	Instalacja c.o. (rury, zawory, grzejniki). S. zadowolający	W mieszkaniu na parterze instalacja c.o. zasilana z kotła elektrycznego, wykonana z rur polipropylenowych i polietylenowych, grzejniki aluminiowe, zawory odcinające kulowe termostatyczne.		
9.	Uwagi dodatkowe.	Brak.		
10.	Wnioski końcowe.	W zakresie przeprowadzonej kontroli stanu technicznego instalacji obiektowych nie stwierdzono usterek uniemożliwiających jego dalszą eksploatację.		