

# **PROTOKÓŁ OKRESOWEJ 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: 66206/09/23**

**DATA KONTROLI: 14/09/2023**

---

## **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,<br>budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i<br>niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania<br>obiektu. .... | 7         |
| II. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń<br>służących ochronie środowiska. ....   | 11        |
| III. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych<br>(dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji wentylacji<br>mechanicznej.....   | 13        |
| IV. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowej. ....   | 14        |
| <b>Dokumentacja fotograficzna .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>Uprawnienia członków zespołu kontrolnego .....</b>   | <b>22</b> |
| Podpisy członków zespołu kontrolnego:.....  | 24        |

*Protokół zawiera numerowanych stron: 24*

---

# WSTĘP

## Podstawa opracowania

Okresowa kontrola została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami Ustawy Prawo budowlane, z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. 2021 poz. 2351 z późniejszymi zmianami). Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego, której funkcjonowanie określa ww. ustawa.

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 14/09/2023. Kontrola została zakończona protokołem nr: 66206/09/23 sporządzonym 18/09/2023. Jeden egzemplarz protokołu Wykonawca kontroli przechowuje w archiwum. Kolejną okresową kontrolę należy wykonać w roku: **2024**.

## 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:

- Paweł Maliszewski,
- Justyna Toczyska.

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: Paweł Maliszewski, uprawnienia nr: St-434/83,
- Część instalacyjna: Justyna Toczyska, uprawnienia nr: MAZ/0954/WBS/19.

## 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.<br>Nawierzchnia z płytek ceramicznych typu gres.   |
| Dach               | Drewniana więźba dachowa, pokrycie z blachodachówki.<br>Obróbki blacharskie z blachy powlekanej, odwodnienie zewnętrzne z PVC.<br>Kominy murowane, tynkowane, czapy kominowe prefabrykowane.<br>Ławy kominiarskie z desek drewnianych na wspornikach systemowych. |
| Elewacje           | Tynk cienkowarstwowy, cokół niewyodrębniony.<br>Błoczki AmerBlok jako wykończenie wejść do klatek schodowych w podcieniu bramowym.<br>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.<br>Stan techniczny – zadowalający.  |  |  |                  |
|  | Widoczne podciąganie wód gruntowych na poziomie piwnic i w najniższej położonym pomieszczeniu kotłowni.   | 394<br>396   | Należy podjąć próby doszczelnienia fundamentów.  | 1                |
| 1.2 Opaska                               | Z betonowych płyt chodnikowych.<br>Stan techniczny – zadowalający.  | 287<br>288<br>294<br>301<br>324<br>335<br>355<br>384               | 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, korozja biologiczna.<br>Stan techniczny – zadowalający.                                  | 283<br>284<br>285<br>313<br>315<br>317<br>350                      | Sukcesywnie wykonać naprawy i czyszczenie elewacji.  | 1                |
| 2.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy  | Gruntowe wzmocnione kostką betonową i obrzeżami betonowymi.<br>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.<br>Stan konstrukcji i balustrad – dobry.                                  |  |  |                  |
|  | Nawierzchnia z płytek ceramicznych na betonowej wylewce. Widoczna degradacja wylewki betonowej i uszkodzenia nawierzchni z płytek ceramicznych.<br>Stan techniczny – niezadowalający. | 289<br>290<br>303<br>305<br>333<br>352<br>368<br>372<br>386<br>387 | 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.<br>Stan techniczny – zadowalający.   |  |  |                  |
| <b>3 Szkielet nośny</b>                  | <b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>   |  |  |                  |

| Element  | Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny   | Fot                             | Zalecenia  | Stopień pilności |
|----------|--|---------------------------------|--|------------------|
| 3.1      | Warunki konstrukcyjno-materiałowe  |                                 |  |                  |
| 3.2      | Elementy obciążające konstrukcję   |                                 |  |                  |
| <b>4</b> | <b>Ściany</b>  |                                 |  |                  |
|          | <b>Stan techniczny ogólny: zadowalający.</b>   |                                 |  |                  |
| 4.1      | Nośne  |                                 |  |                  |
|          | Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji nośnej ścian budynku.<br>Stan techniczny – zadowalający.  |                                 |  |                  |
|          | Widoczne ślady podciągania wilgoci na poziomie piwnic, miejscowe pęknięcia. W trakcie przeglądu wilgotność na poziomie 1,5-1,8% w kotłowni, przy schodach do piwnicy 2,2-3,1%.     | 399<br>404<br>405               | Należy odtworzyć ciągłość izolacji pionowej i poziomej, naprawić tynki i powłoki malarskie | 1                |
|          | Widoczne lokalne ślady zacieków prawdopodobnie po przeciekach z instalacji.<br>Na ścianie zewnętrznej przy lokalu 4 wilgotność 2,2%.<br>Na ścianie przy lokalu 26 wilgotność 4,4%. | 418<br>419<br>437<br>438<br>441 | Należy usunąć źródło przecieku i wykonać naprawy powłok malarskich.                        | 2                |
| 4.2      | Działowe   |                                 |  |                  |
|          | Murowane.<br>Stan techniczny – zadowalający.   |                                 |  |                  |
| 4.3      | Powłoki malarskie, okładziny   |                                 |  |                  |
|          | Farby emulsyjne i olejne.<br>Stan techniczny - zadowalający.   |                                 |  |                  |
| <b>5</b> | <b>Stropy</b>  |                                 |  |                  |
|          | <b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>  |                                 |  |                  |
| 5.1      | Warunki konstrukcyjno-materiałowe  |                                 |  |                  |
|          | Brak widocznych odkształceń, które mogą powodować osłabienie konstrukcji stropów.<br>Stan techniczny – dobry.  |                                 |  |                  |
| 5.2      | Ugięcia  |                                 |  |                  |
|          | W normie.  |                                 |  |                  |
| 5.3      | Obciążenia   |                                 |  |                  |
|          | Ciężar własny oraz obciążenia użytkowe.  |                                 |  |                  |
| 5.4      | Sufity   |                                 |  |                  |
|          | Stan techniczny – dobry.   |                                 |  |                  |
| <b>6</b> | <b>Podłogi i posadzki</b>  |                                 |  |                  |
|          | <b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>  |                                 |  |                  |
| 6.1      | Nawierzchnie pomieszczeń   |                                 |  |                  |
|          | Betonowe, zatarte na gładko.<br>Stan techniczny – zadowalający.  |                                 |  |                  |
| 6.2      | Nawierzchnie poziomych ciągów komunikacyjnych  |                                 |  |                  |
|          | Z płytek ceramicznych.<br>Stan techniczny – dobry.   |                                 |  |                  |
| 6.3      | Nawierzchnie piwnic i garaży   |                                 |  |                  |
|          | Betonowe, zatarte na gładko.<br>Stan techniczny – zadowalający.  |                                 |  |                  |
| <b>7</b> | <b>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.<br>Stan techniczny – dobry.   |                                 |  |                  |
| 7.2      | Nawierzchnie   |                                 |  |                  |
|          | Z płytek ceramicznych.<br>Stan techniczny – dobry.   |                                 |  |                  |



| Element  | Opis elementu /<br>Charakterystyka i lokalizacja<br>uszkodzenia, usterki /<br>Stan techniczny                                    | Fot | Zalecenia | Stopień<br>pilności |
|----------|--|-----|-----------|---------------------|
| 7.3      | Barierki,<br>balustrady  |     |           |                     |
| 7.4      | Biegi, spoczniki   |     |           |                     |
| <b>8</b> | <b>Dach</b>  |     |           |                     |
|          | <b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>  |     |           |                     |
| 8.1      | Warunki<br>konstrukcyjno-<br>materiałowe   |     |           |                     |
|          | Brak widocznych odkształceń, które<br>mogą powodować osłabienie konstrukcji<br>nośnej dachu budynku.<br>Stan techniczny – dobry. |     |           |                     |
| 8.2      | Pokrycie   |     |           |                     |
|          | Z blachodachówki, częściowo<br>uszczelniony preparatem Wasserstop<br>Soudal.<br>Stan techniczny – dobry.                         |     |           |                     |
| 8.3      | Obróbki<br>blacharskie, rynny<br>i odwodnienie<br>dachu  |     |           |                     |
|          | Z blachy powlekanej, odwodnienie<br>zewnętrzne z PVC.<br>Stan techniczny – zadowalający.   |     |           |                     |
| 8.4      | Kominy   |     |           |                     |
|          | Murowane, tynkowane.<br>Stan techniczny – dobry.   |     |           |                     |
| 8.5      | Ławy kominiarskie  |     |           |                     |
|          | Stan techniczny – dobry.   |     |           |                     |
| 8.6      | Dostęp na dach<br>(włazy/wyłazy)   |     |           |                     |
|          | Z klatki i wyłazem na poddasze i dalej<br>drabina i wyłazem na dach.<br>Stan dostępu – dobry.                                    |     |           |                     |
| 8.7      | Instalacja<br>odgromowa  |     |           |                     |
|          | Stan techniczny – zadowalający.  |     |           |                     |
| 8.8      | Inne elementy<br>zamocowane na<br>dachu  |     |           |                     |
|          | Zamocowane prawidłowo.   |     |           |                     |
| <b>9</b> | <b>Stolarka,<br/>ślusarka</b>  |     |           |                     |
|          | <b>Stan techniczny ogólny: dobry.</b>  |     |           |                     |
| 9.1      | Okna   |     |           |                     |
|          | Z PVC.<br>Stan techniczny – dobry.   |     |           |                     |
| 9.2      | Drzwi zewnętrzne   |     |           |                     |
|          | Z profili aluminiowych.<br>Stan techniczny – dobry.  |     |           |                     |
| 9.3      | Drzwi wewnętrzne   |     |           |                     |
|          | Z profili aluminiowych, stalowe,<br>drewniane płycinowe.<br>Stan techniczny – dobry.   |     |           |                     |

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

| Data poprzedniej kontroli  |  |  |
|----------------------------|--|--|
| Przegląd roczny            | 04/10/2022   |  |
| Przegląd pięcioletni       | 29/10/2021   |  |
| Element                    | Zakres robót remontowych zaleconych do realizacji podczas poprzednich kontroli | Stan realizacji zalecenia  |
| Wg protokołu z 04/10/2022. | Wg protokołu z 04/10/2022.   | Częściowo zrealizowane. Zalecenia niewykonane zostały powtórzone w niniejszym protokole. |

## Podsumowanie – branża konstrukcyjna

| Element                               | Stan techniczny | Główne prace remontowe / uwagi  |
|---------------------------------------|-----------------|---|
| Fundamenty                            | Zadawalający.   | Należy podjąć próby doszczelnienia fundamentów.<br>Wyprofilować opaskę w miejscach odkształceń wskutek osiadania gruntu.  |
| Elewacje                              | Zadawalający.   | Sukcesywnie wykonać naprawy i czyszczenie elewacji.<br>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 |
| Szkielet nośny                        | Dobry.          |   |
| Ściany                                | Zadawalający.   | Należy odtworzyć ciągłość izolacji pionowej i poziomej, naprawić tynki i powłoki malarskie<br>Należy usunąć źródło przecieku i wykonać naprawy powłok malarskich.   |
| Stropy                                | Dobry.          |   |
| Podłogi i posadzki                    | Dobry.          |   |
| Klatki schodowe, schody wewnętrzne    | Dobry.          |   |
| Dach                                  | Dobry.          |   |
| Stolarka, ślusarka                    | Dobry.          |   |
| Ogrodzenia, furty, bramy wjazdowe     | Zadawalający.   |   |
| Śmietnik                              | Dobry.          |   |
| <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, pompowy 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 /<br>Charakterystyka i lokalizacja<br>uszkodzenia, usterki /<br>Stan techniczny   | Fot | Zalecenia | Stopień<br>pilności |
|---|---|-----|-----------|---------------------|
| 13.5 Zbiorniki<br>(zasobniki,<br>naczynia<br>przeponowe,<br>wymienniki) | Naczynie wzbiornicze zamknięte typu<br>Reflex, zasobnikowy podgrzewacz<br>cieplej wody.         |     |           |                     |
| 13.6 Izolacje   | Instalacje izolowane termicznie pianką<br>poliuretanową.  |     |           |                     |
| 13.7 Wentylacja<br>kotłowni   | Pomieszczenie kotłowni wentylowane<br>grawitacyjnie z nawiewem kanałem<br>typu „Z”.             |     |           |                     |
| 13.8 Instrukcja<br>stanowiskowa   | W dokumentacji.   |     |           |                     |
| 13.9 Dokumentacja<br>(protokół z<br>przeгляdu<br>serwisowego<br>kotłów) | Dostępna w Zarządzie Wspólnoty<br>budynku.  |     |           |                     |
| <b>14 Kanalizacja<br/>sanitarna</b>                                     | <b>Stan techniczny: dobry.</b>  |     |           |                     |
| 14.1 Przyłącze  | Do sieci kanalizacji miejskiej.   |     |           |                     |
| 14.2 Przejścia przez<br>przegrody budynku                               | Szczelne i suche.   |     |           |                     |
| 14.3 Rurociągi i<br>armatura (zawory<br>burzowe, rewizje)               | Rurociągi z rur kielichowych PVC,<br>łączonych na uszczelki gumowe.<br>Piony z PVC z rewizjami. |     |           |                     |
| 14.4 Podejścia /<br>przybory  | Z PVC.  |     |           |                     |
| 14.5 Rury wywiewne  | Piony kanalizacyjne wyprowadzone<br>ponad dach budynku i zakończone<br>rurami wywiewnymi z PVC. |     |           |                     |
| 14.6 Studzienki<br>rewizyjne  | Studzienki rewizyjne kompletne, nie<br>stwarzają zagrożenia.                                    |     |           |                     |
| <b>15 Kanalizacja<br/>deszczowa</b>                                     | <b>Stan techniczny: zadowalający.</b>   |     |           |                     |
| 15.1 Sposób<br>odwodnienia<br>powierzchni                               | Wody opadowe odprowadzane<br>systemem rynien i rur spustowych na<br>teren przyległy.            |     |           |                     |
| 15.2 Rurociągi i<br>armatura<br>(wpusty/rewizje)                        | Rurociągi z rur i kształtek kielichowych<br>PVC.  |     |           |                     |
| 15.3 Rynny, rury<br>spustowe  | Rury spustowe zewnętrzne z PVC.   |     |           |                     |
| 15.4 Studzienki<br>rewizyjne  | Betonowe z włazami – w dniu przeglądu<br>kompletne.   |     |           |                     |
| <b>16 Urządzenia<br/>służące<br/>gospodarce<br/>odpadami</b>            | <b>Stan techniczny: dobry.</b>  |     |           |                     |
| 16.1 Pojemniki  | Typowe pojemniki na śmieci.   |     |           |                     |
| 16.2 Miejsce<br>składowania<br>odpadów                                  | W zadaszonej, zamykanej altance na<br>terenie posesji.  |     |           |                     |
| 16.3 Możliwość<br>segregacji<br>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.<br><br>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 /<br>Charakterystyka i lokalizacja<br>uszkodzenia, usterki /<br>Stan techniczny   | Fot | Zalecenia | Stopień<br>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.<br><br>Szafki węgkowe, wentylowane z gazomierzami indywidualnymi na klatkach schodowych.   |     |           |                     |
| 19.3 Urządzenia szafek gazowych | Zawór główny, gazomierz, reduktor, zawór szybkozamykający, manometr – w szafce zewnętrznej.<br>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.   |     |           |                     |
| <b>20 Szczelność instalacji</b> | <b>Zgodnie z protokołem szczelności.</b><br><br>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                  | Oczyścić rynny.   | Wykonano.                 |
| Urządzenia służące gospodarce odpadami | Brak zaleceń.   |                           |
| Przewody spalinowe                     | Brak zaleceń.   |                           |
| Przewody wentylacji grawitacyjnej      | Ze względu na instalację gazową rozprowadzoną przez korytarze zaleca się wykonanie kanałów wywiewnych na ostatnich kondygnacjach klatek schodowych. | Nie wykonano.             |
| Instalacja gazowa                      | Zabezpieczyć instalację gazową od skrzynki do budynku, przed dalszą korozją.  | 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.   |   |
| 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.          |   |
| <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. |                 |   |

---

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Foto 283

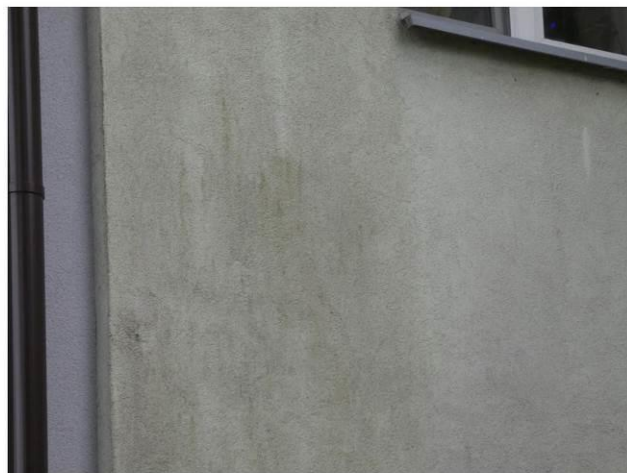


Foto 284



Foto 285



Foto 287



Foto 288



Foto 289





Foto 290



Foto 294



Foto 301



Foto 303



Foto 305

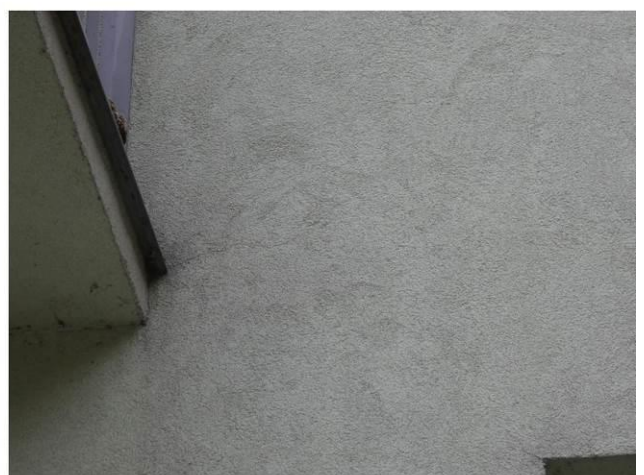


Foto 313



Foto 315



Foto 317



Foto 324



Foto 333



Foto 335

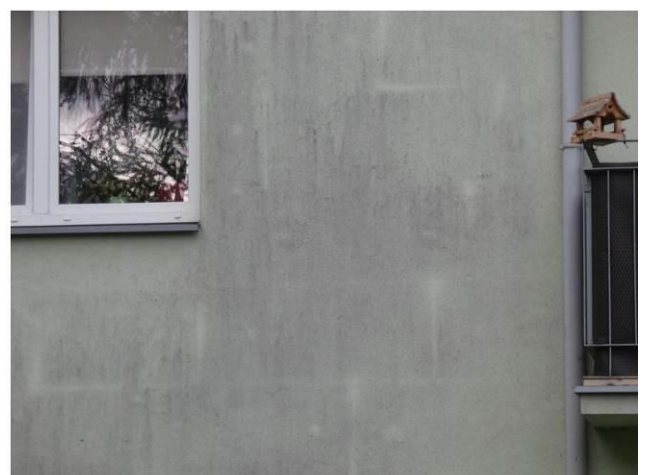


Foto 350



Foto 352



Foto 355



Foto 368



Foto 372



Foto 384



Foto 386



Foto 387



Foto 394



Foto 396



Foto 399



Foto 404



Foto 405



Foto 418



Foto 419



Foto 437



Foto 438



Foto 441

# UPRAWNIENIA CZŁONKÓW ZESPOŁU KONTROLNEGO

URZĄD  
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
Nr ewidencyjny ...St-434/83

Warszawa, dnia 3 czerwca 1983 r.

## STWIERDZENIE POSIADANIA PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie

Na podstawie art. 18 ust. 5 i art. 57 ust. 3 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, pozycja 229) oraz § 5 ust. 1 pkt 1, § 6 ust. 1 i 2, § 7, § 15 ust. 1 pkt 2 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).

### STWIERDZAM

że Ob. PAWEŁ PIOTR MALISZEWSKI s. Ryszarda

magister inżynier budownictwa

urodzony(a) dnia 10.03.1954 r. w Warszawie

posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót

w specjalności konstrukcyjno - budowlanej

- 1/ do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków oraz innych budowli, z wyłączeniem linii, węzłów i stacji kolejowych, dróg oraz lotniskowych dróg startowych i manipulacyjnych, mostów, budowli hydrotechnicznych i wodnoinżynierskich,
- 2/ do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych wszelkich budynków i budowli,
- 3/ do sporządzania w budownictwie osób fizycznych projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych:
  - a/ budynków inwentarskich i gospodarczych, adaptacji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzenia planów zagospodarowania działki związanych z reabilitacją tych budynków,
  - b/ budowli nie będących budynkami.



Zaświadczenie  
o numerze weryfikacyjnym:  
MAZ-PIF-9KC-SFZ \*

Pan PAWEŁ PIOTR MALISZEWSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/7116/03  
adres zamieszkania St.AUGUSTA 75/41, 03-846 WARSZAWA  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-09-01 do 2024-08-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2023-08-11 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78<sup>1</sup> k.c.  
§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.  
§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zawiedzenia 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.





Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
sygn. akt. MAZ/7132/10619/S

Warszawa, dnia 30 grudnia 2019 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1117) i art. 12 ust. 1 pkt 2 - 5, ust. 2, 3 i 4c pkt 2, art. 13 ust. 1, 3 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, art. 15a ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 1186), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

**Pani mgr inż. Justyna Elżbieta Toczyńska**  
ur. dnia 8 sierpnia 1981 roku w Warszawie  
otrzymuje

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
numer ewidencyjny MAZ/0954/WBS/19

do kierowania robotami budowlanymi  
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych  
bez ograniczeń

Uprawnienia budowlane nadane niniejszą decyzją upowazniają do:

- 1) kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
- 2) kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
- 3) wykonywania nadzoru inwestorskiego,
- 4) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, w odniesieniu do obiektu budowlanego faktycznie jak: sieci i instalacje ciepłe, wentylacyjne, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne.

Zaświadczenie  
o numerze ewidencyjnym:  
MAZ-IP1-DCH-TPD \*

Pani JUSTYNA ELŻBIETA TOCZYŃSKA o numerze ewidencyjnym MAZ/15/0159/20

adres zamieszkania ul. TORFOWA 17, 05-091 ZĄBKI

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

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-08-01 do 2024-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2023-07-11 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78 K.C.

§ 1. Do zadawania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego oświadczenia 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.

---

**Podpisy członków zespołu kontrolnego:**

---

Paweł Maliszewski

---

Justyna Toczyska

---