# Акт обстеження багатоквартирного будинку

**ОСББ «Поетичне»**

**за адресою: м. Київ, вул. Здолбунівська, 13.**

Початок обстеження «15» листопада 2023 р.

Закінчення обстеження «24» листопада 2023 р.

Комісією у складі:

1. Савчин Ігор мирославович – інженер ОСББ «Поетичне»

2. Слюсаря-сантехніка обслуговуючої компанії ФОП Бут О. В.

3. Електрика обслуговуючої компанії ФОП Бут О. В.

В ході роботи було проведено повне обстеження стану будинку, з метою виявлення пошкоджень конструкцій, працездатності елементів і систем життєдіяльності будинку, порушень законодавчих норм утримання багатоквартирних будинків та виконання правил технічної експлуатації житлового фонду.

**1 під’їзд**

**\*Підвальне приміщення:**

В цілому стан підвального приміщення задовільний. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та каналізації відсутні. Стеля утеплена, пошкоджень немає. Освітлення підвалу в працездатному стані, лампи замінено на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються для зовнішнього поливу газонів заварені і запінені. Металеві двері що не використовуються також заварені і запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою. Ті, вікна що використовуються для поливу, утеплені зсередини мінеральною ватою та запінені. У підвалі зберігаються несправні люмінесцентні та інші лампи (8 коробок), що потребують утилізації. Два не великих приміщення використовуються, як склад для різного роду матеріалів та інструменту ОСББ. Проблемним питанням є затікання води у підвал під входом у під’їзд, внаслідок відсутності якісної гідроізоляції від забудовника. Необхідно виконання гідроізоляції із заміною покриття, що примикає до стін будинку в цьому місці з залученням сторонніх організацій..

**\*ІТП №1, системи ХВП, ГВП та насосна станція пожежної системи.**

Обладнання ІТП №1 в працездатному стані, виконано ремонт насосних аргегатів, система вентиляції в робочому стані. Всі вимірювальні прибори (манометри, термометри, лічильники, тощо) пройшли періодичну повірку і відповідають нормам експлуатації. Технічне обслуговування всіх комунікацій ІТП з регулюванням та чисткою фільтрів проведено перед початком опалювального сезону. Гідроакумулятори накачані необхідним тиском.

Системи ХВП та ГВП у працездатному стані, вимірювальні прилади повірені, гідроакумулятори накачані. Теплообмінники ГВП та опалення промиті перед підготовкою до опалювального сезону.

Необхідно замінити крани (засувки) ДУ-80 в кількості 2 шт. в зв’язку з виявленням дефекту не працездатності.

Насосна станція пожежної системи **непрацездатна** від забудовника. Утеплення стелі в насосній потребує часткового ремонту, а саме: провести з кріплення пароізоляції(скловолокна) спеціальними дюбелями.

**\*Сходи, сходові клітини, холодні переходи, тамбур.**

Стіни та стелі сходових клітин у **незадовільному** стані. В наявності відшарування штукатурки в місцях з’єднання плит перекриття та сліди замокання на стінах від залиття з теплоніш. Потребують ремонту (оштукатурювання з наступним фарбуванням).

Балкони на переходах естетично у не задовільному стані внаслідок пошкодження мешканцями (недопалками, фарбою і т. інше) стіни більшості з них потребують перефарбування.

Аварійні ліхтарі, що включаються при відсутності основного електроживлення і працюють на АКБ відсутні, по причині не встановлення їх забудовником.

**\*Коридори, ліфтові холи, теплоніші.**

Коридори та холи знаходяться в задовільному стані. На частині поверхів провайдерами Інтернету, при підключенні абонентів неохайно прокладено по стінах комунікації, та пошкоджено керамічний плінтус. Всі пожежні гідранти укомплектовані пожежними рукавами, стволами та опломбовані. На стелі в місці проходження трубопроводу є відшарування штукатурки на 3, 4, 6, 7 поверхах. В районі проходження ливнеої каналізації є дефекти з підняття керамічної плитки, необхідно провести переукладку. Теплоніші у задовільному стані, зачинені, ключі у консьєржів.

**\*Технічний поверх.**

В цілому стан технічного поверху задовільний. Затікання з даху відсутнє. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та опалення відсутні. Інших пошкоджень немає. Освітлення працездатне. Лампи розжарювання замінені на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються зачинені запінені. На дверях виходу на покрівлю потрібно втановити ручки.

**\*Машинні відділення ліфтів.**

Машинні відділення у задовільному стані. Документація щодо технічного обслуговування та виконаних ремонтів обслуговуючою компанією «Інтерліфт» заповнена.

**\*Дах.**

В цілому стан задовільний, але виявлені наступні недоліки:

* пошкодження утеплення практично на всіх вентиляційних шахтах та машинного відділення ліфтів у місцях примикання до даху, потребують ремонту;
* металеве огородження даху та драбина на машинні відділення ліфтів потребують фарбування;
* відсутні від забудовника ковпаки (захисні парасольки) на трубах витяжки;

Зливова система очищена, в працездатному стані. Залиття з даху на технічний поверх відсутнє.

**2 під’їзд.**

**\*Підвал.**

В цілому стан підвального приміщення задовільний, виконано прибирання. Частина трубопроводу водопостачання Д-89 потребує заміни в зв’язку з корозією та декількох свичів\* на невеликій ділянці довжиною 16м. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та каналізації відсутні. Стеля утеплена, пошкоджень немає. Освітлення працездатне. Лампи розжарювання замінено на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються для зовнішнього поливу газонів заварені і запінені. Металеві двері що не використовуються також заварені і запінені. Вікна що використовуються для поливу, утеплені зсередини мінеральною ватою та запінені. Одне з приміщень використовується як склад майна і інструменту ОСББ. Проблемним питанням є затікання води у підвал під входом у під’їзд, внаслідок відсутності якісної гідроізоляції від забудовника. Необхідно виконання гідроізоляції із заміною покриття, що примикає до стін будинку в цьому місці з залученням сторонніх організацій..

**\*Сходи, сходові клітини, холодні переходи, тамбур**

Стіни та стелі сходових клітин у **незадовільному** стані. В наявності відшарування штукатурки в місцях з’єднання плит перекриття та сліди замокання на стінах від залиття з теплоніш. Потребують ремонту (оштукатурювання з наступним фарбуванням Холодні переходи у задовільному стані, але внаслідок пошкодження мешканцями (недопалками, фарбою і т. інше) стіни більшості з них потребують перефарбування. Аварійні ліхтарі (включаються при відсутності основного електроживлення і працюють на АКБ) відсутні, не встановлені забудовником.

**\*Коридори, ліфтові холи, теплоніші.**

Коридори та холи знаходяться в задовільному стані. Було виконано прибирання різного непотребу. На частині поверхів провайдерами Інтернету, при підключенні абонентів неохайно прокладено по стінах комунікації, та пошкоджено керамічний плінтус. Всі пожежні гідранти (по 2 на поверсі) укомплектовані пожежними рукавами, стволами та опломбовані. Рукави вже підключені то гідрантів. Теплоніші у задовільному стані, зачинені, ключі у консьєржів.

**\*Технічний поверх.**

В цілому стан технічного поверху задовільний. Затікання з даху відсутнє. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та опалення відсутні. Інших пошкоджень немає. Освітлення працездатне , лампи розжарювання замінені на світлодіодні.. Металеві віконця, що не використовуються зачинені запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою.

**\*Машинні відділення ліфтів.**

Машинні відділення у задовільному стані. Документація щодо технічного обслуговування та виконаних ремонтів обслуговуючою компанією «Інтерліфт» заповнена.

**3 під’їзд.**

**\*Підвал.**

В цілому стан підвального приміщення задовільний, виконано прибирання. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та каналізації відсутні. Стеля утеплена, пошкоджень немає. Освітлення працездатне. Лампи розжарювання замінено на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються для зовнішнього поливу газонів заварені і запінені. Металеві двері що не використовуються також заварені і запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою. Ті, вікна що використовуються для поливу, утеплені зсередини мінеральною ватою та запінені. Проблемним питанням є затікання води у підвал під входом у під’їзд, внаслідок відсутності гідроізоляції від забудовника. Необхідно виконання гідроізоляції із заміною покриття, що примикає до стін будинку в цьому місці з залученням сторонніх організацій..

\***Сходи, сходові клітини, холодні переходи, тамбур**

Стіни та стелі сходових клітин у **незадовільному** стані. В наявності відшарування штукатурки в місцях з’єднання плит перекриття та сліди замокання на стінах від залиття з теплоніш. Потребують ремонту (оштукатурювання з наступним фарбуванням). Найбільші пошкодження на наступних поверхах: **1-25**

Холодні переходи у задовільному стані, але внаслідок пошкодження мешканцями (недопалками, фарбою і т. інше) стіни більшості з них потребують перефарбування. Аварійні ліхтарі (включаються при відсутності основного електроживлення і працюють на АКБ) відсутні, не встановлені забудовником.

У тамбурах практично відсутнє освітлення, доцільності їх відновлення відновлення наразі немає.

**\*Коридори, ліфтові холи, теплоніші.**

Коридори та холи знаходяться в задовільному стані. Було виконано прибирання різного непотребу. На частині поверхів провайдерами Інтернету, при підключенні абонентів неохайно прокладено по стінах комунікації, та пошкоджено керамічний плінтус. Всі пожежні гідранти (по 2 на поверсі) укомплектовані пожежними рукавами з брандспойтами та опломбовані. Рукави вже підключені то гідрантів. Теплоніші у задовільному стані, зачинені, ключі у консьєржів.

**\*Технічний поверх.**

В цілому стан технічного поверху задовільний. Затікання з даху відсутнє. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та опалення відсутні. Інших пошкоджень немає. Освітлення працездатне, лампи замінено на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються зачинені запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою.

**\*Машинні відділення ліфтів.**

Машинні відділення у задовільному стані. Документація щодо технічного обслуговування та виконаних ремонтів обслуговуючою компанією «Інтерліфт» заповнена.

**4 під’їзд.**

**\*Підвал.**

В цілому стан підвального приміщення задовільний, виконано прибирання. В одному з приміщень зберігаються автошини мешканців будинку на спеціальних стелажах. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та каналізації відсутні. Стеля утеплена, пошкоджень немає. Освітлення працездатне. Лампи розжарювання замінено на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються для зовнішнього поливу газонів заварені і запінені. Металеві двері що не використовуються також заварені і запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою. Ті, вікна що використовуються для поливу, утеплені зсередини мінеральною ватою та запінені. Проблемним питанням є затікання води у підвал під входом у під’їзд, внаслідок відсутності гідроізоляції від забудовника. Необхідно виконання гідроізоляції із заміною покриття, що примикає до стін будинку в цьому місці з залученням сторонніх організацій..

**\*Сходи, сходові клітини, холодні переходи, тамбур**

Стіни та стелі сходових клітин у **незадовільному** стані. В наявності відшарування штукатурки в місцях з’єднання плит перекриття та сліди замокання на стінах від залиття з теплоніш. Потребують ремонту (оштукатурювання з наступним фарбуванням). Холодні переходи у задовільному стані, але внаслідок пошкодження мешканцями (недопалками, фарбою і т. інше) стіни більшості з них потребують перефарбування. Аварійні ліхтарі (включаються при відсутності основного електроживлення і працюють на АКБ) відсутні, не встановлені забудовником.

У тамбурах практично відсутнє освітлення, доцільності їх відновлення відновлення наразі немає.

**\*Коридори, ліфтові холи, теплоніші.**

У коридорах та ліфтових холах на протязі 2020-2021 років проведено ремонт стін та стелі, стан задовільний. На частині поверхів провайдерами Інтернету, при підключенні абонентів неохайно прокладено по стінах комунікації, та пошкоджено керамічний плінтус. Всі пожежні гідранти (по 2 на поверсі) укомплектовані пожежними рукавами з брандспойтами та опломбовані. Рукави вже підключені то гідрантів. Теплоніші у задовільному стані, зачинені, ключі у консьєржів.

**\*Технічний поверх.**

В цілому стан технічного поверху задовільний. Затікання з даху відсутнє. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та опалення відсутні. Інших пошкоджень немає. Освітлення працездатне. Лампи розжарювання (8 шт.) доцільно замінити на більш економні (світлодіодні). Металеві віконця, що не використовуються зачинені запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою.

**\*Машинні відділення ліфтів.**

Машинні відділення у задовільному стані. Документація щодо технічного обслуговування та виконаних ремонтів обслуговуючою компанією «Інтерліфт» заповнена.

**5 під’їзд.**

**\*Підвал.**

В цілому стан підвального приміщення задовільний, виконано прибирання. В одному із приміщень зберігаються будівельні матеріали ОСББ. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та каналізації відсутні. Стеля утеплена, пошкоджень немає. Освітлення працездатне, лампи розжарювання замінено на світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються для зовнішнього поливу газонів заварені і запінені. Металеві двері що не використовуються також заварені і запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою. Ті, вікна що використовуються для поливу, утеплені зсередини мінеральною ватою та запінені. Проблемним питанням є затікання води у підвал під входом у під’їзд, внаслідок відсутності гідроізоляції від забудовника. Необхідно виконання гідроізоляції із заміною покриття, що примикає до стін будинку в цьому місці з залученням сторонніх організацій..

**\*ІТП №2, системи ХВП, ГВП та насосна станція пожежної системи.**

Обладнання ІТП №2 в працездатному стані, система вентиляції ІТП в робочому стані. Всі вимірювальні прибори (манометри, термометри, лічильники, тощо) пройшли періодичну повірку і відповідають нормам експлуатації. Технічне обслуговування всіх комунікацій ІТП з регулюванням та чисткою фільтрів проведено перед початком опалювального сезону. Системи ХВП, ГВП в працездатному стані. Вимірювальні прилади повірені, гідроакумулятори накачані необхідним тиском. Гідроакумулятор на 500 літрів у системі ХВП після ремонту потребує підкачки необхідним тиском.

Насосна станція пожежної системи непрацездатна від забудовника. У жовтні проведено її обстеження для визначення обсягу та вартості робіт .На даний час весь комплект документів по системі надано компанії, яка займається монтажем та обслуговуванням аналогічних систем.

**\*Сходи, сходові клітини, холодні переходи, тамбур**

Стіни та стелі сходових клітин у **незадовільному** стані. В наявності відшарування штукатурки в місцях з’єднання плит перекриття та сліди замокання на стінах від залиття з теплоніш. Потребують ремонту (оштукатурювання з наступним фарбуванням). Холодні переходи у задовільному стані, але внаслідок пошкодження мешканцями (недопалками, фарбою і т. інше) стіни більшості з них потребують перефарбування. Аварійні ліхтарі (включаються при відсутності основного електроживлення і працюють на АКБ) відсутні, не встановлені забудовником.

У тамбурах практично відсутнє освітлення, доцільності їх відновлення відновлення наразі немає.

**\*Коридори, ліфтові холи, теплоніші.**

У коридорах та ліфтових холах на протязі 2020-2021 років проведено ремонт стін та стелі, стан задовільний. На частині поверхів провайдерами Інтернету, при підключенні абонентів неохайно прокладено по стінах комунікації, та пошкоджено керамічний плінтус. Всі пожежні гідранти (по 2 на поверсі) укомплектовані пожежними рукавами з брандспойтами та опломбовані. Рукави вже підключені то гідрантів. Теплоніші у задовільному стані, зачинені, ключі у консьєржів.

**\*Технічний поверх.**

В цілому стан технічного поверху задовільний. Затікання з даху відсутнє. Протікання в системах ГВП (гарячого водопостачання), ХВП (холодного водопостачання) та опалення відсутні. Інших пошкоджень немає. Освітлення працездатне, лампи розжарювання замінено світлодіодні. Металеві віконця, що не використовуються зачинені запінені. Доцільно їх ще утеплити мінеральною ватою.

**\*Машинні відділення ліфтів.**

Машинні відділення у задовільному стані. Документація щодо технічного обслуговування та виконаних ремонтів обслуговуючою компанією «Інтерліфт» заповнена.

**\*М’яка покрівля будинку.**

 Сама покрівля будинку знаходиться в задовільному стані, в літку було виконано ремонт 9 балконів, які були не в задовільному стані.

Виявлені наступні недоліки:

* пошкодження утеплення практично на всіх вентиляційних шахтах та машинного відділення ліфтів у місцях примикання до даху, потребують ремонту;
* металеве огородження даху та драбина на машинні відділення ліфтів потребують фарбування;
* на покрівлі внаслідок неякісно виконаної стяжки забудовником збирається накопичення води та снігу у місцях нерівності(прогинів) покриття;
* відсутні від забудовника ковпаки (захисні парасольки) на трубах витяжки;

Зливова система очищена, в працездатному стані.