

PROTOKÓŁ nr 9/12/2009

z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego elementów budowlanych obiektu budowlanego co pięć lat

(art. 62 ust.1 pkt. 2 Prawa Budowlanego)

przeprowadzonej w dniu 08 grudnia 2009 r.

I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny
/nazwa obiektu - jego charakter /
2. 03-984 Warszawa ul. Cichociemnych 1
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 7
/nr ewidencyjny obiektu/
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Wilga 2000 ” 03-984 Warszawa, ul. Szkoły Orłąt 4
/nazwa właściciela obiektu i jego adres /
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Wilga 2000” 03-984 Warszawa, ul. Szkoły Orłąt 4.
/Imię i nazwisko osoby aktualnie zarządzającej obiektem/
8. 2492,6
/pow. użytkowa m²/
9. 9470,0
/kubatura m³/
10. 720,0
/pow. zabudowy m²/.
11. VII
/liczba kondygnacji /
12. 28 maja 1999 r.
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 13 listopada 2008 r.
/data ostatniej kontroli co rocznej/
15. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie wymagających pozwolenia na budowę:

Rok ich zakończenia	Czego dotyczyły – zakres robót	Czy jest ich dokumentacja powykonawcza		Czy jest protokół odbioru		Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji	
		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie

16. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie nie wymagających pozwolenia na budowę w czasie ostatnich pięciu lat od obecnej daty kontroli:

Rok ich zakończenia	Czego dotyczyły – zakres robót	Czy jest ich dokumentacja powykonawcza		Czy jest protokół odbioru		Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji	
		Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie
2004	Montaż koszy odpływowych z tarasu		Nie	Tak		Nie	
2005	Remont tarasu w lokalu nr 4		Nie	Tak		Nie	
2008	Remont balkonów w lok. Nr 8,12,116,20		Nie	Tak		Nie	
2008	Remont tarasu w lokalu nr 4		Nie	Tak		Nie	

17. Wykaz zaleceń nie wykonanych z ostatniej kontroli pięcioletniej:

Brak zaleceń

18. Wykaz zaleceń z kontroli corocznych mających miejsce po ostatniej kontroli pięcioletniej:

Brak zaleceń

19. Wykaz zaleceń ustanowionych przez inne organy uprawnione do ich prowadzenia w okresie po ostatniej kontroli co pięć lat /Nadzór Budowlany, PSP, PISAN itp.):

Brak zaleceń

II WYNIK KONTROLI I OCENY STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH OBIEKTU

Zasady oceny organoleptycznej przez kontrolującego:

1.1. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. dobry | - zużycie: 0-15 % |
| 2. zadawalający | - zużycie: 16-25% |
| 3. średni | - zużycie: 26-40% (opis usterek i dokumentacja foto) |
| 4. zły | - zużycie: 41-50% (opis usterek i dokumentacja foto)) |
| 5. awaryjny | - zużycie: ponad >50% (opis usterek i dokumentacja foto)) |

1.2. Zasady oceny kontroli organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych obiektu:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. dobry | - zużycie: 0-15 % |
| 2. zadawalający | - zużycie: 16-30% |
| 3. średni | - zużycie: 31-45 % (opis usterek i dokumentacja foto)) |
| 4. zły | - zużycie: 46-60% (opis usterek i dokumentacja foto)) |
| 5. awaryjny | - zużycie; ponad >60% (opis usterek i dokumentacja foto)) |

Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

<p>1. Fundamenty: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane 	<p>dobry /ocena stanu technicznego/</p>
<p>2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
<p>3. Stropy: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu –stropy wylewane żelbetowe 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
<p>4. Schody: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – żelbetowe wylewane 	<p>dobry /ocena stanu technicznego/</p>
<p>5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – konstrukcja stalowa • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1. Na stropie nad klatką brak izolacji z wełny mineralnej (fot.2947) 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
<p>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu –blacha trapezowa powlekana • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1. Na wełnie mineralnej i folii widać ślady przecieków z dachu (fot.2943) 2. Na obróbkach blacharskich dachu i elementach stalowych liczne ślady korozji (fot.2914,2917) 	<p>średni /ocena stanu technicznego/</p>
<p>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCV 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
<p>8. Okna: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – okna PCV 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>

9. Drzwi: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane 	zadawalający /ocena stanu technicznego/
10. Podłogi: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> opis elementu – na klatkach schodowych lastrico w garażu kostka brukowa 	średni /ocena stanu technicznego/
11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	zadawalający /ocena stanu technicznego/
12. Elewacja: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> Spękania klinkieru na narożniku budynku (fot.0891) Wykwity na klinkierze w wpuście(fot.0894) Zacieki wody przy donicach (fot.0895) Rysy nad oknem żaluzyjnym i nadprożu (fot.0900,0901) Połączenie z budynkiem- rysy na klinkierze do opaski, wykwity na klinkierze (fot.0905) Korozja klinkieru przy opasce (fot.0908) Połączenie klinkieru z tynkiem (fot.0910) Spękania na konstrukcji przed wejściem do klatki(fot.0916)) Czoła balkonów- zacieki i rozwarstwienia (fot.0889,0955) Nadproża przechodzą na klinkier(fot.0928) Łuszcząca się farba nad oknami aluzyjnymi (fot.0935) Pęknięta ściana klinkieru pod żaluzją(fot.0939) Wykwity na klinkierze przy rurze spustowej (fot.0932) Wykwity na klinkierze przy rozdzielni elektrycznej(fot.0944) Przy gzymsie brak obróbki blacharskiej- zacieki na całym budynku(fot.0946) Rysy na klinkierze w rogu okna (fot. 0953) Uszkodzone schody z kostki brukowej(fot.0981) Uszkodzone ściany pod klinkierem(fot.0984,0986) 	średni /ocena stanu technicznego/
13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> opis elementów – stalowe malowane opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> Ślady rdzy na balustradach (fot.0955) 	średni /ocena stanu technicznego/

16. Estetyka zewnętrzna –

średni
/ocena estetyki obiektu/

III. ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM

/ewentualne przywołanie konkretnych warunków z podaniem podstawy prawnej oraz zdjęcia stanu zaobserwowanego/

Nie występują

IV. ZALECENIA KONTROLUJĄCEGO

W celu przywrócenia pełnej przydatności użytkowej obiektu należy:

- a) Najpilniejsze prace remontowe
 1. Zlikwidować zacieki do garażu z dylatacji, ze ścian i ze stropów.
 2. Usunąć zacieki pod żaluzjami w garażu.
 3. Naprawić izolację balkonów
 4. Usunąć zacieki pod balkonami.
 5. Usunąć przyczynę przecieku z dachu na wełnę mineralną na poddaszu.
 6. Usunąć przyczyny zacieków wody na elewację
 7. Uzpełnić wełnę mineralną na stropie nad klatką.
 8. Wykonać obróbkę blacharską przy gzymsie.
 9. Zabezpieczyć przed korozją obróbki blacharskie na dachu.
 10. Naprawić schody zewnętrzne z kostki brukowej.
 11. Naprawić rysy w garażu.
- b) Pozostałe prace remontowe
 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 2. Naprawić rysy na elewacji.
 3. Naprawić listwę zabezpieczającą izolację..
 4. Oczyszczyć obróbki blacharskie nad gzymsem.
 5. Naprawić odparzony tynk na murkach donic.
 6. Zabezpieczyć pomalować skorodowane balustrady balkonów.
 7. Naprawić rysy przy wyłazie dachowym..
 8. Naprawić i przemaalować spękane tynki na klatkach schodowych.
 9. Wymienić lub naprawić popękane płytki na klatkach schodowych.
 10. Przełożyć opaskę wokół budynku.
 11. Naprawić lub wymienić uszkodzoną cegłę klinkierową na elewacji.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

Jeremi Andrzej Dzienisiuk nr uprawnień BŁ/5/87 , MAZ/BO/6526/03

.....
/ podpis/