

PROTOKÓŁ nr 4/12/2009

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 07 grudnia 2009 r.

I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny
/nazwa obiektu - jego charakter /
2. 03-984 Warszawa ul. Cichociemnych 10
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności 4. PKOB 11 5. Nr 28
/forma własności obiektu/ / przypisany symbol PKOB/ /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. 2258,2 9. 11077,6 10. 539,4 11. IV
/pow. użytkowa m²/ /kubatura m³/ /pow. zabudowy m²/. /liczba kondygnacji /
12. 21 maja 2004 r. 13. Nie było kontroli 14. 29 stycznia 2009 r.
/data zakończenia budowy/ /data ostatniej kontroli co pięć lat/ /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

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 wykończonych 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))

Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono zgodnie z przykładami kontroli stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”, Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB - PZITB, Warszawa 1994, ze zmianami w zakresie uzupełnienia o dokumentację fotograficzną .

Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

1. Fundamenty: stan techniczny –	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane	
2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa	
3. Stropy: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –stropy wylewane żelbetowe	
4. Schody: stan techniczny –	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – żelbetowe wylewane	
5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – konstrukcja stalowa	
6. Pokrycie dachu: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –blacha trapezowa powlekana	
7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCV	
8. Okna: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – okna PCV	
9. Drzwi: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane	
10. Podłogi: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe	

11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną
12. Elewacja: stan techniczny –	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce • opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykwity na klinkierze pod żaluzją garażu (fot.580) 2. Rysa na połączeniu daszku wejściowego do kl.1 i kl.2 (fot.0583, 0585) 3. Przy rurze spustowej z lewej strony- wykwity na klinkierze kl.2 (fot.0588) 4. Duża szpara na dylatacji pomiędzy budynkami 10 i 12(fot.0589) 5. Zacieki z dachu z pod obróbki blacharskiej (fot.0129) 6. Zamknięty tynk nad cokołem z klinkieru (fot.0132) 7. Elewacja od strony apartamentów zacieki na czołach balkonów i przy żygaczach (fot. 0136, 0070) 8. Zacieki i wykwit przy żaluzjach, zacieki na donicach (fot.0069) 9. Rysa od czoła i spodu balkonu(fot.0063) 10. Zacieki z daszka wejściowego przy wykuszu (fot.0073) 11. Zacieki na odwodnieniu tarasu (fot.0075) 12. Wykwity na murkach przy wyjściu na dziedziniec (fot.0066)
13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementów – stalowe malowane
14. Klatki schodowe : stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe balustrady stalowe malowan <ul style="list-style-type: none"> • opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> 1. Z lewej strony przy drzwiach brak obróbki(fot.0229) 2. W przedsionku nieestetycznie wykonana ściana z klinkieru (fot.0231)
15. Garaż : stan techniczny –	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1. Klatka 1 –rysy na łączeniu ścian i przy stropie (fot.0198) 2. Liczne rysy na stropie nad tarasem (fot.0201, 1205, 0209, 0210, 0217) 3. Rysy na ścianach zewnętrznych (fot.0206, 0207) 4. Zacieki na ścianach pod stropem(fot.0222) 5. Zacieki na ścianach pod żaluzjami (0224) 6. Wejście do klatki-nieotynkowane ościeże przy drzwiach (fot.0227)

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
15. Estetyka wewnętrzna obiektu –	zadawalający /ocena estetyki obiektu/
16. Estetyka zewnętrzna –	zadawalający /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 przecieki do garażu przez ściany zewnętrzne i stropy.
 2. Usunąć zacieki z balkonów.
 3. Zlikwidować przecieki z dachu pod obróbki blacharskie.
 4. Wykonać prawidłowo obróbkę na cokolem z klinkieru.
 5. Zlikwidować zacieki na odwodnieniu tarasu.
 6. Naprawić rysy na ścianach i stropach w garażu.

- b) Pozostałe prace remontowe
 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 2. Naprawić rysy na elewacji
 3. Wypełnić dylatację na elewacji .
 4. Usunąć przyczyna zamakania ściany przy klatce schodowej w garażu.
 5. Otynkować ościeże przy drzwiach do klatki.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/