

# PROTOKÓŁ nr 5/12/2009

## 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 12  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności  
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11  
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 29  
/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. 2200,8  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/
9. 10762,0  
/kubatura m<sup>3</sup>/
10. 539,3  
/pow. zabudowy m<sup>2</sup>/.
11. IV  
/liczba kondygnacji /
12. 21 maja 2004 r.  
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli  
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 29 stycznia 2009 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

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:

<b>1. Fundamenty: stan techniczny –</b>	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane</li></ul>	
<b>2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa</li></ul>	
<b>3. Stropy: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu –stropy wylewane żelbetowe</li></ul>	
<b>4. Schody: stan techniczny –</b>	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – żelbetowe wylewane</li></ul>	
<b>5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – konstrukcja stalowa<ol style="list-style-type: none"><li>Bałagan na strychu (fot. 0309,0310,)</li><li>Luźno ułożona wełna mineralna (fot.0302)</li><li>Brak wełny na stropie (fot.0307)</li></ol></li></ul>	
<b>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu –blacha trapezowa powlekana</li></ul>	
<b>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCV</li></ul>	
<b>8. Okna: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – okna PCV</li></ul>	
<b>9. Drzwi: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane</li><li>opis uszkodzeń: odpryski lakieru na drzwiach wejściowych do 2 kl. (fot.0600)</li></ul>	

<b>10. Podłogi: stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>12. Elewacja: stan techniczny –</b>	średni
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce</li> <li>• opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wykwity na klinkierze pod żaluzjami- kl.1 (fot.0593)</li> <li>2. Wejście do zsypu- nie zabezpieczone przerwa pomiędzy tynkiem a klinkierem (fot.0597)</li> <li>3. Nie zabezpieczony otwór przy wejściu instalacji do budynku(fot.0599)</li> <li>4. Zacieki na czołach balkonów od wjazdu do garażu (fot.0120)</li> <li>5. Zacieki z dachu z pod obróbki blacharskiej (fot.0129)</li> <li>6. Zamknięty tynk nad cokołem z klinkieru ( fot.0132)</li> <li>7. Elewacja od strony apartamentów zacieki na czołach balkonów i przy żygaczach (fot. 0136)</li> <li>8. Nad wejściem 1 uszkodzona podbitka (fot.0083)</li> <li>9. Zacieki i wykwity na ścianach z klinkieru(fot.0088)</li> <li>10. Rysa na gzymsie nad balkonem, łuszcząca się farba (fot.0091,0096))</li> </ol> </li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementów – stalowe malowane</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe balustrady stalowe malowane</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>15. Garaż : stan techniczny –</b>	średni
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy</li> <li>• opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zacieki z żaluzji (fot.0245)</li> <li>2. Rysy na połączeniu ściany klatki ze ścianą zewnętrzną (fot.0246)</li> <li>3. Stanowisko nr 7- wyciek wody przy ścianie zewnętrznej ( fot.0248)</li> <li>4. Rysa na ścianie przy żaluzji(fot.0250)</li> <li>5. Przecieki ze stropu zabezpieczone obróbka blacharska(fot.0251)</li> <li>6. Rysa na ścianie w rogu otworu z żaluzją(fot. 0259)</li> <li>7. Zaciek przy słupie pilastrowym(obniżenie na wejście na dziedziniec (fot.0260)</li> </ol> </li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>

8. Liczne rysy i zacieki na stropie (fot.0261,0264,0266,0267,0268) 9. Liczne rysy na ścianach (fot. 0269,0270,0278,0279,0283) 10. Brak kratki wentylacyjnych na otworach (fot.0291) 11. Przy dylatacji bud. 10 i bud 12 wyciek wody przy słupach (fot.0292)	
<b>16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –</b>	zadowalający /ocena stanu technicznego/
• opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zapadnięta kostka przy wejściu (fot.0084)</li> <li>2. Zapadnięta kostka –połączenie z tarasem (fot.0085)</li> </ol>	
<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	zadowalający /ocena estetyki obiektu/
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	zadowalający /ocena estetyki obiektu/

### III. ODSZKODOWANIA 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 ze ścian i stropów .
  2. Usunąć zacieki pod balkonami.
  3. Zlikwidować przecieki z dachu na elewację.
  4. Wykonać prawidłowo obróbkę nad cokołem z klinkieru.
  5. Zlikwidować zacieki na ściany z klinkieru.
  6. Naprawić rysy na ścianach stropach w garażu.
  7. Posprzątać strych
  8. Uzupełnić wełnę na stopie na strychu.

b) Pozostałe prace remontowe

1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
2. Naprawić rysy na elewacji.
3. Wypełnić dylatację na elewacji.
4. Zabezpieczyć otwór przy wejściu instalacji do budynku.
5. Uzupelnic kratki wentylacyjne w garażu.
6. Przemalować gzyms nad balkonem.
7. Uzupelnic malowanie drzwi wejściowych.
8. Naprawić kostkę brukową na zewnątrz.

## **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/