

PROTOKÓŁ nr 10/12/2009

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 3
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 8-11
/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. 4507,9
/pow. użytkowa m²/
9. 16876,6
/kubatura m³/
10. 1154,0
/pow. zabudowy m²/.
11. IV
/liczba kondygnacji /
12. 30 lipca 2001 r.
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 27 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

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))

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 stalowaopis uszkodzeń :<ol style="list-style-type: none">Na części stropu na klatce 4 brak izolacji z wełny mineralnej, jest porzsuwana (fot.3372,3379)	
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 lakierowaneopis uszkodzeń:<ol style="list-style-type: none">Brak odboju w drzwiach -zejście do garażu (fot.3291)	

10. Podłogi: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – na klatkach schodowych lastrico, w garażu kostka betonowa 	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>
11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
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"> 1. Zacieki przy parapetach okien klatki i obróbkach (fot.0412,0454) 2. Nie uszczelnione miejsce nad obróbką blacharską na gzymsie (fot.0419) 3. Zacieki przy rzygaczu z zadaszania klatki wejściowej do budynku (fot.0416) 4. Zacieki na czole zadaszania (fot.0417) 5. Nie wykończona obróbka przy drzwiach wejściowych do klatki(fot.0423) 6. Spękania i zacieki na czołach balkonów(0429) 7. Rysa pozioma nad wjazdem do garażu (fot.0440) 8. Odparzony u góry tynk na dylatacji przy klatce (fot.0443) 9. Nadproże i belka w przejściu na taras bez wyprawy tynkarskiej (fot.0445) 10. Wykwity na klinkierze(fot.0456. 0484) 11. Na części tarasowej wycieki z pod donic, zacieki na klinkierze (fot.0485) 12. Daszek nad wejściem na taras – połączenie elewacji z daszkiem (fot. 0490) 13. Zacieki nad żaluzjami w wielu miejscach (fot.0500, 0522) 14. Rysy i zacieki nad gzymsami(fot.0515) 15. Uszkodzony klinkier w wielu miejscach (fot.0558,0559) 16. Spękania i ubytki tynku nad obróbką blacharską cokołu na całym budynku (fot.0573,0575) 	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>
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"> 1. Ślady rdzy na balustradach balkonów(429) 	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>

16. Estetyka zewnętrzna –

średni
/ocena estetyki obiektu/

III. ODPSTĘPSTWA 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 stropu z dylatacji i ze ścian.
 2. Usunąć zacieki pod żaluzjami w garażu.
 3. Naprawić izolację balkonów
 4. Usunąć zacieki pod balkonami.
 5. Usunąć przyczyny zacieków wody na elewację
 6. Uzpełnić wełnę mineralną na stropie 4 klatki.
 7. Uszczelnić miejsca nad obróbką blacharską na gzymsie.
 8. Zlikwidować zacieki z pod donic i nad żaluzjami.
 9. Usunąć zacieki nad gzymsami.
 10. Naprawić rysy na stropach i ścianach w garażu.
 11. Naprawić zapadniętą kostkę w garażu przy studzience kanalizacyjnej .

- b) Pozostałe prace remontowe
 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 2. Naprawić rysy odparzenia tynku na elewacji.
 3. Uzpełnić kratki wentylacyjne w garażu.
 4. Zabezpieczyć pomalować skorodowane balustrady balkonów.
 5. Wymienić popękane płytki na klatkach schodowych.
 6. Wykonać odbój przy drzwiach w garażu.
 7. Wykonać obróbkę przy drzwiach wejściowych do klatki.
 8. Naprawić spękania i ubytki tynku na obróbką blacharską cokołu.
 9. Wymienić uszkodzone cegły klinkierowe.
 10. Uzpełnić cokolik na klatkach schodowych.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/