

PROTOKÓŁ nr 7/12/2009

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 4
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności 4. PKOB 11 5. Nr 57 - 60
/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 objektem/
8. 3764,7 9. 15280 ,0 10. 1576,0 11. IV
/pow. użytkowa m²/ /kubatura m³/ /pow. zabudowy m²/. /liczba kondygnacji /
12. 27 luty 2001 r. 13. Nie było kontroli 14. 27 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
2008	Malowanie przedsi- ków I kondygnacji oraz ścian i stropów biegów schodowych		NIE		NIE		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 stalowa, płatwie drewniane	
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	

<p>10. Podłogi: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
<p>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	<p>zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
<p>12. Elewacja: stan techniczny –</p> <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. Liczne rysy na elewacji (fot.0313,0317,0321) 2. Wykwity na klinkierze (fot.0325,0331) 3. Rysy na połączeniu klatki schodowej z budynkiem (fot.0333) 4. Obok klatki 2 brak kratki wentylacyjnej (fot.0334) 5. Zacieki z dachu na ścianę pomiędzy klatka 2 i 3(fot.0338) 6. Nieprawidłowe odprowadzenie wody z dachu na kostkę brukową(fot.0340) 7. Uszkodzony narożnik ściany z klinkieru (fot.0358) 8. Rysy na połączeniu donicy z budynkiem (fot.0368) 9. Rysy na połączeniu murku z klinkieru z płytą tarasu (fot.0371) 10. Złuszczone farba na donicach żelbetowych (fot.0372,0373) 11. Brak płytek klinkierowych nad obróbką (fot.0386) 12. Nie konserwowany okapnik gzymsu (fot.0375,0378) 13. Balkon 5/6 zacieki z dachu przy rurze spustowej (fot.0399) 14. Uszkodzona osłona izolacji na schodach- przejście na dziedziniec między budynkami (fot.0408) 15. Zacieki i łuszcząca się farba na donicach(fot.0397) 	<p>średni /ocena stanu technicznego/</p>
<p>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementów – murowane z klinkieru • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1. Liczne zacieki na czołach balkonów (fot.0319,0320) 2. W wielu miejscach korozja pochwyty (fot.0318,0350) 3. Zacieki na połączeniach muru z balkonem(fot0326) 4. Zacieki z balkonu przy ścianie (fot.0346) 5. Zacieki przy rurach odprowadzających wodę z balkonów (fot.03640365) 	<p>średni /ocena stanu technicznego/</p>
<p>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe balustrady stalowe malowane 	<p>średni /ocena stanu technicznego/</p>

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 z balkonów
 - 3. Naprawić izolację balkonów..
 - 4. Zlikwidować zacieki przy rurach odprowadzających wodę z balkonów.
 - 5. Zlikwidować zacieki z dachu przy gzymsie i rurach spustowych.
 - 6. Uszczelnić wyłaz dachowy.

- b) Pozostałe prace remontowe
 - 1. Naprawić rysy na elewacji.
 - 2. Zlikwidować spękania i wykwyty na klinkierze.
 - 3. Uzupełnić kratkę wentylacyjną na elewacji.
 - 4. Naprawić złuszczone farbę na donicach i innych elementach elewacji.
 - 5. Uzupełnić płytki klinkierowe nad obróbką blacharską.
 - 6. Naprawi uszkodzona osłonę izolacji na schodach.
 - 7. Zabezpieczyć i przemaalować skorodowane pochwyty balustrad balkonowych ui innych elementów stalowych.
 - 8. Wymienić odparzone płytki w przedsionku wejścia do budynku.
 - 9. Naprawić i przemaalować spękania tynku na klatce schodowej nr 4.
 - 10. Uzupełnić kratki wentylacyjne w garażu.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/