

PROTOKÓŁ nr 3/12/2009

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 8
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 27
/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. 2159,6
/pow. użytkowa m²/
9. 10560,4
/kubatura m³/
10. 539,4
/pow. zabudowy m²/.
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:

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 –wejście 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 <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></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. Wykwity na klinkierze przy rurze spustowej –kl.1 (fot.0562) 2. Zacieki nad bokiem daszka wejściowego z dwóch stron(fot.00564,0565,0566) 3. Wykwity na murku przy wejściu do 1 kl.(fot.0567) 4. Wykwity na klinkierze przy rurze spustowej z lewej strony wejścia do 1 kl.(fot.0568) 5. Zacieki na daszku nad wejściem do kl.2, rysa nad cokołem połączenia daszku z budynkiem(fot.0571, 0572) 6. Wykwity na klinkierze pod żaluzją (fot.0573) 7. Zacieki na czołach balkonów nad obróbkami(fot.0570. 0574) 8. Zacieki na czołach balkonów- szczyt (fot.0028) 9. Na gzymsie łuszcząca się farba(fot. 0029) 10. Po obu stronach bram garażowych luka nad klinkierem (fot.0030) 11. Wykończenie tynku na połączeniu z klinkierem (fot. 0032) 12. Niewypełniona dylatacja (fot. 0033) 13. Nieotynkowane nadproża nad żaluzjami -elewacja od dziedzińca (fot. 0037) 14. Zamknięte ściany nad żaluzjami (fot.0044) 15. Rysy przy donicach na tarasie (fot.0047) 16. Balkon kl. 2 zacieki i rysy na spodzie balkonu (fot.0051) 	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementów – balustrady stalowe malowane 	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></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 • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1. Klatka 1- wykwity na klinkierze, zacieki nad wejściem na suficie podwieszonym (fot.0185,0198) 2. Klatka 2 – przedsionek wejścia – brak cokołu(fot. 0190) 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>

15. Garaż : stan techniczny –

średni

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy
- opis uszkodzeń:
 1. Rysa na połączeniu ściany klatki z ścianą z cegły silikatowej (fot.0151))
 2. Liczne zacieki z pod żaluzji (fot.0152)
 3. Rysa na ścianie 1 kl. połączenie ze stropem(fot.0153, 0156)
 4. Zamknięte nadproża nad żaluzją(fot.0161)
 5. Liczne przecieki ze stropu (fot0162, 0165)
 6. Przesiąkanie wody przez niewłaściwie zabezpieczony otwór po ściąggu (fot.0167)
 7. Szerokie rysy w wielu miejscach na stropie (fot.0173, 0178, 0184)

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –

zadawalający

/ocena stanu technicznego/

- opis uszkodzeń:
 1. Zapadnięta koska przy tarasie przy 1 wejściu (fot.0040, 0041)
 2. Połączenie nasypu z tarasem- zapadnięta kostka (fot.0052)
 3. Nie wypełnione połączenie kostki brukowej i z murkiem (fot.0053)

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 przez ściany i stropy.
 - 2. Usunąć zacieki pod balkonami.
 - 3. Usunąć zacieki na elewacji.
 - 4. Zlikwidować zacieki nad daszkami wejściowymi do budynku.
 - 5. Naprawić rysy na stropach i ścianach w garażu.
 - 6. Zlikwidować zacieki nad wejściem na suficie podwieszonym 1 klatka.

- b) Pozostałe prace remontowe
 - 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 - 2. Uzupelnic ubytki pod obróbkami blacharskimi balkonów.
 - 3. Naprawić tynk i elementy z klinkieru na elewacji.
 - 4. Naprawić rysy na donicach na tarasie.
 - 5. Wypełnić dylatację na elewacji.
 - 6. Naprawić malowanie na gzymsie.
 - 7. Uzupelnic płytki na kl. 2 w wejściu do budynku.
 - 8. Naprawić kostkę brukową na zewnątrz.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/