

PROTOKÓŁ nr 1/12/2009

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. Pisarka 2
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 25
/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. 1 714,1
/pow. użytkowa m²/
9. 6635,33
/kubatura m³/
10. 441,4
/pow. zabudowy m²/.
11. IV +poddasze
/liczba kondygnacji /
12. 24 maja 2005 r.
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 03 lutego 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 drewniana 1. Bałagan na strychu (fot.0362)	
6. Pokrycie dachu: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –blacha trapezowa powlekanaopis uszkodzeń: 1.Brak konserwacji dachu - odchody ptasie za kominami (fot.0376)	
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 – 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
<ul style="list-style-type: none"> opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
12. Elewacja: stan techniczny –	średni
<ul style="list-style-type: none"> opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> Zacieki nad wejściem bocznym(fot.0606) Z prawej strony wejścia zacieki z pod 3 parapetów (fot.0608) Elewacja od dziedzińca- zacieki na czołach balkonów (brak obróbek blacharskich pod klinkierem) (fot.0612) Elewacja od strony wjazdu do garażu – zacieki na balkonach(fot.0614) Zacieki pod klinkierem (fot.0615) Elewacja od apartamentów – na górnym balkonie odparzony tynk z farbą (fot.0619) Wykwity na klinkierze (fot.0620) 	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –	średni
<ul style="list-style-type: none"> opis elementów – murowane z cegły klinkierowej zakończone rurą stalową malowaną opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> Zacieki i wykwity na klinkierze (fot. 0615, 0619) 	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
14. Klatki schodowe : stan techniczny –	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe balustrady stalowe malowane 	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
15. Garaż : stan techniczny –	średni
<ul style="list-style-type: none"> opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy, pod budynkiem ocieplony płytami z heraklitu opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> Odparzenia tynku przy wsporniku (fot. 0332) Zamknięta ściana od strony kostki brukowej (fot.0333) Zacieki i spękania na stropie (fot. 0337) Rysy na stropie w wielu miejscach (fot.0341) Wycieki wody z pod kostki brukowej (fot.0343) Zacieki na ścianach pod żaluzjami (fot.0344) Zacieki na połączeniu tarasu z Pisarka 4, przy dylatacji (fot.0347) Zamknięta i zarysowana ściana murowana w przedsionku 2 klatki (fot.0357) W rozdzielni elektrycznej zacieki przy wentylacji (fot.0358) Uszkodzony gład przy drzwiach drewnianych do wózkarni (fot. 0630) 	<i>/ocena stanu technicznego/</i>

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –	zadowalający /ocena stanu technicznego/
15. Estetyka wewnętrzna obiektu –	zadowalający /ocena estetyki obiektu/
16. Estetyka zewnętrzna –	zadowalający /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 wody przez ściany i stropy do garażu.
 2. Zlikwidować zacieki z balkonów.
 3. Naprawić rysy na ścianach stropach w garażu
 4. Usunąć przyczynę zacieku nad wejściem.
 5. Uprzątnąć strych.

- b) Pozostałe prace remontowe
 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 2. Wykonać obróbki blacharskie na elewacji w celu zlikwidowania zacieków.
 3. Naprawić spękania i odparzony tynk na elewacji.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/