

# PROTOKÓŁ nr 2/12/2009

## 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 4  
/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. 2366,4  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/
9. 8902,12  
/kubatura m<sup>3</sup>/
10. 304,40  
/pow. zabudowy m<sup>2</sup>/.
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:

<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 drewniana 1. Bałagan na strychu (fot.0381,0383)</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 1. Brak konserwacji dachu – odchody ptasie za kominami( fot. 0387, 0388)</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></ul>	
<b>10. Podłogi: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe</li></ul>	

**11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –** zadawalający  
**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną

**12. Elewacja: stan techniczny –** średni  
**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce
- opis uszkodzeń :
  1. Zacieki z gzymsu nad wejściem (fot.0113, 0114)
  2. Zacieki między oknami doświetlenia klatki schodowej (fot.0115)
  3. Balkony duże od strony dziedzińca -zacieki na czołach balkonów(fot.0118)
  4. Balkony małe - zacieki na czołach(fot.0120,0126)
  5. Wykwity na klinkierze (fot.0124)
  6. Zacieki na czołach balkonów od wjazdu do garażu (fot.0120)
  7. Zacieki z dachu z pod obróbki blacharskiej (fot.0129)
  8. Zamknięty tynk nad cokołem z klinkieru ( fot.0132)
  9. Elewacja od strony apartamentów zacieki na czołach balkonów i przy żygaczach (fot. 0136)

**13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –** średni  
**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementów – murowane z cegły klinkierowej zakończone rurą stalowa malowaną
- opis uszkodzeń :
  1. Zacieki i wykwity na klinkierze (fot. 0124)

**14. Klatki schodowe : stan techniczny –** zadawalający  
**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe  
balustrady stalowe malowane

**15. Garaż : stan techniczny –** średni  
**/ocena stanu technicznego/**

- opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy
- opis uszkodzeń:
  1. Zacieki z rury kanalizacyjnej (fot.0315)
  2. Rysy pionowe na łączeniu ścian (fot.0316)
  3. Rysy na ścianach żelbetowych ( fot.0320)
  4. Rysy i zacieki ze stropie nad tarasem(fot.0323, 0345)
  5. Zaciek na suficie podwieszonym przy węźle cieplnym (0380)

**16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –** zadawalający  
**/ocena stanu technicznego/**

<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	zadowolający /ocena estetyki obiektu/
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	zadowolający /ocena estetyki obiektu/

### **III. ODSZTĘPSTWA 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 z tarasu.
  2. Usunąć zacieki pod balkonami.
  3. Naprawić izolacje balkonów i odprowadzenie wody z balkonów.
  4. Zlikwidować zacieki z gzymsu nad wejściem .
  5. Naprawić rysy na ścianach i stropach w garażu.
  6. Usunąć przeciek przy rurze kanalizacyjnej w garażu.
  7. Zlikwidować zacieki z dachu pod obróbki blacharskie.
  8. Posprzątać strych.
  
- b) Pozostałe prace remontowe
  1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
  2. Wykonać prawidłowo obróbkę blacharska na cokole nad klinkierem
  3. Usunąć przyczyna zamakania ściany przy klatce schodowej w garażu.
  4. Oczyszczyć za kominami na dachu.

### **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/