

# PROTOKÓŁ nr 4/11/2009

## 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 30 listopada 2009 r.

### I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny  
/nazwa obiektu - jego charakter /
2. 03-984 Warszawa ul. Rychtera 1  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności      4. PKOB 11      5. Nr 34  
/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 obiektem/
8. 1 124,5      9. 4 419,0      10. 305,0      11. IV  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/      /kubatura m<sup>3</sup>/      /pow. zabudowy m<sup>2</sup>/.      /liczba kondygnacji /
12. 31 marca 2004 r.      13. Nie było kontroli      14. 28 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

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 : szkielet wylewany kryty w ścianach z cegły kratówki</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/: stan techniczny –</b>	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – konstrukcja stalowa</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 T-55 powlekana</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 klatek 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>	

<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	zadawający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>	
<b>12. Elewacja: stan techniczny –</b>	zadawający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce</li> <li>opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>Ubytki na gzymsach (fot.1929)</li> <li>Drobne wykwity na klinkierze przy wejściu (fot.1931)</li> <li>Obok rury spustowej pęknięcie przy klinkierze (fot.1935)</li> <li>Wykwity na klinkierze w części garażowej (fot.1937)</li> <li>Odwodnienie- zacieki (fot.1939)</li> <li>Spękania na schodach zewnętrznych (fot.1943)</li> </ol> </li> </ul>	
<b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b>	zadawający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementów – stalowe malowane</li> </ul>	
<b>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</b>	zadawający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; posadzki płytki gresowe balustrady stalowe malowane</li> </ul>	
<b>14. Garaż : stan techniczny –</b>	zadawający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy</li> <li>opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>Niewłaściwie wykonane przejścia instalacji przez przegrody p.poż (fot.1383)</li> <li>Rysa na ścianie pod dylatacją (fot.1386)</li> <li>Zacieki na dylatacji budynku z garażem (fot.1384)</li> </ol> </li> </ul>	
<b>14. Otoczenie obiektu : stan techniczny –</b>	zadawający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	zadawający <i>/ocena estetyki obiektu/</i>
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	zadawający <i>/ocena estetyki obiektu/</i>

### **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. Uszczelnić dylatacje w garażu
  - 2. Wykonać prawidłowo odwodnienie tarasu.
  - 3. Naprawić spękania schodów zewnętrznych.
  - 4. Wykonać zgodnie z przepisami przejście instalacji przez ścianę w garażu.
  
- b) Pozostałe prace remontowe
  - 1. Uzupelnąć ubytki na gzymsach.
  - 2. Zlikwidować wykwyty na klinkierze przy wejściu.
  - 3. Naprawić rysy na ścianach w garażu.

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

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

.....  
/ podpis/