

# PROTOKÓŁ nr 5/11/2009

## 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 3  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności      4. PKOB 11      5. Nr 33  
/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. 1 059,7      9. 4165,0      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 –strop 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 – PCV</li></ul>	
<b>9. Drzwi: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu –wejścia 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>	

<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>12. Elewacja: stan techniczny –</b>	zadawalający
<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>1. Okna klatki nie zerwana folia (fot.0392)</li> <li>2. Okno na III p. nie dokończone malowanie przy parapecie (fot.0394)</li> <li>3. Opaska przy budynku odstaje od ściany (fot.0395)</li> <li>4. Wykwity na klinkierze przy wejściu (fot.0397)</li> <li>5. Zachlapany klinkier przy bramie garażowej (fot.0401)</li> <li>6. Ubytki kostce brukowej przy wejściu (fot.0451)</li> <li>7. Odwodnienie tarasu – liczne zacieki (fot.0454)</li> </ol> </li> </ul>	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementów – stalowe malowane</li> </ul>	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami emulsyjnymi; posadzki płytki gresowe balustrady stalowe malowane</li> <li>• opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zamknięta płyta stropu podwieszanego (fot.1408)</li> <li>2. Klatka na poddaszu- rysa na połączeniu ściany ze stropem (fot.1411).</li> </ol> </li> </ul>	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>15. Garaż : stan techniczny –</b>	średni
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy</li> <li>• opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zapadnięta koska przy bramie wjazdowej (fot.1395)</li> <li>2. Rysy pionowe na ścianie –zabudowa pionu kanalizacyjnego (fot.1398)</li> <li>3. Skorodowana żaluzja nad stanowiskiem nr 5 i nr 11 (fot.1399)</li> <li>4. Rysa i zacieki w dolnym rogu ściany (fot.1400)</li> <li>5. Przeciek nad stanowiskiem nr 8 (fot.1402)</li> <li>6. Przeciek na dylatacji (fot. 1403)</li> <li>7. Nie obrobione drzwi p.poż. wyjście z garażu (fot.1405)</li> </ol> </li> </ul>	<i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>16. Otoczenie budynku : stan techniczny –</b>	zadawalający
	<i>/ocena stanu technicznego/</i>

<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	zadawalający /ocena estetyki obiektu/
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	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 przecieki do garażu.
  2. Wykonać prawidłowo odwodnienie tarasu.
  3. Poprawić zapadniętą kostkę przy bramie wjazdowej
  4. Usunąć przeciek nad stropem podwieszonym na klatce.
  
- b) Pozostałe prace remontowe
  1. Pomalować elewacje przy parapecie.
  2. Przełożyć opaskę przy budynku.
  3. Oczyszczyć klinkier z wykwitów.
  4. Naprawić rysy na ścianach w garażu.
  5. Otynkować ościeże przy drzwiach p.poz.

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

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

.....  
/ podpis/