

# PROTOKÓŁ nr 6/11/2009

## 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 5  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności      4. PKOB 11      5. Nr 32  
/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. 1054,6      9. 4145,0      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 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 –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>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>opis uszkodzeń -</li> </ul>	
<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	zadawalający <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>	zadawalający <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>Okna klatki schodowej nie zdjęta folia (fot.0405)</li> <li>Wykwity na klinkierze przy wejściu do budynku(fot.0406)</li> <li>Schody zewnętrzne spękane przy murkach(fot.0409)</li> <li>Skruszony silikon nad obróbka klinkieru (fot.0410)</li> <li>Zabrudzony klinkier w podcieniu obok bramy wjazdowej (fot.0411)</li> <li>Wykwity na klinkierze (0412)</li> <li>Ubytki tynku wokół drzwi technicznych (fot. 0413).</li> </ol> </li> </ul>	
<b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b>	zadawalający <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>	zadawalający <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>15. Garaż : stan techniczny –</b>	zadawalający <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>Zacieki przy żaluzjach (fot.1418)</li> <li>Rysy na stropie (fot.1422)</li> <li>Zapadnięta kostka przy rewizji kanalizacyjnej (fot.1423)</li> <li>Uszkodzony tynk na ścianie klatki (fot.1425)</li> <li>Nie otynkowane ościeże przy drzwiach p.poż. na klatkę schodową (fot.1426)</li> </ol> </li> </ul>	
<b>14. Otoczenie obiektu : stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	zadawalający <i>/ocena estetyki obiektu/</i>

**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. Usunąć zacieki przy żaluzjach
  - 2. Naprawić rysy na stropie w garażu.
  - 3. Naprawić spękane schody przy murkach.
  
- b) Pozostałe prace remontowe:
  - 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
  - 2. Naprawić zapadniętą kosek w garażu
  - 3. Naprawić uszkodzony tynk na klatce schodowej.
  - 4. Uzupełnić tynk przy drzwiach technicznych.
  - 5. Uzupełnić silikon nad obróbką klinkieru.

## **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/