

# PROTOKÓŁ nr 11/12/2009

## 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 08 grudnia 2009 r.

### I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny  
/nazwa obiektu - jego charakter /
2. 03-984 Warszawa ul. Świętego Patryka 2  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności  
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11  
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 2-6  
/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. 5610,6  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/
9. 26977,0  
/kubatura m<sup>3</sup>/
10. 1640,0  
/pow. zabudowy m<sup>2</sup>/.
11. IV  
/liczba kondygnacji /
12. 30 lipca 2001 r.  
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli  
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 27 listopada 2008 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
2004	Naprawa kanalizacji w hali garażowej		Nie	Tak			Nie
2005	Likwidacja zapadliska przy stanowisku nr 8,9		Nie	Tak			Nie
2005	Likwidacja zapadliska, przełożenie kostki na patio, naprawa opaski wokół budynku		Nie	Tak			Nie
2005	Uszczelnienie połączenia dachowej przy kalenicy		Nie	Tak			Nie
2005	Naprawa spękanych ścian w lokalu nr 38		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 wykończeniowych 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa</li> </ul>	zadowalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>3. Stropy: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu –stropy wylewane żelbetowe</li> </ul>	zadowalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>4. Schody: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – żelbetowe wylewane</li> </ul>	dobry <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – konstrukcja stalowa,</li> <li>opis uszkodzeń :            1. Strych na klatce 1 – odchody i zdechłe ptaki !! (fot.3120,3121)</li> </ul>	zadowalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu –blacha trapezowa powlekana</li> </ul>	zadowalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCV</li> </ul>	zadowalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>8. Okna: stan techniczny –</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – okna PCV</li> </ul>	zadowalający <b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>9. Drzwi: stan techniczny –</b>	zadowalający

	<p style="text-align: right;"><b>/ocena stanu technicznego/</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane</li> </ul>
<p><b>10. Podłogi: stan techniczny –</b></p>	<p style="text-align: right;">zadawalający <b>/ocena stanu technicznego/</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – na klatkach schodowych lastrico, w garażu kostka betonowa</li> </ul>
<p><b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b></p>	<p style="text-align: right;">zadawalający <b>/ocena stanu technicznego/</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>
<p><b>12. Elewacja: stan techniczny –</b></p>	<p style="text-align: right;">średni <b>/ocena stanu technicznego/</b></p> <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. Zacieki na czołach daszka wejściowego do kl.1(fot.0695)</li> <li>2. Rozwarstwienia cokołu z klinkieru (fot.0697)</li> <li>3. Liczne rysy na klinkierze pod oknami żaluzijnymi (fot.0699)</li> <li>4. Zacieki i rozwarstwienia na czołach balkonów(fot.0691,0706,0872 )</li> <li>5. Zacieki przy parapetach okien klatek schodowych(fot.0707)</li> <li>6. Rysa pozioma na ścianie na wysokości okna (fot.0709)</li> <li>7. Odparzona farba na czołach belek wejścia do budynku(fot.0762)</li> <li>8. Liczne zacieki na elewacji (fot.0747)</li> <li>9. Liczne zacieki przy gzymsach (fot.0769)</li> <li>10. Duża szczelina na dylatacji budynku(fot. 0755)</li> <li>11. Zacieki przy rurze spustowej (fot.0796)</li> <li>12. Wykwity na klinkierze przed drzwiami wejściowymi do klatek (fot.0803)</li> <li>13. Odwodnienie tarasu klatka – zacieki i wykwity na klinkierze (fot.0811,0813,0816)</li> <li>14. Uszkodzony gzyms przy rurze spustowej (fot.0820)</li> <li>15. Zacieki na donicach (fot.0814)</li> <li>16. Daszki gzymsowe bez obróbek blacharskich (fot.0822)</li> <li>17. Wykwity na klinkierze przy wejściach do budynku (fot. 0828)</li> <li>18. Od strony dziedzińca na całej długości gzymsu dachu brak obróbki blacharskiej pasa podrynnowego (fot.0844)</li> <li>19. W wielu miejscach korozja cegły klinkierowej (0864)</li> <li>20. Daszki wejściowe bez obróbki – zacieki i rysy (fot.0869)</li> </ol> </li> </ul>



<b>16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –</b>	średni /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis uszkodzeń: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Zapadnięta opaska z płytek wokół budynku (fot.0701,0711)</li> <li>2. Nieotynkowane boki schodów wejściowych na dziedziniec (fot0737)</li> <li>3. Zapadnięta kostka przy wejściu do kl. 5 (fot.0805)</li> <li>4. Zapadnięta koska przy tarasie (fot.0824,0830)</li> <li>5. Opaska wokół budynku – wykwity (fot.0850)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	średni /ocena estetyki obiektu/
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	średni /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.Sprzątnąć strych na 1 klatce ze zdechłych ptaków
  - 2.Zlikwidować zacieki do garażu ze stropów, z dylatacji i ze ścian.
  - 3.Usunąć zacieki pod żaluzjami w garażu.
  - 4.Naprawić izolację balkonów
  - 5.Usunąć zacieki na czołach balkonów.
  - 6.Uszczelnić rury spustowe odprowadzające wodę z dachu.
  - 7.Usunąć przyczyny zacieków wody na elewację.
  - 8.Zlikwidować zacieki przy parapetach okiennych.
  - 9.Usunąć zacieki przy gzymsach.
  - 10.Zlikwidować zacieki przy rurze spustowej.
  - 11.Wykonać prawidłowo odwodnienie tarasów.
  - 12.Wykonać obróbkę blacharską nad daszkami gzymsowymi.
  - 13.Wykonać obróbkę blacharską pasa podrynnowego.
  - 14.Wykonać obróbkę blacharską nad daszkami wejściowymi do budynku.
  - 15.Naprawić popękane schody wejściowe.
  - 16.Zlikwidować przeciek przy pionach instalacyjnych w garażu.

b) Pozostałe prace remontowe

1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
2. Naprawić rysy na elewacji.
3. Zabezpieczyć pomalować skorodowane balustrady balkonów..
4. Naprawić i przemałować spękaną tynki na klatkach schodowych.
5. Naprawić popękane schody wejściowe do klatki 1 i 2 .
6. Naprawić przerwę dylatacyjną na elewacji.
7. Naprawić uszkodzony gzyms przy rurze spustowej.
8. Naprawić rysy przy oknach na poddaszu.
9. Naprawić rysy w garażu na ścianach i stropach.
10. Przełożyć zapadniętą opaskę wokół budynku.
11. Otynkować boki schodów wejściowych na dziedziniec.
12. Naprawić zapadniętą kostkę przy wejściu i przy tarasie.
13. Oczyszczyć opaskę z wykwitów.

## **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/