

PROTOKÓŁ nr 6/12/2009

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. Szkoły Orłąt 1
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 35
/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. 4941,1
/pow. użytkowa m²/
9. 17900,1
/kubatura m³/
10. 1530,0
/pow. zabudowy m²/.
11. V - VII
/liczba kondygnacji /
12. 12 stycznia 2000 r.
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 12 stycznia 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
2008	Remont ślusarki stalowej balustrad na gale-riach		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:

1. Fundamenty: stan techniczny –	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane	
2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa	
3. Stropy: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –stropy wylewane żelbetowe	
4. Schody: stan techniczny –	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – żelbetowe wylewane	
5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – konstrukcja stalowa	
6. Pokrycie dachu: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –blacha trapezowa powlekana<ol style="list-style-type: none">Zacieki na kominach - brak obróbek blacharskich(fot.0165,0167)	
7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCV	
8. Okna: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – okna PCV	
9. Drzwi: stan techniczny –	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowaneopis uszkodzeń:<ol style="list-style-type: none">Korozja na drzwiach wejściowych do hydroforni. (fot.0042Korozja ram luksferów (fot. 0010)	

3. Korozja drzwiczek do szafki hydrantowej (fot.0068)
4. Korozja drzwi do śmietnika (fot.0071)
5. Korozja żaluzji garażu (fot.0095)

10. Podłogi: stan techniczny –

zadawalający

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe

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. Zamknięta ściana nad obróbkami cokołu (fot.002)
 2. Przy wejściu do śmietnika ubytki w cegle klinkierowej, brak wykończenia na ceglami(fot.006, 007))
 3. Zamknięty szczyt nad zamkniętą galerią (fot.033)
 4. Zacieki z gzymsów z obu stron(fot.035)
 5. Zacieki na murek balkonu zabudowanego z pod obróbkę(fot.037)
 6. Zamknięta elewacja nad roletą (brak obróbki) (fot.039)
 7. Zamknięta ściana na obrzeżu gzymsu (fot.040)
 8. Wykwity na klinkierze (fot.043)
 9. Brak zadaszenia nad skrzynka gazową (fot. 044)
 - 10.Brak dylatacji na ścianie z klinkieru (fot.054)
 - 11.Odparzony cokół na słupie okrągłym, łuszcząca się farba (fot.066,067)
 - 12.Wejście do śmietnika brak fugi na narożniku ściany z klinkieru (fot.072)
 - 13.Rysa na połączeniu murku z budynkiem (fot.089)
 - 14.Nad murkiem brak czapki (fot.090)
 - 15.Zacieki przy żaluzjach (fot.094)
 - 16.Przejście między budynkami - zacieki (fot.096)
 - 17.Wyjście z klatki nr 2 na taras – zacieki na ścianie klinkierowej pod daszkiem (fot.0103)
 - 18.Spękana dylatacja nad daszkiem (fot.0105)
 - 19.Murki wokół wejścia brak obróbek blacharskich (fot.0111,0112)
 - 20.Korozja klinkieru przy schodach nad murkami (fot.0116,0117)
 - 21.Woda z odwodnienia tarasu zacieka na ścianę klinkierową (fot.01190)
 - 22.Czoło gzymsu żelbetowego, odpryski farby, zacieki (fot.0126)

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

- opis elementów – pełne żelbetowe balustrady zakończone ceownikami do którego z mocowany jest pochwyty, murowane z cegły klinkierowej
- opis uszkodzeń:
 1. Rozwarstwienie murku 1 galerii z zaciekami (fot.011)
 2. Zacieki na balustradach (fot.015)
 3. Odparzony tynk przy odwodnieniu, przy pompowni (fot.019)
 4. Liczne rysy na balustradach i zacieki (fot.021,024,025,029)
 5. Zacieki na wysokości połączenia balkonu z murkiem (fot.047)
 6. Poziome rysy na połączeniu ściany z balkonem, zacieki(fot.062,063)
 7. Korozja pochwyty balustrad (fot.080,081)
 8. Balkony z murkami z klinkieru nie zakończone obróbką blacharska (fot. 100)
 9. Liczne rysy na płytach balkonów od spodu, odpryski farby (fot.0182)

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

- opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi;
płytki gresowe
balustrady stalowe malowane
- opis uszkodzeń :
 1. Wykwity na klinkierze w przedsionku wyjścia na dziedziniec(fot.0661,0662)
 2. Odparzone płytki w wielu miejscach(fot.0716,0718,0719)
 3. Na klatce zamontowano okna bez zabezpieczenia otwierania(fot.0698)
 4. Zacieki wokół okna połaciowego (fot714)

15. Garaż : stan techniczny – zły
/ocena stanu technicznego/

- opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy
- opis uszkodzeń:
 1. Zacieki z żaluzji (fot.0245)
 2. Rysy na połączeniu ściany klatki ze ścianą zewnętrzną (fot.0246)
 3. Stanowisko nr 7- wyciek wody przy ścianie zewnętrznej (fot.0248)
 4. Rysa na ścianie przy żaluzji(fot.0250)
 5. Przecieki ze stropu zabezpieczone obróbką blacharska(fot.0251)
 6. Rysa na ścianie w rogu otworu z żaluzją(fot. 0259)
 7. Zaciek przy słupie pilastrowym(obniżenie na wejście na dziedziniec (fot.0260)
 8. Liczne rysy i zacieki na stropie (fot.0261,0264,0266,0267,0268)
 9. Liczne rysy na ścianach (fot. 0269,0270,0278,0279,0283)
 10. Brak kratki wentylacyjnych na otworach (fot.0291)
 11. Przy dylatacji bud. 10 i bud 12 wyciek wody przy słupach (fot.0292)

12. W wielu miejscach rysy przy wsporniku (fot.0627,0628) 13. Zacieki przed wejściem do kl. 2 (fot.0636) 14. Rysy na połączeniu belki ze stropem (fot.0642) 15. Rysy i przecieki na dylatacjach w wielu miejscach (fot.0645,0647,0649) 16. Spękana dylatacja przy kl. 1(fot.0651) 17. Zacieki przy klatce 1(0654) 18. Zacieki nad brama wjazdową (fot.0657)	
16. Płyta garażu -DFA : stan techniczny –	średni /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none"> • opis elementu: zagospodarowanie płyty garażu stanowią gazony omurowane murkami z cegły klinkierowej • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1. Liczne ubytki na klinkierze (fot01138,0140.0141,0142,) 2. Wyciek wody po żaluzjach, rysy na gzymsie (fot.0148) 3. Korozja klinkieru na ogrodzeniu (fot.0150,0152,01530169) 4. Zacieki na murkach nad garażem brak czapek (fot.0177) 	
15. Estetyka wewnętrzna obiektu –	średni /ocena estetyki obiektu/
16. Estetyka zewnętrzna –	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. Zlikwidować przecieki do garażu przez ściany zewnętrzne i stropy .
 2. Uszczelnić dylatacje poziome i pionowe w garażu.
 3. Naprawić rysy na ścianach i stropach garażu.

4. Naprawić izolację balkonów i wykonać prawidłowo odwodnienie balkonów.
5. Wykonać naprawę balustrad zgodnie z wytycznymi zawartymi w ekspertyzach.
6. Wykonać nowe obróbki blacharskie balustrad.
7. Wykonać prawidłowo odwodnienie galerii.
8. Wymienić odstające płytki w korytkach i posadzce galerii.
9. Naprawić odparzony tynk nad płytkami koryta odwadniającego.
10. Zlikwidować zacieki na murkach nad garażem.
11. Zlikwidować zacieki na ściany z dachu i z daszków.
12. Zamontować zabezpieczenie otwierania okien na klatce schodowej.

b) Pozostałe prace remontowe

1. Wykonać prawidłowo obróbki blacharskie na elewacji.
2. Zlikwidować spękania i wykwyty na klinkierze.
3. Przykleić odstające płytki.
4. Wymienić i uzupełnić płytki klinkierowe i cegłę na cokole i murkach.
5. Uzupełnić fugę na elewacji.
6. Wypełnić dylatację na elewacji.
7. Zabezpieczyć i pomalować skorodowane drzwi, żaluzje, ramy luksferów drzwiczki i inne elementy stalowe.
8. Zabezpieczyć i przemalować skorodowane pochwyty balustrad balkonów i galerii.
9. Wykonać na murkach z klinkieru obróbkę blacharską.
10. Uzupełnić kratki wentylacyjne w garażu.
11. Naprawić elementy czoła gzymsu żelbetowego na dachu.
12. Naprawić odparzone płytki na klatce schodowej.
13. Uszczelnić wokół okna połączeniowego.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/