

PROTOKÓŁ nr 12/12/2009

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. Szkoły Orłąt 5
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 1
/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. 3035,9
/pow. użytkowa m²/
9. 11862,0
/kubatura m³/
10. 1650,0
/pow. zabudowy m²/.
11. IX
/liczba kondygnacji /
12. 28 maja 1999 r.
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 19 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	Montaż rynien odpływowych na hali garażowej – stanowiska nr 12,13,14.		Nie	Tak			Nie
2004	Wykonanie izolacji przeciwwodnej i cieplnej, w progu balkonu lokalu nr 7		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 /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane	
2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa	
3. Stropy: stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –stropy wylewane żelbetowe	
4. Schody: stan techniczny –	dobry /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – żelbetowe wylewane	
5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – konstrukcja stalowa,	
6. Pokrycie dachu: stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu –blacha trapezowa powlekana	
7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCVopis uszkodzeń :<ol style="list-style-type: none">Pęknięte kolano rury spustowej (fot.0604)Zerwana rura spustowa na elewacji od strony dziedzińca (fot.0648)	
8. Okna: stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – okna PCV	

9. Drzwi: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane • opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> 1.Korozja na ościeżnicach bram garażowych (fot.0590) 2.Korozja drzwi do węzła cieplnego (fot.0609) 3.Korozja drzwi do trafostacji (fot.0623) 	<p style="text-align: center;">średni /ocena stanu technicznego/</p>
10. Podłogi: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – na klatkach schodowych lastrico, w garażu kostka brukowa 	<p style="text-align: center;">zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	<p style="text-align: center;">zadawalający /ocena stanu technicznego/</p>
12. Elewacja: stan techniczny – <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce • opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> 1. Rozwarstwione nadproże nad wjazdem do garażu (fot.0589) 2. Pęknięcia na cokole z klinkieru w narożnikach ścian (fot.0594) 3. Garaż obok śmietnika – pęknięcia i zacieki na donicach (fot.0595) 4. Pęknięcia na połączeniu garażu z budynkiem(fot.0598) 5. Połączenie elewacji z obróbka blacharską cokołu (fot.0602) 6. Nad daszkiem wejściowym brak wyprawy z tynku (fot.0605) 7. Przy wjeździe do garażu spękany klinkier (fot.0610,0612) 8. Zacieki na donicach na połączeniu płyty z murkiem tarasu(fot.0613) 9. Odparzona farba od spodu okapu nad wjazdem (fot.0617) 10.Przy trafostacji –zacieki, pęknięcia na wsporniku(fot.0618) 11.Oddylatowany od ściany klinkier na glifach (fot.0620) 12. Ściana trafostacji od wjazdu – skruszony klinkier (fot.0624) 13.Uszkodzona czapka na murku z klinkieru(fot.0638) 14. Uszkodzenia cokołu na tarasie (fot.0635) 15.Zacieki na ścianie – odprowadzenie wody z tarasu przed wejściem (fot.0640,0641) 16.Niewłaściwie wykonany cokolik przy ścianie budynku (fot. 0644) 17.Korozja klinkieru przy oknach żaluzyjnych od strony dziedzińca (fot.0650) 18.Zacieki na czołach balkonów, odparzona farba (fot.0659,0661,0680) 19.Uszkodzona obróbka nad gzymsem (fot.0684,0687) 20.Pęknięcia balkonów od spodu (fot.0679) 	<p style="text-align: center;">średni /ocena stanu technicznego/</p>

15. Estetyka wewnętrzna obiektu –	średni /ocena estetyki obiektu/
16. Estetyka zewnętrzna –	średni /ocena estetyki obiektu/

III. ODSZTĘPSTWA 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 zacieki do garażu ze stropu, z dylatacji i ze ścian.
 2. Usunąć zacieki pod żaluzjami w garażu.
 3. Usunąć zacieki pod przejściem instalacji przez ścianę.
 4. Naprawić izolację balkonów
 5. Usunąć zacieki na czołach balkonami.
 6. Zamocować rurę spustową odprowadzającą wodę z dachu.
 7. Wymienić pęknięte kolanko rury spustowej.
 8. Usunąć przyczyny zacieków wody na elewację.
 9. Naprawić zapadnięte schody przed wejściem.
 10. Naprawić rysy na stropach i ścianach w garażu.
 11. Usunąć rysy i zacieki nad wjazdem do garażu.
 12. Zlikwidować zacieki przy donicach.
 13. Naprawić pęknięcia balkonów od spodu.
 14. Naprawić uszkodzoną obróbkę nad gymsem.
- b) Pozostałe prace remontowe
1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów.
 2. Naprawić rysy na elewacji.
 3. Naprawić listwę zabezpieczającą izolację
 4. Naprawić odparzony tynk na murkach donic.
 5. Zabezpieczyć pomalować skorodowane balustrady balkonów.

6. Uszczelnić przecieki przy oknie dachowym.
7. Naprawić i przemaalować spękanie tynki na klatkach schodowych.
8. Uzupelnic cokolik na klatkach schodowych.
9. Uzupelnic rewizję w suficie podwieszonym na klatce schodowej.
10. Przełozyc zapadniętą opaskę wokół budynku.
11. Zlikwidować wykwyty na cokole w garażu.
12. Naprawić płytki przy śmietniku.
13. Naprawić lub wymienić uszkodzony klinkier na elewacji.
14. Naprawić uszkodzone czapki na murkach z klinkieru.
15. Uzupelnic wyprawy z tynku na elewacji.
16. Zabezpieczyć i przemaalować skorodowane drzwi do węzła cieplnego i do trafostacji i ościeżnicę bramy garażowej

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/