

PROTOKÓŁ nr 16/12/2009

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 10 grudnia 2009

I. INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny
/nazwa obiektu - jego charakter /
2. 03-984 Warszawa ul. Witwickiego 12
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności 4. PKOB 11 5. Nr 98
/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 objektem/
8. 531,0 9. 1558,7 10. 177,0 11. III
/pow. użytkowa m²/ /kubatura m³/ /pow. zabudowy m²/. /liczba kondygnacji /
12. 28 czerwca 2001 r. 13. Nie było kontroli 14. 22 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 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	
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 –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane	
10. Podłogi: stan techniczny –	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none">opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe, w garażu kostka brukowa	

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. Nie wykończone połączenie na dylatacji (fot.4207)
 2. Wykwity na murkach schodów (fot.4209)
 3. Klinkier zmatowiony łuszczącym się impregnatem (fot.4210)
 4. Korozja i zacieki na murkach schodów (fot. 4212,4213)
 5. Zacieki na elewacji nad daszkiem (fot.4216)
 6. Rysa nad wjazdem do garażu (fot.4217)
 7. Wykwity na klinkierze (fot.4218)
 8. Brak odwodnienia z tarasu, zacieki (fot.4247)
 9. Zacieki na czołach półokrągłych balkonów(fot.4238,4239)
 10. Rysy na ścianie między oknami(fot.4240,4241)
 11. Uszkodzenia schodów na ogród(fot.4245,4248,4250)

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

- opis elementów – stalowe malowane
- opis uszkodzeń :

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

- opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe
- opis uszkodzeń :

15. Garaż : stan techniczny – **średni**
/ocena stanu technicznego/

- opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy
- opis uszkodzeń:
 1. Rysy na ścianach(fot.4222)
 2. Przecieki na dylatacji (fot.4226,4227)
 3. Pęknięcia i zacieki ze stropu (fot.4231,4260)
 4. Pęknięcia przy drzwiach słuzy(fot.fot4234)

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –	zadawalający /ocena stanu technicznego/
<ul style="list-style-type: none"> • opis uszkodzeń: <ul style="list-style-type: none"> 1. Zapadnięta opaska (fot.4244) 	
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 z dylatacji i ze stropu.
 2. Naprawić izolację balkonów.
 3. Zlikwidować zacieki na czołach balkonów.
 4. Zlikwidować zacieki nad daszkiem na elewacji.
 5. Wykonać odwodnienie tarasu.
 6. Naprawić rysy na ścianach i stropach w garażu.

- b) Pozostałe prace remontowe
 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 2. Naprawić rysy na elewacji.
 3. Wykończyć połączenie dylatacji.
 4. Zlikwidować wykwity na murkach schodów.
 5. Naprawić uszkodzone schody na ogród.
 6. Przełożyć zapadniętą opaskę wokół budynku.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/