

PROTOKÓŁ nr 8/12/2009

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. Witwickiego 3
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności 4. PKOB 11 5. Nr 61 - 64
/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. 3764,7 9. 15280 ,0 10. 1576,0 11. IV
/pow. użytkowa m²/ /kubatura m³/ /pow. zabudowy m²/. /liczba kondygnacji /
12. 27 luty 2001 r. 13. Nie było kontroli 14. 27 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
2008	Malowanie przedsi- ków I kondygnacji oraz ścian i stropów biegów schodowych		NIE		NIE		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, płatwie drewniane<ol style="list-style-type: none">Zacieki na kominach (fot.0308,0309)Widoczne w korycie spływowym na dachu kawałki wełny z izolacji(fot.3836)	
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	

<p>10. Podłogi: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>12. Elewacja: stan techniczny –</p> <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. Wykwity na klinkierze w wielu miejscach (fot.0201,0209) 2. Rysy na elewacji w wielu miejscach (fot.0205,0228, 0240,0241,0292) 3. Uszkodzona listwa zabezpieczająca izolacje (fot.0208) 4. Brak kratki wentylacyjnych (fot.0221) 5. Zacieki z boku klatki 2 z obu stron (fot.0224) 6. Zacieki przy gzymsie dachu z lewej strony balkonów (fot.0231,0255) 7. Zacieki po elewacji w wielu miejscach (fot.0279,0259,0289) 8. Brak konserwacji i obróbki blacharskiej nad gzymsem (fot.0263) 9. Odparzony tynk na murku donicy (fot.0256) 10. Zacieki nad wjazdem do garażu(0259) 	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementów – murowane z cegły klinkierowej zakończone pochwytem z rury stalowej malowanej • opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> 1. Zacieki na połączeniu z klinkierem(fot.0204) 2. Liczne ślady korozji na pochwytach (fot.0207,0216) 3. Liczne zacieki na czole płyty balkonu(fot.0217,0227,0278,0281) 4. Ślady korozji w balustradach zabezpieczających okna balkonowe (fot.0252) 	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> • opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe balustrady stalowe malowane • opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> 1. Klatka 2 -obok tablicy informacyjnej rysy i odparzony tynk(fot.3825) 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>

2. Pęknięcia tynku przy drzwiach wejściowych(fot.3828)
3. Zacieki przy wyłazie dachowym(fot.3834)
4. Ślady korozji na wyłazie dachowym(fot.3835)
5. Klatka 3 –spękana ściana w miejscu łączenia dobudowy wejścia do klatki(fot.3842)
6. Spękana i odparzona farba na zabudowie 1 biegu(fot.3847)
7. Spękania obok drzwi wejściowych do klatki(fot.3849)
8. Klatka 4 – 1p. 2 stopień popękane płytki(fot.3865)

15. Garaż : stan techniczny –

średni

/ocena stanu technicznego/

- opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy
- opis uszkodzeń:
 1. Rysy na ścianach zewnętrznych pod żaluzjami (fot.3769,3770,3771,3772)
 2. Zacieki pod oknami (fot.3775,3776)
 3. Zacieki na ścianie przy dylatacji 18/19(fot.3785,3786)
 4. Zawilgocenie ściany zewnętrznej od dołu(fot.3790)
 5. Zacieki przy dylatacji st. 39/40 (fot.3796)

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –

zadawalający

/ocena stanu technicznego/

1.

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 zacieki do garażu z dylatacji i ze ścian.
 - 2. Usunąć zacieki pod żaluzjami w garażu.
 - 3. Naprawić izolację balkonów
 - 4. Usunąć zacieki pod balkonami.
 - 5. Uszczelnić rury spustowe odprowadzające wodę z dachu.
 - 6. Usunąć przyczyny zacieków wody na elewację

- b) Pozostałe prace remontowe
 - 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 - 2. Naprawić rysy na elewacji.
 - 3. Naprawić listwę zabezpieczającą izolację.
 - 4. Uzpełnić kratki wentylacyjne na elewacji.
 - 5. Oczyszczyć obróbki blacharskie nad gzymsem.
 - 6. Naprawić odparzony tynk na murkach donic.
 - 7. Zabezpieczyć i pomalować skorodowane pochwytby balkonów.
 - 8. Zabezpieczyć pomalować skorodowane balustrady balkonów.
 - 9. Uszczelnić przecieki przy wyłazie dachowym.
 - 10. Przemalować skorodowany wyłaz dachowy.
 - 11. Naprawić i przemalować spękane tynki na klatkach schodowych.
 - 12. Wymienić popękane płytki na klatkach schodowych.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/