

PROTOKÓŁ nr 17/12/2009

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 34
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 87
/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. 539,8
/pow. użytkowa m²/
9. 1570,5
/kubatura m³/
10. 177,0
/pow. zabudowy m²/.
11. III
/liczba kondygnacji /
12. 28 czerwca 2001 r.
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 22 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
2005	Wymiana terakoty na schodach zewnętrznych i podestach		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”,

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	

<p>10. Podłogi: stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe w garażu kostka brukowa 	<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"> Elewacja boczna spękania poziome (fot.4170,4199) Wykwity na murkach schodów, odparzone płytki, zacieki (fot.4171,4172,4175) Odparzone czapki klinkierowe na murkach (fot.4173,4174) Rysy poziome na elewacji przy oknach(fot. 4177,4180) Odparzony tynk przy oknach (fot.4178) Spękany tynk nad wjazdem do garażu (fot.4183) Wykwity na klinkierze przed wjazdem do garażu (fot.4184) Zacieki z balkonów(fot.4196,4198) Brak odwodnienia z tarasów (fot.4201) Rozwarstwienia tynku nad obróbkami nad klinkierem (fot.4203) 	<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 – stalowe malowane 	<p>zadawalający <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 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p>15. Garaż : stan techniczny –</p> <ul style="list-style-type: none"> opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> Pęknięcia przy belce wspornikowej (fot.4187) Od wspornika do ściany ,lewa strona, mały zaciek (fot.4191) Rysy na ścianie przy wejściu do śluzy klatki schodowej(fot.4192) 	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –	średni /ocena stanu technicznego/
15. Estetyka wewnętrzna obiektu –	zadowalający /ocena estetyki obiektu/
16. Estetyka zewnętrzna –	średni /ocena estetyki obiektu/

III. ODPSTĘPSTWA 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 przeciek do garażu przy wsporniku.
 2. Zlikwidować zacieki z balkonów.
 3. Wykonać odwodnienia tarasów.
 4. Naprawić rysy w garażu.
- b) Pozostałe prace remontowe
 1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
 2. Naprawić rysy na elewacji.
 3. Zlikwidować wykwity na murkach schodów i naprawić odparzone płytki.
 4. Naprawić odparzone czapki na murkach.
 5. Naprawić odparzony tynk przy oknach.
 6. Naprawić rozwarstwiony tynk nad obróbkami, nad klinkierem.

KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....
/ podpis/