

# PROTOKÓŁ nr 20/12/2009

## 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 40  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności  
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11  
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 84  
/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. 530,1  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/
9. 1558,0  
/kubatura m<sup>3</sup>/
10. 177,0  
/pow. zabudowy m<sup>2</sup>/.
11. III  
/liczba kondygnacji /
12. 28 czerwca 2001 r.  
/data zakończenia budowy/
13. Nie było kontroli  
/data ostatniej kontroli co pięć lat/
14. 21 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:

<b>1. Fundamenty: stan techniczny –</b>	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – ławy i stopy żelbetowe wylewane</li></ul>	
<b>2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu : konstrukcja mieszana ściennie - szkieletowa</li></ul>	
<b>3. Stropy: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu –stropy wylewane żelbetowe</li></ul>	
<b>4. Schody: stan techniczny –</b>	dobry <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – żelbetowe wylewane</li></ul>	
<b>5. Dach /konstrukcja/ strych: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – konstrukcja stalowa, płatwie drewniane 1.</li></ul>	
<b>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu –blacha trapezowa powlekana</li></ul>	
<b>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – blacha ocynkowana, rynny i rury z PCV</li></ul>	
<b>8. Okna: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – okna PCV</li></ul>	
<b>9. Drzwi: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – wejściowe do budynku aluminiowe, do pomieszczeń technicznych stalowe lakierowane</li></ul>	

<p><b>10. Podłogi: stan techniczny –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe w garażu kostka brukowa</li> </ul>	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p><b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p><b>12. Elewacja: stan techniczny –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – cokół płytki klinkierowe, pozostałe ściany tynk na siatce</li> <li>• opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zacieki w rogu na gzymsie (fot.3991)</li> <li>2. Odparzenia tynku nad klinkierem(fot.3992)</li> <li>3. Poziome pęknięcia na wysokości okien(fot.3994,4010)</li> <li>4. Wykwity na klinkierze (fot.3997 )</li> <li>5. Zacieki na boku murku schodów zewnętrznych, odparzony klinkier (fot.3998,3999)</li> <li>6. Wykwity na ścianach schodów (fot.4004,4005)</li> <li>7. Odparzenia tynku przy oknach (fot.4006)</li> <li>8. Zacieki na czołach balkonów (fot.4050,4051,4052)</li> <li>9. Rysy i spękania na elewacji(fot.4052,4053)</li> <li>10. Zacieki na czole tarasu (fot.4056)</li> <li>11. Uszkodzone schody na taras (fot.4057)</li> <li>12. Liczne zacieki i uszkodzenia na murkach tarasu(fot.4067,4068,4069)</li> <li>13. Zapadnięta opaska wokół budynku(fot.4059,4061)</li> </ol> </li> </ul>	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p><b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementów – stalowe malowane, murowane z cegły klinkierowej</li> <li>• opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ślady korozji na balustradach (fot.4052)</li> </ol> </li> </ul>	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p><b>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe</li> </ul>	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>

<b>15. Garaż : stan techniczny –</b>	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy</li> <li>• opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rysy na ścianach(fot.4014,4015,4017)</li> <li>2. Zaciek przy rurze kanalizacyjnej(fot.4018)</li> <li>3. Przepieki na dylatacji (fot.4019,4020)</li> <li>4. Przepiek przy belkach przy ścianie (fot4021,4022)</li> <li>5. Liczne zacieki ze stropu (4030,4033,4034,4037,4038)</li> <li>6. Zapadnięta kostka brukowa(fot.4042)</li> </ol> </li> </ul>	
<b>16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –</b>	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	średni <i>/ocena estetyki obiektu/</i>
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	średni <i>/ocena estetyki obiektu/</i>

### 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 stropu.
  2. Usunąć zacieki przy rurze kanalizacyjnej w garażu.
  3. Naprawić izolację balkonów
  4. Usunąć zacieki na czołach balkonów.
  5. Usunąć zacieki w rogu na gzymsie.
  6. Zlikwidować zacieki na czołach tarasu i na murkach tarasu.

b) Pozostałe prace remontowe

1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
2. Naprawić rysy na elewacji.
3. Naprawić odparzenia tynku nad klinkierem.
4. Usunąć wykwitę ze ścian schodów.
5. Naprawić odparzenia tynku przy oknach.
6. Naprawić uszkodzone schody na taras.
7. Przełożyć zapadniętą opaskę wokół budynku.
8. Zabezpieczyć i przemaalować skorodowane balustrady balkonów.
9. Naprawić zapadniętą kostkę brukową w garażu.

## **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/