

# PROTOKÓŁ nr 21/12/2009

## 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 42  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności  
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11  
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 83  
/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 m<sup>2</sup>/
9. 1557,5  
/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
2005	Przełożenie koski na tarasie, naprawa izolacji lok. nr 1		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:

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

<b>10. Podłogi: stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe w garażu kostka brukowa</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>12. Elewacja: stan techniczny –</b>	średni
<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>Odparzony tynk przy oknach (fot.3956)</li> <li>Pęknięcia poziome między oknami(fot.3957,3958,3961)</li> <li>Wykwity na klinkierze schodów (fot.3963)</li> <li>Brak płytek na murkach schodów(fot.3965 )</li> <li>Zacieki na czołach balkonów (fot.3940,3941)</li> </ol> </li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementów – stalowe malowane, murowane z klinkieru</li> <li>opis uszkodzeń :</li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</b>	zadawalający
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe</li> <li>opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>Nieliczne pęknięcia płytek gresowych (fot.3985,3986)</li> <li>Nieliczne rysy na ścianach (fot.3987,3988)</li> </ol> </li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>
<b>15. Garaż : stan techniczny –</b>	średni
<ul style="list-style-type: none"> <li>opis elementu – szkielet monolityczny słupowo- płytowy</li> <li>opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> <li>Rysy na ścianach (fot.3968)</li> <li>Spękania przy wsporniku dylatacji (fot.3971)</li> <li>Zacieki na stropie pod donicą tarasu(fot.3972,3973)</li> <li>Zapadnięta kostka (fot.3978)</li> <li>Spękania przy drzwiach do śluzy(fot3980)</li> </ol> </li> </ul>	<b>/ocena stanu technicznego/</b>

16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –	zadowalający /ocena stanu technicznego/
15. Estetyka wewnętrzna obiektu –	średni /ocena estetyki obiektu/
16. Estetyka zewnętrzna –	zadowalający /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 zacieki do garażu ze stropu.
  2. Naprawić izolację balkonów
  3. Usunąć zacieki na czołach balkonów.
  4. Naprawić rysy na ścianach i przy wsporniku w garażu.
- b) Pozostałe prace remontowe
  1. Naprawić rysy na elewacji.
  2. Naprawić odparzony tynk przy oknach.
  3. Zlikwidować wykwit na klinkierze schodów.
  4. Uzupelnąć płytki na murkach schodów.
  5. Wymienić pęknięte płytki na klatce schodowej.
  6. Naprawić rysy na ścianach klatki schodowej.
  7. Przełożyć zapadniętą kostkę w garażu.
  8. Naprawić spękania przy drzwiach słuzy w garażu.

### KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ

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

.....  
/ podpis/