

# PROTOKÓŁ nr 22/12/2009

## 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 44  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/

3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności      4. PKOB 11      5. Nr 82  
/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. 530,1      9. 1558,0      10. 177,0      11. III  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/      /kubatura m<sup>3</sup>/      /pow. zabudowy m<sup>2</sup>/.      /liczba kondygnacji /

12. 28 czerwca 2001 r.      13. Nie było kontroli      14. 21 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
2005	Wymiana terakoty na schodach zewnętrznych i podestach		Nie	Tak			Nie
2005	Wymiana rynny i kosza		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,</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. Wykwity na klinkierze przy wjeździe do garażu (fot.3880)</li> <li>2. Spękania tynku (fot.3882,3885)</li> <li>3. Odparzony tynk przy parapetach okiennych(fot.3886)</li> <li>4. Rozwarstwiony tynk nad klinkierem (fot.3890 )</li> <li>5. Zacieki z balkonów na elewację (fot.3939,3942)</li> <li>6. Zacieki na czole balkonów półokrągłych(fot.3938)</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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis uszkodzeń :</li> </ul> </li> </ul>	<p>zadawalający <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• opis uszkodzeń : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rysy na ścianach i biegach w wielu miejscach (fot.3931,3934,3933,3935,3936)</li> </ol> </li> </ul> </li> </ul>	<p>zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>
<p><b>15. Garaż : stan techniczny –</b></p> <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 w wielu miejscach (fot.3916,3901,3903,3904)</li> <li>2. Rysy na stropie(fot.3907,3909,3911))</li> <li>3. Wykwity na ścianach (fot.3914)</li> <li>4. Ślady zacieku przy rurze instalacyjnej przy wejściu na klatkę(fot.39117)</li> </ol> </li> </ul>	<p>średni <i>/ocena stanu technicznego/</i></p>

5. Przekieki przez strop(fot.3918,3919,3920,3927) 6. Zamoknięte ściany przy kostce brukowej(fot.3920,3927)	
<b>16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –</b>	średni <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis uszkodzeń:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Odparzone płytki nas chodach zewnętrznych (fot.3891)</li> <li>2. Uszkodzone boki schodów (fot.3881,3895)</li> <li>3. Uszkodzona opaska i odwodnianie przy cokole z klinkieru (fot.3943,3948,3949)</li> </ol> </li> </ul>	
<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 ze stropu.
  2. Naprawić izolację balkonów
  3. Usunąć zacieki na czołach balkonów.
  4. Usunąć przyczyny zacieków wody na elewację.
  5. Zlikwidować zacieki przy rurze instalacyjnej w garażu.
  6. Zlikwidować przyczynę zamakania ścian przy kostce brukowej w garażu.
  7. Naprawić rysy na stropie i ścianach w garażu.

b) Pozostałe prace remontowe

1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
2. Naprawić rysy na elewacji..
3. Zabezpieczyć pomalować skorodowane balustrady balkonów..
4. Naprawić i przemaalować spękane tynki na klatkach schodowych.
5. Naprawić odparzone płytki na schodach zewnętrznych i boki schodów.
6. Naprawić uszkodzoną opaskę i odwodnienie przy cokole z klinkieru.
7. Usunąć wykwit ze ścian w garażu.
8. Naprawić odparzony tynk przy parapetach okiennych.
9. Naprawić rozwarstwiony tynk nad klinkierem.

## **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/