

# PROTOKÓŁ nr 14/12/2009

## 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 8  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
3. Spółdzielcze własnościowe i odrębne własności  
/forma własności obiektu/
4. PKOB 11  
/ przypisany symbol PKOB/
5. Nr 100  
/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. 531,0  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/
9. 1558,7  
/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. 28-30 listopada 2007 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

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:

<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>	
<b>10. Podłogi: stan techniczny –</b>	zadawalający <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>opis elementu – na klatkach schodowych płytki gresowe w garażu kostka brukowa</li></ul>	

<b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b>	<b>zadawalający</b> <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu – tynki cementowo – wapienne malowane farbą emulsyjną</li> </ul>	
<b>12. Elewacja: stan techniczny –</b>	<b>średni</b> <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<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. Pęknięcia ścian (fot.4280,4291,4293,4315,43116)</li> <li>2. Odparzony tynk w narożniku budynku (fot.4281)</li> <li>3. Wykwity na klinkierze (fot.4282)</li> <li>4. Wykwity i odparzone płytki na murkach schodów(fot.4284,4285 )</li> <li>5. Pęknięcie poziome nad wjazdem do garażu (fot.4294)</li> <li>6. Montaż bramy garażowej- nieestetyczne uszczelnienie z prawej strony (fot.4298)</li> <li>7. Zacieki z balkonów (fot.4314)</li> </ol> </li> </ul>	
<b>13. Balustrady logii i balkonów : stan techniczny –</b>	<b>zadawalający</b> <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementów – stalowe malowane, murowane z klinkieru</li> <li>• opis uszkodzeń :</li> </ul>	
<b>14. Klatki schodowe : stan techniczny –</b>	<b>zadawalający</b> <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis elementu : ściany -tynk cem. wap. malowany farbami akrylowymi; płytki gresowe balustrady stalowe malowane</li> <li>• opis uszkodzeń :</li> </ul>	
<b>15. Garaż : stan techniczny –</b>	<b>średni</b> <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.4299)</li> <li>2. Spękania zacieki na dylatacji(fot.4301,4304)</li> <li>3. Zacieki ze stropu (fot.4305,4307)</li> <li>4. Zamknięte ściany przy kostce brukowej(fot.4308)</li> </ol> </li> </ul>	
<b>16. Otoczenie zewnętrzne : stan techniczny –</b>	<b>średni</b> <i>/ocena stanu technicznego/</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• opis uszkodzeń: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zapadnięta kostka przed schodami (fot.4286)</li> </ol> </li> </ul>	

<b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b>	średni /ocena estetyki obiektu/
<b>16. Estetyka zewnętrzna –</b>	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 przecieki do garażu ze stropu i z dylatacji.
  2. Zlikwidować zacieki z balkonów.
  3. Znaleźć przyczynę zamakania ściany przy kostce brukowej w garażu.
  
- b) Pozostałe prace remontowe
  1. Oczyszczyć klinkier z wykwitów
  2. Naprawić spękania ścian na elewacji.
  3. Naprawić odparzony tynk w narożniku budynku.
  4. Zlikwidować wykwity i naprawić odparzone płytki na murkach schodów.
  5. Poprawić uszczelnienie prawej strony bramy garażowej.
  6. Naprawić zapadniętą kostkę przed schodami.

### **KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

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

.....  
/ podpis/