

**OPERAT SZACUNKOWY**  
**dotyczący**  
**Oszacowania Wartości Rynkowej**

**Opis i Oszacowanie**

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem  
**Sygn. Akt X GU 2252/18 z dnia 14.03.2019 r.**

Iwona Harbuz - biegły sądowy  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
Ul. KARWIŃSKA 32

Rodzaj nieruchomości : **Nieruchomość lokalowa**

02-639 Warszawa  
tel. 0-22 621 67 23  
fax 0-22 621 49 90

Adres nieruchomości : **Miejscowość Ząbki**  
**: Obręb: 01-02**  
**Ul. Drewnicka 2**  
**Lokal mieszkalny nr 519**

e-mail: [biuro@wyceny-nieruchomosci.com.pl](mailto:biuro@wyceny-nieruchomosci.com.pl)

Autor operatu szacunkowego : **Mgr inż. Iwona Harbuz**

Nr uprawnień : **3639**

Miejscowość : **Warszawa**

Data sporządzenia operatu : **14.05.2019 r.**

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy :

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

1.	<i>Określenie przedmiotu wyceny</i>	Województwo: mazowieckie Powiat: wołomiński Gmina: Ząbki Obręb: 01-02 Ul. Drewnicka 2 <u>Nieruchomość lokalowa nr 519.</u> Powierzchnia użytkowa lokalu nr 519 wynosi: 83,34 m <sup>2</sup> . Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: 1530/100000 Dla nieruchomości lokalowej nr 519 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1W, KW nr WA1W/00097840/8. Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1W, KW nr WA1W/00038623/0.
2.	<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Powierzchnia lokalu wynosi 83,34 m <sup>2</sup> . Lokal nr 519 usytuowany jest na V kondygnacji (IV piętrze) w budynku wielorodzinnym przy ul. Drewnickiej 2. bez windy Lokal składa się z 2 pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc, garderoby, przedpokoju. Lokal na dzień wizji 07.05.2019 r. w standardzie dobrym.
3.	<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	<i>Data określenia wartości</i>	07.05.2019 r.
5.	<i>Data sporządzenia operatu</i>	14.05.2019 r.
6.	<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nie obejmująca podatku VAT</i>  <i>Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości lokalowej nie obejmująca podatku VAT</i>	<b><u>363 098 zł.</u></b> <b>Słownie złotych: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem.</b>  <b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b> <b><u>272 324 zł</u></b> <b>Słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia cztery.</b>
7.	<i>Uprawnienia autora operatu</i>	<b>Mgr inż. Iwona Harbuz, upr. Nr 3639</b> <b>Rzeczoznawca majątkowy</b>
8.	<i>Podpis wykonawcy operatu</i>	

**SPIS TREŚCI:**

<b>1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2 OKREŚLENIE CELU WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE.....	4
3.3. PODSTAWY MERYTORYCZNE WYCENY .....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTRYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.2. LOKALIZACJA, ELEMENTY SĄSIEDZTWA .....	10
5.3. OPIS WYCENIANEGO LOKALU.....	15
<b>6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>16</b>
<b>7 PROCEDURA SZACOWANIA .....</b>	<b>17</b>
7.1. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	17
7.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....	18
7.3. USTALENIE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....	18
<b>8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>19</b>
8.1. ANALIZA TRANSAKCJI SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH .....	19
<b>9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>23</b>
<b>10 WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>26</b>
10.1 ANALIZA WYNIKÓW .....	26
10.2 WNIOSKI.....	26
<b>11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....</b>	<b>26</b>
<b>12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....</b>	<b>28</b>

## **1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 519 o powierzchni użytkowej 83,34 m<sup>2</sup>. Mieszkanie jest usytuowane na V kondygnacji (IV piętrze) bez windy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Drewnickiej 2 w Ząbkach w obrębie 01-02, na dz. ew. nr 85/7 wraz z udziałem 1530/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości lokalowej nr 519 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1W, KW nr WA1W/00097840/8. Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1W, KW nr WA1W/00038623/0.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zgodnie ze zleceniem oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 519 o pow. użytkowej 83,34 m<sup>2</sup> w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Drewnickiej 2 w Ząbkach w obrębie 01-02, na dz. ew. nr 85/7 z uwzględnieniem stanu na dzień wizji lokalnej tj. 7.05.2019 r wraz z udziałem 1530/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## **2 OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości dla wymuszonej sprzedaży (WdS) nieruchomości lokalowej w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

## **3 OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat został sporządzony na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas - Gołębiowską zgodnie z postanowieniem sądu **Sygn. Akt X GU 2252/18 z dnia 14.03.2019 r.**

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2019 r. poz. 270, 492 z p. zmianami);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004);

14.05.2019 r.

3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z 2004 i 2005 r. (Dz. U. 2011 Nr 165, poz. 985);
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. Dz. U. 2018 poz. 1104 z późniejszymi zmianami, 2019 r. poz. 80 ze zm);
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. 2018 poz. 1506)
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1629 ze zm.).

### 3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Akt notarialny nr 11887/2008 z dnia 10.09.2008 r.,
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych.
- Postanowienie sądu Sygn. Akt X GU 2252/18 z dnia 14 marca 2019 r.
- Protokół z okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu.
- Protokół nr 241/08/2017/JB Okresowa kontrola roczna stanu technicznego elementów obiektu budowlanego.
- Protokół ugody Sygn. Akt I Co 2835/10 z dnia 15 lutego 2019 r.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Wizja lokalna oraz wywiad terenowy.

## 4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny: 14.05.2019 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 7.05.2019 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 7.05.2019 r.;
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 7.05.2019 r.

## 5 OPIS I OKREŚLENIE STANU CHARAKTERYSTYCZNEGO NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej nr 519 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1W, KW nr WA1W/00097840/8. Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 7.05.2019 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>
---------------------------------------------

	Nr
--	----

14.05.2019 r.

		podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Lokal			
			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, ZĄBKI M., ZĄBKI
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>DREWNICKA</b>
Identyfikator lokalu			143403_1.0002.85/7.1_BUD.519_LOK
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 1, POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, ŁAZIENKA - 1, GARDEROBA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1
Kondygnacja			5,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	WA1W / 00038623 / 0	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			<b>83,3400 M2</b>

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYPIS Z REJESTRU LOKALI</b> , 2007-12-03, STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO, WOŁOMIN; 24, WA1W/00035414/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1W/00007026/08/001, 2008-04-18 13:13:42, 2008-05-08-12.22.49.029847, NIE, 3-4, WA1W/00097838/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
2	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI W NASTĘPSTWIE PODZIAŁU LOKALU</b> , 2008-04-17; 1-4, WA1W/00097838/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1W/00007026/08/001, 2008-04-18 13:13:42, 2008-05-08-12.22.49.029847, NIE, 3-4, WA1W/00097838/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1	3
Rodzaj prawa		<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>	
Wielkość udziału w	Lp.	1530 / 100000	

nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		1.		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		WA1W / 00038623 / 0	18

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI W NASTĘPSTWIE PODZIAŁU LOKALU</b> , 2734/2008, 2008-04-17, ZBIGNIEW KROCZEK, ZĄBKI; 1-4, WA1W/00097838/1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>
	DZ. KW./WA1W/00007026/08/001, 2008-04-18 13:13:42, 2008-05-08-12.22.49.029847, NIE, 3-4, WA1W/00097838/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	JAKUB MŚCIWOJ JAWORSKI, 75110500236			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	KATARZYNA ANNA JAWORSKA, 79082701965			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
12	<b>UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 11887/2008, 2008-09-10, KINGA NAŁĘCZ, WARSZAWA; 10-12 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./WA1W/00015678/08/001, 2008-09-15 17:05:56, 2009-06-02-11.09.25.449435, NIE, 10-12 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA****BRAK WPISÓW****DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / WA1W / 15678 / 08 / 3 - 2008-09-16, 15:32:13****2. DZ. KW. / WA1W / 15678 / 08 / 2 - 2008-09-16, 15:32:13**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>		13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>941737,00</b> (DZIEWIĘĆSET CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI SIEDEM) <b>ZŁ</b>		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 4,92%		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	SPŁATA KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR 80 1500 1520 5315 2002 1757 0000 Z DNIA 3.09.2008R. WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI Z TYTUŁU W/W UMOWY
Termin zapłaty	2038-09-10		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		<b>KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W LUBLINIE</b> , WARSZAWA, 00622896800314

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
13	<b>UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 11887/2008, 2008-09-10, KINGA NAŁĘCZ, WARSZAWA; 10-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA1W/00015678/08/004, 2008-09-15 17:05:56, 2009-06-02-11.09.25.449435, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2008-09-10, KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 14 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA1W/00015678/08/004, 2008-09-15 17:05:56, 2009-06-02-11.09.25.449435, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Dla nieruchomości gruntowej oraz budynku prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1W, KW nr WA1W/00038623/0.

Na podstawie wglądu do księgi wieczystej w dniu 7.05.2019 r. stwierdzono, że w dokumencie tym istnieją następujące zapisy:

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

14.05.2019 r.



<b>1.</b>	<b>DZ. KW. / WA1W / 6371 / 06 / 2 - 2006-07-10, 13:59:48</b>
-----------	--------------------------------------------------------------

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	1

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>85/7</b>		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 ZĄBKI	
Ulica	DREWNICKA		
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	VIII / 00016789 / , 0,1179 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	<b>0,1179 HA</b>	1

Budynki			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 ZĄBKI	1, 25
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	<b>DREWNICKA 2</b>		
Liczba kondygnacji	6,0		
Powierzchnia użytkowa budynku	7 567,9000 M2		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK SKŁADAJĄCY SIĘ Z 92 MIESZKAŃ I 1 LOKALU UŻYTKOWEGO PRZEZNACZONY NA CELE MIESZKALNO UŻYTKOWE		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		

Lp. 112.	<b>519</b>	<b>WA1W / 00097840 / 8</b>	62, 63
----------	------------	----------------------------	--------

W dziale tym znajduje się jeszcze 116 wpisów odnośnie wyodrębnionych lokali.

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

**Właściciele**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj)	Lp. 1.	1 <b>82160 /100000</b>	---2, 74, 75

wspólności)			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	<b>TOWARZYSTWO BUDOWLANO MIESZKANIOWE "BATORY" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ZĄBKI</b>		

Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 17.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie		<b>18</b>	64
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		1530/100000	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	WA1W / 00097840 / 8	
	Numer lokalu	519	

W dziale tym znajduje się jeszcze 21 wpisów odnośnie właścicieli wyodrębnionych lokali.

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>

## 5.2. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest usytuowana na V kondygnacji (przedostatnim piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym VI kondygnacyjnym bez windy przy ul. Drewnickiej 2 w Ząbkach. Na parterze budynku znajdują się lokale użytkowe - garaże.

Najbliższe sąsiedztwo stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa jednorodzinna. W pobliżu znajdują się sklepy spożywcze, apteka.

W odległości ok. 200 m w linii prostej na północ przebiega trasa S8 Obwodnica Marek (trasa jest w budowie).

W odległości ok. 50 m znajduje się przystanek komunikacji miejskiej w Ząbkach.

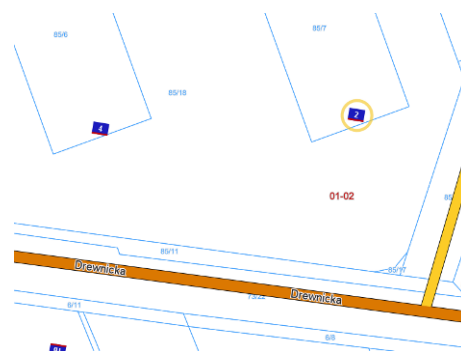
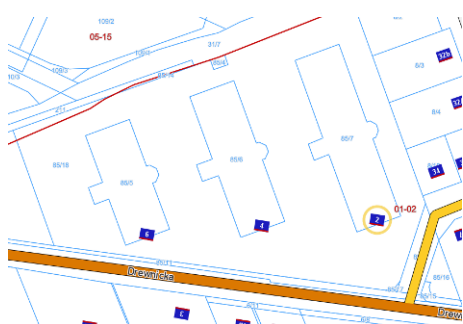
Urząd Miasta Ząbki	2 km
Mazowiecki Szpital Wojewódzki Drewnica	2 km
Makro Cash & Carry	700 m
Centrum Handlowe M1 Marki	1 km
Szkoła Podstawowa nr 2 im Żołnierzy AK II Rejonu, Marki	2 km
Publiczna Katolicka Szkoła Podstawowa im .ks Jana Twardowskiego	1,4 km
Szkoła Podstawowa nr 2, Ząbki	1,7 km
Przystań Elfów. Przedszkole Żłobek, Publiczne	1,5 km
Miejska Przychodnia Zdrowia w Ząbkach	2,3 km
Warszawa Centrum	11 km
Kompleks leśny	700 m
Przystanek ZTM Wolności 02 (112, 140, 340, 738, J, L43, L45, N61)	700 m

Działka ew. nr 85/7 na której posadowiony jest budynek przy ul. Drewnicka 2 jest działką po obrysie budynku. Dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Drewnickiej (droga powiatowa dz. ew. nr 85/11, 73/22) odbywa się poprzez działkę ew. nr 85/18.

W księdze wieczystej nieruchomości wspólnej nie jest uregulowane prawo przechodu i przejazdu przez działkę ew. nr 85/18.

Zgodnie z otrzymanym od zarządcy protokołem ugody Sygn. Akt I Co 2835/18 z dnia 15 lutego 2019 r. wynika, że Miasto Gmina Ząbki (dotychczasowy właściciel działki ew. nr 85/18 wchodzącej w skład nieruchomości gruntowej KW nr WA1W/00037759/5) sprzedaje w/w działkę wraz z prawami związanymi na własność poszczególnych Wspólnot:

- Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 2 udział: 4155/10000;
- Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 4 udział: 3339/10000;
- Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 6 udział: 2506/10000.



Źródło: <https://zabki.e-mapa.net>



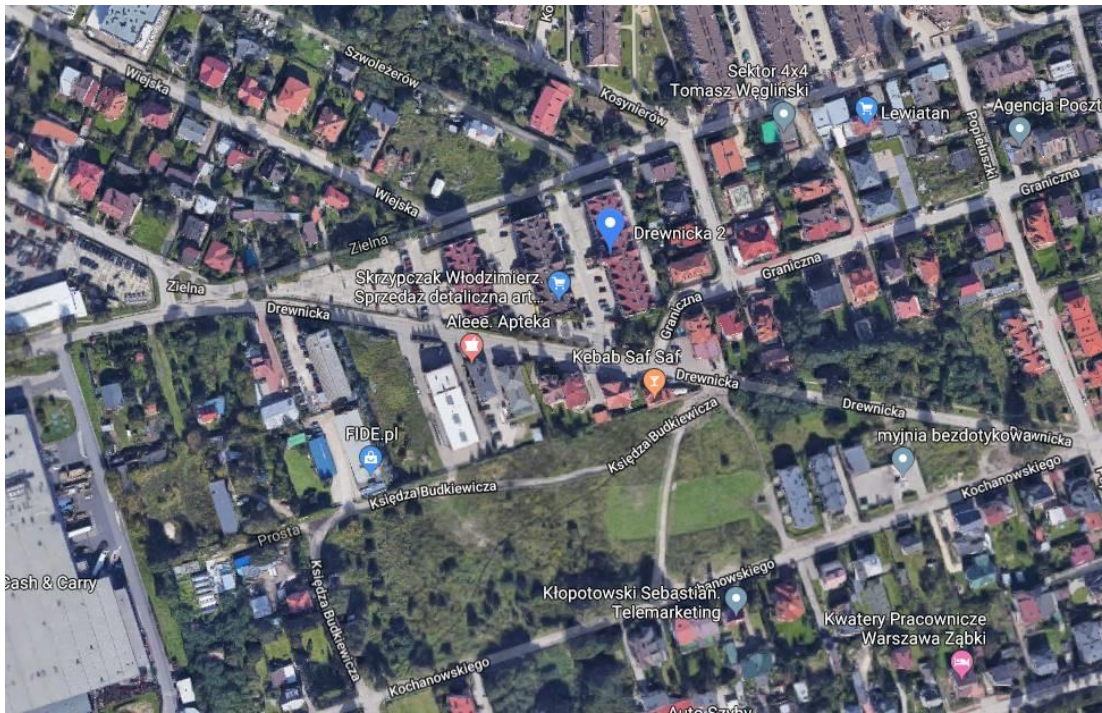
Źródło: <https://zabki.e-mapa.net>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

**Ząbki** – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej.



## GMINA MIEJSKA ZĄBKIE POWIAT WOŁOMIŃSKI

2017	Liczba	mięscowosci	1
		sołectw	-
	Powierzchnia w km <sup>2</sup>		11

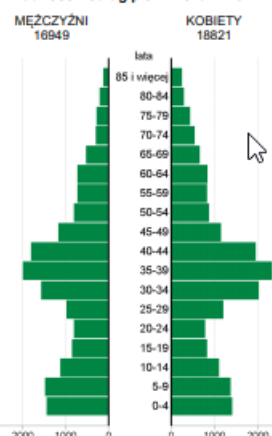
Wybrane dane statystyczne	2015	2016	2017	Powiat 2017
Ludność	33818	34784	35770	241890
Ludność na 1 km <sup>2</sup>	3080	3168	3258	254
Kobiety na 100 mężczyzn	111	111	111	107
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	58,0	59,4	60,3	63,1
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3618	3962	4501	4393
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	3509	4006	4275	4599
Turystyczne obiekty noclegowe <sup>a</sup>	1	1	2	18
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	95	257	87	65
Pracujący <sup>b</sup> na 1000 ludności	127	135	137	165
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %)	3,8	3,6	2,6	4,5
Ludność - w % ogółu ludności - korzystająca z instalacji:				
wodociągowej	64,5	65,4	66,4	74,3
kanalizacyjnej	93,2	93,3	93,4	68,1
gazowej	90,6	91,2	91,4	69,6
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	2484	2467	2501	2031

Wybrane dane demograficzne w 2017 r.	Powiat	Gmina	Powiat=100
Ludność	241890	35770	14,8
w tym kobiety	125282	18821	15,0
Urodzenia żywe	3219	563	17,5
Zgony	2203	201	9,1
Przyrost naturalny	1016	362	x
Saldo migracji ogółem	2366	656	x
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym	53714	9013	16,8
produkcyjnym	148338	22310	15,0
poprodukcyjnym	39838	4447	11,2

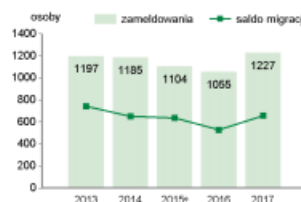
<sup>a</sup> Dane dotyczą obiektów posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych. <sup>b</sup> Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie. <sup>c</sup> W przypadku migracji zagranicznych dane dotyczą 2014 r.

### LUDNOŚĆ

#### Ludność według płci i wieku w 2017 r.



#### Migracje ludności na pobyt stały



Źródło:

[https://warszawa.stat.gov.pl/vademecum/vademecum\\_mazowieckie/portrety\\_gmin/wolominski/1434031\\_zabki.pdf](https://warszawa.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_mazowieckie/portrety_gmin/wolominski/1434031_zabki.pdf)

Struktura gospodarki Ząbek w głównej mierze oparta jest o prywatne przedsiębiorstwa stanowiące 99,43% wszystkich podmiotów gospodarczych miasta. Główne sektory działalności w Ząbkach to usługi transportowe towarów, handel detaliczny, hurtowy, roboty budowlane, usługi w sektorze IT oraz działalność naukowo-techniczna. Według danych GUS z 2013 r. miasto zajmuje 1 miejsce w powiecie (15 w województwie) pod względem liczby podmiotów w rejestrze REGON na 10 tys. ludności wynosząc 2479. Stopa bezrobocia jest znacznie poniżej poziomu powiatowego (8,9%) i wynosi 5,7%. W 2015 roku Ząbki stały się pierwszym miastem, które w ramach Programu „Samorządowa Polska” uruchomiły działalność pożyczkową dla nowych i obecnych przedsiębiorstw sektora MŚP. Każdego roku władze miasta organizują

tematyczne spotkanie z lokalnymi przedsiębiorcami. Na terenie miasta funkcjonuje Praska Giełda Spożywcza.

Gmina Ząbki w ostatnich latach stała się jednym z krajowych liderów pozyskiwania i wykorzystania środków unijnych na rozwój i modernizację dla miast w Polsce. Według danych GUS z 2013 roku Ząbki pozyskały środki unijne o wysokości ponad 60 mln zł na rozwój inwestycji. W gminie w 2013 roku 99,6% wydatków majątkowych przeznaczono na cele inwestycyjne. Wydatki majątkowe inwestycyjne stanowiły 34,4% wydatków ogółem budżetu miasta. 31 stycznia 2012 roku miasto Ząbki otrzymało trzy statuetki LIDERA PRO WM dla rozwoju Mazowsza.

Przez Ząbki przechodzi linia kolejowa nr 21 prowadząca z dworca Warszawa Wileńska do Zielonki, na której prowadzony jest wyłącznie ruch podmiejski obsługiwany przez Koleje Mazowieckie. Istnieje przystanek kolejowy Ząbki. Do 3 kwietnia 2012 roku przystanek w Ząbkach był w pierwszej strefie biletowej jako przystanek graniczny, obecnie w drugiej.

### 5.3. Opis wycenianego lokalu

Lokal nr 519 jest usytuowany na V kondygnacji (IV piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym bez windy przy ul. Drewnickiej 2 w Ząbkach. Budynek ma VI kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku zlokalizowane są lokale użytkowe - garaże.

Lokal posiada powierzchnię użytkową 83,34 m<sup>2</sup>. Lokal składa się z 2 pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki z wc, garderoby, przedpokoju. Wyposażony jest w następujące instalacje:

- Centralnego ogrzewania;
- Elektryczną;
- Wodno-kanalizacyjną;
- Teletechniczną

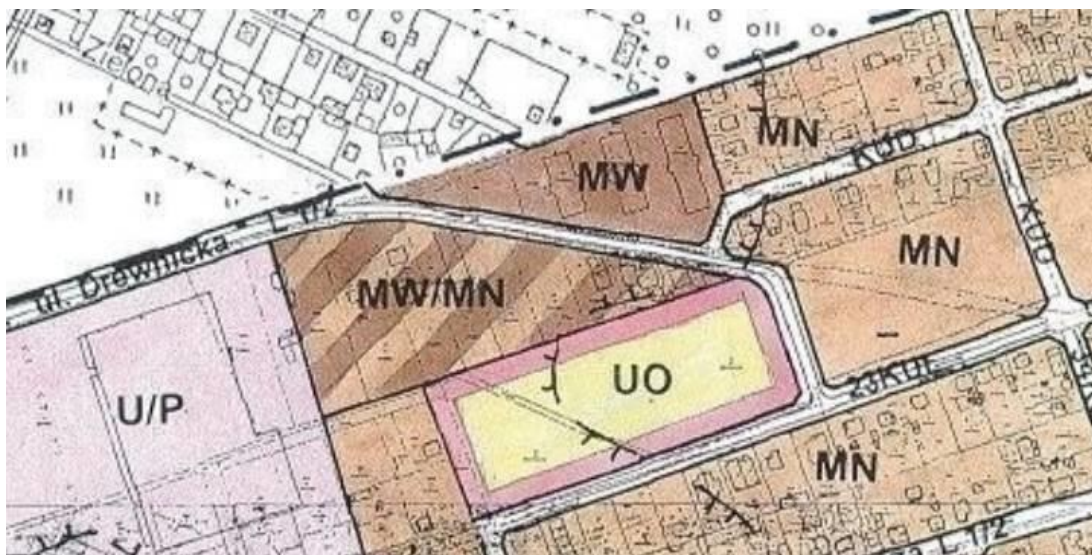
Na dzień wizji 7.05.2019 r przyjęto standard wykończenia dobry.

Rok zakończenia budowy	1997
Stan budynku	Dobry *
Standard lokalu	Dobry
Przeznaczenie budynku	Mieszkalny
Przeznaczenie lokalu	Mieszkalny
Materiał budowlany	Mur
Rodzaj konstrukcji	Żelbetowa
Ilość kondygnacji nadziemnych	5
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Sposób użytkowania	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Instalacje	Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media

\* określono na podstawie udostępnionych przez zarządcę protokołów z okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku.

## 6 FUNKCJA NA PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym zatwierdzonym Uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r, budynek, w którym położony jest wyceniany lokal położony jest na terenie oznaczonym symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



Źródło: <http://bip.zabki.pl/miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-i-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-zabki-1>

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

- usług nieuciążliwych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy wielorodzinnej:

- istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach;
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym zrealizowanej z dominantami;
- zakazuje się lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych;
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe



- przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich;
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych zabudowy trwałej;
  - nakłada się obowiązek równoczesnej realizacji programu usług podstawowych, terenów zieleni i sportu oraz dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;
  - ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 12; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - dla dróg, o których mowa w § 42 ust. 1 pkt. 4 i 5, ustala się:
    - dla dróg 5,6,7 i 8 KUZ odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg,
    - dla drogi 4KUZ odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od południowej linii rozgraniczającej drogi i 10 m od północnej granicy pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż tej drogi; ustala się możliwość odstępstwa od powyższych przepisów za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach;
  - na terenach wyznaczonych na rysunku planu zaleca się tworzenie pierzei usługowych /usługi nieuciążliwe/ kształtujących przestrzeń publiczną w rejonie centrum miasta i ośrodków usługowych, zaleca się realizację zabudowy pierzei o szczególnych walorach architektonicznych;
  - zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych na rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi,
  - ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej,
  - w sąsiedztwie ul. Nowo-Ziemowita, w zasięgu oddziaływania akustycznego, zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej.

## **7 PROCEDURA SZACOWANIA**

### **7.1. Warunki wykonania wyceny**

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, zasadami sporządzania wycen zawartymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi (KSWP1) (stosowany do określania wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz innych praw do nieruchomości):

*Art. 151. Ust. 1 Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym,*

*którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

*Art. 150. Ust. 2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*

*Art. 154 ust. 1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

*Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.*

*Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.*

*W polskim prawie nie występuje definicja wartości likwidacyjnej ani wartości dla wymuszonej sprzedaży w związku z tym oparto się na definicji z Międzynarodowych Standardów Wyceny MSW 2 3.7.:*

*Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy.*

## **7.2 Rodzaj określonej wartości**

Wartość rynkowa (WR) oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży (WdS) nieruchomości lokalowej.

## **7.3 Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny**

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Na lokalnym rynku odbyły się transakcje obrotu nieruchomości podobnych do lokalu będącego przedmiotem wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji były znane.

Wartość nieruchomości lokalowej określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metodą porównywania parami**.

*Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:*

**Art. 153. 1.** stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

*Algorytm postępowania przy wycenie nieruchomości metodą porównywania parami:*

- Zdefiniowanie rynku lokalnego
- Określenie cech rynkowych wpływających na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.
- Wybór kilku podobnych nieruchomości, które zostały w niedalekiej przeszłości sprzedane.
- Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi. Porównujemy każdorazowo z inną nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie rynkowej.
- Wybór cech różnicujących dla poszczególnych par. Im obiekty będą do siebie bardziej podobne tym liczba cech może być mniejsza.
- Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi o znanych cenach i cechach.
- Obliczenie wartości w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cechami w każdej parze porównawczej. Wartość, którą obliczymy po analizie porównawczej dla poszczególnych par, będzie funkcją sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył nam, jako wzorzec porównawczy.
- W ostatnim etapie obliczamy ostateczną wartość, jako średnią arytmetyczną.

## **8 ANALIZA DANYCH I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1. Analiza transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych**

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek lokalny: nieruchomości lokalowych, podobnych do szacowanego lokalu;
- Obszar rynku: miasto Ząbki, rejon szacowanej nieruchomości.
- Okres badania cen: 2017-2019 r.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży w badanym okresie czasu na terenie miasta Ząbki:



Odrzucono transakcje lokalami:

- znacznie większymi,
- usytuowanymi w budynkach oddalonych od nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
- lokalami usytuowanych w znacznie wyższych budynkach,
- będącymi przedmiotem umowy najmu, która mogłaby wpłynąć na cenę transakcyjną,
- lokalami sprzedanymi wraz z wyposażeniem,
- lokalami usytuowanymi w budynkach znacznie nowszych
- lokalami w standardzie deweloperskim.

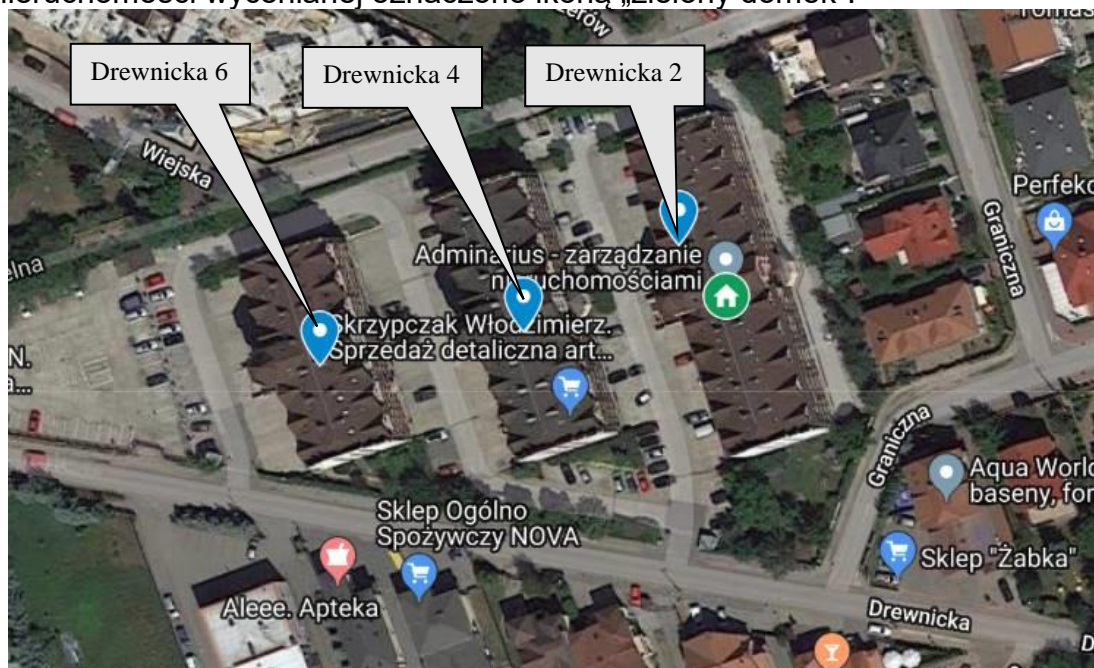
Odrzucono również transakcje skrajne, w których mogły wystąpić szczególne warunki zawarcia.

Poniżej przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych usytuowanych w budynkach na tym samym osiedlu „Osiedle Drewnicka”  
Poniższe ceny są cenami netto.

L.p.	Powiat	Gmina	Rep. A Nr	Data trans.	Obręb	Adres	Kond.	Pow. lok	Cena trans.	Cena 1m <sup>2</sup>
1	wołomiński	Ząbki	7877/2017	2017-10-24	2	Drewnicka 6	2	61,5	300 000	4 878
2	wołomiński	Ząbki	834/2018	2018-02-01	2	Drewnicka 4	5	68,6	261 000	3 805
3	wołomiński	Ząbki	5908/2018	2018-08-16	2	Drewnicka 2	5	68,9	344 000	4 993
4	wołomiński	Ząbki	8446/2018	2018-12-04	2	Drewnicka 4	1	61,5	300 000	4 878
5	wołomiński	Ząbki	444/2019	2019-03-05	2	Drewnicka 6	2	61,5	335 000	5 447

W transakcjach, w których garaż wpisany jest w księgę wieczystą nieruchomości jako pomieszczenie przynależne, cena garażu została doliczona do ceny transakcyjnej.

Lokalizacje transakcji porównawczych przedstawia poniższa mapka. Położenie nieruchomości wycenianej oznaczono ikoną „zielony domek”:



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przeprowadzono analizę zmiany cen lokali mieszkalnych na badanym rynku, nie zaobserwowano zmiany ceny wskutek upływu czasu, dlatego transakcje nie zostały zaktualizowane.

Ceny wahają się w granicach 3 805 zł/m<sup>2</sup> – 5 447 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

Poniżej przedstawiono cechy rynkowe nieruchomości mające największy wpływ na ceny i wagi tych cech.

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %
1	Standard wykończenia lokalu	50
2	Usytuowanie na piętrze	20
3	Powierzchnia lokalu	5
4	Powierzchnia dodatkowa	25
Suma:		100

Nie brano pod uwagę cechy „Lokalizacja”, gdyż wszystkie nieruchomości lokalowe położone są na tym samym osiedlu Drewnicka.

Nie wzięto pod uwagę cechy „stan techniczny budynku” gdyż lokale przyjęte do porównania są położone w budynkach wybudowanych w podobnym okresie oraz gospodarka remontowa jest prowadzona podobnie.

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców.

## 9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Założenia przyjęte do szacowania nieruchomości lokalowej

W zbiorze transakcji podobnych określono:

- Cenę minimalną: 3 805 zł/m<sup>2</sup>
- Cenę maksymalną: 5 447 zł/m<sup>2</sup>
- $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\,642 \text{ zł/m}^2$

Transakcja nr 1:

Rep. A nr 7877/2017 zawarta dnia 24.10.2017 r. ul. Drewnicka 6; pow. lok. 61,50 m<sup>2</sup>; usytuowany na kondygnacji II. Cena transakcyjna: 300 000 zł. Cena za 1 m<sup>2</sup> 4 878 zł.

Opis: Cenę za lokal mieszkalny ustalono na 300.000,00 zł. Transakcję uzupełnia sprzedaż za cenę 15.000,00 zł garażu nr 11 o powierzchni użytkowej 17,50 m.kw.

Ponieważ garaż nie figuruje w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej jako pomieszczenie przynależne. Stan cechy „powierzchnia dodatkowa” przyjęto jako „średni”.

Transakcja nr 2:

Rep. A nr 834/2018 zawarta dnia 01.02.2018 r. ul. Drewnicka 4; pow. lok. 68,50 m<sup>2</sup>; usytuowany na kondygnacji V. Cena transakcyjna: 261 000 zł. Cena za 1 m<sup>2</sup> 3 805 zł.

Opis: Do lokalu przynależy garaż o powierzchni użytkowej 17,34 m.kw. (według treści aktu), zaś powierzchnia samego lokalu mieszkalnego wynosi 68,62 m.kw. Natomiast według kartoteki lokali powierzchnia użytkowa garażu

to 17,30 m.kw, zaś sama powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 68,60 m.kw. Powierzchnia ta wliczona jest w ogólną powierzchnię lokalu.

Transakcja nr 3:

Rep. A nr 5908/2018 zawarta dnia 16.08.2018 r. ul. Drewnicka 2; pow. lok. 68,90 m<sup>2</sup>; usytuowany na kondygnacji V. Cena transakcyjna: 344 000 zł. Cena za 1 m<sup>2</sup> 4 993 zł.

Opis: Do lokalu przynależy garaż o powierzchni użytkowej 17,50 m.kw, a sama jego powierzchnia mieszkalna to 68,90 m.kw. (według kartoteki lokali). UWAGA - według treści aktu powierzchnia mieszkalna lokalu wynosi 68,87 m.kw, zaś powierzchnia garażu to 17,54 m.kw. Powierzchnia z kartoteki lokali wliczona jest w ogólną powierzchnię użytkową.

Transakcja nr 4:

Rep. A nr 8446/2018 zawarta dnia 04.12.2018 r. ul. Drewnicka 4; pow. lok. 61,50 m<sup>2</sup>; usytuowany na kondygnacji I. Cena transakcyjna: 300 000 zł. Cena za 1 m<sup>2</sup> 4 878 zł.

Opis: Cenę za lokal mieszkalny ustalono na 300.000,00 zł. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 4,27 m.kw. (według treści aktu). Natomiast według kartoteki lokali powierzchnia użytkowa piwnicy wynosi 4,30 m.kw. Powierzchnia z kartoteki lokali wliczona jest w ogólną powierzchnię lokalu. Transakcję uzupełnia sprzedaż za 21.500,00 zł usytuowanego na pierwszej kondygnacji garażu nr 2 o powierzchni użytkowej 17,34 m.kw, która nie jest wliczona w ogólną powierzchnię lokalu.

Ponieważ garaż nie figuruje w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej jako pomieszczenie przynależne. Stan cechy „powierzchnia dodatkowa” przyjęto jako „dobry”.

Transakcja nr 5:

Rep. A nr 444/2019 zawarta dnia 05.03.2019 r. ul. Drewnicka 6; pow. lok. 61,50 m<sup>2</sup>; usytuowany na kondygnacji V. Cena transakcyjna: 335 000 zł. Cena za 1 m<sup>2</sup> 5 447 zł.

## 9.2. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej

Dla potrzeb wyceny przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Cecha rynkowa	Ocena
Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry – lokal wykończony z materiałów bardzo dobrej jakości.
	Dobry – lokal wykończony z materiałów dobrej jakości.
	Średni – lokal wykończony z materiałów średniej jakości/ do odświeżenia.
Usytuowanie na piętrze	Dobre – I piętro
	Średnie – parter/ostatnie piętro
Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra – powierzchnia lokalu do 65 m <sup>2</sup>
	Dobra- powierzchnia lokalu powyżej 65 m <sup>2</sup>



Powierzchnia dodatkowa	Bardzo dobra- do lokalu przynależy garaż
	Dobra– do lokalu przynależy piwnica
	Średnia – brak pomieszczeń przynależnych do lokalu.

W tabelicy poniżej przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Waga %	Max kwotowy wpływ na cenę w zł
1	Standard wykończenia lokalu	50	821
2	Usytuowanie na piętrze	20	328
3	Powierzchnia lokalu	5	82
4	Powierzchnia dodatkowa	25	411
Razem:		100	1 642

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości wycenianej i porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze				
			Nr 1	Nr 2	Nr 3	Nr 4	Nr 5
1.	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Dobry	Średni	Dobry	Dobry	Bardzo dobry
2.	Usytuowanie na piętrze	Średnie	Dobra	Średnie	Średnie	Średnie	Dobre
3.	Powierzchnia lokalu	Dobra (-)	Bardzo dobra	Dobra	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
4.	Powierzchnia dodatkowa	Średnia	Średnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra	Średnia

Ze względu na brak w nieruchomościach porównawczych lokalu o tak dużej powierzchni dla cechy „powierzchnia lokalu” zastosowano ekstrapolację.

Poniżej zestawiono nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi w parach porównawczych.

Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka kwotowa w zł z uwagi na różnice w cechach między nieruchomościami porównawczymi, a nieruchomością wycenianą				
		Nr 1	Nr 2	Nr 3	Nr 4	Nr 5
1.	Standard wykończenia lokalu	0	+411	0	0	-411
2.	Usytuowanie na piętrze	- 328	0	0	0	- 328
3.	Powierzchnia lokalu	- 123	- 82	- 82	- 123	- 123
4.	Powierzchnia dodatkowa	0	- 411	- 411	- 206	0
<b>Poprawki razem</b>		- 451	- 83	- 493	-329	- 862
<b>Po poprawce</b>		4 427	3 722	4 500	4 550	4 586
<b>Wartość za 1 zł/m<sup>2</sup></b>		<b>4 357</b>				

**Wartość rynkowa WR nieruchomości lokalowej nr 519 w Ząbkach przy ulicy Drewnickiej 2 wg stanu na dzień wizji tj. 7.05.2019 r. wynosi:**

$$WR = 4\,357 \text{ zł/m}^2 \times 83,34 \text{ m}^2 = 363\,098 \text{ zł}$$

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS (wartość rynkowa obniżona o 25 %) wynosi:**

$$WdS = 363\,098 \times 0,75 = 272\,324 \text{ zł}$$

## **10 WYNIK KOŃCOWY**

### **10.1 Analiza wyników**

**Wartość rynkowa WR nieruchomości lokalowej nr 519 o powierzchni użytkowej 83,34 m<sup>2</sup> usytuowanej na V kondygnacji (IV piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Drewnickiej 2 w Ząbkach w obrębie 01-02, na dz. ew. nr 85/7 według stanu na dzień wizji 07.05.2019 r, wraz z udziałem 1530/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi:**

**363 098 zł**

**Słownie złotych: trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem.**

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WdS nieruchomości lokalowej nr 519 o powierzchni użytkowej 83,34 m<sup>2</sup> usytuowanej na V kondygnacji (IV piętrze) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Drewnickiej 2 w Ząbkach w obrębie 01-02, na dz. ew. nr 85/7 według stanu na dzień wizji 07.05.2019 r, wraz z udziałem 1530/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi:**

**272 324 zł**

**Słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia cztery.**

### **10.2 Wnioski**

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości lokalowych można stwierdzić, że ustalone w niniejszym operacie wartości rynkowe są adekwatne do miejscowego rynku nieruchomości.

Wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej jest adekwatna do sprzedaży mieszkań podobnych na rynku lokalnym. Określona wartość jednego m<sup>2</sup> mieści się w przedziale  $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ . Ze względu na stany cech standard wykończenia lokalu, powierzchnia lokalu, usytuowanie na piętrze, brak pomieszczeń przynależnych cena za 1 m<sup>2</sup> jest poniżej C<sub>sr</sub>.

## **11 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty

i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia..

- Oszacowana wartość nie obejmuje podatku VAT, ani innych opłat związanych z zakupem nieruchomości.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na warszawskim rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.
- **Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnia obciążenia zawartego w dziale IV księgi wieczystej.**
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za udostępnianie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak również też pośrednio z tego opracowania.

**12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

- Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Protokół ugody Sygn. Akt I Co 2835/18 z dnia 15 lutego 2019 r.
- Akt notarialny nr 11887/2008 z dnia 10.09.2008 r.
- Postanowienie sądu Sygn. Akt X GU 2252/18 z dn.14.03.2019 r;
- Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas – Gołębiowską.
- Protokół nr 241/08/2017/JB.
- Protokół z okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.
- Notatka z wizji z 7.05.2019 r.

Warszawa 14.05.2019 r.

Mgr inż. Iwona Harbuz

**Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.**

Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (z późn. zm.)

Art. 313

Ust. 1: Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości

Ust. 2: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Ust. 3: Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Ust. 4: Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

Art. 319

ust. 4: Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

**Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości:**

Na podstawie informacji, jakich udzielano biegłemu oraz analizie Księgi wieczystej nr WA1W/00097840/8 jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

**Prawa wygasające po sprzedaży nieruchomości:****Hipoteka na nieruchomości KW nr WA1W/00097840/8**

Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę **941 737,00** (dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy siedemset trzydzieści siedem) **zł** ustanowiona celem zabezpieczenia roszczeń o zapłatę należności na rzecz Kredyt Bank Spółka Akcyjna oddział w Lublinie, Warszawa, 00622896800314.

Warszawa 14.05.2019 r.

Mgr inż. Iwona Harbuz

**Dokumentacja fotograficzna**



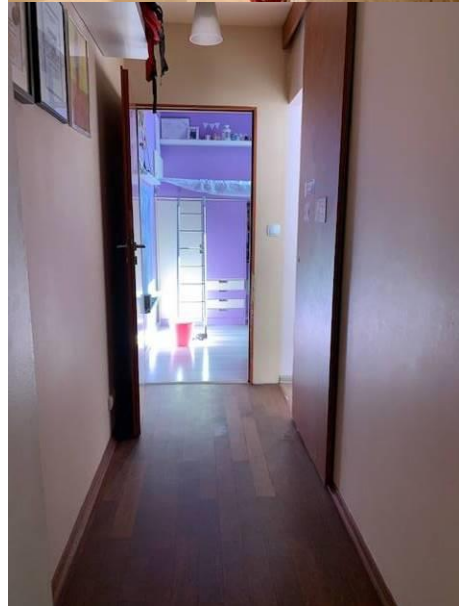


14.05.2019 r.



14.05.2019 r.





14.05.2019 r.





14.05.2019 r.

## Protokół ugody Sygn. Akt I Co 2835/18 z dnia 15 lutego 2019 r.

Sygn. akt I Co 2835/18

W Y P I S

## P R O T O K Ó Ł

Dnia 15 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Wołominie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSR Anna Jaskłowska****Protokolant: Natalia Więch**

na posiedzeniu jawnym rozpoznał sprawę  
z wniosku Miasta Gminy Ząbki - Burmistrza Miasta Ząbki  
z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej Drewnicka 2 w Ząbkach, Wspólnoty  
Mieszkaniowej Drewnicka 4 w Ząbkach, Wspólnoty Mieszkaniowej Drewnicka  
6 w Ząbkach  
o zawezwanie do próby ugodowej

## U G O D A

Strony niniejszego postępowania postanowiły zawrzeć przed Sądem Rejonowym w Wołominie I  
Wydział Cywilny w dniu 15 lutego 2019 r. w sprawie o sygn. akt I Co 2835/18 ugodę o następującej  
treści:

1. Strony zgodnie oświadczają, iż przedmiotem niniejszego postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Wołominie oznaczonego sygn. akt. I Co 2835/18 jest przeniesienie własności udziałów w nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, w Ząbkach przy ul. Drewnickiej, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 85/18 (osiemdziesiąt pięć łamane przez osiemnaście), będącej poprzednio częścią działki gruntu o numerze ewidencyjnym 85/12, obręb 0002,01-02, o obszarze 0,7011 ha (siedem tysięcy jedenaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1W/00037759/5 („W” „A” jeden „W” łamane przez zero zero zero trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt dziewięć łamane przez pięć), której Miasto Gmina Ząbki oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, przy czym działka 85/18 powstała w wyniku podziału działki gruntu o numerze ewidencyjnym 85/12 na mocy decyzji nr 22pz/2017 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Starosty Wołomińskiego z dnia 22 maja 2017 (nr WAB.6740.14.9.2017) na działki o nr ewidencyjnych 85/17 oraz 85/18 na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych Drewnicka 2, 4 i 6 w Ząbkach,

14.05.2019 r.

na warunkach uzgodnionych pomiędzy stronami zgodnie z podjętą w dniu 7 listopada 2017 r. przez Radę Miasta Ząbki uchwałą nr XLIX/460/2017 wyrażającą zgodę na sprzedaż z bonifikatą bez przetargu nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 85/18 za cenę 45.291 zł brutto oraz zawarłą pomiędzy stronami umowę dzierżawy z dnia 28 czerwca 2018 r. oznaczonej numerem 73/R/18-21.

Podstawę do zawarcia niniejszej umowy stanowią też:

- uchwała nr 4/III/2018 właścicieli lokali Drewnicka 2 w Ząbkach z dnia 30 kwietnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenu zewnętrznego osiedla oraz podjęcia działań związanych z nabyciem w/w terenu,
- uchwała nr 14//2018 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Drewnicka 4 w Ząbkach z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenu zewnętrznego osiedla oraz podjęcia działań związanych z nabyciem w/w terenu,
- uchwała nr 11/2018 Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Drewnicka 6 w Ząbkach z dnia 25 kwietnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy terenu zewnętrznego osiedla oraz podjęcia działań związanych z nabyciem w/w terenu.

2. Strony zgodnie ustalają, iż na mocy niniejszej umowy udziały w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 85/18 położoną przy ulicy Drewnickiej w Ząbkach, wraz z prawami związanymi przechodzą w całości na własność poszczególnych Wspólnot w sposób i za cenę opisane poniżej:
  - 2.1. Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 2 w Ząbkach, udział wynoszący 4155/10000 (cztery tysiące sto pięćdziesiąt pięć łamane przez dziesięć tysięcy) za cenę 18.818,41 zł (słownie: osiemnaście tysięcy osiemset osiemnaście złotych 41/100),
  - 2.2. Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 4 w Ząbkach, udział wynoszący 3339/10000 (trzy tysiące trzysta trzydzieści dziewięć łamane przez dziesięć tysięcy) za cenę 15.122,66 zł (słownie: piętnaście tysięcy sto dwadzieścia dwa złote 66/100),
  - 2.3. Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 6 w Ząbkach, udział wynoszący 2505/10000 (dwa tysiące pięćset sześć łamane przez dziesięć tysięcy) za cenę 11.349,93 zł (słownie: jedenaście tysięcy trzysta czterdzieści dziewięć złotych 93/100).
3. Wspólnoty Mieszkaniowe opisane powyżej udziały, za podane powyżej ceny, kupują i zobowiązują się dokonać spłaty na rzecz Miasta Gminy Ząbki na prowadzony na jej rzecz rachunek bankowy numer 26 1030 1016 0000 0000 9290 1009, w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, przy czym:
  - 3.1. Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 2 w Ząbkach – kwotą 18.818,41 zł,
  - 3.2. Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 4 w Ząbkach – kwotą 15.122,66 zł,
  - 3.3. Wspólnota Mieszkaniowa Drewnicka 6 w Ząbkach – kwotą 11.349,93 zł.

4. Strony zgodnie postanawiają, że za dzień zapłaty kwot wskazanych w ust. 1 powyżej, przyjmują dzień uznania tymi kwotami wskazanego powyżej rachunku bankowego Miasta Gminy Ząbki.
5. Miasto Gmina Ząbki oświadcza, że zawierając niniejszą umowę działa jako podatnik podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174). W terminie 7 dni od dnia zawarcia przez Strony umowy, Miasto Gmina Ząbki wystawi fakturę na rzecz każdej ze Wspólnot.
6. W razie uchybienia terminowi zapłaty Wspólnoty zobowiązane są do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. W razie uchybienia terminowi zapłaty, a także w razie zapłaty niepełnej kwoty niniejszej umowy, pozostała do zapłaty kwota staje się natychmiast wymagalna.
8. Wspólnoty Mieszkaniowe ponadto oświadczają, że zostały już dopuszczone do współposiadania Nieruchomości, na skutek zawarcia pomiędzy stronami umowy dzierżawy nr 73/R/18-21.
9. Po podpisaniu niniejszej umowy, Wspólnoty złożą do Sądu Rejonowego w Wołominie wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej zmian, powstałych na skutek przeniesienia prawa współwłasności Nieruchomości na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych.
10. Umowa została odczytana, przyjęta i podpisana przez Strony.
11. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron związane z niniejszym postępowaniem.



Województwo mazowieckie  
 Sąd Rejonowy w Wołominie  
 Kierownik Sekretariatu  
 Sąd Rejonowy w Wołominie  
 Bożena Cichowska

Województwo mazowieckie

Nr: Co 2835/18  
 Pomiędzy: M. P. Piotrowi Ziomała  
 z zaskazaniem, że jest pozwolony

Pięć: 10 zł odsetkami  
 Wołomin, dnia 2019-05-22



Z upoważnienia  
 Kierownika Sekretariatu  
 Sąd Rejonowy w Wołominie  
 Inspektor  
 Bożena Cichowska

Akt notarialny nr 11887/2008 z dnia 10.09.2008 r.

WYPIS

*Watrakiewicz, Łuszczak, Rogowska i Wspólnicy  
Spółka Partnerska. Kancelaria Notarialna  
ul. Boya-Żeleńskiego nr 6 lok. 26, 00-621 Warszawa,  
tel: +48 22 627 87 60, +48 22 627 87 68;  
NIP 701-037-75-89, REGON 146642550*

Repertorium A numer 11887/2008

## AKT NOTARIALNY

Dnia dziesiątego września dwa tysiące ósmego roku (10-09-2008) przed Kingą Nałęcz, notariuszem w Warszawie, w jej kancelarii notarialnej przy ulicy Boya-Żeleńskiego nr 6 lok. 26 w Warszawie, stawili się:

1. **Tomasz Ślusarczyk**, imiona rodziców: Marek i Krystyna, adres zamieszkania: 01-118 Warszawa, ulica Batalionu Parasol 6 m. 39, dowód osobisty serii ADI numer 256668 ważny do dnia dwudziestego dziewiątego listopada dwa tysiące trzynastego roku (29-11-2013), PESEL 70092400053, NIP 527-137-78-48,-----
2. jego żona - **Anna Wiktoria Ślusarczyk**, używająca imienia „Wiktoria”, imiona rodziców: Ryszard i Katarzyna, adres zamieszkania: 05-091 Ząbki, ulica Drewnicka 2 m. 317, dowód osobisty serii AIP numer 135079 ważny do dnia dwunastego maja dwa tysiące szesnastego roku (12-05-2016), PESEL 81072811127, NIP 821-236-90-91, -----  
(Tomasz i Wiktoria małżonkowie Ślusarczyk zwani są także „Sprzedającymi”),-----
3. **Jakub Mściwoj Jaworski**, używający imienia „Jakub”, imiona rodziców: Bolesław i Bożenna, adres zamieszkania: 20-147 Lublin, Aleja Spółdzielczości Pracy 63B, dowód osobisty serii AMC numer 470456 ważny do dnia trzydziestego sierpnia dwa tysiące siedemnastego roku (30-08-2017), PESEL 75110500236, NIP 946-133-03-61, -----
4. jego żona - **Katarzyna Anna Jaworska**, używająca imienia „Katarzyna”, imiona rodziców: Stanisław i Elżbieta, adres zamieszkania: 20-844 Lublin, ulica Smyczkowa 4 m. 27, dowód osobisty serii AHH numer 771272 ważny do dnia dwudziestego drugiego listopada dwa tysiące piętnastego roku (22-11-2015), PESEL 79082701965, NIP 712-236-43-04,-----  
(Jakub i Katarzyna małżonkowie Jaworscy zwani są także „Kupującymi”).-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami stawających.-----

UMOWA SPRZEDAŻY  
ORAZ  
OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1. Sprzedający oświadczają, że:-----

- 1) są właścicielami, na zasadach wspólności ustawowej, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 519 (pięćset dziewiętnaście), składającego się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, garderoby i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 83,34 m<sup>2</sup> (osiemdziesiąt trzy i trzydzieści cztery setne metra kwadratowego), położonego na piątej kondygnacji w budynku przy ulicy Drewnickiej nr 2 (dwa) w Ząbkach („Lokal”) i są wpisani w tym charakterze w dziale II księgi

14.05.2019 r.

- wieczystej Kw nr WA1W/00097840/8 (WA jeden W przez dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści przez osiem), prowadzonej dla Lokalu przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, 1530/100000 (tysiąc pięćset trzydzieści stutysięcznych) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----
- 2) w pisu własności na ich rzecz w dziale II tej księgi wieczystej dokonano na podstawie notarialnym sporządzonym przez Zbigniewa Kroczyk, notariusza w Ząbkach i zarejestrowanym w Repertorium A Nr 2734/2008,-----
  - 4) w dziale III tej księgi wieczystej ujawnione są:-----
  - 5) w dziale IV tej księgi wieczystej ujawnione są:
    - a) hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 207.210,00 CHF (dwustu siedmiu tysięcy dwustu dziesięciu franków szwajcarskich), tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, z ostatecznym terminem spłaty w dniu pierwszego lutego dwa tysiące trzydziestego szóstego roku (01-02-2036),-----
    - b) hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 53.888,00 CHF (pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt osiem franków szwajcarskich), tytułem zabezpieczenia odsetek umownych oraz innych należności z tytułu udzielonego kredytu, z ostatecznym terminem spłaty w dniu pierwszego lutego dwa tysiące trzydziestego szóstego roku (01-02-2036),-----
- obie na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział I w Warszawie („Bank”), obu współobciążających nieruchomości objęte księgami wieczystymi Kw Nry: WA1W/00097838/1 (WA jeden W przez dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset trzydzieści osiem przez jeden), WA1W/00097839/8 (WA jeden W przez dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć przez osiem) i WA1W/00097841/5 (WA jeden W przez dziewięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset czterdzieści jeden przez pięć).-----

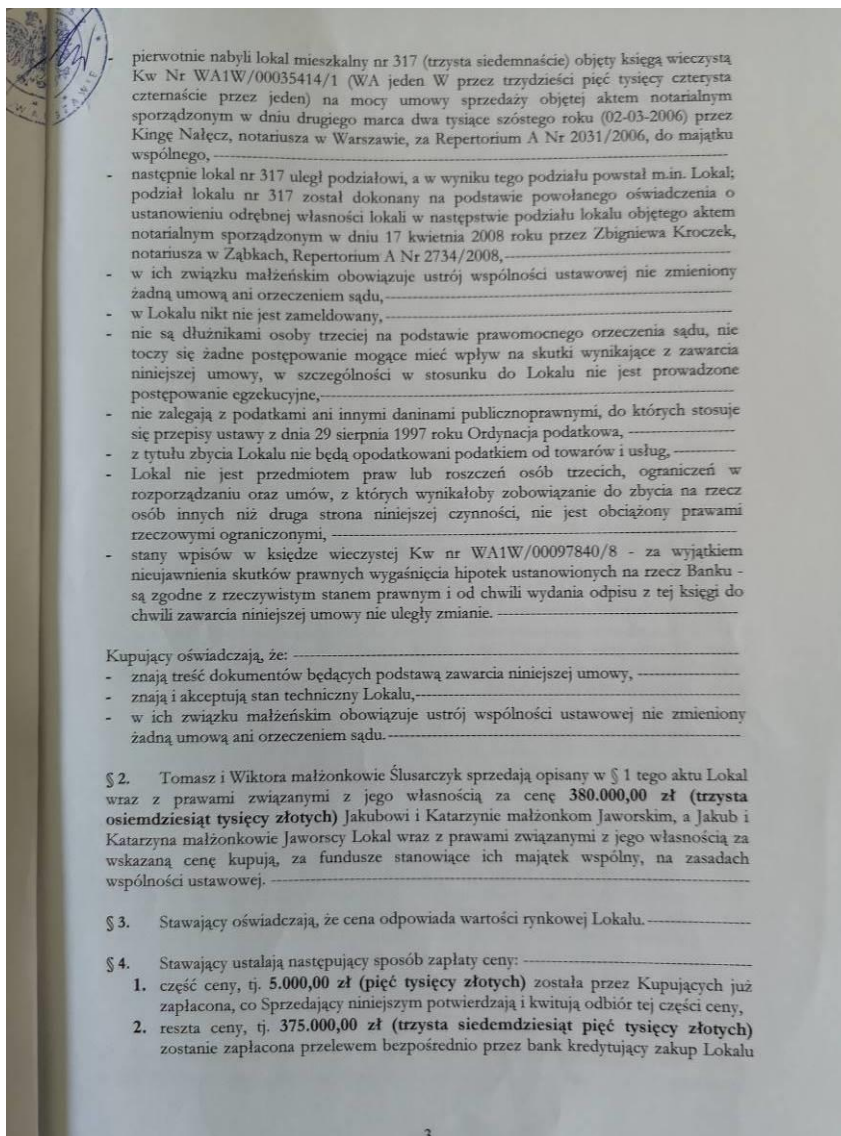
Powyższe oświadczenie potwierdza załączony do tego aktu odpis księgi wieczystej Kw nr WA1W/00097840/8 wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w dniu dziesiątego września dwa tysiące ósmego roku (10-09-2008), sygn. wniosku CIKW/10.09/170/2008.-----

Przy akcie niniejszym okazane zostały:-----

- a) wypis powołanego aktu notarialnego – oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokali w następstwie podziału lokalu – z dnia 17 kwietnia 2008 roku,-----
- b) zaświadczenie z dnia dwudziestego piątego sierpnia dwa tysiące ósmego roku (25-08-2008), wydane przez Bank, z którego wynika, że wierzytelności wynikające z umowy o kredyt nr 203-1222721797/109/2006 z dnia siedemnastego lutego dwa tysiące szóstego roku (17-02-2006) wygasły, a Bank wyraża zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Kw Nr WA1W/00097840/8 hipotek ujawnionych w tej księdze na jego rzecz,-----
- c) zaświadczenie wydane przez Młodszego Referenta ds. Dowodów Osobistych i Dyscypliny Meldunkowej w Referacie Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Ząbki w dniu dziesiątego września dwa tysiące ósmego roku (10-09-2008), znak: SO 5113/509/08, z którego wynika, że w Lokalu nie figurują osoby zameldowane na pobyt stały ani czasowy.-----

Sprzedający oświadczają ponadto, że:-----





14.05.2019 r.

w terminie do dnia dwudziestego szóstego września dwa tysiące ósmego roku (20-09-2008) na rachunek Sprzedających: 16 1020 1013 0000 0002 0139 8254.

Jakub i Katarzyna małżonkowie Jaworscy zobowiązują się zapłacić Sprzedającym resztę ceny określoną w pkt 2 tego paragrafu w podanym wyżej terminie i co do powyższego zobowiązania poddają się wobec Tomasza i Wiktorii małżonków Ślusarczyk egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 5. Tomasz i Wiktoria małżonkowie Ślusarczyk zobowiązują się wydać Lokal Kupującym, po zapłacie całej ceny, w terminie do dnia trzydziestego września dwa tysiące ósmego roku (30-09-2008) i co do powyższego zobowiązania poddają się wobec Jakuba i Katarzyny małżonków Jaworskich egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Tomasz i Wiktoria małżonkowie Ślusarczyk zobowiązują się ponieść wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu powstałe do dnia jego wydania Kupującym.

Strony ustaliły, że wydanie Lokalu nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo odbiorczego, uwzględniającego stan techniczny Lokalu oraz stany liczników.

- § 6. Jakub i Katarzyna małżonkowie Jaworscy oświadczają, że:
- na podstawie umowy kredytu na cele mieszkaniowe EKSTRALOKUM Nr 80 1500 1520 5315 2002 1757 0000 zawartej w dniu trzeciego września dwa tysiące ósmego roku (03-09-2008) przez Kupujących jako Kredytobiorców i Kredyt Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Oddział w Lublinie Filia nr 5 w Lublinie jako Kredytodawcę (adres: 20-950 Lublin, ulica Krakowskie Przedmieście 37), REGON 00622896800314 („Kredyt Bank”) udzielony im został kredyt w kwocie 470.868,88 zł (czterystu siedemdziesięciu tysięcy ośmiuset sześćdziesięciu ośmiu złotych osiemdziesięciu ośmiu groszy) denominowany (waloryzowany) w walucie CHF z przeznaczeniem m.in. na zakup Lokalu,
  - ostateczny termin spłaty wierzytelności wyznaczony został na dzień dziesiątego września dwa tysiące trzydziestego ósmego roku (10-09-2038),
  - oprocentowanie kredytu jest zmienne i stanowi sumę zmiennej stawki odniesienia oraz stałej marży banku, na dzień zawarcia umowy kredytu oprocentowanie wynosiło 4,92% w stosunku rocznym,
  - Kredyt Bank zastrzegł w umowie kredytu możliwość zmian wysokości oprocentowania, jak również wyższych odsetek od kredytu niespłaconego w ustalonym terminie,
  - jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu spłaty kapitału, odsetek oraz innych należności z tytułu udzielonego kredytu ustalona została, ustanowiona na rzecz Kredyt Banku na opisanym w § 1 tego aktu Lokalu, hipoteka kaucyjna do kwoty 941.737,00 zł (dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy siedemset trzydzieści siedem złotych).

Przy niniejszym akcie przedłożone zostało Oświadczenie stwierdzające udzielenie kredytu, wydane przez Kredyt Bank w dniu dziesiątego września dwa tysiące ósmego roku (10-09-2008).

§ 7. Jakub i Katarzyna małżonkowie Jaworscy ustanawia na rzecz Kredyt Banku na opisanym w § 1 tego aktu Lokalu **hipotekę kaucyjną do kwoty 941.737,00 zł**

(dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy siedemset trzydzieści siedem złotych) w celu zabezpieczenia wierzytelności Kredyt Banku z tytułu spłaty kapitału, odsetek oraz innych należności z tytułu udzielonego kredytu, wynikających z opisanej wyżej Umowy kredytu na cele mieszkaniowe EKSTRALOKUM Nr 80 1500 1520 5315 2002 1757 0000 z dnia 03 września 2008 roku.

- § 8. Notariusz poinformowała strony o:-----
- a) skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 10 września 1999 roku kodeks karny skarbowy (Dz.U. Nr 83, poz.930 ze zmianami) w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie,-----
  - b) przysługującym organowi podatkowemu prawie do podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności prawnej,-----
  - c) o ciążącym na Sprzedających obowiązku podatkowym z tytułu podatku dochodowego,-----
  - d) ciążącym na Kupujących obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu czynności prawnej przez organ podatkowy,-----
  - e) treści art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. nr 140, poz. 939 ze zm.),-----

§ 9. Na podstawie umowy dokumentowanej niniejszym aktem Stawający wnoszą do Sądu Rejonowego w Wołominie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych o:-----

- a) dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr WA1W/00097840/8 wpisu własności na rzecz **Jakuba Mściwoja Jaworskiego**, PESEL 75110500236 i jego żony **Katarzyny Anny Jaworskiej**, PESEL 79082701965, na zasadach wspólności ustawowej,-----
- b) dokonanie wykreślenia z działu IV księgi wieczystej Kw nr WA1W/00097840/8:-----
  - (i) hipoteki zwykłej w kwocie 207.210,00 CHF,-----
  - (ii) hipoteki kaucyjnej do kwoty 53.888,00 CHF,-----obu ujawnionych na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział I w Warszawie,-----
- c) dokonanie w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA1W/00097840/8 wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty **941.737,00 zł na rzecz banku: Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Oddział w Lublinie Filia nr 5 w Lublinie, REGON 00622896800314**, w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu spłaty kapitału, odsetek oraz innych należności z tytułu udzielonego kredytu, wynikających z Umowy kredytu na cele mieszkaniowe EKSTRALOKUM Nr 80 1500 1520 5315 2002 1757 0000 z dnia 03 września 2008 roku, w której ostateczny termin spłaty kredytu został wyznaczony na dzień 10 września 2038 roku.-----

Do wniosku zawartego w niniejszym akcie załączone zostało, opisane w treści tego aktu:--

- a) zaświadczenie banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Oddział I w Warszawie z dnia 25 sierpnia 2008 roku.-----
- b) Oświadczenie stwierdzające udzielenie kredytu z dnia 10 września 2008 roku.-----

§ 10. Stawający wskazują adresy przeznaczone do korespondencji sądowej:-----

- i. Sprzedający: 01-118 Warszawa, ulica Batalionu Parasol 6 m. 39-----
- ii. Kupujący: 05-091 Ząbki, ulica Drewnicka 2 m. 519-----
- iii. Bank: 02-515 Warszawa, ulica Puławska 15-----
- iv. Kredyt Bank: 20-950 Lublin, ulica Krakowskie Przedmieście 37-----

§ 11. Koszty tego aktu ponoszą Kupujący, za wyjątkiem opłaty sądowej za wykreślenie hipotek, które to koszty ponoszą Sprzedający.-----

§ 12. Koszty wynoszą: -----

**I. od umowy sprzedaży:**-----

- a. podatek od czynności cywilnoprawnych według stawki 2% na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 41 poz. 399) ----- 7.600,00 zł
- b. opłata sądowa na podstawie art. 42 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) ----- 200,00 zł
- c. opłata sądowa na podstawie art. 42 w zw. z art. 46 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) ----- 200,00 zł
- d. wynagrodzenie notariusza na podstawie § 6 w związku z § 3 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148 poz. 1564 ze zm.) ----- 1.345,00 zł
- e. podatek VAT według stawki 22 % od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) ----- 295,90 zł

**II. od ustanowienia hipoteki kaucyjnej:**-----

- a) podatek od czynności cywilnoprawnych według stawki stałej na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. Nr 68 z 2007r., poz.450 ze zm.) ----- 19,00 zł
- b) opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) 200,00 zł
- c) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 7 ust. 1 w związku z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148 poz. 1564 ze zm.) ----- 200,00 zł
- d) podatek VAT w wysokości 22 % od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) ----- 44,00 zł

Opłata sądowa została wniesiona przez Sprzedających i Kupujących gotówką i zarejestrowana w Repertorium A pod numerem niniejszego aktu.-----

Notariusz poinformowała ponadto stroną ponoszącą koszty, że zgodnie z § 12 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148 poz. 1564) wynagrodzenie za sporządzenie wypisu aktu notarialnego wynosi 6,00 zł za każdą rozpoczętą stronę oraz o ciężącym na notariuszu obowiązku przekazania odpowiednim instytucjom wypisów niniejszego aktu notarialnego.-----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Original niniejszego aktu podpisali stawiący i notariusz Kinga Nalecz  
Repertorium A numer 5528 / 2019  
Wypis ten wydano stawiącym

Pobrano: wynagrodzenie notariusza za sporządzenie wypisu aktu notarialnego na podstawie § 12 w związku z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 272) - 36,00 zł oraz podatek VAT od wynagrodzenia notariusza według stawki 23% na podstawie art. 41 w związku z § 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017r., poz. 1221 ze zm.) - 8,28 zł  
Ogółem pobrano: 44,28 zł  
Warszawa, dnia 2 kwietnia 2019 roku



Kinga Nalecz  
NOTARIUSZ

Postanowienie sądu Sygn. Akt r;

**SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE**  
**X Wydział Gospodarczy**  
**ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych**  
**UL. CZERNIAKOWSKA 100A, 00-454 WARSZAWA**

Data: 2019/03/18 r.

**Małgorzata Kardas-Golebiowska**  
syndyk masy upadłości  
ul. Kasprzycza Jana 68 lok. 52  
01-949 Warszawa

**Sygn. akt: X GU 2252/18**  
w odpowiedzi należy podać sygn. akt

**DORĘCZENIE**

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych doręcza odpis postanowienia wydanego w dniu **14-03-2019 roku** w sprawie z wniosku dłużnika **Jakuba Jaworskiego** o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Postępowanie upadłościowe będzie toczyło się pod sygn. **X GU p 243/19**

Jednocześnie Sąd zobowiązuje do:

- obwieszczenia w MSiG,
- powiadomienia właściwą Izbę Administracji Skarbowej oraz właściwy oddział ZUS (ew. KRUS),
- złożenia dowodów obwieszczeń do sprawy GU, jak i GU p.

zał. 1 odpis

Z upoważnienia Kierownika Sekretariatu:  
sekretarz Sądowy  
Marta Tusiewicz

Strony i ich przedstawiciele mają obowiązek zawiadomić sąd o każdej zmianie swego adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba, że nowy adres jest sądowi znany.

Składając pismo procesowe do sądu należy podać sygnaturę akt wskazaną w niniejszym piśmie.

14.05.2019 r.

ODPIS

Sygn. akt X GU 2252/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Maciejewska

Protokolant: Marta Tusiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku dłużnika Jakuba Mściwoja Jaworskiego

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

**postanawia:**

- I. ogłosić upadłość Jakuba Mściwoja Jaworskiego, zamieszkałego w Ząbkach przy ul. Drewnickiej 2 m. 519 (kod pocztowy: 05-091), PESEL 7511000236;
- II. określić, że Jakub Mściwoj Jaworski jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;
- III. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swych wierzytelności w terminie 30 dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- IV. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie 30 dni od ukazania się ogłoszenia o wezwaniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- V. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie SSR Moniki Mysiakowskiej-Choina oraz syndyka w osobie Małgorzaty Kardas-Gołębiowskiej (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 69);
- VI. określić, iż podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego, a wszczęte postępowanie ma charakter głównego postępowania upadłościowego.

*/SSR Ewa Maciejewska/*

Za zgodność z oryginałem:

stwierdza  SEKRETARZ SA  
Sekretarz Sądowy

Marta Tusiewicz



14.05.2019 r.

## Zlecenie od Syndyka masy upadłości Małgorzatę Kardas – Gołębiowską

Od: Małgorzata Kardas-Gołębiowska <[m.golebiowska@kancelaria-golebiowska.com.pl](mailto:m.golebiowska@kancelaria-golebiowska.com.pl)>

Data: środa, 10 kwietnia 2019 15:02

Do: Iwona Harbuz <[iwona.harbuz@wyceny-nieruchomosci.com.pl](mailto:iwona.harbuz@wyceny-nieruchomosci.com.pl)>

Temat: Fwd: Akt notarialny dot. wyceny lokalu mieszkalnego w Ząbkach

Szanowna Pani Iwona Harbuz, biegła sądowa,

niniejszym przesyłam akt notarialny zakupu lokalu mieszkalnego w Ząbkach przy ul. Drewnickiej 2 m 519.

Tel.do Upadłego, by okazał mieszkanie : Jakub Jaworski 502 547 577.

W następnym mailu postanowienie Sądu z dnia 14.03.2019 o ogłoszeniu upadłości Jakuba Mściwoja Jaworskiego.

Niniejszym zlecam wykonanie opisu i oszacowania prawa własności nieruchomości lokalowej w Ząbkach przy ul. Drewnickiej 2 m 519, dla celów oszacowania wartości likwidacyjnej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Pozdrawiam

Syndyk Małgorzata Kardas-Gołębiowska

## Protokół nr 241/08/2017/JB.

MEGAM Sp. z o.o.

### PROTOKÓŁ NR 241/08/2017/JB OKRESOWA KONTROLA ROCZNA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU BUDOWLANEGO W ZAKRESIE:

1. Elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
2. Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.



**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA DREWNICKA 2**  
**05-091 ZĄBKI, UL. DREWNICKA 2**  
**SIERPIEŃ 2017**

<p><b>Wykonawca: MEGAM Sp. z o.o. ,05-075 Warszawa, Kochanowskiego 20</b></p> <p>SR w Warszawie, KRS 000069545; Numer rachunku bankowego : 78 1500 1070 1110 7607 9081 6000 Wysokość Kapitału Zakładowego: 50.000 zł; Regon 017443804, NIP 952-18-80-296 Władze spółki : Prezes Zarządu – Marek Dziędzić, Członkowie Zarządu – Agata Jodkowska, Marcin Dziędzić.</p>	<p><b>Kontakt</b> <b>MEGAM Sp. z o.o.</b> <b>Jacek Brodowicz</b> <b>Tel. 512 001 558</b> <b>e-mail:</b> <b>jacek.brodowicz@megam.net.pl</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

14.05.2019 r.

**SPIS TREŚCI:**

ROZDZIAŁ I : PODSTAWA OPRACOWANIA.....	2
ROZDZIAŁ II : SPRAWDZENIE WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI .....	4
ROZDZIAŁ III : CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU NA PODSTAWIE UDOSTĘPNIONEJ DOKUMENTACJI .....	5
ROZDZIAŁ IV : PROTOKÓŁ ZE SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU, BUDOWLI I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA OBIEKTU.....	6
ROZDZIAŁ V : PROTOKÓŁ ZE SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA.....	10
ROZDZIAŁ VI : PODSUMOWANIE.....	12
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA .....	13



**KONTROLA OKRESOWA ROCZNA**

stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej obiektu budowlanego dotycząca konstrukcji i elementów układu funkcjonalno – użytkowego i wybranych zagadnień inżynierii sanitarnej.

**ROZDZIAŁ I : PODSTAWA OPRACOWANIA.**

**Zleceńodawca:** Wspólnota Mieszkaniowa DREWNICKA 2, 05-091 Ząbki, ul. Drewnicka 2, NIP 125-09-823-955

**Wykonawca:** MEGAM Sp. z o.o., 05-075 Warszawa -Wesoła ul. Kochanowskiego 20

Kontrola techniczna została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony niżej wymienionymi przepisami:

- Ustawy Prawo budowlane, z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 120, poz. 1134).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) a w szczególności § 207 ust. 2 w brzmieniu:  
*„ Przepisy rozporządzenia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa w § 181, stosuje się, z uwzględnieniem § 2 ust. 2, również do użytkowanych budynków istniejących, jeżeli zagrażają one życiu ludzi.”*
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), w którym w § 5.2 podano, że:

„Okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:

- 1) bezpieczeństwa osób,
- 2) środowiska,
- 3) konstrukcji budynku.

W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

1. Zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa,) elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów.
2. Urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku.
3. Elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich.
4. Pokryć dachowych.
5. Instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
6. Urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.
7. Elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku.
8. Przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku

Zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy, należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa powyżej, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia” – kontrola 5-letnia.

*Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Księżce Obiektu Budowlanego. Szczegółowe opinie czy ekspertyzy dotyczące poszczególnych elementów obiektu lub jego całości opracowywane są na podstawie odrębnych przepisów.*

Określenia zawarte w protokole takie jak: „z przodu”; „z tyłu”; „z prawej strony”; „z lewej strony”, dotyczą osoby stojącej twarzą do opisywanego elementu. Zespół techniczny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, przeprowadzono ocenę obiektu.

**Uwaga:** dla napraw bieżących określa się czterostopniowy termin pilności wykonania naprawy. Stopień pilności wykonania naprawy głównej określa się w latach, w których planuje się realizację tej naprawy.

- a). **stopień pilności (1)** - oznacza roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania.
- b). **stopień pilności (2)** - oznacza roboty wymagające wykonania w okresie 3 miesięcy od daty kontroli okresowej.
- c). **stopień pilności (3)** - oznacza roboty do wykonania w roku bieżącym, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo - finansowym zarządcy obiektu.
- d). **stopień pilności (4)** - oznacza roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo - finansowym zarządcy obiektu.

Stopień pilności ( ) podlega weryfikacji i przeklasyfikowaniu w trakcie kolejnych kontroli rocznych.

Jednocześnie w celu przyjęcia jednolitych zasad konstruowania sumarycznej oceny stanu technicznego obiektu budowlanego poddanego okresowemu przeglądowi, zastosowano „Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku”, które zamieszczono w tabeli poniżej.

Lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu. (%)	Kryterium oceny
1	2	3	4
1	dobry	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) - jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy
2	zadowalający	16-30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	dostateczny	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51-73	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny
5	awaryjny	>73	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Rodzaj i zakres uszkodzeń ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji lub użytkownika. Wymagane jest podjęcie natychmiastowych działań interwencyjnych.

**Uwaga:** Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnoszą się do oceny budynku jako całości.

Kontroli technicznej dokonali oraz protokół sporządzili:		
Imię i Nazwisko	Specjalność	Nr uprawnień
mgr inż. Bogumił Krawieczyński	Konstrukcyjna	MAZ/0069/WBKb/15
mgr inż. Bogumił Krawieczyński	Instalacje sanitarne	St. - 652/83
Jacek Brodowicz	Koordinator Zespołu	Tel. 512 001 558

Podpisy członków zespołu oraz pełne uprawnienia znajdują się na końcu protokołu.

Zespół kontrolny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, sporządzono niniejszy protokół okresowej kontroli.

Prace na terenie obiektu wykonywane były w dniach **24.08.2017 r.**

Kontrola została zakończona protokołem sporządzonym w dniu **31.08.2017 r.**

**KOLEJNA KONTROLE ROCZNA NALEŻY WYKONAĆ DO 24.08.2018 r.**

Protokół zawiera 13 stron ponumerowanych, sporządzony został w trzech egzemplarzach.

Trzeci egzemplarz Wykonawca kontroli przechowuje w archiwum.

## ROZDZIAŁ II : SPRAWDZENIE WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI.

Wykonawca: MEGAM Sp. z o.o.

Data poprzedniej kontroli: **sierpień 2016 r.**

Lp.	Zalecenia z poprzedniej kontroli	Stan wykonania		Uwagi
		Tak	Nie	
<b>ZALECENIA KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANE</b>				
1	Według zaleceń poprzedniego protokołu	X	X	Część zaleceń zrealizowana. Zalecenia nierealizowane zostały ujęte w niniejszym protokole.
<b>ZALECENIA SANITARNE</b>				
1	Według zaleceń poprzedniego protokołu	X	X	Część zaleceń zrealizowana. Zalecenia nierealizowane zostały ujęte w niniejszym protokole.

**ROZDZIAŁ III : CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU NA PODSTAWIE UDOŚTĘPNIONEJ DOKUMENTACJI.****1. Charakterystyka obiektu:**

Budynek posadowiony w **Ząbkach przy ul. Drewnickiej 2** jest budynkiem wolnostojącym i użytkowanym jako mieszkalny wielorodzinny o wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych.

Dane:

Powierzchnia zabudowy 1189,0 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia użytkowa 5446,0 m<sup>2</sup>  
Kubatura budynku 20 648 m<sup>3</sup>  
Liczba kondygnacji: 5 nadziemnych, 1 podziemnych  
Rok budowy 1997r

**2. Konstrukcja żelbetowa:** - układ poprzeczny ścian konstrukcyjnych.**•Fundamenty:**

- to ławy żelbetowe ciągłe jako wylewane monolitycznie,

**•Dach:**

- więźba w konstrukcji drewnianej w układzie krokwiowo- płatwiowym z izolacją termiczną z wełny mineralnej pomiędzy krokwiami i na stropie ostatniej kondygnacji oraz w dachu z drewnianymi oknami połaciowymi firmy „Fakro”.

•**Pokrycie dachu o spadku około 30°** wykonano z blachy tłoczonej mocowanej na łatach kontr łatach z folią paro przepuszczalną.

**•Stropy:**

- stropy żelbetowe zbrojone krzyżowo, w technologii tradycyjnej typu monolitycznie wylewanej.

Usztywnieniem poziomym są wieńce, podciągi żelbetowe i nadproża,

**•Podciągi:**

- wykonano, jako żelbetowe w technologii typu monolitycznego,

**•Ściany:**

- ściany konstrukcyjne żelbetowe monolitycznie wylewane,

- osłonowe zewnętrzne murowane gr. 25 cm i ocieplane styropianem. Ściany wypełniające i działowe murowane z cegły ceramicznej,

**•Balkony:**

- żelbetowe oparte na wspornikach stalowych oraz zakotwione we wieńcu stropu i wyposażone w balustrady drewniane,

**•Schody:**

- komunikacji pionowej wewnątrz są żelbetowe w postaci płytowej z oparciem na żelbetowych podestach między piętrowych i spocznikach piętowych z ażurowymi balustradami stalowymi.

**•Komin wentylacyjny:**

- grawitacyjnie z pustaków kanałowych i ponad dachem z cegły murowanej z cegły klinkierowej na zaprawie cementowo-wapiennej z otwarciem bocznym z siatkami na dwie strony zakończone od góry czapką żelbetową,

**•Odwodnienie:**

- do rynien z PCV i rur spustowych z blachy ocynkowanej prowadzone po ścianie elewacji.

**•Elewacja:**

- ocieplana styropianem na siatce z włókna szklanego i tynkiem o strukturze typu „komik”,

**•Stolarka okienna:**

- w mieszkaniach i klatkach z PCV z szybami zespolonymi, drewniane okna połaciowe

**•Stolarka drzwiowa:**

- zewnętrzna stalowa, nieliczna drewniana, wewnętrzna metalowa i drewniana,

•**Podłogi, posadzki** to nawierzchnie na podłożu z jastrychu cementowego z wykończeniem przez gres techniczny, posadzki w garażach betonowe,

•**Tynki, sufity podwieszane:** tynki wewnętrzne gładkie, a sufity podwieszane z płyt g-k.

**Wyposażenie:** budynek wyposażony jest we wszystkie podstawowe media.

**ROZDZIAŁ IV : PROTOKÓŁ ZE SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU, BUDOWLI I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA OBIEKTU.**

Element	Opis i ocena stanu technicznego / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki	Fot	Zakres robót remontowych / Stopień pilności	
<b>ŚCIANY PODZIEMIA</b>				
Ściany fundamentowe-żelbet	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Ściany fundamentowe-mur	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Ściany prefabrykat	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
<b>STROP PODZIEMIA I SCHODY</b>				
Strop żelbetowy	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Strop belkowy	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
Nadproża	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Schody	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
<b>IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA PODZIEMIA</b>				
Izolacja pionowa	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Izolacja pozioma	Stan ogólny dobry	-	Bez uwag.	-
	Na ścianie w środku kotłowni na kominie spalinowym budynku widoczne jest miejscowe brunatne przebarwienie powłoki malarskiej i ślady zżuszczenia tynku po zaciekach wilgotnościowych. <b>Bezpośrednią przyczyną</b> występującego zacieku na ścianie kotłowni jest brak drożności odpływu skroplin z dna komina spalinowego kotłowni do kanalizacji ściekowej.	53 54 55 58 59 60 62	Zaleca się udrożnienie odpływu skroplin z przewodu kominowego do kanalizacji a następnie po wyschnięciu komina zaleca się miejscowe malowanie	1
<b>ŻELBETOWY USTRÓJ NOŚNY</b>				
Śłupy żelbetowe	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Belki i podciąg żelbetowe	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Elementy usztywniające	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
<b>ŚCIANY NADZIEMIA</b>				
Ściany żelbetowe	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Ściany murowane	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Dylatacje	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Ściany prefabrykat	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
Elewacja	Stan ogólny zadowalający	-	Uwagi poniżej	-
	W kilku miejscach występuje zniszczenie eksploatacyjne powłoki malarskiej i tynku żywicznego na warstwie dociepleniowej elewacji oraz schodów zewnętrznych. <b>Stan dostateczny</b>	20 42	W OKRESIE PIĘCIOLETNIM zaleca się wykonanie naprawy uszkodzeń powłoki malarskiej na elementach elewacji budynku	4
	Na elewacji szczytu budynku widoczny jest miejscowo ciemny pionowy ślad na tynku, jako skutki po zaciekach wody po ścianie. Bezpośrednią przyczyną jest brak pełnej szczelności obróbki blacharskiej murka atykowego, która w miejscu połączenia blach na rąbek stojący jest pewnie wadliwie zagięta powodując widoczny ślad od spływającej	43 44	W okresie letnim dla likwidacji pionowych zacieków oraz ze względów estetycznych zaleca się zaplanowanie naprawy przez uszczelnienie obróbek blacharskich w tym miejscu za pomocą specjalnego silikonu Sikaflex lub masy plastycznej trwałej	2

ME&amp;AM Sp. z o.o.

PROTOKÓŁ NR 241/06/2017/08

	brudnej wody opadowej. <i>Stan zadowolający</i>			
	Na tyłach budynku na czolach balkonów widoczne są miejscowe zszuszczenia powłoki malarskiej spowodowane wadliwym wykonaniem i wcześniejszymi zaciekami mrozowymi wody. <i>Stan zadowolający</i>	45 46 47 48 49	Dla celów estetycznych w okresie pięcioletnim zaleca się zaplanowanie kapitalnej naprawy elewacji jako uzupełnienie ubytków tynku i powłoki malarskiej na powierzchni balkonów.	4
Balkony	<i>Stan ogólny zadowolający</i>	-	Uwagi poniżej	-
	Na czwartym poziomie balkonów oraz nad balkonem mieszkania występuje zszuszczenie farby na suficie płyty balkonowej, które powstało z powodu wadliwego wykonania powłoki malarskiej lub nieszczelności izolacji poziomej balkonów. Destrukcyjna ocena nie potwierdza jednoznacznego występowanie wadliwej poziomej izolacji przeciwwilgociowej płyty balkonowej wykonanej papy w drzwiach balkonowych, która miejscami może być nieszczelna jednak stan oceny mógł powstać z wadliwego wykonania powłoki malarskiej. <i>Stan dostateczny</i>	3 4 5 6 8 9	<b>W celu doraźnej likwidacji zacieków zaleca się zaplanowanie naprawy przez uszczelnienie izolacji z papy i obróbkę blacharskich pod drzwiami balkonowymi za pomocą specjalnego silikonu lub masy asfaltowej. <b>Docelowo</b> po stwierdzeniu dalszego zacieku trzeba przystąpić do naprawy izolacji poziomej pod płytkami posadzki na całym balkonie. W tym celu na całym balkonie należy skrócić warstwę jastrychu cementowego razem z płytkami posadzki od zewnątrz oraz wykonać nową izolację.</b>	3
Gzymsy, zadaszewa	<i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
<b>STROPY, SKLEPIENIA, SCHODY I PODESTY NAD PARTEREM</b>				
Strop żelbetowy	<i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Strop pośredni, gęstożebrowy	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
Strop pośredni	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
Schody	<i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Podesty	<i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Pochwyty, barierki, odboje	<i>Stan ogólny zadowolający</i>	-	Uwagi poniżej	-
	<b>WAZNE!</b> <b>Dla bezpieczeństwa eksploatacji</b> Oszklenie w wejściu głównym klatki schodowej zamontowane nad posadzką podestu klatkowego bez balustrady nie spełnia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki. Istnieje zagrożenie bezpiecznej eksploatacji ze względu na otwór okienny zbyt nisko posadzki klatki i zwykłą szybę, która zbita powoduje zagrożenie wypadnięcia przez otwór. <i>Stan zły miejscowo</i>	37 38	Zaleca się dostosowanie budynku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z póź. zm. z dnia 15 czerwca 2002 r.) tekst jednolity - aktualizacja z dn. 27.05.2004r mówi: <b>§ 301.3 Wysokość połotenia podokiennika okiennego, może być pomniejszona poniżej 0,8 m, pod warunkiem zastosowania zabezpieczenia okna balustradą do wymaganej wysokości lub zastosowania w tej części okna skrzydła nieotwieranego lub zastosowanie szkła o podwyższonej wytrzymałości.</b>	2
Sufity podwieszane na skosach dachu	<i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
<b>ŚCIANY DZIAŁOWE</b>				
Murowane	<i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
Gipsowo – Kartonowe	<i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
Systemowe /PCV, AL/	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
<b>DACH – KONSTRUKCJA</b>				
Stropodach	Nie wyposażono	-	Nie dotyczy	-
Więźba	<i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-

MEGAM Sp. z o.o.

PROTOKÓŁ NR 245/06/2017/2B

<b>DACH – POKRYCIE</b>				
Pokrycie	-	-	Bez uwag.	-
Poszycie	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Obróbki blacharskie	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Rywny, rury spustowe	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Instalacja odgromowa	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Lawy kominiarskie	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Wylazy, drabinki	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Kominy wentylacyjne	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
<b>IZOLACJE AKUSTYCZNE I TERMICZNE</b>				
Izolacja stropów	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Izolacja ścian	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
<b>OKNA I DRZWI</b>				
Okna	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Drzwi zewnętrzne	Stan ogólny zadowolający	-	Uwagi poniżej	-
	Obok drzwi zewnętrznych widoczne pęknięte oszklenie wypełnienia wiatrotapu, które znajduje się na dole.	39 40	Ze względu na bezpieczeństwo zaleca się wymianę zniszczonego oszklenia oraz skuteczne uszczelnienie.	3
Bramy garażowe	Stan dostateczny	-	Bez uwag.	-
Drzwi wewnętrzne	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
<b>TYNKI I OBLICOWANIA</b>				
Tynki, wyprawy, sztabiatury	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
Okladziny i oblicowania	Stan zadowolający	-	Bez uwag.	-
<b>POWŁOKI MALARSKIE I TAPETY</b>				
Ściany	Stan ogólny dobry	-	Uwagi poniżej	-
	Ze względu na nieuszczelnienie instalacyjną na korytarzu widoczne są ślady po zaciekach na powierzchni powłoki malarskiej na ścianie w rejonie mieszkania nr 206.	22 23 24 25	Zaleca się likwidację skutku zacieku przez wykonanie nowej powłoki malarskiej na powierzchni ściany.	3
Sufity	Stan dobry	-	Bez uwag.	-
<b>POSADZKI I PODŁOGI</b>				
Posadzki podziemia	Stan dostateczny	-	Bez uwag.	-
Posadzki nadziemia	Stan ogólny zadowolający	-	Uwagi poniżej	-
	Wewnątrz na podestach klatki i stopniach schodowych widoczne jest miejscami złamanie eksploatacyjne płytek posadzki schodów klatki komunikacyjnej wykonanych z gresu, które również kruszą fugi i odchodzą od podłoża betonowego.	26 28 34 35	Zaleca się doraźną naprawę ubytku w miejscu odspojenia płytek i zaplanowanie miejscowej wymiany płytek na klej typu Ceresit CM-17 lub inny podobny.	3
	Stan dostateczny	-		

MEGAM Sp. z o.o.

PROTOKÓŁ NR 241/06/2017/2B

INNE ELEMENTY WYPOSAŻENIA OBIEKTU			
Konstrukcje stalowe anten TV	Stan zadowalający	-	Bez uwag.
Opaska	Stan zadowalający	-	Bez uwag.
Schody zewnętrzne	Stan ogólny zadowalający	-	Uwagi poniżej
	Na stopniach schodów zewnętrznych widoczne jest miejscami złamanie eksploatacyjne płytek posadzki schodów komunikacyjnej wykonanych z gresu, które również kruszą fugi i odchodzą od podłoża betonowego z powodu wylugowania materiału wiążącego z kleju.	15 16 17 18 19	Zaleca się doraźną naprawę ubytku w miejscu odspojenia płytek i zaplanowanie miejscowej wymiany płytek na klej typu Ceresit CM-17 lub inny podobny.
Plac zabaw	Stan dostateczny Stan zadowalający		Bez uwag.

Nie stwierdzono uszkodzeń instalacji odgromowej narażonej na wpływ warunków atmosferycznych.



**ROZDZIAŁ V : PROTOKÓŁ ZE SPRAWDZENIA STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA.**

Element	Opis i ocena stanu technicznego / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki	Fot	Zakres robót remontowych / Stopień pilności	
Zródło wody.	Woda zimna pobierana jest z wodociągu miejskiego. <i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
Instalacja wodociągowa.	Instalacja wykonana z rur z stalowych ocynkowanych, miejscowo wymieniona na tworzywo sztuczne realizowana przez zawory przelotowe, kulowe. <i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
Zródło przygotowania ciepłej wody użytkowej.	Ciepła woda przygotowywana w kotłowni gazowej w trzech zasobnikach w kotłowni gazowej. <i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Instalacja ciepłej wody użytkowej.	Instalacja ciepłej wody z kotłowni realizowana przez przewody stalowe ocynkowane. Armatura czerpalna rażna. <i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Kanalizacja sanitarna.	Ścieki socjalno- bytowe odprowadzane są do kanalizacji miejskiej. Instalacja wykonana z rur żelbetonowych, miejscowo wymienione na PVC. Przybory z fajansu sanitarnego. <i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Kanalizacja deszczowa.	Wody opadowe z dachu budynku rurami spustowymi zewnętrznymi odprowadzane są do kanalizacji. <i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Zródła energii cieplnej.	Kotłownia gazowa wewnątrz piwnicy wyposażona w dwa kotły gazowe Dietrych <i>Stan ogólny dobry</i> Na typowych odmulaczach w kotłowni brak izolacji termicznej, co zimą powoduje znaczne starty czynnika grzewczego na instalacji centralnego ogrzewania i niedogrzewanie mieszkań. <i>Stan dostateczny</i>	-	Uwagi poniżej	-
Studnia schładzająca.	W pomieszczeniu kotłowni gazowej w posiadce <i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
Separator tłuszczu.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-
Zbiornik paliwa, instalacja paliwowa.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-
Instalacja grzewcza.	Instalacja centralnego ogrzewania w układzie zamkniętym wykonana z rur stalowych spawanych oraz PEX. Zastosowano grzejniki człono-we i blaszane. <i>Stan dobry</i>	-	Bez uwag.	-
Instalacja gazowa	Instalacja wykonana z rur z stalowych spawanych <i>Stan zadowolający</i>	-	Bez uwag.	-
Kurtyny powietrzne.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-
Instalacje chłodnicze i pompownie.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-

MECAM Sp. z o.o.

PROTOKÓŁ NR 241/96/2017/2B

Sprężarka powietrza, instalacja sprężonego powietrza.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-
Inne.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-
<b>URZĄDZENIA SŁUŻĄCE GROMADZENIU I UTYLIZACJI ODPADÓW</b>				
Zszyty/ Komory zsy-powe.	Nie dotyczy.		Nie wyposażono	
Śmietniki.	Śmietnik posadowiony na zewnątrz budynku i murowany z cegły silikatowej z zadaniem lek- kim Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Pojemniki do segregacji odpadów surowcowych.	Śmietnik wyposażony w typowe pojemniki na śmieci i odpady surowcowe. Wywozem zajmuje się specjalistyczna uprawniona firma. Stan dobry	-	Bez uwag.	-
Urządzenia do zgniata-nia odpadów.	Nie dotyczy.	-	Nie wyposażono	-

**ROZDZIAŁ VI : PODSUMOWANIE.**

1. Budynek jest w stanie technicznym dobrym.  
Obiekt budowlany nadaje się do użytkowania zgodnie ze swoim przeznaczeniem.  
Aktualny stan techniczny budynku nie zagraża bezpieczeństwu konstrukcji, bezpieczeństwu użytkownika i nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.
2. Zaleca się podjęcie monitoringu oraz rejestracji grubości pokrywy śnieżnej na dachu w okresie zimowym. Po każdym obfitym opadzie śniegu, **ZALECA SIĘ ODSNIEŻANIE DACHU W CELU ZMNIEJSZENIA OBCIĄŻENIA DOPUSZCZALNEGO.**
3. Należy niezwłocznie przystąpić do usuwania nieprawidłowości zakwalifikowanych i oznaczonych stopniem pilności „1” ze względu na zagrożenie, jakie stwarzają dla bezpieczeństwa ludzi.
4. Należy rozpoznać przyczyny i przystąpić do usuwania nieprawidłowości zakwalifikowanych i oznaczonych stopniem pilności „2” ze względu na zagrożenie, jakie stwarzają w dłuższej perspektywie czasowej, dla stanu technicznego konstrukcji budynku i bezpieczeństwa użytkownika.
5. Należy obserwować nieprawidłowości oznaczone stopniem pilności 2/3. W przypadku stwierdzenia, że stwierdzony proces trwa i pogłębiają się uszkodzenia, przystąpić do procedury przewidzianej dla stopnia pilności „2”.
6. Zagadnienia zakwalifikowane i oznaczone stopniem pilności „3” należy uwzględnić i wykonać w przeciągu roku od daty sporządzenia protokołu.
7. Zagadnienia zakwalifikowane i oznaczone stopniem pilności „4” należy uwzględnić w planach rzeczowo – finansowych dotyczących utrzymania obiektu w perspektywie nie dłuższej niż 3 lata od daty sporządzenia protokołu.

Protokół sporządził :

konstrukcja

nr uprawnień  
MAZ/0069/WBKb/15

mgr inż.  
Bogumił  
Krawieczyński

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego  
*mgr inż. Bogumił Krawieczyński*  
Upr. w spec. kmit.bud. MAZ/0069/WBKb/15  
w zakresie projektowania, nadzorowania, kontrolowania,  
badania i oceniania stanu technicznego budynków i budowli.  
Caleoż: MO/18-nr ewidencji: MAZ/BO/4612/01

instalacje

nr uprawnień  
– instalacje nr upr.  
St. - 652/83  
– instalacje gazowe  
nr 614/3D/29/2013  
– kominy i  
wentylacja  
nr 614/2D/27/2013  
– instalacje  
elektryczne  
nr 614/1D/20/2013

mgr inż.  
Bogumił  
Krawieczyński

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego  
*mgr inż. Bogumił Krawieczyński*  
Upr. w specjalności inżynierskiej - instalacyjnej 0/412/83  
w zakresie nadzoru, nadzoru, nadzoru, nadzoru  
Caleoż: MO/18-nr ewidencji: MAZ/BO/4612/01  
Świadectwo kwalifikacyjne (O/Wsp) na Dozór  
Instalacji gazowych (z 61/3D/29/2013) oraz  
Świadectwo kwalifikacyjne (Grupa 2) na Dozór  
Instalacji i urządzeń elektrycznych (z 61/1D/20/2013)  
oraz urządzeń wentylacji i klimatyzacji pow. 50KW

Kopia uprawnień w załączeniu.

14.05.2019 r.



**Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów Budowlanych**  
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna  
ul. Żelazna 10, 05-110 Ząbki

Warszawa, dnia 1 lipca 2017 r.

**DECYZJA**

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budowlanych (tzw. jedn. tekst. Dz.U. z 2017 r. poz. 922 z późn. zm.), art. 13 ust. 1 pkt 2, art. 2, 3 i 4 pkt 2, art. 13 ust. 1, 3 i 4, art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tzw. jedn. tekst. Dz.U. z 2015 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 12 i 13 ustawy z dnia 11 września 2014 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budowlanych i o zmianie ustawy o samorządzie inżynierów budowlanych oraz o zmianie przepisów w zakresie powoływania

**Pał nagz Inst. Bogumiłowi Krawczyńskiemu**  
ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

strzeżynie

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**  
stanow. ewidencyjny MAZ0606/WRK/15  
o charakterze inżynierskim  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
bez ograniczeń

**UZASADNIENIE**

W związku z rozpatrzeniem w całości wniosku strony, na podstawie art. 197 § 4 k.p.a. składam niniejszą decyzję. Zakończam sprawę i uprawnień budowlanych wykonanie na podstawie decyzji.

**Podstawa**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budowlanych w Warszawie, na podstawie art. 197 § 4 k.p.a. oraz art. 12 i 13 ustawy z dnia 11 września 2014 r. o zmianie ustawy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budowlanych i o zmianie ustawy o samorządzie inżynierów budowlanych oraz o zmianie przepisów w zakresie powoływania

**Pał nagz Inst. Bogumiłowi Krawczyńskiemu**

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

**Upewnienia budowlane nadane**

**Pał nagz Inst. Bogumiłowi Krawczyńskiemu**  
ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

stanow. ewidencyjny MAZ0606/WRK/15

o charakterze inżynierskim

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

bez ograniczeń

**uzasadnienie:**

w szczególności konstrukcyjno-budowlanej do:

- 1) kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
- 2) kierowania wyznaczonymi konstrukcyjnymi elementami budowlanych oraz nadzoru nad wykonaniem robót, wyznaczonych tych elementów,
- 3) wykonywania zadań technicznych związanych z budowlami w zakresie: a) sporządzania kosztorysów technicznych, b) sporządzania kosztorysów nakładów i wydatków, c) nadzoru nad realizacją do komercyjnej i socjalistycznej obiektów.

**Pał nagz Inst. Bogumiłowi Krawczyńskiemu**

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie



**Pał nagz Inst. Bogumiłowi Krawczyńskiemu**

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

ur. dnia 20 października 1957 r. w Świdwinie

URZĄD  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
Nr ewidencyjny 51-402/2019

Warszawa, dnia 14.05.2019 r.

**STWIERDZENIE POSIADANIA PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO**  
do pełnienia samodzielnej funkcji inżynierskiej w budownictwie

Na podstawie art. 18 ust. 5 i art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, pozycja 229) oraz § 5 ust. 1 pkt 2, § 5 ust. 2, § 7, § 13 ust. 1 pkt 4 lit. a rozporządzenia Ministra Gospodarki, Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lipca 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 45).

**STWIERDZIAM**

że Osoba: KRZYSZTOF SZYMAŃSKI, urodz. dnia 20.10.1987 r., w miejscowości ...

posiada przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnej funkcji

inżynierskiej w budownictwie w zakresie inżynierii budowlanej.

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...

W oparciu o ... w oparciu o ...



Zaświadczenie  
nr ewidencyjny:  
MAZ-SJ-PIIF-012\*

Pełn. RODZIMY KRYWICZNIK o numerze ewidencyjnym MAZ/ROD/M/2/21  
adres zamieszkania ul. SIECZKA 6 m.5, 05-117 MARCZANNA  
jest członkiem Międzyzakładowego Związku Zawodowego Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Wniosek zaświadczenie jest ważne od 2017-05-01 do 2017-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i oparte jest na danych podanych w formularzu  
zarychowanym przy pomocy systemu kwalifikacyjnego Urzędniczego w dniu 2019-11-20 10:40:00.  
Międzyzakładowy Związek Zawodowy Inżynierów Budownictwa  
ul. Sienkiewicza 1, 05-117 Marczanna, tel. 22 732 11 11, e-mail: biuro@zizb.org.pl, www.zizb.org.pl

\* Wniosek jest ważny tylko w zakresie, w jakim został wygenerowany elektronicznie i oparty jest na danych podanych w formularzu zarychowanym przy pomocy systemu kwalifikacyjnego Urzędniczego w dniu 2019-11-20 10:40:00.

2/0  
Data: 14.05.2019, godzina: 10:40



**URZĘDNIK MIASTA**  
mgr inż. *[Signature]*  
Zdzisław Szymborski

Świadectwo jest ważne do dnia  
24.02.2018 r.

Z-ca Przewodniczącego  
Komisji Egzaminacyjnej Nr 614  
inż. Sylwester Małowski  
podpis przewodniczącego komisji  
(pieczęć komisji)

Komisja Kwalifikacyjna NR 614  
przy Stowarzyszeniu  
Inżynierów i Techników Mechaników  
Polskich  
Oddział Warszawski  
ul. Czackiego 3/5, 00-043 Warszawa

ŚWIADECTWO KWALIFIKACYJNE  
nr 614/1D/20/2013

uprawniające do zajmowania się  
eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na  
stanowisku

DOZORU

miejsce i data wystawienia  
Warszawa, dn. 25.02.2013 r.



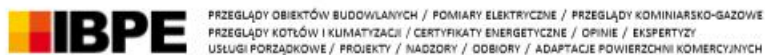

Komisja Kwalifikacyjna nr 614 działająca zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U. nr 89, poz. 828 i nr 129 poz. 1184 oraz z 2005 r. nr 141 poz. 1189), na podstawie wyniku egzaminu złożonego w dniu 25.02.2013 r i protokołu nr 20/2013 stwierdza się, że Pan/ Pani Bogumił KRAWIECZYŃSKI posiadający/a numer ewidencyjny PESEL 57102011474 i legitymujący/a się dokumentem tożsamości AFJ 067089 spełnia wymagania kwalifikacyjne do wykonywania pracy na stanowisku: DOZORU w zakresie: obsługi, kontrolno-pomiarowych, dla następujących urządzeń, instalacji i sieci

**GRUPA 1.**  
Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną.

(wyszczególnić rodzaje urządzeń, instalacji i sieci zgodnie z protokołem egzaminu i wykazem wg zał. nr 1 do rozporządzenia Min. Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dn. 28.04.2003r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci)

2. urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV;  
10. aparatura kontrolno-pomiarowa oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji wymienionych w pkt. 2,

Protokół z okresowej rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu.



<p><b>PROTOKÓŁ</b>  <b>Z OKRESOWEJ ROCZNEJ I PIĘCIOLETNIEJ KONTROLI</b>  <b>STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU</b></p>	
	
<b>OBIEKT:</b>	<b>Budynek Mieszkalny Wielorodzinny</b>
<b>ADRES:</b>	<b>ul. Drewnicka 2, 05-091 Ząbki</b>
<b>NR PROTOKOŁU:</b>	<b>16804/07/2018</b>
<b>DATA KONTROLI:</b>	<b>13/07/2018</b>
<b>WYKONAWCA:</b>	<b>IBPE, ul. Daniłowskiego 2/4, 01-833 Warszawa</b>

biuro rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl

14.05.2019 r.



**ZESPÓŁ KONTROLNY**

Kontrolę przeprowadził zespół w składzie:

IMIĘ I NAZWISKO	SPECJALNOŚĆ	PODPIS
Marek Kępski	konstrukcyjna	
Jacek Paczyński	instalacyjna	
...	...	

Uprawnienia zespołu kontrolnego załączono w ostatnim rozdziale protokołu.

dane rejestrowe:  
IBPE Dariusz Wróbel  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
NIP: 525-137-32-21centrala:  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
tel. (22) 291-41-66  
fax (22) 465-95-09oddział:  
ul. Krasieńskiego 29/9  
40-019 Katowice  
tel. (32) 442 04 40  
fax (32) 442 04 40on-line:  
biuro@ibpe.pl  
przegadykatowice@ibpe.pl  
www.ibpe.pl  
www.elektryczneprzegady.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

## SPIS TREŚCI

ZESPÓŁ KONTROLNY.....	2
PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
ZAKRES KONTROLI .....	4
PODSTAWOWE OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY OBIEKTU .....	5
KRYTERIA OCENY .....	6
OPIS OBIEKTU .....	7
SPOSÓB UŻYTKOWANIA .....	7
<i>PROTOKÓŁ NR 1. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu.....</i>	<i>8</i>
<i>PROTOKÓŁ NR 2. Tabela przeglądu ze sprawdzeniem stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego.....</i>	<i>16</i>
<i>PROTOKÓŁ NR 3. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.....</i>	<i>19</i>
<i>PROTOKÓŁ NR 4. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kaminowych oraz instalacji wentylacji mechanicznej.....</i>	<i>25</i>
<i>PROTOKÓŁ NR 5. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowej.....</i>	<i>27</i>
PODSUMOWANIE .....	28
UPRAWNIENIA CZŁONKÓW ZESPOŁU KONTROLNEGO .....	29

dane rejestrowe:  
 IBPE Denisz Wiróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 469-99-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladycatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektrycznepzegledy.pl



### **PODSTAWA OPRACOWANIA**

Okresowa kontrola została wykonana w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami Ustawy Prawo budowlane, z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. 1994, nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami) w art. 62.

Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego, której funkcjonowanie określa zarówno w/w. ustawa, jak i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 2003, nr 120, poz. 1134).

### **ZAKRES KONTROLI**

Zakres okresowej kontroli określają wyżej przytoczone przepisy. Kontrola obejmuje w szczególności:

- elementy konstrukcji obiektu,
- instalacje obiektu,
- urządzenia służące ochronie środowiska.

Ocena stanu technicznego określona została przez zespół kontrolny na podstawie udostępnionej dokumentacji technicznej, oględzin obiektu, pomiarów oraz wyników działań nieniszczących przeprowadzonych podczas kontroli oraz w oparciu o wiedzę i doświadczenie zespołu kontrolnego.

Szczegółowe opracowania dotyczące poszczególnych elementów obiektu lub jego całości opracowywane są na podstawie odrębnych przepisów. Niniejszy protokół nie stanowi więc ekspertyzy ani opinii technicznej, raportu z przeglądu serwisowego poszczególnych instalacji, urządzeń lub elementów budowlanych ani protokołu z kontroli stanu technicznego systemów i instalacji przeciwpożarowych.

dane rejestrowe:  
IBPE Deriusz Wróbel  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
NIP: 525-137-32-21

centrala:  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
tel. (22) 291-41-66  
fax (22) 465-95-09

oddział:  
ul. Krasieńskiego 29/9  
40-019 Katowice  
tel. (32) 442 04 40  
fax (32) 442 04 40

on-line:  
biuro@ibpe.pl  
przegladcykatowice@ibpe.pl  
www.ibpe.pl  
www.elektryczneprzeglady.pl



### **PODSTAWOWE OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY OBIEKTU**

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust.1 Ustawy Prawo budowlane, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 Ustawy Prawo budowlane, ksiązkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

dane rejestrowe:  
IBPE Derlusz Wróbel  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
NIP: 525-137-32-21

centrale:  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
tel. (22) 291-41-66  
fax (22) 465-95-09

oddział:  
ul. Krasieńskiego 29/9  
40-019 Katowice  
tel. (32) 442 04 40  
fax (32) 442 04 40

on-line:  
biuro@ibpe.pl  
przegia@katowice@ibpe.pl  
www.ibpe.pl  
www.elektryczneprzegiady.pl



### KRYTERIA OCENY

Ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono w oparciu o poniższe kryteria:

OCENA	KRYTERIUM
dobry	element obiektu (lub rodzaj konstrukcji, instalacji, wykończenia, wyposażenia zintegrowanego z obiektem) nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.
zadowalający	element budynku nie wykazuje obniżenia parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej; element wymaga konserwacji.
niezadowalający	element budynku wykazuje obniżenie parametrów w zakresie jego funkcji pierwotnej; wymagany jest częściowy remont.
awaryjny	element obiektu zagraża zdrowiu lub życiu ludzi bądź zagrożone jest bezpieczeństwo konstrukcji obiektu.

Zalecany czas wykonania robót remontowych i innych zaleceń odnośnie poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono w ramach trójstopniowego podziału:

STOPIEŃ PILNOŚCI	KRYTERIUM
1	zalecenie do wykonania natychmiast
2	zalecenie do wykonania przed następną kontrolą okresową
3	zalecenie do wykonania w latach następnych

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladkatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



### OPIS OBIEKTU

#### SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Budynek mieszkalny wielorodzinny

#### DANE CHARAKTERYZUJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU

Powierzchnia zabudowy: 1 189,00m<sup>2</sup>  
 Powierzchnia użytkowa: 5 446,00m<sup>2</sup>  
 Kubatura: 20 648,00m<sup>3</sup>  
 Ilość kondygnacji nadziemnych: 5  
 Ilość kondygnacji podziemnych: 1

#### ELEMENTY OBIEKTU PODDANE KONTROLI

Fundamenty
Elewacje
Szkielet nośny
Ściany
Stropy
Podłogi i posadzki
Klatki schodowe
Dach
Stolarka okienna
Stolarka drzwiowa
Instalacja wody zimnej
Instalacja wody ciepłej
Instalacja centralnego ogrzewania
Kotłownia
Kanalizacja sanitarna
Kanalizacja deszczowa
Przewody spalinowe
Przewody wentylacji grawitacyjnej
Instalacja wentylacji mechanicznej
Instalacja gazowa
Instalacja wody zimnej

dane rejestrowe:  
 IBPE Derlusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-92-21

centrale:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektrycznoprzegledy.pl



**PROTOKÓŁ NR 1.** Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej.



ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
1 Fundamenty	Stan techniczny dobry.		
1.1 Posadowienie	Ławy żelbetowe monolityczne. Nie stwierdzono objawów mogących sugerować uszkodzenie lub nierównomierne osiadanie budynku.		
1.2 Opaska	Kostka betonowa wyodrębniona z ciągów pieszych, opaska betonowa nie wyodrębniona z ciągów pieszo-jezdnych. Stan techniczny zadowalający.		
2 Elewacje	Stan techniczny zadowalający.		
2.1 Okładziny	Tynk strukturalny na ociepleniu ze styropianu, cokół - tynk mozaikowy. Stan techniczny zadowalający.		
2.2 Attyki	Murowane, otynkowane. Stan techniczny zadowalający.		
2.3 Balkony, tarasy, galerie	Płyty żelbetowe oparte na wspornikach, zakotwione w wieńcu stropu. Balustrady stalowe, wypełnione drewnem, mocowane od góry do płyty balkonowej. Odpryski farby na spodzie płyt balkonowych spowodowane z błędami wykonawczymi przy	Uzupełnić tynki i powtórki malarskie na balkonach.	2

biuro rejestrowe:  
IBPE Dariusz Wróbel  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
NIP: 525-137-32-21

centrale:  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
tel. (22) 291-41-66  
fax (22) 465-95-08

oddział:  
ul. Krasieńskiego 29/9  
40-019 Katowice  
tel. (32) 442 04 40  
fax (32) 442 04 40

on-line:  
biuro@ibpe.pl  
przegledykatowice@ibpe.pl  
www.ibpe.pl  
www.elektryczneprzegledy.pl

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
	pracach malarskich, lub uszkodzoną izolacją poziomą balkonów. Stan techniczny zadowalający.		
			
2.4 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy	Żelbetowe obłożone płytami gres. Balustrady stalowe, malowane. Wydzielony zjazd i schody dla niepełnosprawnych. Stan techniczny zadowalający.	Zaleca się doraźną naprawę posadzki z gresu na schodach zewnętrznych.	2
			
2.5 Zadaszenia, markizy	Zadaszenie nad wejściem typu ciężkiego, płytą balkonową przy wejściu na klatki schodowe. Stan zadaszenia – zadowalający.		
2.6 Tablice, znaki informacyjne, reklamy	Oznaczenia standardowe, uszkodzeń nie stwierdzono, zamocowanie reklamy prawidłowe. Stan techniczny dobry.		
2.7 Rynny, rury spustowe	Odwodnienie zewnętrzne rynnami i rurami spustowymi prowadzonymi po elewacji do kanalizacji deszczowej.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09


oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladkatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzeglady.pl





PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
			
<b>3 Szkielet nośny</b>	<b>Stan techniczny dobry.</b>		
3.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Konstrukcja w układzie poprzecznym. Ściany żelbetowe, stropy tradycyjne żelbetowe krzyżowo zbrojone, monolityczne. Nie zauważono objawów mogących sugerować uszkodzenie lub przeciążenie szkieletu nośnego.		
3.2 Elementy obciążające konstrukcję	Ciężar własny konstrukcji, obciążenia użytkowe, obciążenie zmienne.		
<b>4 Ściany</b>	<b>Stan techniczny dobry.</b>		
4.1 Nośne	Ściany konstrukcyjne, żelbetowe, monolityczne. Stan techniczny dobry.		
4.2 Ostonowe	Murowane, ocieplone styropianem na siatce. Stan techniczny zadowalający.		
4.3 Działowe	Ściany murowane, tynkowane, malowane. Stan techniczny dobry.		
4.4 Powłoki malarskie, okładziny	Ściany częściowo tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi; hole windowe obłożone płytami ceramicznymi. Stan techniczny zadowalający.		
<b>5 Stropy</b>	<b>Stan techniczny dobry.</b>		
5.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Stropy tradycyjne żelbetowe krzyżowo zbrojone, monolityczne. Brak widocznych odkształceń i ubytków w elementach konstrukcyjnych, które mogą powodować osłabienie konstrukcji. Stan techniczny dobry.		
5.2 Ugięcia	Brak widocznych odkształceń w elementach konstrukcyjnych, które mogą powodować osłabienie konstrukcji stropów. Nadmiernych ugięć konstrukcji żelbetowej nie zaobserwowano. Stan techniczny – dobry.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21


centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 462-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladokatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
5.3 Obciążenia	Ciężar własny konstrukcji, obciążenia użytkowe, obciążenia zmienne.		
5.4 Sufity	Tynki cementowo – wapienne, podwieszane na konstrukcji stalowej. Stan techniczny dobry.		
6 Podłogi i posadzki	Stan techniczny zadowolający.		
6.1 Nawierzchnie pomieszczeń	Gres. Stan techniczny zadowolający.		
6.2 Nawierzchnie poziomych ciągów komunikacyjnych	Gres. Stan techniczny zadowolający.		
6.3 Nawierzchnie piwnic i garaży	Posadzka w piwnicy betonowa. Stan techniczny zadowolający.		
			
7 Klatki schodowe, schody wewnętrzne	Stan techniczny zadowolający.		
7.1 Warunki konstrukcyjno-materialowe	Żelbetowe. Nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcji klatek schodowych. Stan techniczny dobry.		
7.2 Nawierzchnie	Gres. Ubytki gresu, pęknięcia płytek. Stan techniczny zadowolający.	Zaleca się doraźną naprawę posadzki z gresu na klatce schodowej i w ciągach komunikacyjnych.	2

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-08

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladcykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
			
7.3 Barierki, balustrady	Stalowe malowane farbą olejną. Stan techniczny dobry.		
7.4 Biegi, spoczniki	Biegi i spoczniki w stanie dobrym.		
8 Dach	Stan techniczny dobry.		
8.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe	Wiązba dachowa w konstrukcji drewnianej, w układzie krokwiowo- płatwiowym, z izolacją termiczną z wełny mineralnej między krokwiami i na stropie ostatniej kondygnacji Stan techniczny dobry.		
8.2 Pokrycie	Pokrycie z blachodachówki na łątach z warstwą paro przepuszczalną. Stan techniczny dobry,		
			
8.3 Obróbki blacharskie, rynny i odwodnienie dachu	Odwodnienie zewnętrzne rynnami i rurami spustowymi prowadzonymi po elewacji, do kanalizacji deszczowej. Stan techniczny zadowalający.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21


centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Kresińskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegledykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / DOBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
8.4 Świetliki dachowe	Okna połaciowe firmy Fakro. Stan techniczny zadowolający.		
8.3 Kominy	Kominy z pustaków kanałowych i ponad dachem murowane z cegły klinkierowej. Stan techniczny – dobry.		
8.6 Dostęp na dach (włazy/wyłazy)	Typowy. Stan techniczny zadowolający.		
8.7 Instalacja odgromowa	Druty stalowe i zaciski stalowe. Stan techniczny zadowolający.		
			
8.8 Inne elementy zamocowane na dachu	Antena. Stan mocowania dobry.		
9 Stolarka, ślusarka	Stan techniczny zadowolający.		
9.1 Okna	Drewniane. Ubytki farby na oknach.  Okno zwykle zamontowane w wiatrolapie nad posadzką nie spełnia wymogów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki. Po wybiciu szyby można spaść na schody do piwnicy. Pęknięta szyba w wiatrolapie.  Stan techniczny zadowolający.	Wykonać profilaktykę malarską okien drewnianych. Należy zastosować balustradę przy oknie lub wymienić szybę na P4.  Ze względów bezpieczeństwa wymienić pękniętą szybę w wiatrolapie.	3  1  2

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
			
9.2 Drzwi zewnętrzne	Stalarka stalowa Przerdzewiały próg w drzwiach do kotłowni - brak progu. Odwrotny spadek posadzki przed drzwiami powoduje, że próg drzwiowy jest ciągle w wodzie. Stan techniczny zadowalający.	Wykonać remont posadzki przed drzwiami do kotłowni, podnieść poziom posadzki maksymalnie przy drzwiach, a spadek wykonać w	2

biuro rejestrowe:  
 IBPE Cezariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-92-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzeglad.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / DOBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
		odwrotnym kierunku lub wykonać w świetle drzwi próg betonowy, a na nim obsadzić próg drzwiowy.	
			
9.3 Drzwi wewnętrzne	Drzwi wewnętrzne stalowe, drewniane Stan techniczny zadowolający.		

stan rejestrowy:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrale:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 463-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladcykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

**PROTOKÓŁ NR 2.** Tabela przeglądu ze sprawdzeniem stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
10 Otoczenie obiektu			
10.1 Dojścia i dojazdy (parkingi, place manewrowe)	Dojście z kostki betonowej do budynku od strony ul. Drewnickiej. Parking usytuowany przy budynku, oraz wzdłuż ul. Drewnickiej Liczne spękania betonu, nierówności na dojazdach do garaży - błędy wykonawcze. Stan techniczny - zadowalający.	Zaplanować remont nawierzchni betonowych wokół budynku.	3
10.2 Ogródnienia, furty, bramy wjazdowe	Ogródnienie na słupkach. Ochrona, szlaban przy wjeździe. Stan techniczny- dobry.		

biuro rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-92-21



centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 25/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladcykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
			
10.3 Mała architektura / inne elementy otoczenia	Urządzenia placu zabaw, piaskownica, huśtawki, karuzela. Piaskownica nie jest nakrywana, uszkodzenie drewnianych fawek przy piaskownicy stanowiących jednocześnie nakrycie. Stan techniczny - zadowalający.	Wykonać skuteczne nakrycie piaskownicy.	2
			

biuro rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrał:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-93-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladokatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzeglady.pl





PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / DOBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
10.4 Tereny zielone	Trawniki i krzewy starannie utrzymane.		
11 Estetyka oraz przydatność do użytkowania			
11.1 Walory estetyczne obiektu	Budynek estetyczny, starannie utrzymany.		
11.2 Ochrona życia i zdrowia użytkowników obiektu	Budynek jest bezpieczny dla użytkowników obiektu.		
11.3 Bezpieczeństwo konstrukcji obiektu	Budynek bezpieczny pod względem konstrukcyjnym.		
11.4 Oddziaływanie na środowisko naturalne	Nie stwierdzam negatywnego oddziaływania na środowisko naturalne.		
11.5 Walory użytkowe	Bez uwag.		

biuro rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-117-32-21



centrum:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasińskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegadykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl

**PROTOKÓŁ NR 3.** Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej.

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
10. Instalacja wody zimnej	Stan techniczny: dobry.		
10.1. Przyłącze	Budynek zasilany jest z wodociągu miejskiego. Brak dostępu do konsoli wodomierza.	Uprzątnąć, umożliwić dostęp.	2
			
10.2. Przejścia przez przegrody budynku	Suche i szczelne.		
10.3. Wodomierz	Na konsoli przyłączeniowej na poziomie -1.		
			

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 523-137-92-21

centrale:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-45-66  
 fax (22) 463-93-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegledykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
10.4. Zawór główny	Na konsoli przyłączeniowej na poziomie -1.		
10.5. Instalacja (rury, zawory, przyłącza)	Instalację wykonano z rur polietylenowych zgrzewanych z zaworami odcinającymi kulowymi. Budynek wyposażony jest w odrębną instalację p.poz wykonaną z rur stalowych ocynkowanych tzw. suchy pion.		
10.6. Izolacja	Otulina izolacyjną.		
10.7. Dokumentacja (protokół z przeglądu wodnej instalacji przeciwpożarowej)	Dokumentacja aktualna dostępna u Zarządcy budynku.		
 			
11. Instalacja wody ciepłej	Stan techniczny: dobry.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21



centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
11.1. Sposób przygotowania	Z kotłowni gazowej budynku w zasobnikach wody.		
			
11.2. Instalacja (rury, zawory, armatura)	Instalację wykonano z rur polietylenowych zgrzewanych z wkładką stabilizującą i z zaworami odcinającymi kulowymi.		
11.3. Izolacja	Otuliną izolacyjną.		
<b>12. Instalacja C.O.</b>	<b>Stan techniczny: dobry.</b>		
12.1. Sposób ogrzewania	Instalacja zasilana z kotłowni gazowej budynku wykonana jako dwururowa z zasilaniem dolnym z dwóch kotłowni.		
12.2. Instalacja (rury, zawory, grzejniki)	Instalacja wykonana polipropylenowych zgrzewanych systemowo z grzejnikami stalowymi płytowymi i zaworami termoregulacyjnymi		
			
12.3. Izolacja	Pianką poliuretanową Thermaflex.		

biuro rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-92-21



centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegladcykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
13. Kotłownia	Stan techniczny: dobry.		
13.1. Kocioł	Kotły gazowe dwuobiegowe dla potrzeb instalacji co i cw firmy BRÖTJE HEIZUNG.		
			
13.2. Instalacja paliwa dla kotła	Gaz Gz-50 z sieci miejskiej.		
13.3. Rurociągi obiegów wodnych	Wykonane z rur stalowych.		
			
13.4. Armatura i pompy	Typowe pompy obiegowe Grundfoss.		
13.5. Zbiorniki (zasobniki, naczynia przeponowe, wymienniki)	Naczynie wzbiorcze przeponowe Reflex.		

osoba rejestrowana:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21



centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-45-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Kresińskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PŁNOŚCI
			
13.6. Izolacje	Otulina izolacyjna.		
13.7. Instalacja detekcji gazu	Gazex.		
13.8. Wentylacja kotłowni	Grawitacyjna.		
14. Kanalizacja sanitarna	<b>Stan techniczny: dobry.</b>		
14.1. Przyłącze	Do sieci kanalizacyjnej miejskiej.		
14.2. Przejścia przez przegrody budynku	Suche i szczelne.		
14.3. Rurociągi i armatura (zawory burzowe, rewizje)	Instalację wykonano z rur PVC typu S i N kielichowych z rewizjami na pionach.		
14.4. Podejścia / przybory	Wykonane z rur PVC do typowych odbiorników.		
			
14.5. Rury wywiewne	Wykonane z rur PVC wyniesione ponad powierzchnię dachu.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21



centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-93-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 25/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegadykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegady.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
14.6. Studzienki rewizyjne	Betonowe z włączkami żeliwnymi.		
15. Kanalizacja deszczowa	Stan techniczny: dobry.		
15.1. Sposób odwodnienia powierzchni	Poprzez rynny i rury spustowe oraz wpusty liniowe typu Aco.		
15.2. Przyłącze	Do sieci kanalizacyjnej miasta.		
15.3. Rurociągi i armatura (wpusty/rewizje)	Instalację wykonano z rur PVC kielichowych z rewizjami.		
			
15.4. Studzienki rewizyjne	Betonowe z włączkami żeliwnymi.		
16. Urządzenia i sposoby gospodarki odpadami	Stan techniczny: dobry.		
16.1. Pojemniki	Plastikowe typu Bóbr 1100L.		
16.2. Miejsce składowania odpadów	Altana śmietnikowa.		
			
16.3. Możliwość segregacji odpadów	Wykonywana.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-92-21


centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegledykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl


**PROTOKÓŁ NR 4.** Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych oraz instalacji wentylacji mechanicznej

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej.

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
<b>17. Przewody spalinowe</b>	Stan techniczny: dobry.		
17.1. Wyloty kominów	Wyniesione ponad powierzchnię dachu.		
17.2. Wyczystki, rewizje	Za piecem gazowym.		
17.3. Drożność, szczelność	Według aktualnego protokołu.		
17.4. Odprowadzenie skroplin	Bez uwag.		
			
17.5. Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych)	Aktualna dostępna u Zarządcy budynku.		
<b>18. Przewody wentylacji grawitacyjnej</b>	Stan techniczny: dobry.		
18.1. Kanały wentylacyjne	Prefabrykowane zakończone na dachu kominami.		

 dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

 centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

 oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

 on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegadykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegady.pl





PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
18.2. Drożność nawiewu / wywiewu	Według aktualnego protokołu.		
18.3. Wyloty wentylacji	Czyste.		
18.4. Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych)	Dokumentacja aktualna dostępna u Zarządcy budynku.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40


on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

**PROTOKÓŁ NR 5.** Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowej

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej.

ELEMENT / ZAGADNIENIE	OPIS I LOKALIZACJA USTERKI / STAN TECHNICZNY	ZALECENIA	STOPIEŃ PILNOŚCI
19. Instalacja gazowa	Stan techniczny: dobry.		
19.1. Zawór główny	W skrzynce gazowej na zewnątrz budynku.		
19.2. Szafka gazowa	Metalowa.		
			
19.3. Urządzenia szafek gazowych	Typowe.		
19.4. Przejścia przez przegrody	W tulejach osłonowych.		
19.5. Rurociągi i armatura	Instalacja wykonana z rur stalowych czarnych bez szwu.		
19.6. Odbiorniki gazu	Lokale mieszkalne i kotłownie gazowe budynku.		
19.7. Powłoki malarskie	W kolorze żółtym.		
20. Szczelność instalacji	Instalacja jest szczelna.		
20.1. Dokumentacja (protokoły z kontroli szczelności instalacji gazowej i urządzeń gazowych)	Aktualna dostępna u Zarządcy budynku.		

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrala:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegledykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

### PODSUMOWANIE

DATA OSTATNIEJ KONTROLI ROCZNEJ	31/08/2017
DATA OSTATNIEJ KONTROLI PIĘCIOLETNIEJ	2013

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej.

ELEMENT	ZALECENIA / UWAGI	ZALECENIE BIEŻĄCE	ZALECENIE Z POPRZEDNICH KONTROLI	
			NIETYKONANE	WYKONANE
Elewacja	Naprawa powłoki malarskiej na elewacji budynku Uzupełnienie tynków i powłoki malarskiej na balkonach. Zaleca się doraźną naprawę posadzki z gresu na schodach zewnętrznych.	X	X	
		X	X	
		X		
Klatki schodowe, schody wewnętrzne	Zaleca się doraźną naprawę posadzki z gresu na klatce schodowej i w ciągach komunikacyjnych.	X		
Stolarka, ślusarka	Wykonać profilaktykę malarską okien drewnianych. Należy zastosować balustradę przy oknie lub wymienić szybę na P4. Ze względów bezpieczeństwa wymienić pękniętą szybę w wiatrolapie.	X		
		X	X	
		X	X	
Elementy otoczenia obiektu	Zaplanować remont nawierzchni betonowych wokół budynku. Wykonać skuteczne przekrycie piaskownicy	X		
		X		
<b>OCENA KOŃCOWA</b>				
Stan techniczny elementów odpowiadających za bezpieczeństwo pracy konstrukcji oraz ogólny stan techniczny obiektu jest: <b>zadowalający</b> . Obiekt można bezpiecznie użytkować.				

ELEMENT	ZALECENIA / UWAGI	ZALECENIE BIEŻĄCE	ZALECENIE Z POPRZEDNICH KONTROLI	
			NIETYKONANE	WYKONANE CZĘŚCIOWO
Instalacja wody zimnej	Posprzątać pomieszczenie przyłącz wody tak by zapewnić dostęp do konsoli przyłącza.	X		
<b>OCENA KOŃCOWA</b>				
Stan techniczny skontrolowanych instalacji, urządzeń i wbudowanego wyposażenia obiektu jest: <b>dobry</b> . Obiekt można bezpiecznie użytkować.				

dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrales:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegledykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KUMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

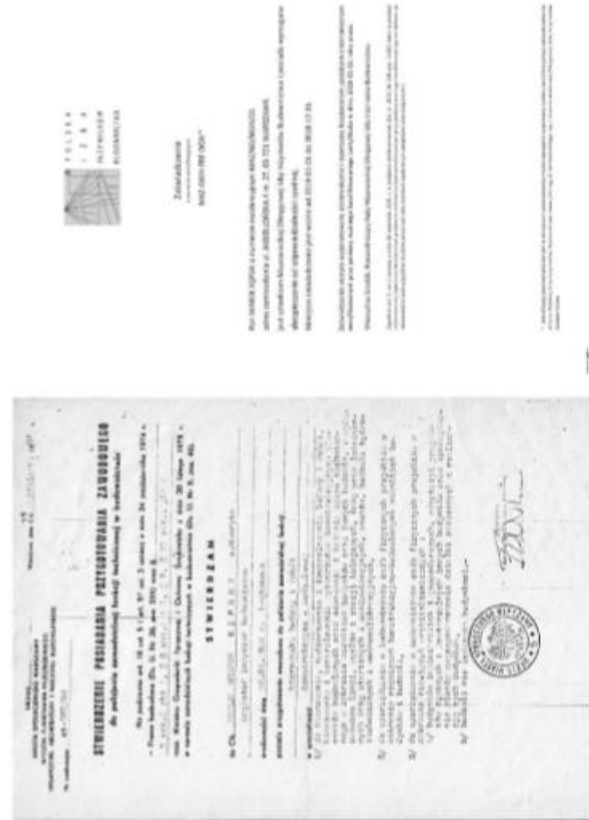
### UPRAWNIENIA CZŁONKÓW ZESPOŁU KONTROLNEGO

dane rejestrowe:  
IBPE Dariusz Wróbel  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
NIP: 525-137-92-21

centrala:  
ul. Daniłowskiego 2/4  
01-833 Warszawa  
tel. (22) 291-41-66  
fax (22) 465-95-09

oddział:  
ul. Krasieńskiego 29/9  
40-019 Katowice  
tel. (32) 442 04 40  
fax (32) 442 04 40

on-line:  
biuro@ibpe.pl  
przegledykatowice@ibpe.pl  
www.ibpe.pl  
www.elektryczneprzegledy.pl



biuro rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Danilowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-537-32-21

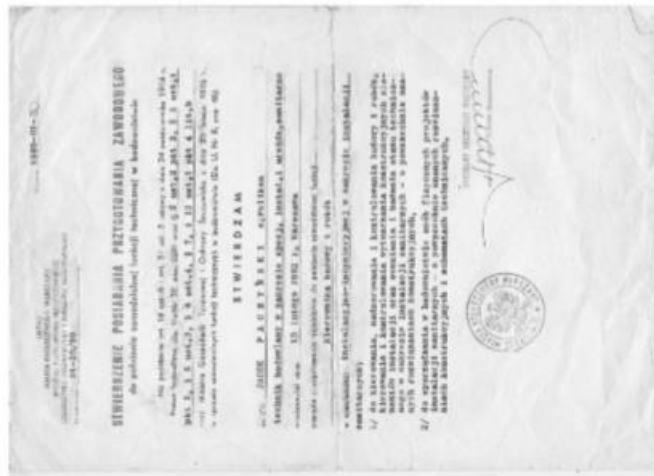
centrale:  
 ul. Danilowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 465-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH



Zakładzenie  
 Warszawa  
 00-001-001

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

Przebieg choroby i wyniki badań laboratoryjnych

biuro rejestrowe:  
 IBPE Derlusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-637-32-21

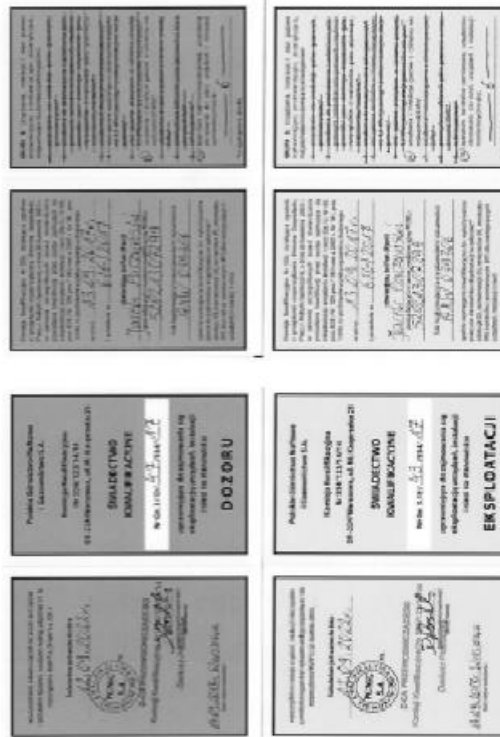
centrale:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 469-99-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przeglad@katowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl



PRZEGLĄDY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH / POMIARY ELEKTRYCZNE / PRZEGLĄDY KOMINIARSKO-GAZOWE  
 PRZEGLĄDY KOTŁÓW I KLIMATYZACJI / CERTYFIKATY ENERGETYCZNE / OPINIE / EKSPERTYZY  
 USŁUGI PORZĄDKOWE / PROJEKTY / NADZORY / ODBIORY / ADAPTACJE POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH



dane rejestrowe:  
 IBPE Dariusz Wróbel  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 NIP: 525-137-32-21

centrał:  
 ul. Daniłowskiego 2/4  
 01-833 Warszawa  
 tel. (22) 291-41-66  
 fax (22) 485-95-09

oddział:  
 ul. Krasieńskiego 29/9  
 40-019 Katowice  
 tel. (32) 442 04 40  
 fax (32) 442 04 40

on-line:  
 biuro@ibpe.pl  
 przegledykatowice@ibpe.pl  
 www.ibpe.pl  
 www.elektryczneprzegledy.pl

## Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Iwona Harbuz współnik Harbuz & Butruk S.  
C.**

02-639 Warszawa, Karwińska 32

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM00006941

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 16/01/2019 - 15/01/2020

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 696.00 PLN

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-081 Warszawa  
KRS 00006393 81009 180437600  
NIP 525-233-52-48

iExpert.pl SA | www.icepert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-081 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 998 36 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426330  
NIP 5252355348 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

14.05.2019 r.



7.05.2019.

ul. Drewnicka 2/519  
Ząbki

## Notatka z wizji

Dla wizji Adam nr 700 Jakub Jankowski.  
 Mieszkanie umyślane ser ośrodek opłodził.  
 montażem, Amerykan. Mieszkanie  
 umyślane na piątek. 5 komnaty. bez  
wizji. Brach kowal: gwaru,  
 miecia pokopano balkon w dzień  
 maszyn pokój. kucha strata ze salone  
 blat kuchny, fronty napeł fosfor,  
 i moratka ~~na~~ jonydę naktami.  
 w salone ni okrotej kuchen: - mekani  
 olejowy, w przedpokoju olejowy parkiet  
 olejowy. torienka b. oleista z wosku  
 wosk: 2 myralkan, kabelet tuc  
 na parcie kabela: glazura do piły  
 upokoda: dwutekne kologrowe. dooboboso

2 budo duryi skosai  
 2 budo duryi skosai  
 da duryi w korydzy i pokoi + p 1 okie.  
 monoly. okie 70 - obelowe deryine  
 Lokota instalacye w duryi pokoi po korydzy  
 w sypialniach panele.  
 korydzy i korydzy pokoi i korydzy  
 pomykaniach byta koleba gaudi gipsose  
 korydzy korydzy przez Jc. Contribution.  
 dobra lokalizacye pod wplywem  
 korydzy. Pylki autobusy.  
 py oiedln. Podstawo sklepy 17  
 oiedln. 141 - 500m. Makro 300m  
 skota - i gimnazyj 2 km.  
 peduczo pywobe duryi i duryi duryi.  
 Polity es notie w okad duryi pokoi  
 4 okie parkowanie. braki garu  
 kudyie elektrye

Jc  
 Jc