

Zasady przeprowadzania okresowych badań technicznych obiektów budowlanych w zakresie bezpieczeństwa i użytkowania



dr inż.
FAUSTYN RECHA
Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach
Wydział Architektury, Budownictwa
i Sztuk Stosowanych
ORCID: 0000-0002-8720-3382



mgr inż. arch.
PAULINA NAGEL
Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach
Wydział Architektury, Budownictwa
i Sztuk Stosowanych
ORCID: 0000-0003-3748-5331

W artykule podjęto próbę szerszego ukazania problematyki okresowych badań kontrolnych oraz związanej z nimi odpowiedzialności. Skupiono się na zobrazowaniu najczęściej popełnianych błędów, zaniedbań i ukazaniu ich efektów.

Każdy użytkowany obiekt budowlany podlega okresowym kontrolom, których zakres oraz częstotliwość definiuje rozdział 6 ustawy [1]. Zwolnione z tego obowiązku są budynki mieszkalne jednorodzinne, obiekty budowlane w zabudowie zagrodowej i letniskowej oraz szereg obiektów wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2 ustawy [1] z wyłączeniem sieci gazowych. W niniejszej pracy przedstawiono przykłady przeglądów okresowych, które zostały przeprowadzone w sposób niedokładny, zbyt powierzchowny. Poskutkowało to rozwojem degradacji poszczególnych elementów budynku. Opisanie tych przykładów ma na celu zwrócenie uwagi na powszechny problem, jakim jest bagatelizowanie postępu uszkodzeń budynków spowodowanych ich eksploatacją bądź postępującymi w czasie procesami starzenia i zużycia się materiałów budowlanych. Ma to bezpośredni wpływ na wygląd oraz odbiór architektury.

Charakterystyka kontroli

Obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych leży w gestii właściciela lub zarządcy obiektu. Te podmioty są odpowiedzialne za utrzymanie i użytkowanie danego obiektu w sposób, który nie spowoduje obniżenia sprawności technicznej oraz właściwości użytkowych. Podstawowymi warunkami, których spełnienie jest bezwzględnie wymagane, są kwestie związane z: bezpieczeństwem konstrukcji, ochroną przeciwpożarową, zapewnieniem wymaganych warunków higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych, bezpieczeństwem użytkowania oraz warunkami ochrony środowiska, ochrony przed drganiami i hałasem czy oszczędzania energii, a w tym odpowiedniej izolacyjności termicznej przegród budowlanych (art. 5 ust. 2 usta-

wy [1]). Obowiązek ten niesie ze sobą odpowiedzialność w zakresie podejmowania czynności konserwacyjnych, bieżących napraw lub podejmowania innych kroków podczas stwierdzenia możliwości wystąpienia awarii budynku. Odpowiedzialność za podjęcie decyzji o konieczności wykonania działań naprawczych w tym zakresie ponosi osoba przeprowadzająca kontrolę okresową.

W zależności od rodzaju przeprowadzanej kontroli upoważniona jest osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi. Inżynierowie architektki mogą dokonywać kontroli wyłącznie w zakresie architektury obiektu. Ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych może przeprowadzić osoba posiadająca uprawnienia w zakresie konstrukcyjno-budowlanych. Do przeprowadzenia przeglądów w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektroenergetycznych lub sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych oraz kanalizacyjnych upoważnione są osoby posiadające uprawnienia budowlane w zakresie instalacyjnym – odpowiednio elektrycznym lub sanitarnym. Ponadto ustawa [1] dopuszcza przeprowadzanie przeglądów instalacji dla osób posiadających wyłącznie kwalifikacje w zakresie dozoru i eksploatacji urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych w myśl rozporządzenia [2]. W związku z tym niejednokrotnie przeglądy budowlane powinny być wykonane przez zespół osób o charakterze wielobranżowym. Często popełnianym błędem jest wykonywanie kontroli okresowych z wykraczaniem poza zakres posiadanych uprawnień, co jest obarczone karami ścisłe określonymi w art. 91 ustawy [1]. Przeglądu przewodów kominarskich (dymowych, spalinowych i wentylacji grawitacyjnej) może dokonywać mistrz kominarski lub osoba posiadająca odpowied-

nie uprawnienia budowlane. Do przeglądu przewodów, w których ciąg powietrza jest wymuszany mechanicznie oraz w przypadku kominów przemysłowych lub kominów wolnostojących uprawnioną jest wyłącznie osoba posiadająca uprawnienia budowlane. Ograniczony zakres uprawnień budowlanych upoważnia do kontroli przewodów kominowych wyłącznie w obiektach dopuszczonych przez zakres tych uprawnień [3].

Kontrole okresowe można podzielić ze względu na zakres i częstotliwość wykonywania. W zakres kontroli rocznej wchodzi przegląd stanu technicznego elementów, na które oddziałują szkodliwe wpływy środowiska zewnętrznego oraz elementy podlegające niszczącym czynnikom występującym w trakcie eksploatacji obiektu. Ponadto rocznym przeglądom podlegają instalacje gazowe, instalacje służące ochronie środowiska oraz wszystkie przewody kominowe. Zgodnie z rozporządzeniem [4] przynajmniej raz w roku należy sprawdzić zewnętrzne warstwy przegród budowlanych, elementy pokryć i izolacji, urządzeń przytwierdzonych do budynków oraz instalacji ogrzewania, kanalizacji sanitarnej, systemów przeciwpożarowych wraz z przepustami tych instalacji przez ściany budynku. Kontrola pięcioletnia dodatkowo powinna obejmować sprawdzenie przydatności do dalszego użytkowania obiektu budowlanego oraz jego estetyki – z otoczeniem włącznie. W ramach tej kontroli powinno się również zweryfikować sprawność instalacji elektrycznej i piorunochronnej w odniesieniu do: połączeń, osprzętu, zabezpieczeń, ochrony przed porażeniem oraz sposobu uziemienia. Zakresy części budowlanej kontroli rocznej i pięcioletniej się pokrywają, więc dopuszcza się wykonanie tylko jednej kontroli w ciągu roku z tego zakresu.

Obiekty wielkopowierzchniowe, do których należy zaliczyć budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 mkw. oraz takie, których powierzchnia dachu jest większa niż 1000 mkw., podlegają przeglądom okresowym minimum dwa razy w roku. Kontrole takich obiektów powinny być wykonywane odpowiednio jesienią i wiosną (przed oraz po okresie zimowym) w ściśle określonych terminach: do 31 maja i do 20 listopada każdego roku. Zakresy tych kontroli są utożsamiane z zakresem kontroli rocznej. W obowiązku osoby dokonującej przeglądu obiektu wielkopowierzchniowego jest powiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli. Ostatnim rodzajem są doraźne przeglądy, które należy podjąć bezpośrednio po wystąpieniu czynników zewnętrznych mogących wywołać uszkodzenie konstrukcji czy spowodować problemy z jego właściwym użytkowaniem. Należy tutaj wspomnieć o zjawiskach związanych z siłami natury lub działaniem człowieka (powodzie, wyładowania atmosferyczne, pożary, wstrząsy, osuwiska ziemi itd.), które w efekcie mogą powodować bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia osób użytkujących obiekt bądź znajdujących się w jego otoczeniu. Kontrolę należy przeprowadzić również w chwili, gdy istnieje prawdopodobieństwo takiego uszkodzenia. Kontrolę doraźną właściciel lub zarządca powinien również przeprowadzić w ciągu 3 dni od chwili zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny w danym obiekcie budowlanym, w którym zauważono możliwość wystąpienia zagrożenia uszkodzeniem konstrukcji lub braku zachowania warunków bezpiecznego użytkowania szczególnie określonych w art. 5 ust. 2 ustawy [1]. W momencie stwierdzenia, że obiekt jest niezdatny do użytkowania, osoba przeprowadzająca kontrolę powinna natychmiast pisemnie powiadomić o tym fakcie właściwy organ nadzoru budowlanego, w załączeniu przedkładając protokół z kontroli.

Błędy w trakcie przeprowadzanych kontroli

Na pierwszym etapie podjęcia jakiegokolwiek kontroli zaleca się przegląd dokumentacji obiektu, w tym książki obiektu budowlanego i protokołów sprawdzeń z poprzednich lat. Podane w protokołach wytyczne do wykonania robót naprawczych po porównaniu ze stanem istniejącym są podstawą do stwierdzenia, czy podmiot odpowiedzialny za dany obiekt wywiązuje się z obowiązków związanych z utrzymaniem obiektu budowlanego. Zaniechanie dokonania wglądu do dokumentacji obiektu powoduje, że osoba przeprowadzająca kontrolę nie jest w stanie poprawnie ocenić zakresu wykonania zaleceń przeglądów poprzednich lat. W tej sytuacji trudno staje się również zapoznanie z charakterysty-

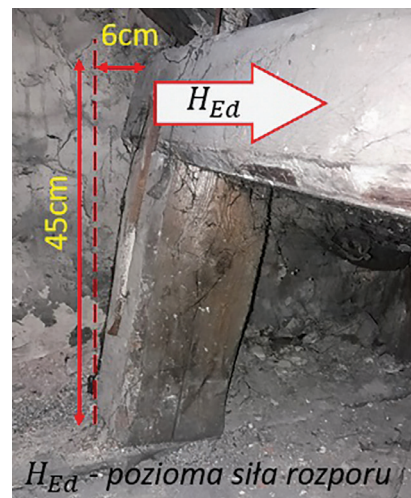
ką obiektu jednoznacznie określoną w książce obiektu budowlanego [5].

Kolejnym z błędów popełnianych przez osoby przeprowadzające kontrole jest powielanie zaleceń do wykonania z protokołów z poprzednich lat w chwili, gdy te zalecenia zostały już wykonane. Świadczy to o niedokładności przeprowadzonej kontroli lub nawet w skrajnym przypadku o całkowitym braku kontroli danego elementu budynku. W takich sytuacjach, gdzie występuje brak możliwości przeprowadzenia kontroli w części obiektu, należy ten fakt odnotować w protokole i wystąpić do właściciela lub zarządcy o pełne udostępnienie obiektu budowlanego. Niedokładnie protokoły z przeprowadzonych kontroli zawierają bardzo ogólne wzmianki, na podstawie których trudno ocenić faktycznie występującą nieprawidłowość. W tym przypadku zaleca się dokładniejsze przedstawienie problemu, a nawet dołączenie dokumentacji fotograficznej miejsc uszkodzonych, które mogą powodować wątpliwości co do bezpieczeństwa konstrukcji bądź użytkowania obiektu.

Zbyt powierzchowne i niedokładne przeprowadzenie kontroli może spowodować ciągłą degradację materiałów lub elementów konstrukcji. Przykładem mogą być dosyć częste przeoczenia np. w odniesieniu do szczelności pokryć dachowych budynków wielorodzinnych, których określenie wymaga dostępu do zamkniętych strychów. Postępujące procesy destrukcyjne wywołane zawilgoceniem powodują degradację biologiczną drewna, w efekcie której dochodzi do obniżenia właściwości mechanicznych drewnianych elementów więźb dachowych. Nieszczelności powodują często oprócz uszkodzeń konstrukcji i poszycia połaci dachowej również ubytki w strukturze drewnianych stropów belkowych oraz poszycia podłóg strychów. Rozwój uszkodzeń konstrukcji może powodować konieczność przeprowadzenia kosztownych remontów i napraw, a w skrajnej sytuacji doprowadzić do wyłączenia obiektu z użytkowania.

Innym przykładem, który obrazuje możliwość wystąpienia zagrożenia, są występujące nadmierne ugięcia, odkształcenia bądź przemieszczenia konstrukcji. Skutkiem wieloletniego niedopatrzania nadmiernych przemieszczeń poziomych (rys. 1.) elementów więźby dachowej budynku z początku XX w. było luzowanie się zamków dachówek, które podczas porywów wiatru zsuwały się z dachu, stanowiąc zagrożenie dla osób w bezpośrednim otoczeniu budynku. Natomiast nadmierne ugięcia konstrukcji mogą powodować rozszczelnienie podwieszonych instalacji systemów przeciwpożarowych lub wentylacyjnych.

Kolejnym przykładem zbyt powierzchownych oględzin budynku są zaniechania w odniesieniu do luźnych, zdegradowanych ele-



Rys. 1. Wychylony z pionu słup więźby dachowej; źródło: autor



Rys. 2. Złuszczone i odpadające tynki sklepiń podcieni budynku zabytkowego; źródło: autor

mentów narażonych na działanie agresji środowiska zewnętrznego. Spękane i odspojone tynki zewnętrzne (rys. 2.) czy poluzowane na skutek porywów wiatru obróbki blacharskie (rys. 3.) stanowią bezpośrednie zagrożenie.

Osoba przeprowadzająca kontrolę powinna wyraźnie wskazać konieczność natychmiastowej naprawy odpadających tynków, a do tego czasu nakazać ich zabezpieczenie lub skucie. Przykładem może być wieloletnie przeoczenie spękania fragmentu tynku spodu płyty balkonowej zlokalizowanej bezpośrednio nad chodnikiem, który w następstwie niekorzystnego oddziaływania warunków atmosferycznych został całkowicie odspojony. Ograniczenie kontroli lub całkowity jej brak w pomieszczeniach, do których dostęp został utrudniony, może być katastrofalny w skutkach. Szczególnie niebezpiecznym przypadkiem są stropy odcinkowe na belkach stalowych wykonywane nad pomieszczeniami piwnic, gdzie z powodu dużej wilgotności środowiska dochodzi do roz-



Rys. 3. Widoczne odpadające fragmenty tynków, luźne obróbki blacharskie oraz zbutwiały gzyms; źródło: autor

woju procesów korozyjnych (rys. 4.). Wieleletni brak wglądu do pomieszczeń piwnic przez osoby kontrolujące powoduje, że niemożliwe jest wczesne wykrycie ognisk korozji i zabezpieczenie antykorozyjne elementów stalowych. Rozpoznanie w trakcie kontroli nieciągłości w izolacjach może we wczesnym stadium rozwoju zawilgocenia uchronić przed postępującymi uszkodzeniami struktury materiału.

Odrębną problematyką są nieszczelności bądź niedrożne przewody instalacji. Świetny przykład stanowi uszkodzona instalacja kanalizacji sanitarnej w budynku wielorodzinnym. Wydobywające się ścieki powodowały powstawanie nieprzyjemnych zapachów oraz rozwój wilgoci i pleśni na ścianach pomieszczeń, a tym samym trudności w użytkowaniu sąsiednich lokali mieszkalnych.

Z kolei niedrożne rury spustowe czy systemy rynnowe dachu mogą przyczyniać się do zalewania piwnic, podmywania fundamentów, a w efekcie do utraty stateczności obiektu. Konieczność czyszczenia i należytego utrzymania systemów odprowadza-

nia wód opadowych powinna być klarownie wskazana wpisem w protokole kontroli. Dotyczy to również przeglądu drożności przewodów kominowych, którego zaniedbanie może być śmiertelnie niebezpieczne. Kolejnym obowiązkiem osoby kontrolującej są aspekty związane z estetyką budynku oraz jego otoczeniem (w trakcie kontroli pięcioletnich). Należy wskazać miejsca, które rażąco oszpecają otaczającą zabudowę, przez co niejednokrotnie obniżają walory kulturowe, turystyczne czy gospodarcze (por. rys. 2.). Obowiązek podjęcia robót konserwatorskich elewacji bądź pielęgnacji zieleni leży w gestii właściciela lub zarządcy, jednak powinien być narzucony przez osobę przeprowadzającą kontrolę pięcioletnią.

Podsumowanie i wnioski końcowe

Przedstawiona praca stanowi przegląd powszechnych zaniedbań osób podejmujących się czynności kontrolnych obiektów budowlanych. Postępujące w czasie procesy korozyjne, destrukcyjne oraz uszkodzenia powstałe na skutek oddziaływań środowiska silnie wpływają na bezpieczeństwo pracy konstrukcji, możliwość dalszego użytkowania i utrzymania standardów mieszkaniowych. Wpływają także bezpośrednio na estetykę oraz odbiór architektury obiektów. Głównym wnioskiem z przeprowadzonego przeglądu jest fakt, że niedokładności podczas przeprowadzania kontroli mogą być powodem do obniżenia, poza kwestiami związanymi z bezpieczeństwem konstrukcji, również walorów użytkowych i estetycznych obiektu. Kluczowa jest odpowiednia reakcja podmiotów odpowiedzialnych za dany obiekt budowlany, która może wystąpić wyłącznie w chwili zasygnalizowania o powstałym problemie po dokonanej kontroli. Istotą poprawnie wykonane przeglądu jest w pierwszej kolejności zapoznanie się z charakterystyką obiektu, następnie dogłębna wizja lokalna, obejmująca wszystkie pomieszczenia i elementy obiektu. Ostatecznie wynikiem przeprowadzonego przeglądu powinien być protokół, który jasno określa zakres wykonanych dotychczasowych zaleceń oraz tych, które należy wykonać w najbliższym czasie. Należy jednak pa-

miętać, że każdy obiekt cechuje się odrębną specyfiką, która narzuca konieczność przeprowadzania kontroli przez specjalistów z danego obszaru technicznego.

Bibliografia:

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.
- [2] Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci.
- [3] <https://www.gunb.gov.pl/strona/kontrolne-stanu-technicznego-obiektow>, [dostęp: 1.12.2021]
- [4] Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- [5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.6949

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Recha Faustyn, Nagel Paulina, 2022, Zasady przeprowadzania okresowych badań technicznych obiektów budowlanych w zakresie bezpieczeństwa i użytkowania, „Builder” 2 (295). DOI: 10.5604/01.3001.0015.6949

Streszczenie: Przedstawiona praca ma charakter przeglądowy. Obejmuje charakterystykę okresowych kontroli obiektów budowlanych wraz z podaniem ich rodzaju, zakresu i częstotliwości przeprowadzania zgodnie z obecnie obowiązującymi aktami prawnymi. W pracy krótko opisano rodzaje posiadania kwalifikacji osób przeprowadzających kontrole okresowe. Scharakteryzowano wymogi stawiane właścicielom oraz zarządcom obiektów budowlanych w zakresie bezpiecznego ich użytkowania. Następnie przedstawiono szereg błędów powszechnie popełnianych przez osoby wykonujące przeglądy wraz ze wskazaniem możliwych negatywnych skutków.

Słowa kluczowe: kontrola okresowa, przegląd budowlany

Abstract: PRINCIPLES OF CONDUCTING PERIODIC TECHNICAL TESTS OF BUILDING OBJECTS IN THE FIELD OF SAFETY AND USE. The presented work is of an overview character. It includes the characteristics of periodic inspections of construction works, together with their type, scope and frequency in accordance with the legal acts currently in force. The paper briefly describes the types of qualifications of persons who carry out periodic inspections. In addition, the requirements for owners and managers of buildings in terms of their safe use were characterized. Then, a number of common mistakes made by persons carrying out reviews are presented, along with an indication of possible negative effects. The summary includes the conclusions drawn from the review.

Keywords: periodic inspection, building inspection



Rys. 4. Silnie skorodowana belka stropu odcinkowego nad piwnicą z widocznymi nagromadzonymi produktami korozji: a) widok od dołu, b) widok z boku; źródło: autor