

## **GŁÓWNE ZASADY PRZEPROWADZENIA PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH BUDYNKÓW**

### **I. POKRYCIA DACHOWE**

Podczas przeglądu należy:

1. ustalić stopień zanieczyszczeń w postaci śmieci i liści utrudniających spływ wody wzdłuż rynien, w korytach, rynnach oraz przy wpustach do rur spustowych,
2. ocenić stan rynien i rur spustowych z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
3. ocenić stan obróbek blacharskich z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
4. sprawdzić stan pokrycia dachu, z oceną stopnia zniszczenia, lub ewentualną kwalifikacją do wymiany, należy zwrócić uwagę na uszkodzenia pokrycia, takie jak odklejenia zakładów, pęcherze, przebarwienia i przebicia pokrycia dachowego (blachy, papy),
5. ustalić skutki oblodzeń i zatorów śnieżnych w innych elementach budynków np. erozję faktury ściany i kominów ponad dachem,
6. w przypadku małych spadków połaci dachowych na skutek odkształceń termicznych dachu lub samego pokrycia mogą wystąpić niecki, w których gromadzi się woda, co należy zlikwidować,
7. sprawdzenie stanu kominów na powierzchni dachu (ubytki i uszkodzenia czapek kominowych, spękania kominów, brak wypełnień spoin, ubytki tynku)
8. ocenić konstrukcje dachu:
  - a) drewnianej: uszkodzenia mechaniczne, zawilgocenia, zagrzybienia,
  - b) stalowej: stan powłok malarskich, występowanie korozji.

### **II. STROPY MIĘDZYKONDYGNACYJNE**

Przeglądy stropów winny ustalić, czy nie nastąpiły:

1. zmiany w sposobie użytkowania pomieszczeń,
2. przeciążenia stropów ponad obciążenie zmienne w wysokości  $150 \text{ da n/m}^2$ ,
3. zmiany w układzie ścianek działowych poprzez wykonywanie nowych np. z cegły lub elementów gipsowych, co mogłoby spowodować przeciążenie stropów,
4. niedopuszczalne przebicia otworów przez stropy lub podcinanie konstrukcji stropów bruzdami w celu przeprowadzania lub ukrycia przewodów kanalizacyjnych,
5. w przypadku stwierdzenia nadmiernych ugięć stropów (wyrażających się

uszkodzeniami ścianek działowych, odpadaniem tynku i uszkodzeniami posadzek) oraz pęknięć poprzecznych płyt stropowych należy zaznaczyć w protokole w celu wykonania dodatkowej ekspertyzy.

### **III. FUNDAMENTY I ŚCIANY PIWNIC**

W trakcie dokonywania przeglądu fundamentów i ścian piwnic należy zwrócić uwagę na:

1. występowanie pęknięć i zarysowań ścian i piwnic,
2. zawilgocenie ścian i posadzek,
3. odpryski i lokalne uszkodzenia betonu.

### **IV. ŚCIANY ZEWNĘTRZNE**

Podczas przeglądu szczególną uwagę należy zwrócić na to, czy nie występują wady polegające na:

1. wychylaniu się z pionu ścian lub pękaniu ich elementów,
2. pojawianiu się znacznych rys, pęknięć połączonych z ubytkami i rozwarstwieniem materiału konstrukcyjnego na złączach elementów prefabrykowanych, spękań i odpadania faktur i tynków,
3. występowaniu rdzawych wykwitów i innych oznak korozji zbrojenia i betonu od strony zewnętrznej i wewnętrznej ściany,
4. pęknięciach konstrukcyjnych płyt balkonowych, stanu balustrad balkonowych oraz obróbek blacharskich,
5. przemarzaniu ścian, objawiającym się wykropleniami i oszronieniami na wewnętrznej płaszczyźnie ściany, złącza pionowe i poziome elementów prefabrykowanych, przez stolarkę, przez połączenie stolarki zewnętrznej z ościeżami prefabrykatów,
6. należy zwrócić uwagę również na stan balustrad, ślusarki oraz stolarki.

### **V. KLATKI SCHODOWE**

Podczas przeglądu należy zwrócić na:

1. zachowanie się elementów konstrukcyjnych,
2. rysy i pęknięcia płyt biegów schodowych,
3. ubytki biegów schodowych, płyt stropowych, podestowych i spocznikowych oraz ścian,
4. oznaki korozji elementów złączy oraz zbrojenia, mogące świadczyć o zagrożeniu konstrukcji i wymagających wykonania ekspertyzy,

5. ubytki i zniszczenia na pochwycie balustrad.

## **VI. PODŁOGI I POSADZKI**

Ocena podłoża polega na sprawdzaniu pięciu podstawowych parametrów, tj.: nośność, stabilność, czystość, równość i chłonność.

## **VII. PRZEWODY WENTYLACYJNE I KOMINOWE**

Ocena drożności przewodów.

## **VIII. INSTALACJA ELEKTRYCZNA**