

# Ocena stanu technicznego budynku

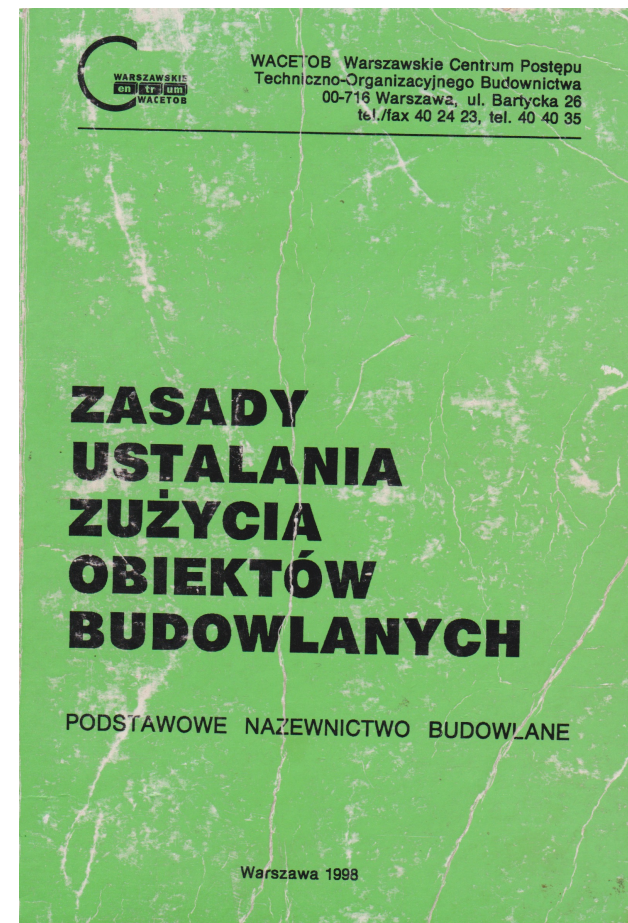
mgr inż. Marcin Kowalik



Literatura

Poradnik Doradcy Majątkowego  
„zużycie nieruchomości zabudowanych”

Podstawowe  
nazewnictwo budowlane  
„zasady ustalania  
zużycia obiektów  
budowlanych”





Literatura

Eryk Moj, Marek Śliwiński  
„Podstawy Budownictwa”

Przemysław Markiewicz  
„Budownictwo ogólne  
dla architektów”

Neufert  
„Podręcznik  
projektowania  
architektoniczno-  
budowlanego”



# Prace remontowe i modernizacyjne obiektów budowlanych

## Pojęcia podstawowe

- Prace budowlane prowadzone są w obiekcie w ciągu całego „technicznego życia obiektu”, które rozpoczyna się w momencie uzyskania pozwolenia na budowę, a kończy likwidacją obiektu.
- Ze względu na obszar działań budowlanych oraz przewidywany efekt prace budowlane można przyporządkować do trzech podstawowych grup, różniących się charakterem działań:
  - tworzące nowy obiekt od podstaw,
  - modyfikujące istniejącą strukturę obiektu,
  - likwidujące obiekt.



**Prace budowlane modyfikujące istniejącą strukturę obiektu to:**

- **Rekonstrukcja** – czyli odbudowa, odtworzenie zniszczonego obiektu, często dotyczy obiektu zabytkowego.
- **Przebudowa** – wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.
- **Rozbudowa** – powiększenie istniejącego obiektu, przede wszystkim jego kubatury przez dobudowanie nowych struktur konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacyjnych.
- **Nadbudowa** – powiększenie istniejącego obiektu przez dobudowanie jednej lub więcej kondygnacji.

## Prace budowlane modyfikujące istniejącą strukturę obiektu to:

- **Remont** – działanie budowlane poprawiające stan obiektu, nie powodujące istotnych zmian konstrukcyjnych i funkcjonalnych w obiekcie, doprowadzające obiekt do stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym. Rozróżnia się remont bieżący i remont kapitalny.
- **Renowacja, restauracja, rewaloryzacja, rehabilitacja, sanacja, rewitalizacja** – działania mające na celu konserwację obiektów, połączoną często z pracami odtworzeniowymi ich fragmentów. Dotyczy szczególnie zabytków architektonicznych, a w ostatnim czasie również innych obiektów o okresie eksploatacji przekroczonym w stosunku do zakładanego okresu trwałości konstrukcji lub zbliżającym się do tego okresu.
- **Rewitalizacja** oznacza także wielokierunkowe działania wykonywane w zabudowie miejskiej, mające na celu odnowę stanu technicznego i „ożywienie” funkcji zabudowy miejskiej.

## **Prace budowlane modyfikujące istniejącą strukturę obiektu to:**

- Termomodernizacja – działania mające na celu poprawę właściwości i walorów eksploatacyjnych obiektu pod względem zapotrzebowania na ciepło.
- Naprawy – polegają na zabiegach konserwacyjnych określonych elementów budowlanych. Wykonuje się je w przypadku stwierdzenia uszkodzenia elementu.

Przed przystąpieniem do prac remontowych i modernizacyjnych należy wykonać prace przygotowawcze, do których zalicza się:

- oględziny obiektu i ustalenie zakresu prac remontowych lub modernizacyjnych,
- inwentaryzacja obiektu lub jego fragmentu, w którym przewidziano remont lub modernizację,
- wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysowej,
- ustalenie wykonawców robót,
- zaplanowanie harmonogramu robót,
- uzyskanie koniecznych zezwoleń.

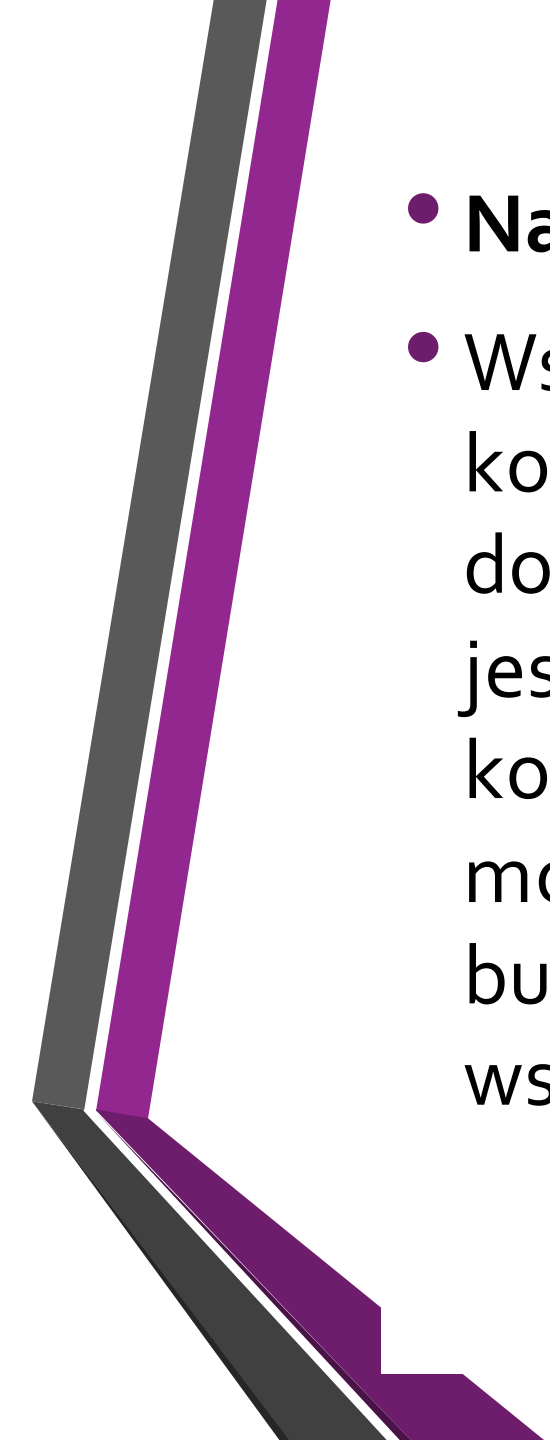
Wykonanie powyższych prac powinien zorganizować właściciel lub zarządca budynku, zlecając ich wykonanie odpowiednim specjalistom.





- **Prace remontowe w obiektach budowlanych**

Naprawy w obiektach budowlanych polegają na zabiegach konserwacyjnych, remontach częściowych, remontach kapitalnych modernizacji części lub całości obiektów. W każdym przypadku naprawom podlegają określone elementy budowlane.

- 
- **Naprawy elementów obiektów budowlanych**
  - Wszystkie naprawy i wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku wykonuje się na podstawie dokumentacji remontowej. Bardzo ważną sprawą jest prawidłowe zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych w czasie wykonywania remontu lub modernizacji, aby nie dopuścić do katastrofy budowlanej. Wykonuje się naprawy i wzmocnienia wszystkich elementów budowli, a w szczególności:

## REMONTY I ICH RODZAJE – wyróżniamy remonty bieżące i kapitalne

- **Bieżące** – to działania które mają zapobiegać trwałemu uszkodzeniu danego obiektu czyli zapobiegać przed remontem kapitalnym w grupie remontów bieżących wyróżniamy:
  - remonty planowo-zapobiegawcze – to działania podejmowane w ściśle określonym czasie oraz w sytuacji kiedy nie widzimy jeszcze zewnętrznych objawów zużycia nieruchomości, nie są kapitałochłonne
  - prace interwencyjne – są podejmowane wówczas, jeśli wydarzy się sytuacja zupełnie nieprzewidziana w czasie eksploatacji
- **Kapitalne** – to prace których wykonanie jest niezbędne aby obiekt mógł być dalej użytkowany i często w przypadku tych remontów dochodzi do zmiany przeznaczenia obiektu po remoncie

Jeżeli koszty remontów zamykają się kwota do 30% wartości początkowej danego obiektu to jest to remont bieżący, jeżeli 30-70-% to remont kapitalny, jeśli koszty są wyższe niż 70% to modernizacja