

INSTRUKCJA
WYKONYWANIA OKRESOWYCH PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH
OBIEKTÓW BUDOWLANYCH BĘDĄCYCH
W ZARZĄDZIE ZIELENI MIEJSKIEJ W KRAKOWIE

KRAKÓW 2019

Spis treści:

1. Wstęp	str. 3
2. Zakres wykonywania przeglądów	str. 3
3. Częstotliwość przeglądów	str. 4
4. Cel wykonywania przeglądów	str. 4
5. Wykonawca przeglądów	str. 5
6. Sposób przeprowadzenia przeglądów	str. 5
7. Kryteria ogólne oceny i kwalifikacji stanu zużycia technicznego	str. 6
8. Kryteria pilności wykonania robót budowlanych	str. 7
9. Kryteria oceny bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania	str. 7
10. Kryteria estetyki obiektu i jego otoczenia	str. 7
11. Analiza wyników przeglądów	str. 7
12. Uwagi dotyczące sporządzonej dokumentacji	str. 8
13. Załączniki	str. 8
14. Bibliografia	str. 8

I. Postanowienia ogólne

1. Wstęp.

Przedmiotem niniejszej instrukcji jest uszczegółowienie sposobu przeprowadzania, wymaganych prawem, przeglądów technicznych obiektów budowlanych będących w administrowaniu:

Zarządu Zielenie Miejskiej w Krakowie, ul. Reymonta 20, 30-059 Kraków, tel.: 12 20 10 240 (sekretariat).

Przeglądy przeprowadza się w celu oceny stanu technicznego obiektu budowlanego, bezpieczeństwa ich użytkowania i niedopuszczenia do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Użyte w Instrukcji określenia oznaczają:

- a) **obiekt budowlany** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane wg definicji zawartych w wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, o których mowa w dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- b) **budynek** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- c) **budowla** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury (zgodnie z zapisami dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane) m.in.: urządzenia jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;
- d) **obiekt liniowy** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość (zgodnie z zapisami dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane) m.in.: ciągi komunikacyjne dla pieszych, ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe oraz drogi leśne;
- e) **obiekt inżynierski** – do obiektów inżynierskich zalicza się obiekty mostowe, przepusty, konstrukcje oporowe;
- f) **obiekt mostowy** – rozumie się przez to budowlę przeznaczoną do przeprowadzania drogi, samodzielnego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, szlaku wędrówek zwierząt dziko żyjących lub innego rodzaju komunikacji gospodarczej nad przeszkodą terenową, a w szczególności: most, wiadukt, estakadę, kładkę;
- g) **przepust** – rozumie się przez to budowlę o przekroju poprzecznym zamkniętym, przeznaczoną do przeprowadzania cieków, szlaków wędrówek zwierząt dziko żyjących lub urządzeń technicznych przez korpus drogi,
- h) **konstrukcja oporowa** – rozumie się przez to budowlę przeznaczoną do utrzymywania w stanie stateczności uskoku naziemu gruntów rodzimych lub nasypowych.
- i) **miejsce publiczne** – uważa się między innymi: place i ulice, tereny zieleni użytku publicznego, jak parki, skwery itp. ,
- j) **przeglądy okresowe** – okresowe kontrole obiektów budowlanych, spełniające wymagania, określone w dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane – w tym przeglądy podstawowe i rozszerzone.

2. Zakres wykonywania przeglądów.

Zakres wykonywanych kontroli dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, będących w administrowaniu Zarządu Zielenie Miejskiej w Krakowie, a w tym m.in.:

- a) obiektów liniowych m.in. takich jak: utwardzone ciągi komunikacyjne dla pieszych, ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe oraz drogi leśne;
- b) obiektów inżynierskich m.in. takich jak: obiekty mostowe, przepusty, konstrukcje oporowe.

- c) budowli m.in. takich jak: wiaty, amfiteatry, place zabaw, siłownie zewnętrzne, infrastruktura sportowa, pomosty;
- d) budynki;

Przeglądy stanu technicznego należy wykonywać odrębnie dla każdego obiektu budowlanego zgodnie z przyjętą ewidencją w książkach obiektów budowlanych będącego w administrowaniu ZZM w Krakowie.

3. Częstotliwość przeglądów.

Przeglądy obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania należy przeprowadzać z częstotliwością określoną w dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w terminie:

- 1) **raz w roku** - dla przeglądów podstawowych;
- 2) **raz na 5 lat** - dla przeglądu rozszerzonego.
- 3) **innym** - wynikającym z obowiązujących przepisów

Jeżeli w danym roku zostanie przeprowadzony przegląd rozszerzony, nie ma konieczności wykonywania przeglądu podstawowego.

4. Cel wykonywania przeglądów.

W związku z zapisami zawartymi w dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej jak również zapewnić jego bezpieczne użytkowanie.

Celem przeglądu podstawowego jest sprawdzenie i odnotowanie:

- a) wykonania zaleceń z poprzedniego przeglądu;
- b) stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- c) stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- d) stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (o ile występuje);
- e) uszkodzeń obiektu, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska,
- f) uszkodzeń obiektu, które mogą spowodować katastrofę budowlaną,
- g) warunków bezpiecznego użytkowania obiektu,
- h) uszkodzeń obiektu, które powinny zostać usunięte w ramach bieżącego utrzymania,
- i) uszkodzeń wyposażenia,
- j) uszkodzeń zamocowań lub elementów urządzeń obcych, zagrażających bezpieczeństwu użytkowania, w celu zawiadomienia właściciela o zaistniałych nieprawidłowościach,
- k) potrzeby wykonania dodatkowych opracowań technicznych, np.: ekspertyzy stanu technicznego.

Celem przeglądu rozszerzonego jest stwierdzenie ww. zagadnień dotyczących przeglądu podstawowego wraz z uwzględnieniem:

- a) sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz oceny estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia
- b) badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów (o ile występuje).

5. Wykonawca przeglądów.

Przeglądy powinny być przeprowadzane przez osobę, posiadającą stosowne uprawnienia. W przypadku wymaganych uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności należy w czasie wykonywania kontroli posiadać aktualne zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa.. Kopie powyższych dokumentów Wykonawca winien dołączyć do protokołu z przeprowadzonej kontroli.

6. Sposób przeprowadzenia przeglądów.

Przed przystąpieniem do przeglądu konieczne jest zapoznanie się z dokumentami ewidencyjnymi oraz dokumentacją techniczną obiektu w tym protokołem z poprzedniej kontroli o ile taka dokumentacja jest w posiadaniu administratora. W trakcie dokonywania kontroli osoby jej dokonujące zobowiązane są do dokonania oględzin oraz wskazania zaobserwowanych nieprawidłowości kontrolowanych obiektów. Jeżeli zachodzi potrzeba należy w czasie przeglądu stosować urządzenia umożliwiające bezpośredni dostęp do każdego elementu obiektu objętego kontrolą.

W przypadku stwierdzenia uszkodzeń, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo katastrofę budowlaną należy bezzwłocznie poinformować Właściciela lub Zarządcę obiektu budowlanego.

Przeгляд okresowy obejmuje dla:

- a) **obiekty liniowego** (tj.: utwardzone ciągi komunikacyjne dla pieszych, ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe oraz drogi leśne, utwardzone ciągi komunikacyjne) kontrolę m.in.:
- zarysowania i pęknięcia,
 - deformacji,
 - przemieszczeń,
 - ubytków, braków lub erozji materiału,
 - zanieczyszczeń lub wegetacji roślin,

Ze względu na duży obszar przewidziany do kontroli jak również mnogość obiektów liniowych na terenie miasta Kraków, podczas dokonywania okresowej kontroli należy w głównej mierze skoncentrować się na wytypowaniu zaobserwowanych nieprawidłowości oraz odnotowaniu ich w „tabeli z wynikami z kontroli” w rozdziale V załączonego wzoru protokołu okresowej kontroli obiektu budowlanego.

- b) **obektów inżynierskich** (tj.: obiekty mostowe, przepusty, konstrukcje oporowe) kontrolę m.in.:

- nierówności przy wejściu lub wjeździe na obiekt;
- deformacji, zarysowań i pęknięć nawierzchni;
- ubytków, braków lub erozji materiału;
- zanieczyszczeń;
- uszkodzeń łączników;
- zawilgoceń i przecieków w elementach konstrukcyjnych;
- zablokowań lub ograniczeń ruchu łożysk,

- c) **budowli** (tj.: wiaty, amfiteatry, place zabaw, siłownie zewnętrzne, infrastruktura sportowa, pomosty) kontrolę m.in.:

- stabilności konstrukcji;
- stabilności montażu urządzeń;
- stanu i rodzaju użytych nawierzchni bezpiecznych;
- ubytków materiału;
- przemieszczeń, deformacji;
- zarysowań i pęknięć;
- uszkodzeń, zabezpieczeń antykorozyjnych;

d) dla budynków, kontrolę m.in.:

- stabilności konstrukcji;
- ubytków materiału;
- przemieszczeń, deformacji;
- zarysowań, pęknięć, korozja;

oraz sprawdzenie stanu technicznego m.in. następujących elementów:

- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa),
- elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy),
- balustrad, loggii i balkonów,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- elementów odwodnienia oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z obiektu,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

Sporządzić odrębnie dla każdego obiektu budowlanego podpisany przez osobę dokonującą kontroli protokół (stanowiący załącznik do niniejszej instrukcji), będący dokumentem stwierdzającym przeprowadzenie okresowego przeglądu obiektu budowlanego.

Dopuszczalne jest wprowadzenie modyfikacji do przedmiotowych protokołów po uprzedniej akceptacji przez komórkę organizacyjną ZZM w Krakowie nadzorującą ich wykonanie.

W protokołach odnotowuje się przede wszystkim stan techniczny elementów poddawanych kontroli zgodnie z zakresem ujętym w dz.u. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz określa się stopień występowania następujących uszkodzeń i nieprawidłowości dla ww. obiektów budowlanych.

Generalną zasadą podczas wykonywania przeglądów okresowych powinno być typowanie robót remontowych tych elementów, które nie spełniają swojej podstawowej funkcji. Kontrolowane elementy, spełniające swoją podstawową funkcję należy pozostawić, ewentualnie, gdy jest to szczególnie uzasadnione przewidzieć wykonanie zabiegów naprawczych i konserwacji. Nie należy typować robót polegających na likwidacji kontrolowanych elementów z uwagi na znikome ich wykorzystywanie lub budzące zastrzeżenia walory estetyczne, z wyjątkiem sytuacji gdy zachowanie przedmiotowych elementów jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami oraz gdy uniemożliwia przeprowadzenia robót niezbędnych do usunięcia zaobserwowanych nieprawidłowości. Podczas typowania robót należy przede wszystkim zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych.

7. Kryteria ogólne oceny i kwalifikacji stanu zużycia technicznego.

Podczas sporządzania protokołów okresowej kontroli należy stosować następującą ocenę stanu technicznego elementów:

Ocena	Stan techniczny	Opis stanu technicznego elementu
5	odpowiedni	brak uszkodzeń, zanieczyszczeń oraz niski stopień zużycia eksploatacyjnego kontrolowanego elementu
4	zadowalający	element wykazuje niewielkie zużycie eksploatacyjne lub występują uszkodzenia, których nienaprawienie może wpłynąć na skrócenie bezpiecznej eksploatacji elementu
3	niepokojący	uszkodzenia wpływające na obniżenie przydatności użytkowej elementu lecz możliwe do naprawy

2	przedawaryjny	nieodwracalne uszkodzenia dyskwalifikujące przydatność użytkową elementu
1	awaryjny	element zniszczony lub jego brak

8. Kryteria pilności wykonania robót budowlanych.

Podczas sporządzania protokołów z okresowej kontroli należy określić stopień pilności usunięcia wykrytych nieprawidłowości zgodnie z poniższymi wytycznymi:

Stopień pilności	Kryterium klasyfikacji
3	usunięcie nieprawidłowości może zostać odłożone na lata następne (np. plany pięcioletnie)
2	nieprawidłowości należy usunąć w przyszłym roku
1	nieprawidłowości należy usunąć niezwłocznie (natychmiast).

9. Kryteria oceny bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania.

Ocenę bezpieczeństwa i przydatności obiektu do użytkowania należy dokonać w oparciu o poniższe klasyfikację:

- obiekt znajduje się w należyтым stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne użytkowanie,
- lub
- obiekt nie znajduje się w należyтым stanie technicznym lecz nie zagraża życiu lub zdrowiu użytkowników, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu/modernizacji,
- lub
- obiekt zagraża życiu lub zdrowiu użytkowników – należy zakazać jego użytkowania w całości lub w części.

Należy odnotować uszkodzenia oraz braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, wymagające usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli.

10. Kryteria estetyki obiektu i jego otoczenia.

W czasie przeglądu należy skontrolować wzrokowo wszystkie elementy konstrukcji obiektu i jego wyposażenia oraz jego otoczenia. W protokole z przeprowadzonego przeglądu należy zastosować kryterium zgodnie z poniższą tabelą:

Zadawalająca	Brak występujących uszkodzeń i zanieczyszczeń
Niezadawalająca	Występują uszkodzenia lub/i zanieczyszczenia mające wpływ na estetykę obiektu

11. Analiza wyników przeglądów.

W oparciu o wyniki z przeprowadzonych okresowych kontroli obiektów budowlanych zawarte w protokołach należy opracować zestawienie potrzeb do planu bieżącego utrzymania i remontów kontrolowanych obiektów budowlanych przy uwzględnieniu stanu technicznego.

Przedmiotowe zestawienie powinno zostać zaakceptowane przez komórkę organizacyjną ZZM w Krakowie nadzorującą wykonanie przeglądów.

12. Uwagi dotyczące sporządzonej dokumentacji.

Protokoły z kontroli powinny być wykonane w formie papierowej w jednej kopi oraz w edytowalnej formie elektronicznej (np. pliki o rozszerzeniu *.doc, *.docx, *.xml, *.xmlx).

Dopuszcza się prowadzenie dokumentacji przeglądu w postaci elektronicznej, pod warunkiem stosowania podpisu elektronicznego i odpowiednich zabezpieczeń przed utratą danych.

W ramach wykonywania przeglądów rocznych i pięcioletnich wymaga się sporządzenia dokumentacji fotograficznej ewentualnych nieprawidłowości, załączonej wyłącznie w formie elektronicznej.

Sposób numeracji protokołów:

- nr protokołu – protokoły należy numerować w następujący sposób:

rok w którym dokonano kontroli / symbol oznaczający komórki organizacyjne ZZM w Krakowie nadzorujące wykonanie przeglądu / symbol kontrolowanego obiektu budowlanego / kolejny nr protokołu,

nr książki obiektu/rok/p lub r (podstawowy lub rozszerzony)

Protokoły z okresowych kontroli obiektów budowlanych powinny być przechowywane w komórkach organizacyjnych ZZM w Krakowie administrujących przedmiotowe objekty.

13. Załączniki.

Załącznik nr 1 – Wzór protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego – obiektów liniowych (wykonywanej: raz na rok/ raz na pięć lat).

Załącznik nr 2 – Wzór protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego – obiektów inżynierskich (wykonywanej: raz na rok/ raz na pięć lat).

Załącznik nr 3 – Wzór protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego – budynków (wykonywanej: raz na rok/ raz na pięć lat).

Załącznik nr 4 – Wzór protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego – budowli (wykonywanej: raz na rok/ raz na pięć lat).

14. Bibliografia.

- Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- Dz. U. 1985 Nr 14 poz. 60 z późn. zm. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r.
- Dz.U.2016.0.124 z późn. zm. - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- Dz.U. 2019 poz. 1642 z późn. zm. - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogowe objekty inżynierskie i ich usytuowanie.