

SZCZEGÓLNE KRYTERIA OCENY STOPNIA ŻUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Zdefiniowania rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementu na skutek zużycia- ocena wizualna, oględziny
<b>1 Roboty ziemne</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Mało korzystny układ warstw gruntu
	Zły	21 – 50	Zawilgoconie gruntu od strony stoku przez wody spływające z gór po powierzchni skały. Faldy między gruntem mało ścisłym wypełnione są gruntem bardziej ścisłym
	Zupełnie zły	pow. 50	Zalanie terenu wskutek powodzi lub uszkodzenia sieci wodociągowej. Kawerna w gruncie (spowodowana przez zjawisko krasowe w wapieniu lub poprzez zapadnięcie się starych piwnic)
<b>2 Izolacja</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Nie występują deformacje izolacji, brak przecieków w powłoce bitumicznej, zapchane wpusty spustowe
	Niezadawalający	21 – 35	Małe wybrzuszenia (purchle) i uszkodzenia przepon izolacyjnych. Drobne spękania powierzchni lastrykowej i odspojenia płytek terakotowych.
	Zły	36 – 50	Niewielkie zawilgoconie izolacji termicznej, kondensacja pary wodnej na przegrodzie, popękane purchle, spękania płyt dociskowych.
	Zupełnie zły	pow. 50	Silne zawilgoconie i korozja biologiczna, uszkodzony drenaż odwadniający, brak cech i właściwości materiałów izolacyjnych.
<b>3 Fundamenty</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Niewielki odpryski fundamentu spowodowane krótkotrwałym oddziaływaniem mechanicznym
	Niezadawalający	21 – 35	Drobne uszkodzenia powierzchni fundamentu spowodowane przemarzaniem i ścieraniem przez piasek
	Zły	36 – 50	Niewielkie pęknięcia i rysy fundamentu spowodowane w początkowym okresie naruszeniem stateczności budynku spowodowane nierównomiernym osiadaniami gruntu
	Zupełnie zły	pow. 50	Znaczne przeciążenie fundamentu w stosunku do dopuszczalnej nośności gruntu spowodowane naruszeniem struktury materiału ław i osłabienie jego wytrzymałości
<b>4 Ściany konstrukcyjne</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Ściany konstrukcyjne suche, deformacje nie występują
	Niezadawalający	21 – 35	Ściany konstrukcyjne suche, odchylenie od poziomu małe. Nieliczne szczeliny w sklepieniach, głównie na wyższych piętrach budynku.
	Zły	36 – 50	Ściany konstrukcyjne zawilgocone, odchylenie od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia w ilości do 10%.
	Zupełnie zły	51 – 70	Ściany konstrukcyjne silnie zawilgocone, występuje powierzchniowa i wgłębna korozja. Znaczne odchylenie od pionu i poziomu. Liczne pęknięcia i zniszczenia murów. Cechy i własności wbudowanych materiałów w stosunku do nowych dużo niższe.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Liczne zniszczenia w różnych miejscach lub na dużej powierzchni w murach, stropach i filarach aż do zagrożenia ruiną i koniecznością rozbiórki.
<b>5 Ściany działowe</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Nie występują deformacje, drobne rysy na tynkach
	Niezadawalający	21 – 35	Małe odchylenia od poziomu, brak zawilgoconia
	Zły	36 – 50	Niewielkie zawilgoconie i odchylenia od poziomu
	Zupełnie zły	51 – 70	Silne zawilgoconie powierzchniowe i wgłębna korozja. Znaczne odchylenie od poziomu i pionu, cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych dużo niższe.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Zniszczenia aż do pełnej destrukcji elementu
<b>6 Stropy i balkony</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Niewielkie odprysnięcia tynku i zarysowania spowodowane krótkotrwałym oddziaływaniem mechanicznym
	Niezadawalający	21 – 35	Klawiszowanie płyt stropowych, odpadanie tynku na skutek oddziaływań termicznych
	Zły	36 – 50	Korozja kotwienia belek stropowych, wypadanie betonu komórkowego z płyt rusztowych. Rozwarcia rys i ugięcia konstrukcji nie przekraczają dopuszczalnych warunków normowych
	Zupełnie zły	51 – 70	Ścięcie betonu w ścianie lub w płycie na skutek małej głębokości oparcia w ścianie. Brak skotwienia belek ze ścianami zewnętrznymi, rysy przy podporach przekraczają dopuszczalne warunki normowe.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Duże uszkodzenia stropu bądź balkonu, aż do zagrożenia zawaleniem.
<b>7 Schody</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Niewielkie odprysnięcia tynku i zarysowania spowodowane oddziaływaniem mechanicznym.
	Niezadawalający	21 – 35	Odprysnięcia i zarysowania w stopniach, wyrobione gniazda w stopniach, mało stateczne balustrady.
	Zły	36 – 50	Skorodowane skotwienia belek. Korozja wierzchniej warstwy zbrojenia, uszkodzone stopnie i spoczniki.
	Zupełnie zły	51 – 70	Ścięcie betonu w ścianie lub w płycie na skutek małej głębokości oparcia w ścianie. Brak skotwienia belek stalowych ze ścianami zewnętrznymi, rysy na podporach przekraczają dopuszczalne warunki normowe.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Zniszczenie wewnętrznej struktury elementu, skorodowanie stali, występowanie zagrożenia bezpieczeństwa, aż do stanu ruiny.
<b>8 Balustrady</b>			
	Zadawalający	0 – 20	Niewielka korozja słupków
	Niezadawalający	21 – 35	Uszkodzona taśma z polichlorku winylu na poręczu. Pogięte pionowe pręty między słupkami, niewielkie zmurszenie drewnianych elementów.
	Zły	36 – 50	Brakuje prętów pomiędzy słupkami, zmurszenie drewnianych elementów konstrukcyjnych spowodowało nadwątlenie stateczności balustrady.

SZCZEGÓLWE KRYTERIA OCENY STOPNIA ŻUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Zdefiniowania rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementu na skutek zużycia- ocena wizualna, oględziny
	Zupełnie zły	51 – 70	Wyrobione sworznie z gwintem oraz gniazda dla słupków stalowych, oberwanych dolny płaskownik balustrady, brak podkładek i nakrętek mocujących, uszkodzone słupki, duża korozja biologiczna drewnianych elementów balustrady.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Duże zniszczenie, aż do groźby zawalenia
<b>9</b>	<b>Więźba dachowa</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Więźba równa, brak ugięć deskowania
	Niezadawalający	21 – 35	Wygięcie więźby (w granicach 20%), niewielkie rozeschnięcie krokwi i lat
	Zły	36 – 50	Wygięcie więźby (w granicach 50%), ślady porażenia grzybami, liczne zbutwienia elementów, konstrukcja częściowo nadwątlona.
	Zupełnie zły	51 – 70	Duże zmuszczenia więźby (w granicach 60%), znaczne ugięcie deskowania dachu, liczne zbutwienia, porażenie owadami i grzybami.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Duże zniszczenia więźby, aż do zagrożenia zawaleniem.
<b>10</b>	<b>Pokrycie dachu</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Pokrycie dachu równe bez widocznych szczelin w pokryciu i bez śladów przecieków.
	Niezadawalający	21 – 35	Wygięcie dachu (w granicach 20% powierzchni), liczne przecieki, konstrukcja dachu miejscami rozeschnięta, liczne uszkodzenia rynien i rur spustowych.
	Zły	36 – 50	Wygięcie (w granicach 50% powierzchni), liczne ślady porażenia grzybami, konstrukcja częściowo nadwątlona.
	Zupełnie zły	51 – 70	Duże zmuszczenie dachu (w granicach 60% powierzchni), niebezpieczeństwo zawalenia się.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Duże zniszczenia dachu, aż do zagrożenia zawaleniem.
<b>11</b>	<b>Obróbka blacharska</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Niewielkie podgięcia blachy i korozja blach na ściankach kolankowych.
	Niezadawalający	21 – 35	Brak połączeń obróbek blacharskich, brak wyder, liczne uszkodzenia rur spustowych, uszkodzone wywiewki rur kanalizacyjnych i wentylacyjnych.
	Zły	36 – 50	Uszkodzony odbiór dookoła komina, nieuszczelnienia w przejściach rur wentylacyjnych, wywiewek przechodzących przez płytę stropodachu.
	Zupełnie zły	pow. 50	Duże ubytki lub brak blach na gzymsie, ściankach kolankowych, brak jakichkolwiek uszczelnień przy przejściach rur wentylacyjnych, wywiewek w stropodachu, brak rynien i rur spustowych.
<b>12</b>	<b>Tynki wewnętrzne</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Powierzchnia tynków równa, gładka, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym luszczaniem się farby.
	Niezadawalający	21 – 35	Na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach 15%).
	Zły	36 – 50	Na powierzchni tynków liczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach 35%).
	Zupełnie zły	pow. 50	Tynk odpada dużymi płatami na znacznych powierzchniach, spękania, tynki skruszałe (na ponad 35% powierzchni).
<b>13</b>	<b>Tynki zewnętrzne</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Powierzchnia tynków równa, gładka, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym luszczaniem się farby.
	Niezadawalający	21 – 35	Na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach 15%).
	Zły	36 – 50	Na powierzchni tynków liczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach 35%).
	Zupełnie zły	pow. 50	Tynk odpada dużymi płatami na znacznych powierzchniach, spękania, tynki skruszałe (na ponad 35% powierzchni).
<b>14</b>	<b>Stolarka okienna</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżnicach.
	Niezadawalający	21 – 35	Stolarka częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźwane, ościeżnice zawilgocone, szczeliny w skrzydłach.
	Zły	36 – 50	Spaczenia skrzydeł, okucia zluźwane, ślady zagrzybnienia, częściowe uszkodzenia okuć.
	Zupełnie zły	pow. 50	Znaczne zniszczenie materiału, zawilgoconia i zagrzybnienia – stolarka nadaje się do wymiany.
<b>15</b>	<b>Stolarka drzwiowa</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżnicach.
	Niezadawalający	21 – 35	Stolarka częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźwane, ościeżnice zawilgocone, szczeliny w skrzydłach.
	Zły	36 – 50	Spaczenia skrzydeł, okucia zluźwane, ślady zagrzybnienia, częściowe uszkodzenia okuć.
	Zupełnie zły	pow. 50	Znaczne zniszczenie materiału, zawilgoconia i zagrzybnienia – stolarka nadaje się do wymiany.
<b>16</b>	<b>Oszklenie</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Niewielkie zarysowania szyb, brak pęknięć, niewielkie braki w okitowaniu.
	Niezadawalający	21 – 35	Zarysowania, pęknięcia, braki w okitowaniu oraz liczne zmatowienia szyb (w zakresie 16 – 30% powierzchni).
	Zły	36 – 50	Zarysowania, pęknięcia, braki w okitowaniu oraz liczne zmatowienia szyb (w zakresie 16 – 31% powierzchni).
	Zupełnie zły	pow. 50	Braki w okitowaniu, oszkleniu przekraczają 51% powierzchni.

SZCZEGÓLWE KRYTERIA OCENY STOPNIA ŻUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Zdefiniowania rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementu na skutek zużycia- ocena wizualna, oględziny
17	<b>Podłogi z posadzką</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Podłogi gładkie, nierozesznięte, bez szczelin.
	Niezadawalający	21 – 35	Przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych (w granicach 20%).
	Zły	36 – 50	Licznie występujące zmruszenia do 50%, ewentualne gnicie i zagrzybenie drewna.
	Zupełnie zły	pow. 50	Uszkodzenia przekraczają 50% powierzchni.
18	<b>Malowanie ścian i sufitów</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Niewielkie widoczne odprysnięcia i spękania farby.
	Niezadawalający	21 – 35	Na powierzchni ścian i sufitów odprysnięcia farby wraz z powłokami gruntującymi, widoczne zabrudzenia.
	Zły	36 – 50	Odprysnięcia i łuszczenie się farby wraz z powłokami gruntującymi (w granicach 35% powierzchni), niezbędne szpachlowanie.
	Zupełnie zły	pow. 50	Farba i powłoka gruntująca odpada dużymi płatami (na ponad 35% powierzchni ścian i sufitów).
19	<b>Malowanie olejne stolarki</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Niewielkie widoczne odprysnięcia i spękania farby.
	Niezadawalający	21 – 35	Na powierzchni stolarki odprysnięcia farby wraz z powłoką gruntującą.
	Zły	36 – 50	Odprysnięcia i łuszczenie się farby wraz z powłoką gruntującą (w granicach 35% powierzchni), niezbędne szpachlowanie.
	Zupełnie zły	pow. 50	Farba i powłoka gruntująca odpada dużymi płatami (na ponad 35% powierzchni ścian i sufitów).
20	<b>Pieca</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Zanieczyszczone przewody dymowe. Duże ilości sadzy w kanałach dymowych.
	Niezadawalający	21 – 35	Niewielkie pęknięcia w ściankach kuchni.
	Zły	36 – 50	Nieszczelne wykonanie przewodu dymowego, grube spoiny, złe wiązanie, nierównomierne nagrzewanie się blatu kuchni.
	Zupełnie zły	pow. 50	Przepalone lub zawalone ścianki kuchni, uszkodzona i źle osadzona armatura, wypalone palenisko.
21	<b>Kuchnie</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Zanieczyszczone przewody dymowe. Duże ilości sadzy w kanałach dymowych.
	Niezadawalający	21 – 35	Niewielkie pęknięcia w ściankach kuchni.
	Zły	36 – 50	Nieszczelne wykonanie przewodu dymowego, grube spoiny, złe wiązanie, nierównomierne nagrzewanie się blatu kuchni.
	Zupełnie zły	pow. 50	Przepalone lub zawalone ścianki kuchni, uszkodzona i źle osadzona armatura, wypalone palenisko.
22	<b>Centralne ogrzewanie (ruraż)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Uszkodzone uchwyty utrzymujące rury, nieszczelne połączenia i rozgałęzienia.
	Zły	21 – 50	Brak przejść dla przewodów przez przegrody budowlane, niewielka korozja małych odcinków rur.
	Zupełnie zły	pow. 50	Mała drożność rur spowodowana osadzeniem się kamienia kotłowego.
23	<b>Centralne ogrzewanie (kotły i grzejniki)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Duża wartość sadzy w członach i półczłonach kotła. Przecieki na zaworach grzejnikowych.
	Niezadawalający	21 – 35	Uszkodzone metalowe złącza kotłów. Złe uszczelnienie dławic, nieszczelności między ogniwami grzejnika.
	Zły	36 – 50	Szczeliny między członami i półczłonami kotła. Mała drożność grzejników spowodowana osadzeniem się kamienia kotłowego.
	Zupełnie zły	pow. 50	Zużyta płomieniówka, przecieki wody z kotła, dziury w grzejniku.
24	<b>Instalacja wodno – kanalizacyjna</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Uszkodzone gwinty śrub dociskowych, uszkodzone krążki w kołnierzach rur żeliwnych, brak uszczelek gumowych.
	Niezadawalający	21 – 35	Uszkodzony spaw, niewielka powierzchniowa korozja. Uszkodzona złączki klejowe i gumowe.
	Zły	36 – 50	Przecieki w trójnikach i króćcach. Brak jakiegokolwiek uszczelnienia.
	Zupełnie zły	pow. 50	Duża korozja atmosferyczna, instalacja wodno-kanalizacyjna nie spełnia normowych wymogów w zakresie wytrzymałości na ciśnienie. Degradacja instalacji spowodowana dwutlenkiem węgla i kwasami.
25	<b>Instalacja wodno – kanalizacyjna (armatura)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Przecieki na zasuwach, zaworach, spustach, nieszczelne baterie czerpalne.
	Niezadawalający	21 – 35	Nieszczelne dławice pomp, brak kształtek odwadniających.
	Zły	36 – 50	Uszkodzone kompensatory, zerwane zawory i baterie czerpalne.
	Zupełnie zły	pow. 50	Zniszczone umywalki, miski klozetowe, pisuary, uszkodzona armatura regulacyjna. Uszkodzone pompy i silniki instalacji hydraulicznej.
26	<b>Instalacja gazowa (ruraż)</b>		
	Zadawalający	0 – 50	Przewody gazowe dla gazów suchych (bez pary wodnej), przeprowadzone po stronie zewnętrznej ścian budynku, niesprawny kurek ćwierćbrotowy odcinający dopływ gazu do aparatu, przewody gazowe niezabezpieczone przed korozją.

SZCZEGÓLWE KRYTERIA OCENY STOPNIA ZUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Zdefiniowania rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementu na skutek zużycia- ocena wizualna, oględziny
	Zupełnie zły	pow. 50	Przewody gazowe zakryte zaprawą gipsową i wapienną. Brak odpowiedniego spadku w kierunku odpływu gazu do odwadniaczy. Instalacja na połączeniach nieszczelna.UWAGA: wymagane jest natychmiastowe usunięcie niesprawności, gdyż dalsze użytkowanie instalacji grozi niebezpieczeństwem.
<b>27</b>	<b>Instalacja gazowa (armatura)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Uszkodzone wsporniki armatury gazowej przymocowanej do ścian.
	Zły	21 – 50	Grzejniki wody przepływowej (piece kaflowe, termy) zainstalowane na ścianach z materiałów palnych. Uszkodzone połączenia pomiędzy aparatem gazowym a przewodem spalinowym.
	Zupełnie zły	pow. 50	Gazomierz na paliwo lżejsze od powietrza znajduje się poniżej licznika elektrycznego. Uszkodzone zawory bezpiecznika w reduktorze. Palniki gazowe do ogrzewania pomieszczeń przekazują obciążenie cieplne.UWAGA: wymagane jest natychmiastowe usunięcie niesprawności, gdyż dalsze użytkowanie instalacji grozi niebezpieczeństwem.
<b>28</b>	<b>Instalacja elektryczna (przewody)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Brak widocznych śladów uszkodzeń lub zużycia przewodów. Pozytywne wyniki pomiarów elektrycznych.
	Zły	21 – 50	j.w., lecz widoczna w pojedynczych miejscach korozja (utlenienie) przewodów elektrycznych. Konieczność wymiany pewnych odcinków instalacji wewnętrznej, uszkodzonych na skutek zwarcia, przecięcia lub w związku z zanizaniem wartości ich rezystancji izolacji. Konieczność usprawnienia połączeń elektrycznych (podwyższona impedancja pętli zwarcia).
	Zupełnie zły	pow. 50	Konieczność wymiany rurowania i przewodów na skutek: silnego zwarcia w znacznej części instalacji, na skutek silnego jej zawilgocenia, zaniżonej wartości rezystancji izolacji, nadmiernego przecięcia. Połączenia przewodów skorodowane lub przegrzane, zawyżona ponad normę impedancja pętli zwarcia.
<b>29</b>	<b>Instalacja elektryczna (osprzęt)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Dopuszczone jest uszkodzenie pojedynczych kontaktów , wyłączników, puszek i kloszy opraw oświetleniowych. Zabrudzone styki i oprawy oświetleniowe. Niesprawnych jest nie więcej niż 10% źródeł światła.
	Zły	21 – 50	j.w. i konieczność wymiany części opraw oświetleniowych w związku z ich dewastacją i (lub) korozją odbłyśników. Konieczność wymiany części osprzętu tablic rozdzielczych w związku z ich niesprawnością, przegrzaniem lub dewastacją. Niesprawnych jest nie więcej niż 30% źródeł światła.
	Zupełnie zły	pow. 50	Konieczność wymiany opraw oświetleniowych w związku z ich dewastacją i (lub) dużą korozją odbłyśników. Konieczność wymiany kontaktów i wyłączników oraz osprzętu tablic rozdzielczych. Niesprawnych jest więcej niż 30% źródeł światła.
<b>30</b>	<b>Instalacja odgromowa</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Instalacja kompletna - bez znaków korozji, stan połączeń dobry - bez wyraźnych znaków korozji, połączenia zabezpieczone przed działaniem korozji, wartość uziemienia zgodna z normą, dopuszczalna lekka korozja uziomu.
	Zły	21 – 50	Instalacja częściowo niekompletna - wyraźne znaki korozji, braki w zamocowaniach, zmniejszony naciąg przewodów, skorodowane i nie zabezpieczone połączenia, zawyżona rezystancja uziemienia (wzrost rezystancji o 50% w stosunku do pierwotnej dla ochrony obostrzonej, o 30% ponad normatywną w pozostałych przypadkach), przerwy w uziemiu otokowym, duża korozja uziomu
	Zupełnie zły	pow. 50	Instalacja w znacznej części niekompletna i w dużym stopniu skorodowana, braki w połączeniach, brak uziomu lub znacznie zawyżona ponad normę jego rezystancja, bardzo duża korozja uziomu, liczne przerwy w uziemiu otokowym.
<b>31</b>	<b>Inne (różne)</b>		
	Zadawalający	0 – 20	Kompletna dokumentacja techniczna, konieczna częściowa aktualizacja
	Zły	21 – 50	Niekompletna dokumentacja techniczna, znaczna dezaktualizacja.
	Zupełnie zły	pow. 50	Brak dokumentacji technicznej.