WIZUALNY PODRĘCZNIK PATOLOGII BUDOWLANYCH WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

8 MODUŁÓW

50 STRON

Praktyczny przewodnik wizualny
dla zarządców, wspólnot mieszkaniowych i administratorów.

- Pęknięcia
- Zawilgocenia
- Odspojenia
- Przebarwienia
- Dokumentacja
- Reakcja

Rozpoznaj problem szybciej, oceniaj **ryzyko** trafniej i **dokumentuj usterki** w sposób uporządkowany.

PRAWA AUTORSKIE I ZASTRZEŻENIA

© [ANO] Wizualny podręcznik patologii budowlanych we wspólnotach mieszkaniowych. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Żadna część tej publikacji nie może być kopiowana, rozpowszechniana ani wykorzystywana w jakiejkolwiek formie bez uprzedniej zgody właściciela praw autorskich, z wyjątkiem dozwolonego użytku przewidzianego przez prawo.

Materiał ma charakter edukacyjny i informacyjny.
Nie zastępuje opinii technicznej, ekspertyzy budowlanej ani oceny wykonanej przez uprawnionego specjalistę.

W przypadku stwierdzenia objawów mogących wskazywać na zagrożenie bezpieczeństwa **należy niezwłocznie zabezpieczyć miejsce i skonsultować się z odpowiednim specjalistą.**

SPIS TREŚCI

00 Okładka 01
01 Prawa autorskie i zastrzeżenia 02
02 Spis treści 03
03 Wprowadzenie 04

Moduł 01 — Podstawy oceny wizualnej

04 Strona działowa modułu 05
05 Jak korzystać z tego podręcznika 06
06 Skala pilności i poziomu ryzyka 07
07 Standard dokumentacji oględzin 08
08 Szybki algorytm decyzji 09

Moduł 02 — Rysy i pęknięcia

09 Strona działowa modułu 10
10 Rysy powierzchniowe i pęknięcia tynku 11
11 Pęknięcia w murach i elementach żelbetowych 12
12 Pęknięcia stropów, belek i nadproży 13
13 Jak mierzyć i dokumentować rysy 14
14 Kiedy obserwować, a kiedy reagować natychmiast 15

Moduł 03 — Wilgoć, przecieki i zawilgocenia

15 Strona działowa modułu 16
16 Jak rozpoznawać źródła wilgoci 17
17 Przecieki na ścianach i sufitach 18
18 Zawilgocenia elewacji i stref mokrych 19
19 Pleśń, wykwity i łuszczenie powłok 20

Moduł 04 — Odspojenia, łuszczenie i uszkodzenia wykończeń

20 Strona działowa modułu 21
21 Łuszcząca się farba i odparzenia tynku 22
22 Odspojenia okładzin i płytek 23
23 Wybrzuszenia, głuche odgłosy i deformacje 24
24 Rdza, przebarwienia i odsłonięte zbrojenie 25
25 Jak zabezpieczyć miejsce i zgłosić problem 26

Moduł 05 — Elewacje, balkony i dach

26 Strona działowa modułu 26
27 Uszkodzenia elewacji 27
28 Balkony, balustrady i odwodnienie 28
29 Dach, obróbki i hydroizolacja 29
30 Fugi, dylatacje i uszczelnienia 30
31 Rynny, spusty i odprowadzanie wody 31

Moduł 06 — Garaże, piwnice i części wspólne

32 Strona działowa modułu 32
33 Słupy, belki i stropy w częściach wspólnych 33
34 Garaże i rampy 34
35 Piwnice i pomieszczenia techniczne 35
36 Klatki schodowe i ciągi komunikacyjne 36
37 Teren zewnętrzny i mury oporowe 37

Moduł 07 — Instalacje i objawy towarzyszące

38 Strona działowa modułu 38
39 Instalacja wodna i ślady nieszczelności 39
40 Instalacja elektryczna i sygnały ostrzegawcze 40
41 Instalacje przeciwpożarowe i gazowe 41
42 Kanalizacja, odpływy i nieprzyjemne zapachy 42
43 Osiadanie, przemieszczenia i objawy pośrednie 43

Moduł 08 — Rejestry, priorytety i plan działania

44 Strona działowa modułu 44
45 Karta zgłoszenia usterki 45
46 Matryca priorytetów działań 46
47 Komunikacja z mieszkańcami 47
48 Roczny kalendarz obserwacji 48
49 Plan działania i podsumowanie 49

WPROWADZENIE



DLACZEGO POWSTAŁ TEN PODRĘCZNIK

Usterki budowlane rzadko pojawiają się nagle bez żadnych sygnałów. Najczęściej wcześniej można zauważyć drobne objawy: rysy, zacieki, odspojenia, przebarwienia lub ślady wilgoci.

JAK KORZYSTAĆ Z MATERIAŁU

Ten podręcznik pomoże Ci szybciej rozpoznawać najczęstsze objawy wizualne w częściach wspólnych budynków mieszkalnych, lepiej dokumentować obserwacje i trafniej decydować, kiedy wystarczy monitoring, a kiedy potrzebna jest pilna konsultacja specjalisty.

WAŻNE ZASTRZEŻENIE

Publikacja nie zastępuje przeglądu technicznego ani ekspertyzy budowlanej. Jej celem jest uporządkowanie obserwacji i usprawnienie pierwszej reakcji.

DZIĘKI TEMU MATERIAŁOWI ZYSKASZ:

Szybsze rozpoznanie

Łatwiej zauważysz niepokojące objawy, zanim staną się poważnym problemem.

Lepsza dokumentacja

Dowiesz się, jak prawidłowo zapisywać, opisywać i wykonywać zdjęcia obserwacji.

Skuteczniejsza reakcja

Będziesz wiedzieć, kiedy wystarczy monitoring, a kiedy warto skonsultować się ze specjalistą.

Im szybciej zauważysz niepokojące objawy, tym większa szansa na ograniczenie kosztów, ryzyka i zakresu napraw.

MODUŁ
01

MODUŁ 01

Podstawy oceny wizualnej

Cel modułu: nauczyć podstaw obserwacji, klasyfikacji ryzyka, dokumentowania objawów i podejmowania wstępnych decyzji.

W TYM MODUŁE

- Jak korzystać z podręcznika
- Skala pilności i poziomu ryzyka
- Standard dokumentacji oględzin
- Szybki algorytm decyzji



JAK KORZYSTAĆ Z TEGO PODRĘCZNIKA

01

Krok 1 – Zidentyfikuj objaw

Znajdź kategorię najbardziej zbliżoną do zaobserwowanego problemu, np. rysa, zaciek, łuszczenie farby lub odspojenie.

02

Krok 2 – Porównaj z przykładami

Sprawdź opis typowych cech, możliwych przyczyn i poziomu ryzyka.

03

Krok 3 – Udokumentuj obserwację

Zapisz miejsce, datę, zakres objawu, wykonaj zdjęcia i zanotuj wszelkie zmiany w czasie.

04

Krok 4 – Podejmij właściwe działanie

Zdecyduj, czy wystarczy obserwacja, czy potrzebne jest zabezpieczenie miejsca, zgłoszenie serwisowe lub pilna konsultacja specjalisty.

Pamiętaj: pojedynczy objaw nie zawsze oznacza poważne zagrożenie, ale wymaga właściwej interpretacji i regularnej obserwacji.

Nie rób tego

- Nie zakrywaj objawów przed ich udokumentowaniem.
- Nie bagatelizuj zmian, które się powiększają.

BLOK 06

SKALA PILNOŚCI I POZIOMU RYZYKA

Cel: ułatwić ocenę nasilenia nieprawidłowości i określić, jakie działania należy podjąć.

POZIOM 1
OBSERWACJA

POZIOM 1 — OBSERWACJA

Drobne objawy bez szybkiego postępu, bez wpływu na bezpieczeństwo użytkowania. Wymagają monitorowania i zapisania obserwacji.



POZIOM 2
UWAGA

POZIOM 2 — UWAGA

Objawy wyraźne lub powtarzające się, które mogą wskazywać na rozwijający się problem. Wymagają zgłoszenia i zaplanowania działań.



POZIOM 3
ALARM

POZIOM 3 — ALARM

Objawy mogące wskazywać na ryzyko uszkodzenia elementu, zagrożenie dla użytkowników lub szybkie pogarszanie się stanu. Wymagają zabezpieczenia miejsca i pilnej konsultacji specjalisty.



PRZYKŁADY OCENY

Lp.	Opis objawu	Poziom pilności i ryzyka
1	Drobna rysa włoskowata	Obserwacja
2	Narastający zaciek z odspajaniem tynku	Uwaga
3	Odpadające fragmenty, odsłonięte zbrojenie, duże przemieszczenia	Alarm

BLOK 07

STANDARD DOKUMENTACJI OGLĘDZIN

Cel: ujednolicić sposób prowadzenia zapisów z oględzin, aby były kompletne, czytelne i przydatne do dalszej analizy oraz działań naprawczych.



PODCZAS DOKUMENTOWANIA ZANOTUJ:

- ☐ 01 Miejsce: budynek, kondygnacja, strefa, element.
- ☐ 02 Data i godzina obserwacji.
- ☐ 03 Rodzaj objawu: rysa, zaciek, odspojenie, korozja itd.
- ☐ 04 Skala problemu: mały, średni, duży.
- ☐ 05 Czy objaw się powiększa?
- ☐ 06 Czy występuje zagrożenie dla użytkowników?
- ☐ 07 Czy wykonano zdjęcia?
- ☐ 08 Czy miejsce zostało zabezpieczone?
- ☐ 09 Kto został poinformowany?

DOBRE PRAKTYKI

01 Zdjęcia wykonuj z trzech ujęć: ogólnego, średniego i zbliżenia.

02 Jeśli to możliwe, fotografuj z elementem odniesienia, np. miarką lub linijką.

08 Notuj zmiany, a nie tylko sam fakt wystąpienia objawu.

WZÓR REJESTRU OGLĘDZIN

Budynek _____

Kondygnacja _____

Strefa _____

Element _____

Data i godzina ____ / ____ / _____ _____

Rodzaj objawu _____

_____

Skala problemu ☐ Mały ☐ Średni ☐ Duży

Czy objaw się powiększa? ☐ Tak ☐ Nie ☐ Nie wiem

Czy występuje zagrożenie dla użytkowników? ☐ Tak ☐ Nie ☐ Nie wiem

Czy wykonano zdjęcia? ☐ Tak ☐ Nie

Czy miejsce zostało zabezpieczone? ☐ Tak ☐ Nie

Kto został poinformowany? _____

Dodatkowe uwagi _____

_____

_____

_____

_____

BLOK 08

SZYBKI ALGORYTM DECYZJI

Cel: ułatwić podjęcie właściwej decyzji w przypadku zauważenia niepokojącego objawu w częściach wspólnych budynku.

1. Czy objaw jest nowy lub się powiększa?

Jeśli nie
→ monitoruj i zapisuj obserwacje.

Jeśli tak
→ przejdź dalej.

2. Czy istnieje ryzyko dla użytkowników?

Jeśli tak
→ zabezpiecz miejsce i zgłoś pilnie.

Jeśli nie
→ przejdź dalej.

3. Czy objaw dotyczy elementu konstrukcyjnego, wilgoci, instalacji lub odpadających fragmentów?

Jeśli tak
→ zgłoś do oceny technicznej.

Jeśli nie
→ zaplanuj kontrolę i dalszą obserwację.

W razie wątpliwości przyjmij bardziej ostrożny wariant działania.

MODUŁ 02

Rysy i pęknięcia

Cel modułu: pomóc odróżniać rysy powierzchniowe od bardziej niepokojących pęknięć, właściwie je dokumentować i trafniej oceniać potrzebę reakcji.

W TYM MODULE:

- Rysy powierzchniowe i pęknięcia tynku
- Pęknięcia w murach i żelbecie
- Pęknięcia stropów, belek i nadproży
- Pomiar, dokumentacja i decyzja



RYSY POWIERZCHNIOWE I PĘKNIĘCIA TYNKU

Pomóż w rozpoznaniu rys powierzchniowych oraz odróżnić mniej groźne oznaki od tych, które wymagają uwagi.



CO OBSERWUJESZ?

Rysy powierzchniowe to cienkie, płytkie linie widoczne najczęściej na warstwie farby, gładzi lub tynku. Mogą mieć charakter włoskowaty, siatkowy albo pojedynczy.

NAJCZĘSTSZE MOŻLIWE PRZYCZYNY:

01 Skurcz tynku lub gładzi po wysychaniu

02 Naturalna praca materiałów wykończeniowych

03 Niewłaściwe przygotowanie podłoża

04 Zbyt szybkie wysychanie warstw wykończeniowych

05 Lokalne naprężenia przy narożnikach, ościeżach lub łączeniach materiałów



rysa włoskowata



rysa siatkowa



pęknięcie głębsze

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ:

- ☐ Czy rysa jest bardzo cienka i płytka?
- ☐ Czy występuje tylko na powierzchni farby lub tynku?
- ☐ Czy nie powiększa się w czasie?
- ☐ Czy nie towarzyszą jej zacieki, odspojenia lub deformacje?

KLASYFIKACJA WSTĘPNA:

OBSERWACJA
cienkie rysy bez zmian w czasie.

UWAGA
rysy powtarzalne, liczne lub pojawiające się w nowych miejscach.

ALARM
rysy szybko się powiększają, są szerokie, głębokie albo towarzyszą im odspojenia.

WAŻNE Sama cienka rysa na tynku nie musi oznaczać uszkodzenia konstrukcji. Jeżeli jednak zmienia się w czasie, wymaga dokumentacji i oceny.

PĘKNIĘCIA W MURACH I ELEMENTACH ŻELBETOWYCH

Pęknięcia w murach i elementach żelbetowych wymagają większej ostrożności, ponieważ mogą świadczyć o problemach konstrukcyjnych.



CO OBSERWUJESZ?

Pęknięcia w murach, słupach, belkach lub ścianach żelbetowych mogą mieć większe znaczenie niż rysy powierzchniowe. Szczególnej uwagi wymagają pęknięcia szerokie, głębokie, ukośne, powtarzalne lub widoczne po obu stronach przegrody.



pęknięcie pionowe



pęknięcie ukośne



pęknięcie schodkowe

TYPOWE MIEJSCA WYSTĘPOWANIA:

01 Narożniki otworów okiennych i drzwiowych

02 Połączenia ścian z elementami konstrukcyjnymi

03 Strefy przy nadprożach

04 Ściany garaży, piwnic i klatek schodowych

05 Słupy, belki, podciągi i ściany nośne

PYTANIA KONTROLNE:

- ☐ Czy pęknięcie przechodzi przez całą grubość ściany?
- ☐ Czy jest widoczne również po drugiej stronie?
- ☐ Czy pęknięcie ma kierunek ukośny lub schodkowy?
- ☐ Czy widać kruszenie, odspojenie lub odsłonięte zbrojenie?
- ☐ Czy w ostatnim czasie pęknięcie się poszerzyło?

MOŻLIWE PRZYCZYNY:

01 Osiadanie budynku lub podłoża

02 Przeciążenie lokalne elementu

03 Ruchy termiczne materiałów

04 Błędy wykonawcze lub niewłaściwe połączenia materiałów

05 Korozja zbrojenia powodująca rozpychanie betonu

NIE ZAKRYWAJ PRZED OCENĄ

Pęknięć w elementach nośnych nie należy naprawiać kosmetycznie przed wykonaniem dokumentacji i oceną przyczyny.



WAŻNE Pęknięcia w elementach konstrukcyjnych mogą wskazywać na poważniejsze problemy z bezpieczeństwem budynku. W razie wątpliwości skonsultuj się ze specjalistą.

PĘKNIĘCIA STROPÓW, BELEK I NADPROŻY



Dokładnie rejestruj pęknięcia w elementach poziomych i górnych części konstrukcji i rozważ ocenę techniczną, jeśli budzą niepokój.

CO OBSERWUJESZ?

Pęknięcia stropów, belek i nadproży mogą wskazywać na pracę elementów konstrukcyjnych, przeciążenia, ugięcia, błędy wykonawcze albo wpływ wilgoci i korozji. Nie każde pęknięcie oznacza zagrożenie, ale każde powinno być opisane i monitorowane.

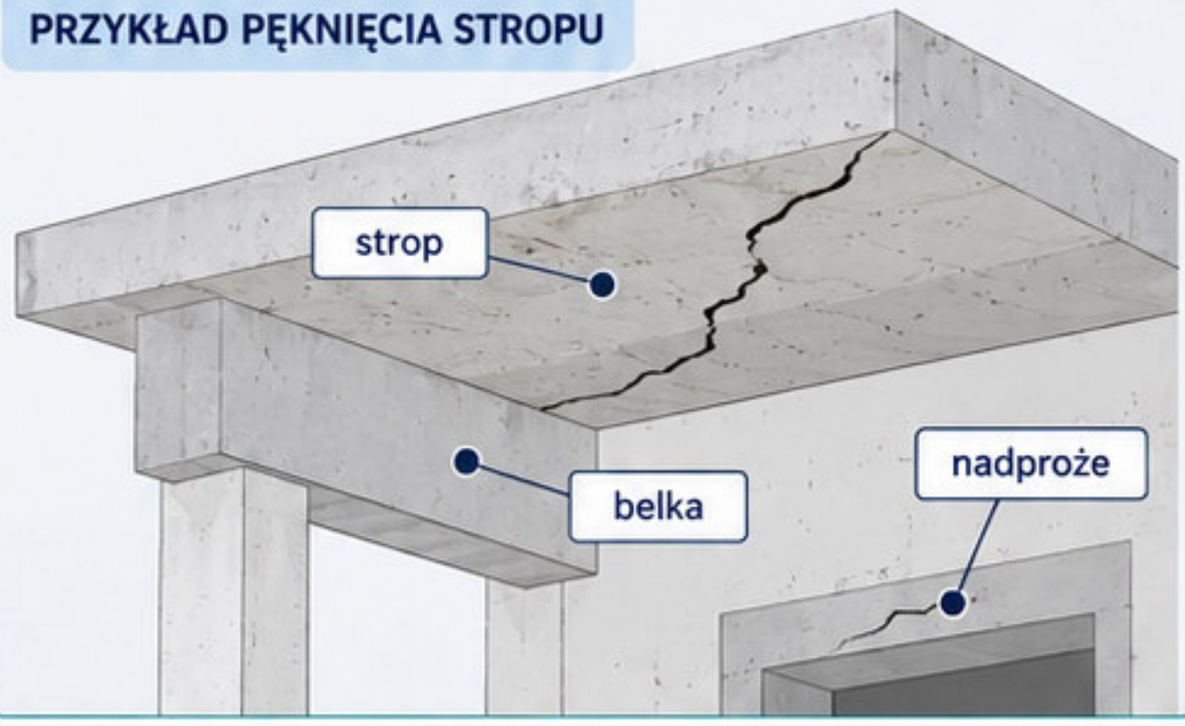
ELEMENTY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEJ UWAGI:

01. Stropy nad garażami i piwnicami
02. Belki i podciągi w częściach wspólnych
03. Nadproża nad drzwiami i bramami
04. Stropy z widocznymi zaciekami
05. Miejsca, w których pojawia się ugięcie lub odspojenie tynku

SYGNAŁY PODWYŻSZONEGO RYZYKA:

01. Pęknięcie przebiega wzdłuż belki lub podciągu
02. Widoczne jest ugięcie elementu
03. Odpada tynk lub beton
04. Widać zbrojenie albo ślady rdzy
05. Pęknięcie pojawiło się nagle po zdarzeniu, remoncie lub obciążeniu

PRZYKŁAD PĘKNIĘCIA STROPU





pęknięcie belki z widoczną korozją



pęknięcie stropu z odspojeniem tynku

INSTRUKCJA OBSERWACJI:

Wykonaj zdjęcie ogólne pokazujące lokalizację elementu, zdjęcie średnie pokazujące przebieg pęknięcia oraz zbliżenie z miarką. Zapisz, czy pęknięciu towarzyszą zacieki, odspojenia, drgania lub odgłosy.

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ:

- ☐ Czy znamy dokładną lokalizację pęknięcia?
- ☐ Czy zmierzono szerokość pęknięcia?
- ☐ Czy występują zacieki lub ślady wilgoci?
- ☐ Czy widać odspojenia tynku lub ubytki betonu?
- ☐ Czy podczas użytkowania słychać drgania lub nietypowe odgłosy?

WAŻNE Jeśli pęknięcie znajduje się w belce, stropie lub nadprożu i towarzyszy mu odspajanie materiału, traktuj sytuację jako wymagającą pilnej konsultacji.

JAK MIERZYĆ I DOKUMENTOWAĆ RYSY



Cel dokumentacji:
Dokumentacja rysy pozwala sprawdzić, czy objaw jest stabilny, czy postępuje. Najważniejsze jest powtarzanie obserwacji w tym samym miejscu i w podobny sposób.

CO PRZYGOTOWAĆ?

- Telefon lub aparat fotograficzny
- Miarkę, linijkę lub szczelinomierz
- Kartkę z datą i lokalizacją
- Notatnik lub formularz zgłoszenia
- Taśmę malarską do oznaczenia punktów odniesienia



1. Zdjęcie ogólne



2. Zdjęcie średnie



3. Zbliżenie z miarką

JAK WYKONAĆ DOKUMENTACJĘ?

01 Zrób zdjęcie ogólne
Pokaż, gdzie znajduje się rysa: klatka schodowa, garaż, ściana, słup, sufit.

02 Zrób zdjęcie średnie
Pokaż cały przebieg rysy oraz jej relację do narożników, drzwi, okien lub elementów konstrukcyjnych.

03 Zrób zbliżenie z miarką
Umieść miarkę obok rysy, nie zasłaniając jej przebiegu.

04 Zapisz dane
Data, miejsce, długość, przybliżona szerokość, kierunek, towarzyszące objawy i osoba dokumentująca.

05 Powtórz obserwację
Dla objawów wymagających monitorowania wykonuj kontrolę cyklicznie, np. raz w miesiącu lub po intensywnych opadach.

PRZYKŁADOWE UJĘCIA



Zdjęcie ogólne – kontekst



Zdjęcie średnie – przebieg rysy



Zbliżenie z miarką – szerokość

WAŻNA WSKAZÓWKA:

Nie porównuj zdjęć wykonanych z zupełnie innej odległości i pod innym kątem. Utrudnia to ocenę zmian.

KIEDY OBSERWOWAĆ, A KIEDY REAGOWAĆ NATYCHMIAST

Wykorzystaj poniższą matrycę, aby ocenić, jak poważna jest rysa, i zdecydować, jakie działania podjąć.

OBSERWUJ, GDY:

- Rysa jest cienka, powierzchniowa i nie zmienia się w czasie
- Nie ma odspojenia tynku ani betonu
- Nie występują zacieki, wilgoć ani rdzawe przebarwienia
- Element nie wykazuje deformacji lub ugięcia
- Rysa znajduje się wyłącznie w warstwie wykończeniowej



PRZYKŁAD: cienka, powierzchniowa rysa tynku.

ZAPLANUJ ZGŁOSZENIE TECHNICZNE, GDY:

- Rysa pojawia się ponownie po naprawie
- Występuje w kilku podobnych miejscach
- Towarzyszą jej zacieki, wilgoć lub łuszczenie powłoki
- Ma kierunek ukośny, schodkowy lub nieregularny
- Mieszkańcy zgłaszają powiększanie się objawu



PRZYKŁAD: rysa z zaciekami i łuszczeniem powłoki.

REAGUJ NATYCHMIAST, GDY:

- Odpadają fragmenty tynku, betonu lub okładziny
- Widać zbrojenie, rdzę lub kruszenie betonu
- Pęknięcie szybko się poszerza
- Występuje ugięcie stropu, belki lub nadproża
- Istnieje ryzyko dla osób poruszających się w pobliżu



PRZYKŁAD: odspojony tynk, widoczne zbrojenie i korozja.

PROCEDURA POSTĘPOWANIA

Przy poziomie Alarm: zabezpiecz miejsce, ogranicz dostęp, wykonaj dokumentację zdjęciową i skontaktuj się z osobą posiadającą odpowiednie uprawnienia.

PAMIĘTAJ

Jedna rysa zwykle nie oznacza zagrożenia, ale jej charakter, lokalizacja i zmiany w czasie mogą świadczyć o poważnych problemach konstrukcyjnych. W razie wątpliwości skonsultuj się ze specjalistą.

MODUŁ 03

MODUŁ 03

Wilgoć, przecieki i zawilgocenia

Cel modułu: Nauczyć rozpoznawania najczęstszych objawów wilgoci, przecieków i zawilgocenia w częściach wspólnych budynku oraz wskazać, kiedy problem wymaga szybkiej reakcji.



W TYM MODULE:

01 Jak rozpoznawać źródła wilgoci

02 Przecieki na ścianach i sufitach

03 Zawilgocenia elewacji i stref mokrych

04 Pleśń, wykwity i łuszczenie powłok

WILGOĆ

KONTROLA

DOKUMENTACJA

SZYBKA REAKCJA

Wilgoć rzadko jest tylko problemem estetycznym.
Często wskazuje na nieszczelność, błąd izolacji albo brak prawidłowego odprowadzenia wody.

JAK ROZPOZNAWAĆ ŹRÓDŁA WILGOCI

Zawilgocenie może pochodzić z przecieku instalacji, nieszczelności dachu, uszkodzonej izolacji, podciągania kapilarnego, kondensacji pary wodnej albo niewłaściwej wentylacji. Pierwsza obserwacja powinna ustalić, gdzie objaw się pojawia i kiedy się nasila.



CO OBSERWUJESZ?

Zawilgocenie może pochodzić z przecieku instalacji, nieszczelności dachu, uszkodzonej izolacji, podciągania kapilarnego, kondensacji pary wodnej albo niewłaściwej wentylacji. Pierwsza obserwacja powinna ustalić, gdzie objaw się pojawia i kiedy się nasila.

PYTANIA POMOCNICZE:

01 Czy plama pojawia się po deszczu?

02 Czy znajduje się pod łazienką, kuchnią, tarasem lub dachem?

03 Czy wilgoć występuje przy podłodze, przy suficie czy wokół okna?

04 Czy problem nasila się zimą?

05 Czy w pobliżu znajdują się rury, odpływy lub piony instalacyjne?

06 Czy towarzyszy temu zapach stęchlizny?

MOŻLIWE ŹRÓDŁA WEDŁUG LOKALIZACJI:

01 **Przy suficie**: dach, taras, balkon, instalacja nad pomieszczeniem.

02 **Przy podłodze**: podciąganie wilgoci, nieszczelność izolacji, zalewanie.

03 **W narożnikach**: mostki termiczne, kondensacja, słaba wentylacja.

04 **Wokół okien**: nieszczelny montaż, obróbki, parapety, mostki cieplne.

05 **Na elewacji**: uszkodzone rynny, spusty, obróbki lub pęknięcia powłoki.

MAPA ŹRÓDEŁ WILGOCI

OPADY
deszcz, dach, taras, balkon

INSTALACJE
rury, odpływy, piony, przecieki

WENTYLACJA
kondensacja, wilgoć, pleśń

TEMPERATURA
mostki cieplne, zimne przegrody

TYPOWE PRZYKŁADY I KROKI SPRAWDZENIA

Miejsce objawu	Możliwa przyczyna	Co sprawdzić
Sufit	Przeciek z dachu, tarasu lub instalacji	Stan pokrycia dachu, obróbki, izolacje, instalacje nad stropem
Ściana	Nieszczelność elewacji, mostki termiczne, przecieki z instalacji	Elewacja, rynny, spusty, obróbki, rury w ścianie
Podłoga	Podciąganie kapilarne, nieszczelna izolacja, zalewanie	Izolacja przeciwwilgociowa, drenaż, instalacje w posadzce, poziom gruntu
Okno	Nieszczelny montaż, mostki cieplne, kondensacja	Stan uszczelek, obróbki, parapety, wentylacja pomieszczenia
Narożniki	Mostki termiczne, kondensacja, słaba wentylacja	Izolacja termiczna, wentylacja, temperatura i wilgotność w pomieszczeniu

WAŻNE Nie wystarczy wysuszyć ściany. Najpierw trzeba ustalić, skąd pochodzi wilgoć.

PRZECIEKI NA ŚCIANACH I SUFITACH



CO OBSERWUJESZ?

Przeciek na ścianie lub suficie zwykle pojawia się jako zaciek, ciemniejsza plama, pęcherze farby, łuszczenie powłoki, odspojenie tynku albo kapanie wody. Objaw może być stały albo występować tylko po deszczu, myciu posadzek, korzystaniu z instalacji lub roztopach.

OBJAWY TYPOWE:

01 Żółte lub brunatne zacieki

02 Ciemniejsze, wilgotne plamy

03 Pęcherze pod farbą

04 Miękki lub kruszący się tynk

05 Krople wody lub ślady spływania

06 Zapach wilgoci lub stęchlizny



żółty zaciek



pęcherze farby



kapanie wody

CO SPRAWDZIĆ W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI:

- ☐ Czy nad miejscem przecieku znajduje się łazienka, kuchnia, balkon, taras lub dach?
- ☐ Czy przeciek pojawia się po opadach?
- ☐ Czy w pobliżu przebiega instalacja wodna lub kanalizacyjna?
- ☐ Czy problem pojawił się po remoncie?
- ☐ Czy sąsiednie lokale zgłaszały podobny problem?

KLASYFIKACJA WSTĘPNA:

OBSERWACJA
sucha, stara plama bez zmian.

UWAGA
okresowo powracający zaciek.

ALARM
aktywny przeciek, kapanie wody, odspajanie tynku lub ryzyko kontaktu z instalacją elektryczną.

WAŻNE | Jeżeli woda pojawia się w pobliżu instalacji elektrycznej, nie zwlekaj. Zabezpiecz miejsce i zgłoś problem pilnie.

ZAWILGOCENIA ELEWACJI I STREF MOKRYCH

Zawilgocenia elewacji i stref mokrych często wynikają z niewłaściwego odprowadzenia wody, uszkodzenia uszczelnień, nieszczelnych obróbek, pęknięć powłok, braku spadków albo niedrożnych odpływów.



CO OBSERWUJESZ?

Zawilgocenia elewacji i stref mokrych często wynikają z niewłaściwego odprowadzenia wody, uszkodzenia uszczelnień, nieszczelnych obróbek, pęknięć powłok, braku spadków albo niedrożnych odpływów.

MIEJSCA SZCZEGÓLNIE NARAŻONE:

01 Cokoły budynku

02 Strefy przy balkonach i tarasach

03 Obszary pod rynnami i rurami spustowymi

04 Ściany garaży i piwnic

05 Pomieszczenia techniczne i węzły sanitarne

06 Miejsca przy kratkach odpływowych

SYGNAŁY WIZUALNE:

01 Ciemne pasy lub plamy na elewacji

02 Zielonkawe naloty, glony lub zabrudzenia biologiczne

03 Pęcherze i odparzenia powłoki

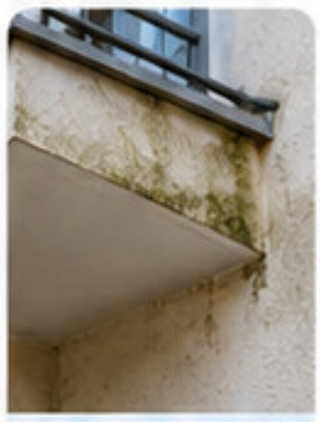
04 Kruszenie tynku przy cokole

05 Miejscowe wykwity solne

06 Zacieki poniżej parapetów, balkonów lub obróbek blacharskich



zawilgocony cokół



zacieki pod balkonem



zacieki przy rurze spustowej



niedrożny odpływ

INSTRUKCJA KONTROLI:

Sprawdź, czy woda ma prawidłową drogę odpływu. Zwróć uwagę na spadki, rynny, kratki, uszczelnienia i miejsca, w których woda zatrzymuje się po opadach.

- ☐ Czy rynny i rury spustowe są drożne i prawidłowo odprowadzają wodę?
- ☐ Czy obróbki blacharskie, parapety i uszczelnienia są szczelne?
- ☐ Czy na balkonach i tarasach są zachowane odpowiednie spadki?
- ☐ Czy kratki odpływowe są drożne?
- ☐ Czy po deszczu nie pozostają kałuże ani miejsca długotrwale mokre?

PRAKTYCZNA WSKAZÓWKA

Jeżeli zawilgocenie powtarza się w tym samym miejscu po każdym deszczu, problem prawdopodobnie ma związek z odprowadzeniem wody lub nieszczelnością przegrody.

PLEŚŃ, WYKWITY I ŁUSZCZENIE POWŁOK



Pomóż w rozpoznaniu objawów oraz zrozum, z czego mogą wynikać pleśń, wykwity i łuszczenie powłok na ścianach, sufitach lub innych powierzchniach.

CO OBSERWUJESZ?

Pleśń, wykwity i łuszczenie powłok są objawami, które często pojawiają się tam, gdzie wilgoć utrzymuje się zbyt długo. Mogą wskazywać na problem z wentylacją, kondensacją pary wodnej, nieszczelnością lub przenikaniem wilgoci przez przegrodę.

JAK ODRÓŻNIAĆ OBJAWY:



Pleśń

Najczęściej ma postać czarnych, zielonkawych lub ciemnych plam. Często pojawia się w narożnikach, za meblami, przy oknach i w miejscach słabej wentylacji.



Wykwity solne

Zwykle wyglądają jak biały, krystaliczny nalot na powierzchni muru, tynku lub posadzki. Mogą świadczyć o migracji wilgoci przez materiał.



Łuszczenie powłok

Farba lub tynk odspaja się, pęcznieje albo odpada płatami. Często oznacza, że podłoże było wilgotne lub że wilgoć nadal działa od spodu.

PYTANIA KONTROLNE:

- [ ] 01 Czy objaw pojawia się po sezonie grzewczym?
- [ ] 02 Czy pomieszczenie ma sprawną wentylację?
- [ ] 03 Czy ściana jest zimna w dotyku?
- [ ] 04 Czy nalot wraca po oczyszczeniu?
- [ ] 05 Czy pod łuszczącą się farbą tynk jest mokry lub kruchy?

KLASYFIKACJA WSTĘPNA:

OBSERWACJA
pojedyncze, niewielkie ślady bez oznak postępu.

WERYFIKACJA
powtarzające się objawy, większy zakres lub widoczne zawilgocenie.

DZIAŁANIE
rozległa pleśń, nawracające wykwity lub znaczne odspojenia powłok.

WAŻNE Samo zamalowanie pleśni lub wykwitów nie usuwa przyczyny problemu. Najpierw należy ustalić źródło wilgoci.

MODUŁ 04

MODUŁ 04

Odspojenia, łuszczenie i uszkodzenia wykończeń

Cel modułu:
Nauczyć rozpoznawania objawów odspojenia, łuszczenia, pęcznienia, deformacji i uszkodzeń warstw wykończeniowych, które mogą wskazywać na problem z podłożem, wilgocią, korozją lub wykonaniem.

W TYM MODUŁE:

- Łuszcząca się farba i odparzenia tynku
- Odspojenia okładzin i płytek
- Wybrzuszenia, głuche odgłosy i deformacje
- Rdza, przebarwienia i odsłonięte zbrojenie
- Jak zabezpieczyć miejsce i zgłosić problem



Uszkodzenie powierzchni często jest tylko widocznym skutkiem głębszego problemu.

MODUŁ 04

ŁUSZCZĄCA SIĘ FARBA I ODPARZENIA TYNKU

Pomóż rozpoznać łuszczenie farby, pęcherze i odparzenia tynku oraz odróżnić mniej groźne objawy od tych, które wymagają uwagi.



pęcherze farby



odparzony tynk



kruszące się podłoże

CO OBSERWUJESZ?

Łuszczenie farby, pęcherze pod powłoką, odparzenia tynku i kruszenie powierzchni mogą wskazywać na wilgoć, słabą przyczepność warstw, niewłaściwe przygotowanie podłoża albo starzenie się materiałów.

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ:

- ☐ Czy farba odpada płatami?
- ☐ Czy pod powłoką widać wilgoć lub biały nalot?
- ☐ Czy tynk jest miękki, sypki lub kruchy?
- ☐ Czy problem powtarza się po naprawie?
- ☐ Czy uszkodzenie pojawia się przy suficie, podłodze, oknie lub rurach?

NAJCZĘSTSZE MOŻLIWE PRZYCZYNY:

01. Zawilgocenie podłoża przed malowaniem
02. Nieszczelność instalacji lub przegrody
03. Brak gruntowania albo niewłaściwy dobór materiałów
04. Zbyt szybkie nakładanie kolejnych warstw
05. Sole budowlane migrujące przez tynk
06. Przemarzanie lub kondensacja pary wodnej

KLASYFIKACJA WSTĘPNA:

OBSERWACJA
drobne, miejscowe łuszczenie bez wilgoci.

UWAGA
powtarzające się pęcherze, kruchy tynk lub naloty.

ALARM
odpadające fragmenty, nad ciągiem pieszym, aktywny przeciek lub kontakt z instalacją elektryczną.

Nie maluj ponownie powierzchni, dopóki nie ustalisz, czy podłoże jest suche i stabilne.

MODUŁ 04

ODSPOJENIA OKŁADZIN I PŁYTEK



Cel modułu:
Nauczyć rozpoznawania objawów odspojenia okładzin, płytek oraz innych warstw wykończeniowych, które mogą wskazywać na utratę przyczepności i ryzyko dalszych uszkodzeń.

CO OBSERWUJESZ?

Odspojenie okładziny oznacza utratę przyczepności między płytką, kamieniem, tynkiem dekoracyjnym lub inną warstwą wykończeniową a podłożem. Objaw może być widoczny jako pęknięcie, odstawanie, głuchy odgłos albo całkowite odpadnięcie elementu.



PYTANIA KONTROLNE:

- [ ] Czy płytki wydają głuchy dźwięk po lekkim opukaniu?
- [ ] Czy są widoczne pęknięcia fug?
- [ ] Czy elementy odstają od podłoża?
- [ ] Czy okładzina znajduje się nad przejściem lub miejscem użytkowanym przez mieszkańców?
- [ ] Czy podobny problem występuje w kilku miejscach?

GDZIE WYSTĘPUJE NAJCZĘŚCIEJ:

01. Posadzki w holach, garażach i korytarzach
02. Ściany klatek schodowych
03. Cokoły przy wejściach
04. Balkony, tarasy i strefy zewnętrzne
05. Ściany narażone na wilgoć lub zmiany temperatury

MOŻLIWE PRZYCZYNY:

01. Brak przyczepności zaprawy klejowej
02. Ruchy termiczne i brak dylatacji
03. Wilgoć pod okładziną
04. Zamarzanie wody w porach materiału
05. Błędy wykonawcze lub niewłaściwe podłoże
06. Przeciążenie albo uderzenie mechaniczne

Luźne elementy na elewacji, balkonie lub nad ciągiem pieszym mogą stanowić bezpośrednie zagrożenie dla użytkowników.

MODUŁ 04

Wybrzuszenia, głuche odgłosy i deformacje



Cel modułu:
Nauczyć rozpoznawania wybrzuszeń, deformacji, głuchych odgłosów oraz innych objawów, które mogą wskazywać na odspojenie warstwy, zawilgocenie lub problemy konstrukcyjne.

CO OBSERWUJESZ?

Wybrzuszenia, falowanie powierzchni, lokalne deformacje i głuche odgłosy przy opukiwaniu mogą wskazywać na odspojenie warstwy, pęcznienie materiału, zawilgocenie, korozję podłoża albo pracę elementu.

TYPOWE OBJAWY:

01 Powierzchnia nie jest płaska i tworzy wypukłość.

02 Tynk lub okładzina brzmi głucho przy lekkim opukaniu.

03 Farba tworzy pęcherze lub fałdy.

04 Posadzka unosi się, faluje lub pęka przy fugach.

05 Widoczne są lokalne deformacje po zalaniu lub zawilgoceniu.

MOŻLIWE PRZYCZYNY:

01 Wilgoć uwięziona pod warstwą wykończeniową.

02 Brak dylatacji lub niewłaściwe szczeliny robocze.

03 Korozja elementu pod spodem.

04 Naprężenia termiczne.

05 Niewłaściwy material albo błąd wykonawczy.

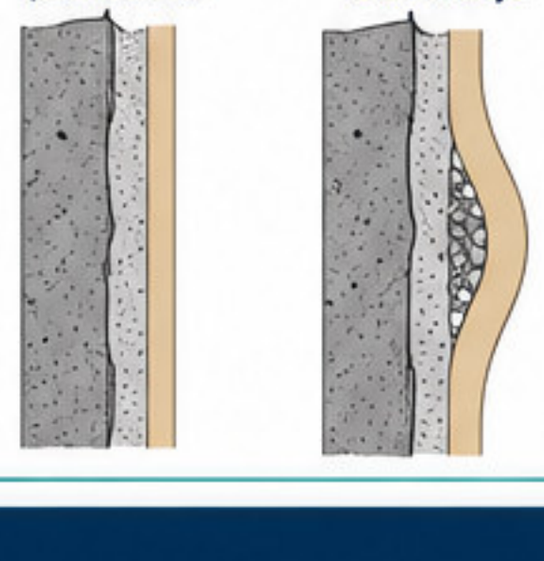
06 Uszkodzenie mechaniczne.

INSTRUKCJA KONTROLI:

Zaznacz obrys wybrzuszenia, wykonaj zdjęcie z boku i z przodu, zapisz datę oraz sprawdź, czy obszar się powiększa. Nie odrywaj warstw na własną rękę, jeżeli istnieje ryzyko odpadania większych fragmentów.

Sprawdź:

- ☐ dźwięk
- ☐ wilgoć
- ☐ postęp
- ☐ lokalizację
- ☐ ryzyko upadku elementu



KLASYFIKACJA:

OBSERWACJA
niewielka deformacja bez postępu.

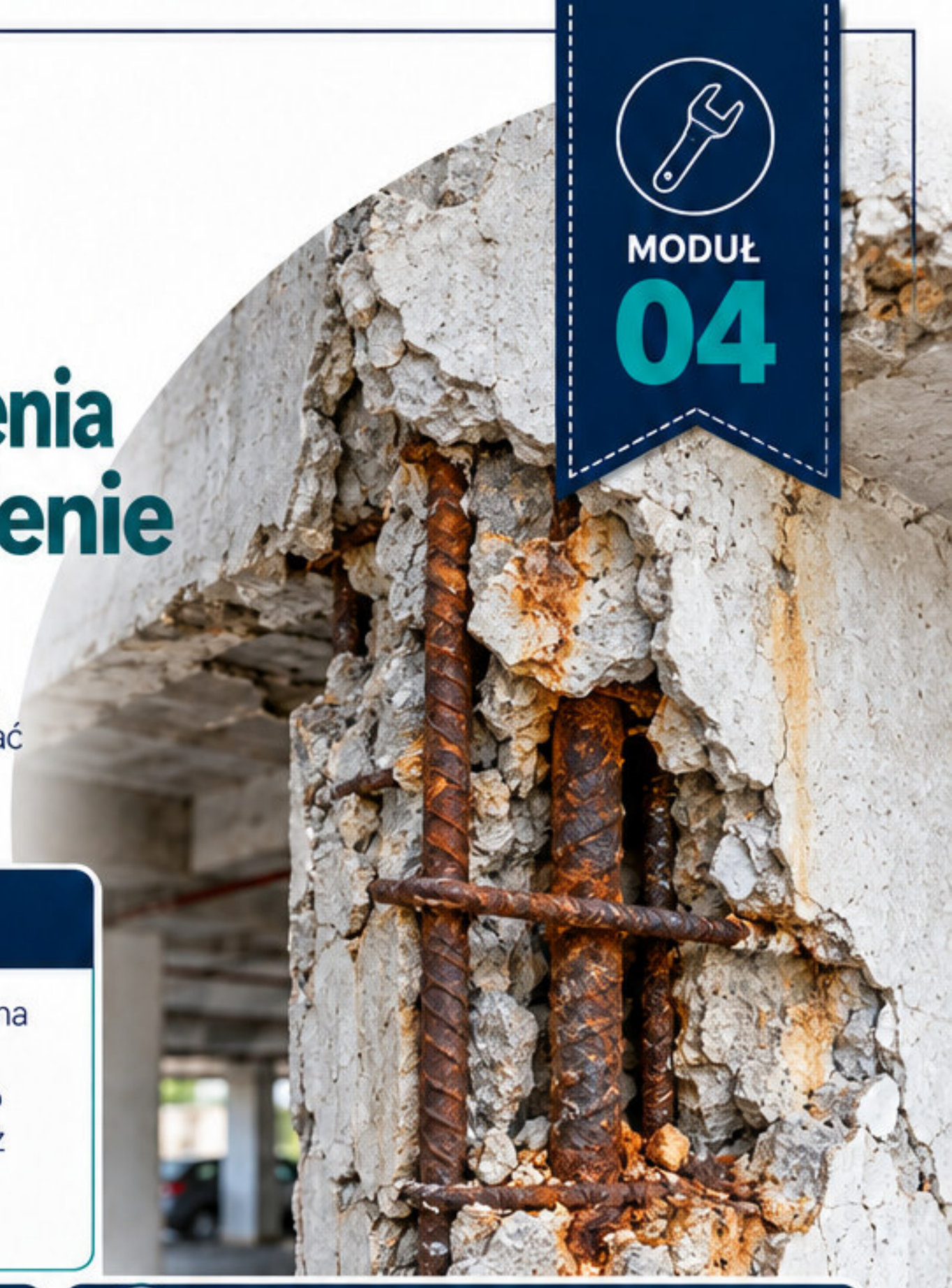
UWAGA
głuchy odgłos lub powiększające się wybrzuszenie.

ALARM
ryzyko odpadnięcia, duża powierzchnia odspojenia lub deformacja elementu konstrukcyjnego.

MODUŁ 04

MODUŁ 04

Rdza, przebarwienia i odsłonięte zbrojenie



Cel modułu:
Nauczyć rozpoznawania objawów korozji zbrojenia w elementach żelbetowych, które mogą wskazywać na poważne uszkodzenia wymagające szybkiej reakcji.

CO OBSERWUJESZ?

Rdzawe przebarwienia, pękający beton, odspojona otulina i widoczne zbrojenie mogą wskazywać na korozję stali w elemencie żelbetowym. Jest to objaw wymagający szczególnej uwagi, ponieważ korozja może stopniowo osłabiać element i powodować odpadanie fragmentów betonu.

OBJAWY OSTRZEGAWCZE:

- [ ] 01 Rdzawe zacieki na betonie lub tynku
- [ ] 02 Pęknięcia biegnące wzdłuż prętów zbrojeniowych
- [ ] 03 Odspojona lub odpadająca otulina betonowa
- [ ] 04 Widoczne pręty stalowe
- [ ] 05 Kruszenie narożników słupów, belek lub płyt balkonowych
- [ ] 06 Powtarzające się zawilgocenie w tym samym miejscu

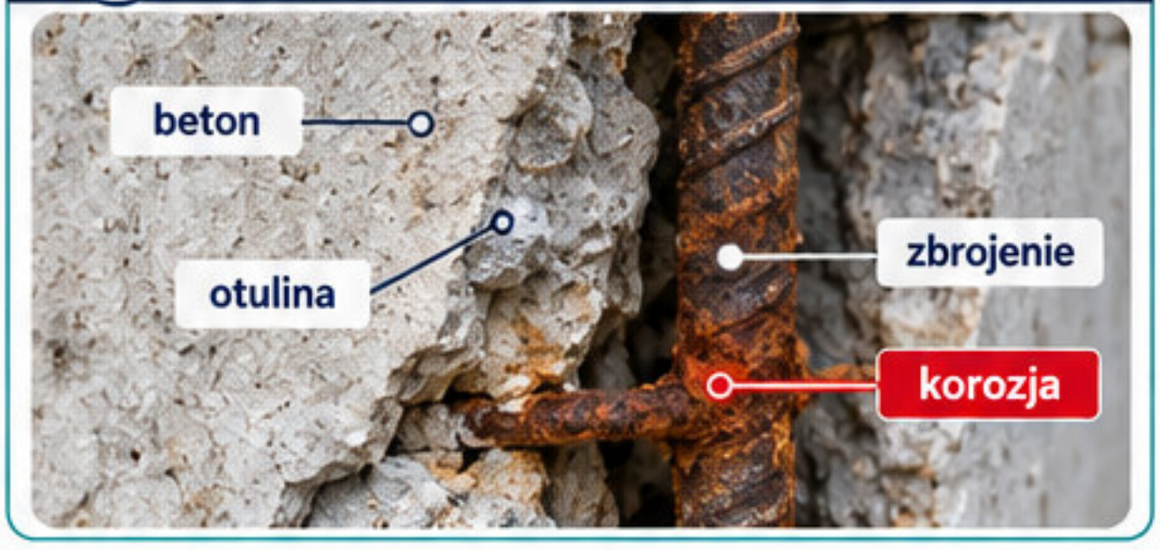
MOŻLIWE PRZYCZYNY:

- [ ] 01 Długotrwałe działanie wilgoci
- [ ] 02 Nieszczelna izolacja lub brak odprowadzenia wody
- [ ] 03 Zbyt mała otulina zbrojenia
- [ ] 04 Karbonatyzacja betonu
- [ ] 05 Uszkodzenia mechaniczne odsłaniające stal
- [ ] 06 Sole odladzające w garażach i na rampach

CO ZROBIĆ:

- [ ] 01 Wykonaj zdjęcia ogólne i zbliżenia
- [ ] 02 Zapisz lokalizację i zakres uszkodzenia
- [ ] 03 Sprawdź, czy fragmenty mogą odpadać
- [ ] 04 Ogranicz dostęp, jeśli miejsce znajduje się nad przejściem
- [ ] 05 Zgłoś problem do oceny technicznej

PRZYKŁAD USZKODZENIA:



Odsłonięte zbrojenie, odpadający beton i rdzawe zacieki w elementach konstrukcyjnych powinny być traktowane jako sygnał wymagający szybkiej reakcji.

MODUŁ 04

JAK ZABEZPIECZYĆ MIEJSCE I ZGŁOSIĆ PROBLEM



KIEDY ZABEZPIECZYĆ MIEJSCE:

Miejsce należy zabezpieczyć zawsze wtedy, gdy istnieje ryzyko poślizgnięcia, kontaktu z wodą, porażenia prądem, odpadnięcia fragmentu, skaleczenia lub dalszego uszkodzenia elementu.

PROCEDURA KROK PO KROKU:

01 Oceń ryzyko dla użytkowników
Sprawdź, czy mieszkańcy, dzieci, goście lub pracownicy mogą wejść w strefę zagrożenia.

02 Ogranicz dostęp
Ustaw taśmę ostrzegawczą, pachołki, barierkę lub czytelną informację.
Nie pozostawiaj zagrożenia bez oznaczenia.

03 Wykonaj dokumentację
Zrób zdjęcie ogólne, średnie i zbliżenie.
Zanotuj datę, miejsce, opis objawu i osoby poinformowane.

04 Zgłoś do odpowiedniej osoby
Przekaż informację zarządcy, administratorowi, firmie serwisowej lub specjaliście technicznemu, zależnie od skali problemu.

05 Monitoruj do czasu rozwiązania
Sprawdzaj, czy zabezpieczenie pozostaje na miejscu i czy objaw się nie pogarsza.

MINIMALNA TREŚĆ ZGŁOSZENIA:

- ☐ Miejsce usterki
- ☐ Rodzaj objawu
- ☐ Data zauważenia
- ☐ Zdjęcia
- ☐ Ocena pilności: Obserwacja / Uwaga / Alarm
- ☐ Podjęte działania zabezpieczające

ZGŁOSZENIE USTERKI

Miejsce usterki _____

_____

Rodzaj objawu _____

_____

_____

Data zauważenia _____ / _____ / _____

Zdjęcia ☐ ogólne ☐ średnie ☐ zbliżenie

Ocena pilności ☐ Obserwacja ☐ Uwaga ☐ Alarm

Podjęte działania zabezpieczające _____

_____

_____

Osoba zgłaszająca _____

Osoba lub jednostka, do której zgłoszono _____

Data zgłoszenia _____ / _____ / _____

Dobre zgłoszenie skraca czas reakcji i zmniejsza ryzyko błędnej decyzji.

MODUŁ 05

MODUŁ 05

Elewacje, balkony i dach

Cel modułu:
Pokazać, jak rozpoznawać typowe uszkodzenia elewacji, balkonów, dachu, obróbek, dylatacji i systemu odprowadzania wody.



W TYM MODULE:

- Uszkodzenia elewacji
- Balkony, balustrady i odwodnienie
- Dach, obróbki i hydroizolacja
- Fugi, dylatacje i uszczelnienia
- Rynny, spusty i odprowadzanie wody

Elementy zewnętrzne pracują w najtrudniejszych warunkach — dlatego wymagają regularnej obserwacji.

MODUŁ 05

Uszkodzenia elewacji

Cel modułu:
Nauczyć rozpoznawania typowych uszkodzeń elewacji, które mogą wskazywać na problemy z warstwą ochronną, izolacją, odwodnieniem lub detalami wykonawczymi.



CO OBSERWUJESZ?

Elewacja chroni budynek przed wpływem warunków atmosferycznych. Pęknięcia, odspojenia, zabrudzenia, zacieki, naloty biologiczne i ubytki tynku mogą świadczyć o problemach z warstwą ochronną, izolacją, odwodnieniem lub detalami wykonawczymi.

TYPOWE OBJAWY:

01 Pęknięcia pionowe, poziome lub siatkowe
02 Odspojenia i pęcherze tynku
03 Zacieki pod parapetami, balkonami i obróbkami
04 Zielone lub czarne naloty biologiczne
05 Ubytki narożników i cokołów
06 Przebarwienia przy łączeniach materiałów

MOŻLIWE PRZYCZYNY:

01 Brak prawidłowego odprowadzenia wody
02 Uszkodzone parapety, kapinosy lub obróbki
03 Nieszczelności przy balkonach i tarasach
04 Ruchy termiczne elewacji
05 Uszkodzenia mechaniczne
06 Starzenie się powłok ochronnych

PYTANIA KONTROLNE:

- ☐ Czy uszkodzenie pojawia się po opadach?
- ☐ Czy zacieki mają powtarzalny kierunek spływu?
- ☐ Czy tynk brzmi głucho lub odstaje?
- ☐ Czy fragmenty mogą spaść na chodnik, wejście lub parking?
- ☐ Czy problem występuje na większej części elewacji?

OBJAW / MOŻLIWA PRZYCZYNA / PIERWSZE DZIAŁANIE

Objaw		Możliwa przyczyna	Pierwsze działanie
	Pęknięcia tynku	Ruchy termiczne, osiadanie, niestabilne podłoże	Monitoruj rozwój, zleć ocenę specjaliście
	Odspojenia tynku	Zawilgocenie, nieszczelności, starzenie się powłok	Sprawdź źródło wilgoci, usuń luźne fragmenty, zaplanuj naprawę
	Zacieki	Brak lub uszkodzone obróbki, nieszczelne parapety	Skontroluj obróbki i odwodnienie, uszczelnij
	Naloty biologiczne	Długotrwała wilgoć, zacienienie	Usuń nalot, sprawdź i wyeliminuj przyczynę zawilgocenia

Odspojenia elewacji nad wejściem, chodnikiem lub parkingiem należy traktować jako potencjalne zagrożenie dla użytkowników.

MODUŁ 05

BALKONY, BALUSTRADY I ODWODNIENIE

Cel: zidentyfikować widoczne oznaki uszkodzeń balkonów, balustrad i odwodnienia, które mogą prowadzić do przecieków, korozji lub utraty bezpieczeństwa użytkowania.





CO OBSERWUJESZ?

Balkony są szczególnie narażone na wodę, mróz, zmiany temperatury i obciążenia użytkowe. Nawet drobne uszkodzenia posadzki, fug, krawędzi lub odwodnienia mogą z czasem prowadzić do odspojenia warstw, korozji zbrojenia i przecieków.

OBJAWY OSTRZEGAWCZE:

- ☐ Zacieki pod płytą balkonową
- ☐ Rdzawe przebarwienia przy krawędziach
- ☐ Odspojone płytki lub pęknięte fugi
- ☐ Luźna balustrada lub skorodowane mocowania
- ☐ Stojąca woda po deszczu
- ☐ Odpadające fragmenty betonu lub tynku

ELEMENTY DO SPRAWDZENIA:

01 Płyta balkonowa od góry i od spodu

02 Krawędzie i narożniki balkonu

03 Fugi, płytki i warstwa posadzkowa

04 Balustrady, mocowania i kotwy

05 Odpływy, rzygacze i spadki

06 Miejsca styku balkonu ze ścianą budynku

KLASYFIKACJA:

OBSERWACJA
drobne zabrudzenia bez uszkodzeń.

UWAGA
pęknięte fugi, miejscowe zacieki, słaby odpływ wody.

ALARM
luźna balustrada, odpadające fragmenty, odsłonięte zbrojenie lub duże przecieki.

Nie dopuszczaj do użytkowania balkonu, jeśli istnieje podejrzenie utraty stabilności balustrady lub ryzyko odpadania fragmentów.

MODUŁ 05

MODUŁ 05
Dach, obróbki i hydroizolacja



Cel modułu:
Nauczyć rozpoznawania typowych oznak nieszczelności i uszkodzeń dachu, obróbek blacharskich oraz warstwy hydroizolacyjnej, które mogą prowadzić do zawilgoceń i szkód w budynku.

CO OBSERWUJESZ?

Dach i hydroizolacja chronią budynek przed wodą opadową, Nieszczelności mogą objawiać się zaciekami na najwyższych kondygnacjach, zawilgoceniem stropu, pęcherzami powłok, wodą stojącą na dachu albo uszkodzonymi obróbkami blacharskimi.

MIEJSCA SZCZEGÓLNEJ KONTROLI:

01 Obróbki kominów, attyk i świetlików
02 Wpusty dachowe i odpływy
03 Połączenia połaci z elementami pionowymi
04 Przejścia instalacyjne przez dach
05 Krawędzie i narożniki dachu
06 Miejsca zalegania wody

OBJAWY MOŻLIWYCH PROBLEMÓW:

01 Zacieki na suficie ostatniej kondygnacji
02 Pęcherze lub pofałdowania papy albo membrany
03 Pęknięcia i rozszczelnienia obróbek
04 Zalegająca woda po opadach
05 Oderwane, skorodowane lub nieszczelne elementy blacharskie
06 Wilgoć wokół kominów, wyłazów i świetlików

INSTRUKCJA KONTROLI PO OPADACH:

Po intensywnym deszczu sprawdź miejsca, w których wcześniej pojawiały się zacieki. Zanotuj, czy woda zalega na dachu, czy odpływy są drożne i czy objawy pojawiają się w tych samych punktach.

Nie wchodź na dach bez uprawnień, zabezpieczeń i zgody zarządcy.
Kontrolę dachu powinny wykonywać osoby przygotowane do pracy na wysokości.

BLOK 05

FUGI, DYLATACJE I USZCZELNIENIA



CO OBSERWUJESZ?

Fugi, dylatacje i uszczelnienia są miejscami kontrolowanej pracy budynku oraz ochrony przed wodą. Pęknięcia, wykruszenia, ubytki lub odspojenia w tych strefach mogą prowadzić do zawilgocenia, przecieków, odspajania okładzin i przyspieszonej degradacji elementów.

MIEJSCA SZCZEGÓLNIE WAŻNE:

- Dylatacje elewacji i posadzek
- Fugi między płytkami na balkonach i tarasach
- Uszczelnienia przy oknach, drzwiach i parapetach
- Połączenia ściany z posadzką
- Strefy przy progach, odpływach i obróbkach
- Połączenia różnych materiałów, np. beton–metal, mur–okno

OBJAWY OSTRZEGAWCZE:

- Popękane, wykruszone lub brakujące fugi
- Szczeliny, przez które może wnikać woda
- Uszczelniacz odklejony od jednej strony połączenia
- Zabrudzenia lub zacieki wychodzące z dylatacji
- Roślinność, piasek lub wilgoć w szczelinach
- Powtarzające się pęknięcia po naprawie



prawidłowa dylatacja



pęknięta fuga



odklejony uszczelniacz

PYTANIA KONTROLNE:

- Czy szczelina jest drożna i elastyczna, czy wypełniona brudem?
- Czy woda zatrzymuje się przy uszczelnieniu?
- Czy material uszczelniający jest spękany, twardy lub odklejony?
- Czy obok pojawiają się zacieki, pleśń albo wykwity?

BOX PRAKTYCZNY

Uszczelnienie ma sens tylko wtedy, gdy powierzchnia jest przygotowana, sucha i dobrany jest odpowiedni materiał. Samo wypełnienie szczeliny przypadkową masą może ukryć problem, ale go nie rozwiąże.

BLOK 05

RYNNY, SPUSTY I ODPROWADZANIE WODY

CO OBSERWUJESZ?

Nieprawidłowe odprowadzanie wody jest jedną z najczęstszych przyczyn zawilgocenia elewacji, przecieków, degradacji tynku, uszkodzeń cokołów i problemów przy balkonach oraz dachach.





SPRAWDŹ PO DESZCZU

- [ ] Czy rynny nie przelewają się?
- [ ] Czy rury spustowe działają prawidłowo?
- [ ] Czy kratki odpływowe są drożne?
- [ ] Czy woda nie stoi przy budynku?
- [ ] Czy woda jest odprowadzana do odpowiedniego miejsca?

ELEMENTY DO SPRAWDZENIA:

- Rynny poziome
- Rury spustowe
- Wpusty dachowe
- Kratki odpływowe
- Przelewy awaryjne
- Odwodnienie liniowe przy garażach i wejściach
- Miejsca wylotu wody przy gruncie

TYPOWE OBJAWY PROBLEMÓW:

- Woda przelewa się przez rynnę podczas deszczu
- Na elewacji widać pionowe smugi i zacieki
- Rura spustowa jest pęknięta, rozszczelniona lub odłączona
- Kratka odpływowa jest zatkana liśćmi, piaskiem lub śmieciami
- Przy cokole tworzą się mokre plamy lub ubytki tynku
- Po deszczu woda stoi przy wejściu, rampie lub garażu.

MOŻLIWE PRZYCZYNY:

- Zatkane rynny lub odpływy
- Zbyt mały spadek rynny
- Uszkodzone mocowania
- Nieszczelne połączenia rur
- Brak właściwego odprowadzenia wody od budynku
- Zanieczyszczenia sezonowe po jesieni lub po silnym wietrze.

INSTRUKCJA KONTROLI SEZONOWEJ:

Kontrolę rynien i odpływów warto wykonywać po jesieni, po intensywnych opadach, po wichurach oraz przed sezonem zimowym. Szczególnie ważne jest sprawdzenie, czy woda nie spływa po elewacji i nie gromadzi się przy fundamentach.

Stałe zawilgocenie cokołu lub ściany przy gruncie może prowadzić do degradacji materiałów i wymaga ustalenia przyczyny odpływu wody.

MODUŁ 06

Garaże, piwnice i części wspólne



Cel modułu:

Pokazać, jak rozpoznawać typowe objawy uszkodzeń w garażach, piwnicach, klatkach schodowych, pomieszczeniach technicznych, ciągach komunikacyjnych i na terenie zewnętrznym budynku.

W TYM MODULE:

01 Słupy, belki i stropy w częściach wspólnych

02 Garaże i rampy

03 Piwnice i pomieszczenia techniczne

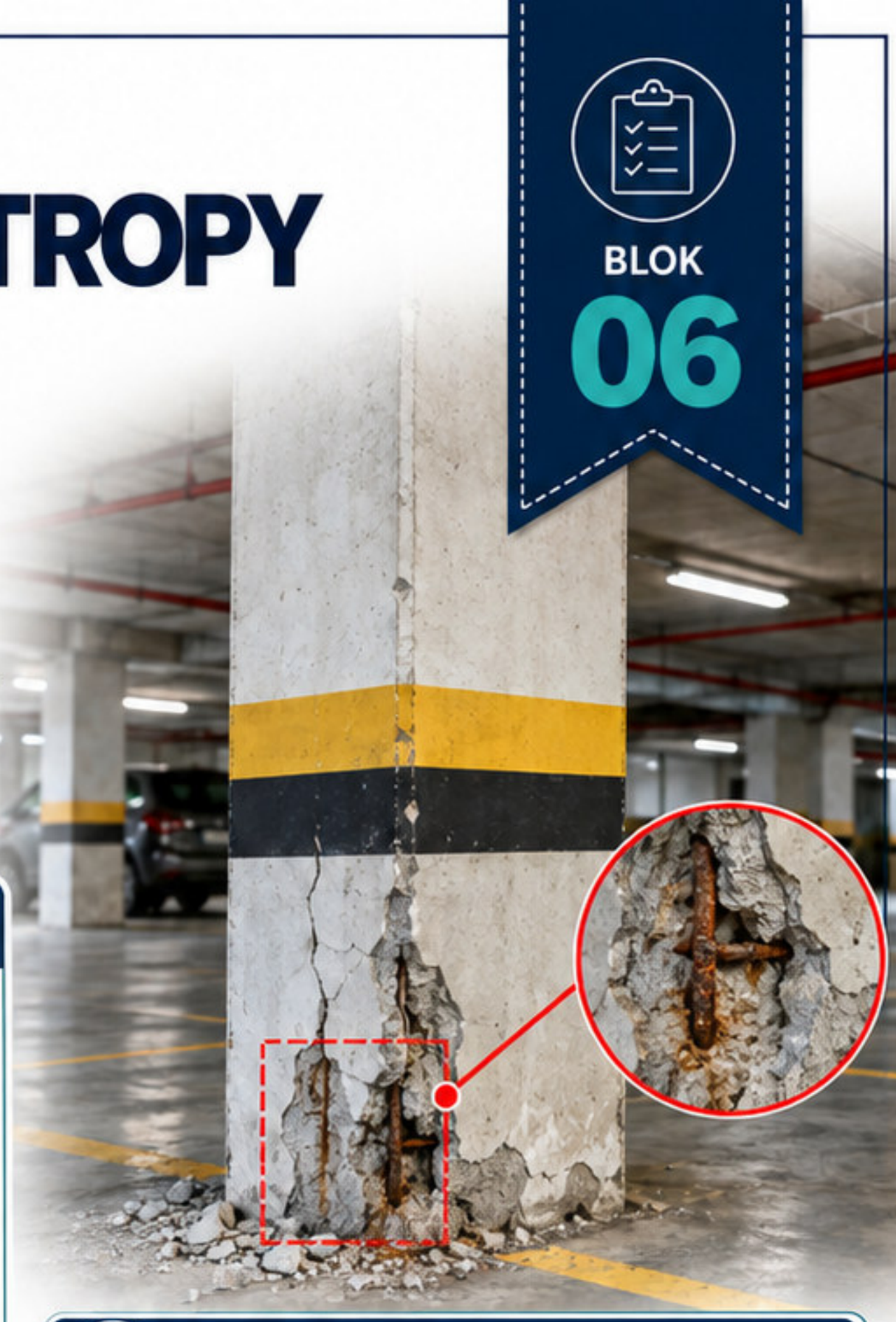
04 Klatki schodowe i ciągi komunikacyjne

05 Teren zewnętrzny i mury oporowe

Części wspólne pokazują stan budynku w codziennym użytkowaniu — warto obserwować je regularnie i systemowo.

BLOK 06

SŁUPY, BELKI I STROPY W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH



Co obserwujesz?

Słupy, belki i stropy w częściach wspólnych są elementami, które często można obserwować bez ingerencji w lokale prywatne. Widoczne pęknięcia, ubytki, korozja, odspojenia lub zawilgocenia powinny być dokumentowane ze szczególną starannością.

ELEMENTY DO OBSERWACJI:

- Słupy w garażach i holach
- Belki i podciągi nad przejściami
- Stropy w garażach, piwnicach i pomieszczeniach technicznych
- Narożniki i krawędzie elementów żelbetowych
- Miejsca po uderzeniach pojazdów lub sprzętu
- Strefy z widocznymi zaciekami lub przebarwieniami

OBJAWY OSTRZEGAWCZE:

- Pęknięcia biegnące przez element konstrukcyjny
- Odspojony beton lub tynk
- Odsłonięte zbrojenie
- Rdzawe zacieki
- Ślady uderzeń, zgnieceń lub wykruszeń
- Zawilgocenie w pobliżu elementów nośnych

PYTANIA KONTROLNE:

- Czy uszkodzenie jest nowe?
- Czy znajduje się w elemencie nośnym?
- Czy występuje ryzyko odpadania fragmentów?
- Czy widać stal zbrojeniową?
- Czy element był narażony na uderzenie, przeciek lub działanie soli?

MINI CHECKLISTA

- [ ] 01 Czy na słupach są widoczne pęknięcia?
- [ ] 02 Czy występują ubytki betonu lub tynku?
- [ ] 03 Czy widać odsłonięte zbrojenie?
- [ ] 04 Czy występują rdzawe zacieki?
- [ ] 05 Czy są ślady uderzeń lub zgnieceń?
- [ ] 06 Czy widoczne jest zawilgocenie lub przebarwienia?
- [ ] 07 Czy uszkodzenia dotyczą belek lub stropów?
- [ ] 08 Czy istnieje ryzyko odpadania fragmentów?
- [ ] 09 Czy uszkodzenia zostały udokumentowane zdjęciami?

ALARM! | **Odsłonięte zbrojenie, odpadający beton lub pęknięcia w słupach i belkach powinny być zgłoszone do oceny technicznej bez zwłoki.**

BLOK 06

GARAŻE I RAMPY

Co obserwujesz?

Garaże i rampy są narażone na obciążenia pojazdów, wodę, sól odladzającą, zabrudzenia olejowe, uderzenia mechaniczne i intensywne użytkowanie. Objawy w tych strefach mogą szybko wpływać na bezpieczeństwo użytkowników.

OBCIĄŻENIA POJAZDÓW

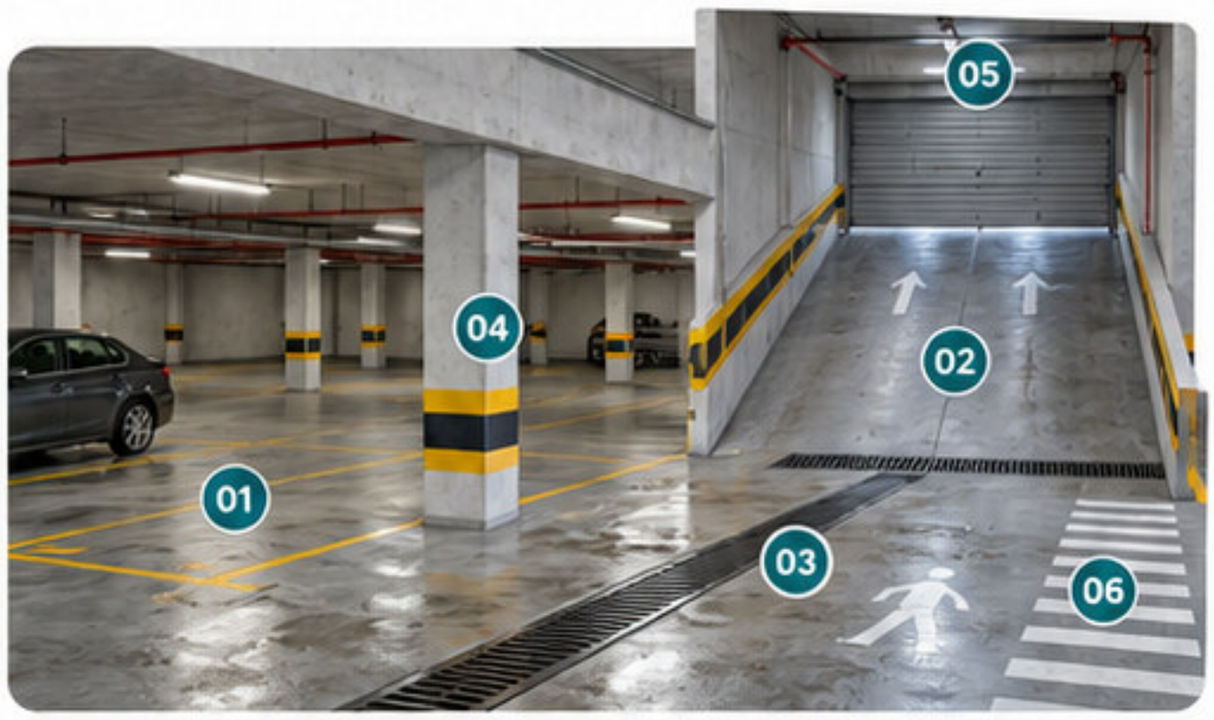
WODA I WILGOĆ

SÓL ODLADZAJĄCA

BEZPIECZEŃSTWO UŻYTKOWNIKÓW

MIEJSCA DO KONTROLI:

01 Posadzki garażowe
02 Rampy wjazdowe i zjazdowe
03 Odwodnienie liniowe
04 Słupy i ściany przy miejscach postojowych
05 Progi, dylatacje i strefy przy bramach
06 Oznaczenia poziome i strefy piesze



TYPOWE OBJAWY:

- Pęknięcia i ubytki posadzki
- Łuszczenie powłoki żywicznej lub malarskiej
- Zastoiska wody po opadach lub myciu
- Rdzawe przebarwienia przy zbrojeniu lub elementach stalowych
- Wykruszone krawędzie dylatacji
- Ślady uderzeń pojazdów w słupy lub ściany
- Śliska powierzchnia, zabrudzenia olejowe lub brak oznaczeń.



INSTRUKCJA SZYBKIEJ KONTROLI:

Po opadach lub myciu sprawdź, czy woda odpływa do kratek i odwodnień. Zwróć uwagę na miejsca, w których stale tworzą się kałuże, ponieważ mogą przyspieszać degradację posadzki i elementów żelbetowych.

KLASYFIKACJA:

Obserwacja: drobne rysy i normalne zużycie powierzchni.

Uwaga: powtarzające się kałuże, wykruszenia, ubytki powłok.

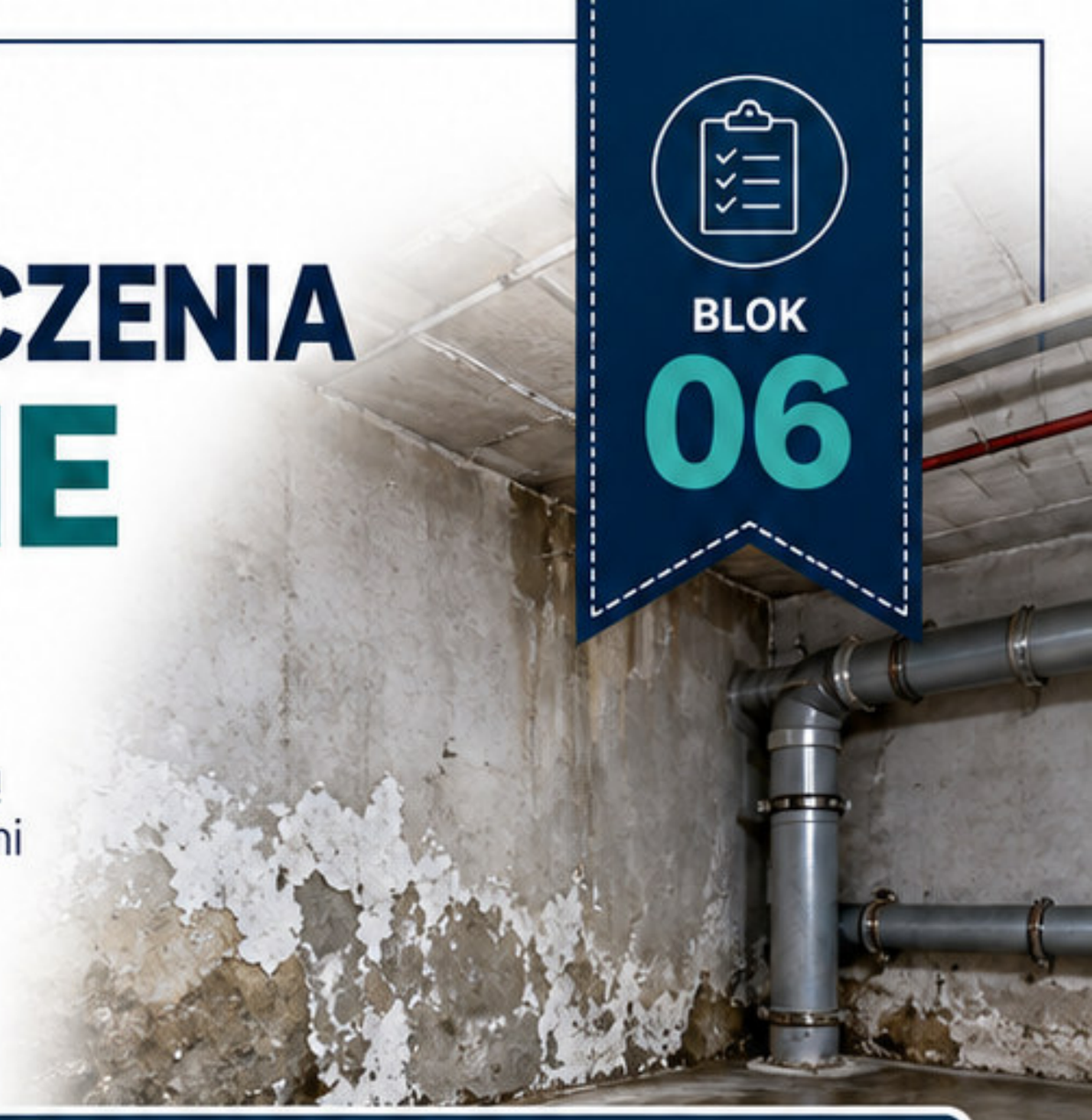
Alarm: śliska posadzka, aktywne odpadanie fragmentów, uszkodzone słupy, zagrożenie dla ruchu pieszych lub pojazdów.

PRAKTYCZNA WSKAZÓWKA:

W garażach szczególnie ważne jest dokumentowanie zdjęć z numerem miejsca postojowego, poziomem garażu i kierunkiem widoku.

BLOK 06

PIWNICE I POMIESZCZENIA TECHNICZNE



Co obserwujesz?

Piwnice i pomieszczenia techniczne często ujawniają problemy związane z wilgocią, wentylacją, instalacjami i izolacją przeciwwilgociową. Ponieważ są rzadziej odwiedzane, objawy mogą rozwijać się długo bez reakcji.

MIEJSCA DO SPRAWDZENIA:

- Ściany przy posadzce
- Narożniki i strefy za urządzeniami
- Przejścia instalacyjne przez ściany i stropy
- Pomieszczenia wodomierzy, hydroforni, węzłów cieplnych
- Kratki wentylacyjne i drzwi techniczne
- Kanały, studzienki i odpływy

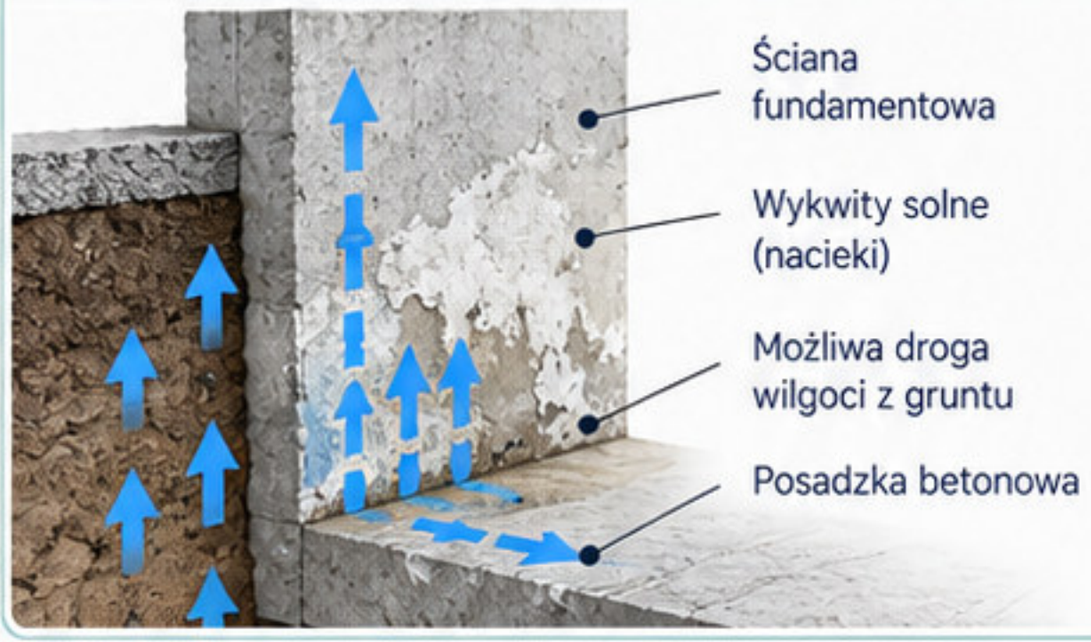
TYPOWE OBJAWY:

- Zapach wilgoci lub stęchlizny
- Wykwity solne na ścianach
- Mokre plamy przy posadzce
- Korozja elementów metalowych
- Skraplanie pary wodnej na rurach
- Pleśń w narożnikach
- Zacieki przy przejściach instalacyjnych

PYTANIA KONTROLNE:

- [ ] Czy pomieszczenie ma sprawną wentylację?
- [ ] Czy wilgoć występuje stale czy okresowo?
- [ ] Czy problem nasila się po opadach?
- [ ] Czy w pobliżu są rury wodne, kanalizacyjne lub centralnego ogrzewania?
- [ ] Czy woda pojawia się na posadzce?

PRZYKŁADOWA DROGA WILGOCI



Wilgoć w pomieszczeniach technicznych może wpływać nie tylko na przegrody budowlane, ale także na trwałość instalacji i bezpieczeństwo użytkowania.

BLOK 06

KLATKI SCHODOWE I CIĄGI KOMUNIKACYJNE



Co obserwujesz?

Klatki schodowe i ciągi komunikacyjne są intensywnie użytkowane każdego dnia. Uszkodzenia w tych miejscach wpływają nie tylko na estetykę, ale także na bezpieczeństwo poruszania się mieszkańców.

ELEMENTY DO SPRAWDZENIA

01 Stopnie i spoczniki schodów

02 Balustrady i poręcze

03 Ściany przy wejściach i narożnikach

04 Posadzki korytarzy i holi

05 Drzwi wejściowe, progi i samozamykacze

06 Oświetlenie, oznaczenia i drogi ewakuacyjne

TYPOWE OBJAWY

- Pęknięte lub wyszczerbione stopnie
- Luźne płytki lub śliska posadzka
- Odspojony tynk przy narożnikach
- Zacieki przy drzwiach wejściowych lub oknach
- Luźne poręcze lub balustrady
- Uszkodzenia po uderzeniach i intensywnym użytkowaniu
- Brak czytelnych oznaczeń lub słabe oświetlenie

PYTANIA KONTROLNE

- [ ] Czy istnieje ryzyko potknięcia lub poślizgnięcia?
- [ ] Czy balustrada jest stabilna?
- [ ] Czy fragmenty mogą odpadać na ciąg pieszy?
- [ ] Czy uszkodzenie utrudnia ewakuację?
- [ ] Czy problem dotyczy wielu kondygnacji?

KLASYFIKACJA

- **Obserwacja:** drobne uszkodzenia estetyczne bez wpływu na użytkowanie.
- **Uwaga:** luźne płytki, uszkodzone narożniki, powtarzające się zacieki.
- **Alarm:** niestabilna balustrada, śliska powierzchnia, uszkodzenie drogi ewakuacyjnej lub ryzyko upadku.

W ciągach komunikacyjnych priorytetem jest bezpieczeństwo użytkowników.
Nawet niewielki ubytek może być pilny, jeśli powoduje ryzyko potknięcia.

BLOK 06

TEREN ZEWNĘTRZNY I MURY OPOROWE



Co obserwujesz?

Teren zewnętrzny wpływa na sposób, w jaki woda, obciążenia i ruch użytkowników oddziałują na budynek. Uszkodzenia nawierzchni, zapadnięcia, pęknięcia murów oporowych lub nieprawidłowe spadki mogą powodować zawilgocenia, zagrożenia komunikacyjne i pogorszenie stanu elementów budowlanych.

ELEMENTY DO OBSERWACJI:

- Chodniki i dojścia do budynku
- Podjazdy, rampy i miejsca postojowe
- Opaski wokół budynku
- Studzienki, kratki i odwodnienie terenu
- Mury oporowe i schody zewnętrzne
- Strefy przy cokołach i wejściach

TYPOWE OBJAWY:

- Zapadnięcia lub nierówności nawierzchni
- Pęknięcia płyt chodnikowych lub kostki
- Woda spływająca w stronę budynku
- Zamulone kratki i studzienki
- Pęknięcia, przechylenia lub wybrzuszenia murów oporowych
- Wilgoć i ubytki przy cokole
- Oblodzenia w miejscach gromadzenia się wody

PYTANIA KONTROLNE:

- [ ] 01 Czy po deszczu woda odpływa od budynku, czy w jego stronę?
- [ ] 02 Czy nawierzchnia jest równa i bezpieczna dla pieszych?
- [ ] 03 Czy mur oporowy ma pęknięcia lub odchylenia od pionu?
- [ ] 04 Czy kratki odpływowe są drożne?
- [ ] 05 Czy uszkodzenia pojawiły się po robotach ziemnych lub remoncie?



ALARM: Pęknięcia i wybrzuszenia murów oporowych, szczególnie po intensywnych opadach, wymagają pilnej oceny specjalisty.

MODUŁ 07

MODUŁ 07
INSTALACJE I OBJAWY TOWARZYSZĄCE

Cel modułu:
Pomóc rozpoznawać objawy, które mogą mieć związek z instalacjami wodnymi, elektrycznymi, przeciwpożarowymi, gazowymi, kanalizacyjnymi oraz z przemieszczeniami lub osiadaniem budynku.

W TYM MODULE:

- Instalacja wodna i ślady nieszczelności
- Instalacja elektryczna i sygnały ostrzegawcze
- Instalacje przeciwpożarowe i gazowe
- Kanalizacja, odpływy i nieprzyjemne zapachy
- Osiadanie, przemieszczenia i objawy pośrednie



Nie każdy objaw pochodzi z konstrukcji — czasem problem budowlany jest skutkiem awarii instalacji.

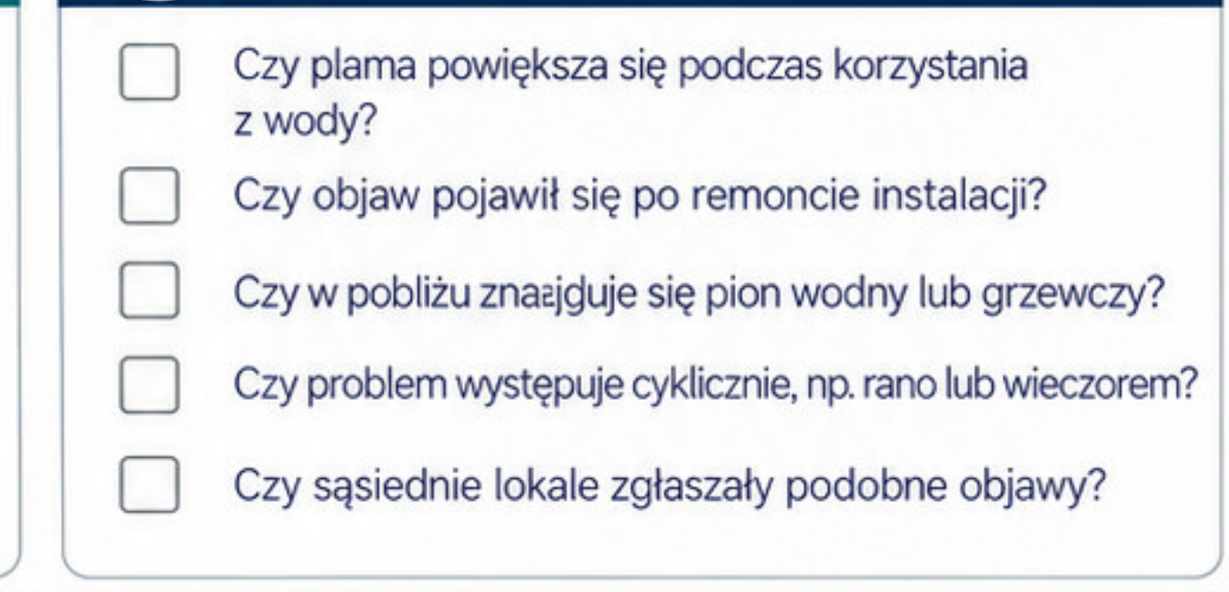
BLOK 07

INSTALACJA WODNA I ŚLADY NIESZCZELNOŚCI



CO OBSERWUJESZ?

Nieszczelności instalacji wodnej mogą pojawiać się jako zacieki, mokre plamy, korozja rur, kapanie, spadek ciśnienia, zawilgocenie szachtów lub odspojenia przy przejściach instalacyjnych. Objaw może być widoczny daleko od faktycznego miejsca awarii.



MIEJSCA DO SPRAWDZENIA:

- ☐ Szachty instalacyjne
- ☐ Pomieszczenia wodomierzy i węzłów technicznych
- ☐ Przejścia rur przez ściany i stropy
- ☐ Sufity pod łazienkami, kuchniami i pionami
- ☐ Zawory, wodomierze, połączenia i kolanka
- ☐ Strefy przy grzejnikach i instalacji centralnego ogrzewania

TYPOWE OBJAWY:

- ☐ Wilgotna plama na suficie lub ścianie
- ☐ Kapanie wody lub ślady spływania
- ☐ Rdza na rurach, obejmach lub elementach metalowych
- ☐ Zielonkawe lub białe naloty na połączeniach
- ☐ Odspojenie farby lub tynku przy rurach
- ☐ Mokra posadzka bez widocznego źródła
- ☐ Powtarzający się zapach wilgoci

PYTANIA KONTROLNE:

- ☐ Czy plama powiększa się podczas korzystania z wody?
- ☐ Czy objaw pojawił się po remoncie instalacji?
- ☐ Czy w pobliżu znajduje się pion wodny lub grzewczy?
- ☐ Czy problem występuje cyklicznie, np. rano lub wieczorem?
- ☐ Czy sąsiednie lokale zgłaszały podobne objawy?

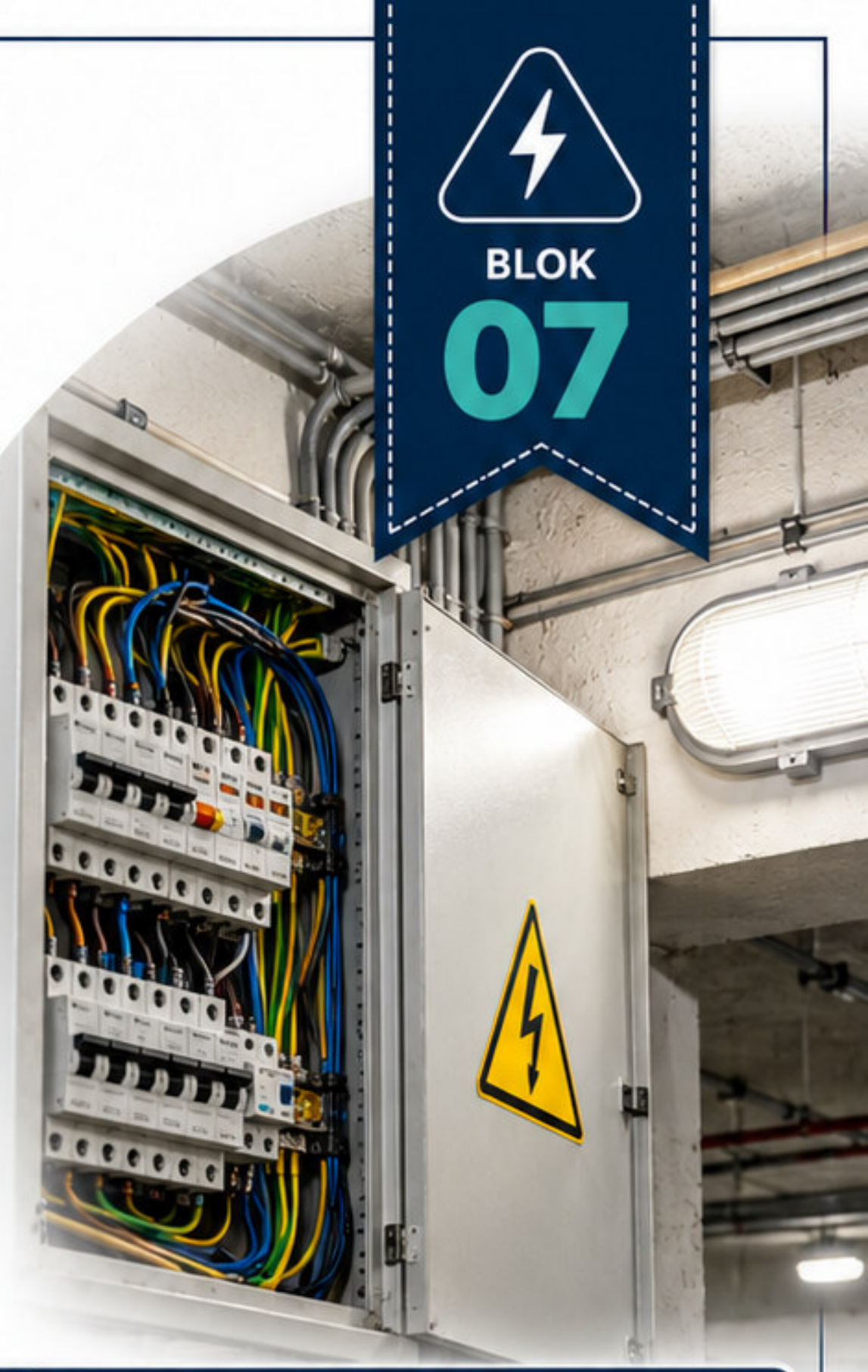
PIERWSZE DZIAŁANIA:

- ☐ Wykonaj zdjęcia i opisz lokalizację
- ☐ Sprawdź, czy wyciek jest aktywny
- ☐ Zabezpiecz miejsce przed poślizgnięciem
- ☐ Zgłoś problem administratorowi lub serwisowi instalacyjnemu
- ☐ Nie zakrywaj śladów przed dokumentacją

Aktywny wyciek w pobliżu instalacji elektrycznej należy traktować jako sytuację pilną.

BLOK 07

INSTALACJA ELEKTRYCZNA I SYGNAŁY OSTRZEGAWCZE



Cel: rozpoznaj widoczne i sensoryczne sygnały, które mogą wskazywać na ryzyko elektryczne w częściach wspólnych.

CO OBSERWUJESZ?

Instalacja elektryczne może dawać widoczne sygnały ostrzegawcze, zanim dojdzie do poważnej awarii. Szczególnej uwagi wymagają ślady przegrzania, zapach spalenizny, zawilgocenie w pobliżu osprzętu, uszkodzone oprawy, luźne przewody i niesprawne zabezpieczenia.

MIEJSCA DO SPRAWDZENIA:

- Rozdzielnice elektryczne w częściach wspólnych
- Oprawy oświetleniowe na klatkach schodowych i w garażach
- Gniazda, włączniki i puszki instalacyjne
- Pomieszczenia techniczne
- Strefy zawilgocone w pobliżu instalacji
- Przewody prowadzone przy suficie, ścianach i urządzeniach

OBJAWY OSTRZEGAWCZE:

- Przebarwienia, nadtopienia lub osmolenia przy osprzęcie
- Migotanie światła albo częste wyłączanie zabezpieczeń
- Zapach spalenizny lub przegrzanego tworzywa
- Wilgoć, zacieki albo kapanie w pobliżu instalacji
- Luźne przewody lub uszkodzone osłony
- Nietypowe dźwięki, iskrzenie lub trzaski

PIERWSZE DZIAŁANIA:

- [ ] Nie dotykaj uszkodzonych elementów
- [ ] Ogranicz dostęp do miejsca
- [ ] Wykonaj dokumentację z bezpiecznej odległości
- [ ] Zgłoś problem elektrykowi lub administratorowi
- [ ] Przy wodzie w pobliżu instalacji potraktuj sytuację jako pilną

ALARM:
Połączenie wody i instalacji elektrycznej zawsze wymaga szybkiej reakcji oraz oceny osoby z odpowiednimi uprawnieniami.

BLOK 07

INSTALACJE PRZECIWPOŻAROWE I GAZOWE



Cel: Bezpiecznie obserwuj wizualne sygnały związane z instalacjami ochrony przeciwpożarowej i gazowej, bez ingerowania w urządzenia.

CO OBSERWUJESZ?

Instalacje przeciwpożarowe i gazowe wymagają szczególnej ostrożności. Nawet drobne uszkodzenia, braki oznaczeń, utrudniony dostęp lub ślady ingerencji mogą wpływać na bezpieczeństwo użytkowników budynku.

PRZECIWPOŻAROWE

ELEMENTY DO OBSERWACJI

- Gaśnice i hydranty wewnętrzne
- Drzwi przeciwpożarowe i samozamykacze
- Czujki, sygnalizatory i centrale alarmowe
- Oznakowanie dróg ewakuacyjnych
- Przejścia instalacyjne i zabezpieczenia przeciwpożarowe

GAZOWE

ELEMENTY DO OBSERWACJI

- Zawory gazowe i szafki gazowe
- Oznaczenia instalacji gazowej
- Widoczne odcinki rur i połączeń
- Dostęp do zaworów odcinających
- Miejsca o podejrzeniu nieszczelności

OBJAWY WYMAGAJĄCE REAKCJI:

- ☐ 01 Brak gaśnicy, plomby lub czytelnej instrukcji
- ☐ 02 Zablokowany dostęp do hydrantu lub zaworu
- ☐ 03 Uszkodzone drzwi przeciwpożarowe albo niesprawny samozamykacz
- ☐ 04 Brak oznaczeń ewakuacyjnych lub słaba widoczność znaków
- ☐ 05 Korozja, uszkodzenie lub ślady ingerencji przy instalacji gazowej
- ☐ 06 Wyraźny zapach gazu lub podejrzenie nieszczelności

CZEGO NIE ROBIĆ:

- ☐ 01 Nie zakręcaj i nie demontuj elementów bez uprawnień
- ☐ 02 Nie zastawiaj hydrantów, gaśnic ani zaworów
- ☐ 03 Nie ignoruj zapachu gazu
- ☐ 04 Nie odkładaj zgłoszenia uszkodzonych drzwi przeciwpożarowych

Przy podejrzeniu wycieku gazu należy działać zgodnie z procedurami awaryjnymi, nie używać otwartego ognia i nie uruchamiać urządzeń mogących wywołać iskrzenie.

BLOK 07

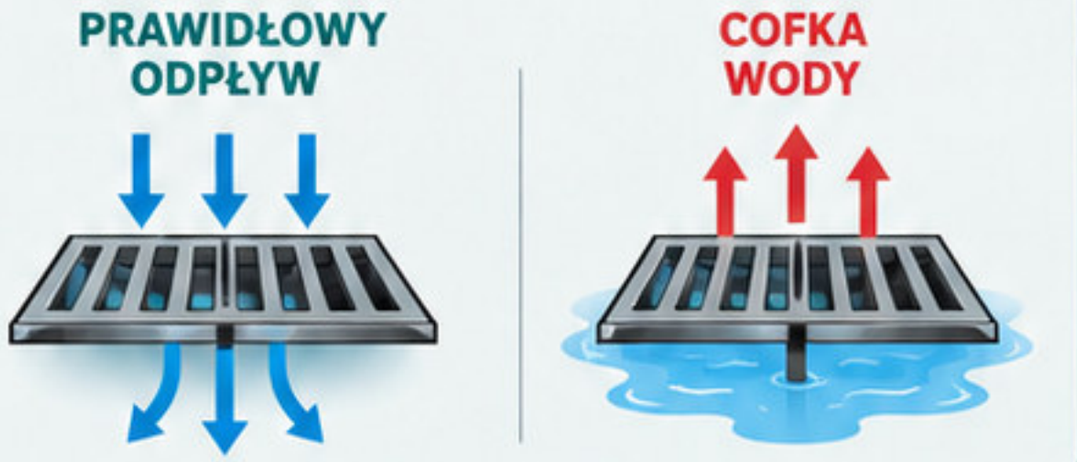
KANALIZACJA, ODPŁYWY I NIEPRZYJEMNE ZAPACHY



Cel: Powiąż zapachy, cofanie wody, zatory i mokre ślady z możliwymi problemami kanalizacji i odwodnienia.

CO OBSERWUJESZ?

Problemy z kanalizacją i odpływami często objawiają się zapachem, wolnym odpływem wody, cofaniem ścieków, zawilgoceniem przy kratkach, bulgotaniem albo okresowym pojawianiem się mokrych plam.



MIEJSCA DO KONTROLI:

- Kratki odpływowe w garażach i pomieszczeniach technicznych
- Studzienki kanalizacyjne
- Pomieszczenia przy pionach kanalizacyjnych
- Odpływy liniowe przy rampach i wejściach
- Piwnice i najniższe kondygnacje
- Strefy, w których pojawia się nieprzyjemny zapach

TYPOWE OBJAWY:

- Nieprzyjemny zapach kanalizacji
- Woda cofająca się z kratki lub odpływu
- Bulgotanie w odpływach
- Mokre plamy przy studzienkach
- Osady, zabrudzenia i ślady wcześniejszego zalania
- Częste zapychanie się tego samego punktu

MOŻLIWE PRZYCZYNY:

- Niedrożność przewodu kanalizacyjnego
- Brak wody w syfonie
- Niewłaściwa wentylacja kanalizacji
- Uszkodzenie lub nieszczelność połączeń
- Cofka podczas intensywnych opadów
- Zanieczyszczenia, liście, piasek lub tłuszcze

PIERWSZE DZIAŁANIA:

- [ ] Zabezpiecz mokrą lub śliską powierzchnię
- [ ] Zanotuj godzinę i okoliczności wystąpienia objawu
- [ ] Sprawdź, czy problem jest jednorazowy czy powtarzalny
- [ ] Zgłoś sprawę do administratora lub serwisu instalacyjnego
- [ ] Udokumentuj zdjęciami ślady cofki, zalania lub osadów

BOX PRAKTYCZNY

Zapach bez widocznego zalania także jest objawem. Warto zapisać, gdzie i kiedy się pojawia, ponieważ ułatwia to lokalizację źródła problemu.

BLOK 07

OSIADANIE, PRZEMIESZCZENIA I OBJAWY POŚREDNIE

Cel: Poznaj pośrednie sygnały, które mogą sugerować osiadanie, deformacje lub lokalną niestabilność.





CO OBSERWUJESZ?

Osiadanie i przemieszczenia nie zawsze są widoczne od razu jako duże pęknięcia. Czasem pierwsze objawy pojawiają się jako klinujące się drzwi, nierówne posadzki, szczeliny przy listwach, pęknięcia schodkowe, odspojenia przy narożnikach lub zmiany w spadkach terenu.

OBJAWY POŚREDNIE:

- Drzwi lub okna zaczynają się zacinać
- Posadzka ma wyczuwalne nierówności lub spadki
- Pojawiają się szczeliny przy listwach, narożnikach i ościeżach
- Pęknięcia mają układ schodkowy w murze
- Balustrady, progi lub schody tracą pierwotne ustawienie
- Chodnik przy budynku zapada się lub odsuwa od cokołu

MIEJSCA SZCZEGÓLNIE WAŻNE:

- Narożniki budynku
- Strefy przy fundamentach i cokołach
- Mury oporowe i skarpy
- Garaże podziemne i rampy
- Połączenia starszej i nowszej części budynku
- Miejsca po pracach ziemnych lub remontach instalacji podziemnych

PYTANIA KONTROLNE:

- [ ] Czy objaw pojawił się nagle czy narastał stopniowo?
- [ ] Czy występuje w kilku sąsiednich miejscach?
- [ ] Czy problem nasila się po opadach lub pracach ziemnych?
- [ ] Czy pęknięcia mają podobny kierunek?
- [ ] Czy mieszkańcy zgłaszają trudności z otwieraniem drzwi lub okien?

Pęknięcia schodkowe, widoczne przemieszczenia i deformacje elementów powinny być dokumentowane i przekazane do oceny technicznej.

MODUŁ 08

REJESTRY, PRIORYTETY I PLAN DZIAŁANIA

Cel modułu: Pomóc uporządkować zgłoszenia, priorytety, komunikację i harmonogram obserwacji tak, aby wykryte objawy nie ginęły w codziennym zarządzaniu budynkiem.



W TYM MODULE:

- Karta zgłoszenia usterki
- Matryca priorytetów działań
- Komunikacja z mieszkańcami
- Roczny kalendarz obserwacji
- Plan działania i podsumowanie

Dobrze opisany problem łatwiej ocenić, przekazać i rozwiązać.

BLOK 08

KARTA ZGŁOSZENIA USTERKI

Formularz do jasnego, praktycznego i kompletnego zgłaszania objawów.

1. LOKALIZACJA

Budynek: _____

Kondygnacja: _____

Pomieszczenie / strefa: _____

Dokładne miejsce: _____

2. RODZAJ OBJAWU

- ☐ Rysa / pęknięcie
- ☐ Zaciek / wilgoć
- ☐ Odspojenie / łuszczenie
- ☐ Korozja / rdza
- ☐ Deformacja / przemieszczenie
- ☐ Problem instalacyjny
- ☐ Inne: _____

3. OPIS OBSERWACJI

Co dokładnie widać? Kiedy objaw został zauważony? Czy zmienia się w czasie?

_____

_____

_____

_____

4. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

Zdjęcie ogólne nr: _____

Zdjęcie średnie nr: _____

Zbliżenie nr: _____

5. OCENA PILNOŚCI

- ○ Obserwacja
- ○ Uwaga
- ○ Alarm

6. PODJĘTE DZIAŁANIA

Miejsce zabezpieczone: ☐ Tak ☐ Nie

Osoba poinformowana: _____

Termin kolejnej kontroli: _____

WSKAZÓWKA

Wypełnij kartę możliwie od razu po zauważeniu objawu. Pamięć bywa zawodna, a szczegóły są ważne przy późniejszej analizie.

BLOK 08

MATRYCA PRIORYTETÓW DZIAŁAŃ

Cel: Prosta matryca pomaga zdecydować, co obserwować, co zaplanować i co potraktować jako pilne — bez zastępowania oceny technicznej.

JAK USTALAĆ PRIORYTET?

Nie każda usterka wymaga natychmiastowej interwencji, ale każda powinna mieć przypisany priorytet. Priorytet zależy od ryzyka dla ludzi, tempa pogarszania się objawu, lokalizacji, wpływu na użytkowanie i możliwych kosztów zwłoki.

KRYTERIA OCENY:

- Bezpieczeństwo użytkowników
- Ryzyko pogorszenia stanu technicznego
- Wpływ na funkcjonowanie budynku
- Zakres i powtarzalność objawu
- Czy problem dotyczy elementu konstrukcyjnego lub instalacji
- Czy miejsce jest intensywnie użytkowane

MATRYCA 3 POZIOMÓW

PRIORYTET A — PILNE

Zagrożenie bezpieczeństwa, aktywny przeciek, ryzyko odpadania fragmentów, instalacja elektryczna z wilgocią, uszkodzenie elementu nośnego.

PRIORYTET B — DO ZAPLANOWANIA

Wyraźne objawy wymagające oceny, ale bez natychmiastowego zagrożenia. Należy ustalić termin kontroli, naprawy lub konsultacji.

PRIORYTET C — DO OBSERWACJI

Drobne objawy bez postępu, które wymagają wpisu do rejestru i okresowego monitorowania.

PRZYKŁADOWA TABELA DO USTALANIA PRIORYTETÓW

Objaw	Lokalizacja	Ryzyko	Priorytet	Termin działania	Osoba odpowiedzialna

Jeżeli nie masz pewności, wybierz wyższy poziom ostrożności i skonsultuj sprawę.

BLOK 08

KOMUNIKACJA Z MIESZKAŃCAMI

Jak jasno, spokojnie i praktycznie informować mieszkańców o zauważonych objawach oraz działaniach administracji.

DLACZEGO KOMUNIKACJA JEST WAŻNA?

Mieszkańcy często jako pierwsi zauważają objawy w częściach wspólnych lub w lokalach. Jasna komunikacja pomaga szybciej zebrać informacje, ograniczyć niepokój i uporządkować zgłoszenia.

PISZ TAK

ZASADY DOBREJ KOMUNIKACJI:

- Pisz konkretnie, bez alarmistycznego tonu
- Podawaj miejsce, datę i zakres problemu
- Informuj, jakie działania zostały podjęte
- Wyjaśniaj, czy miejsce jest zabezpieczone
- Podawaj sposób zgłaszania dodatkowych obserwacji
- Nie obiecuj terminu naprawy, jeśli nie został potwierdzony

UNIKAJ TEGO

- Nie bagatelizuj zgłoszeń mieszkańców
- Nie używaj niepotwierdzonych diagnoz
- Nie wskazuj winnych przed ustaleniem przyczyny
- Nie publikuj zdjęć prywatnych lokali bez zgody
- Nie zostawiaj zgłoszeń bez informacji zwrotnej

PRZYKŁADOWY KOMUNIKAT DO MIESZKAŃCÓW:

„Szanowni Państwo, w dniu _____ zauważono objaw techniczny w strefie _____. Miejsce zostało udokumentowane i przekazane do dalszej oceny. Prosimy o zachowanie ostrożności oraz nieingerowanie w oznaczoną strefę. W przypadku zauważenia podobnych objawów prosimy o zgłoszenie ich do administracji wraz ze zdjęciem i dokładną lokalizacją."

Najlepszy komunikat odpowiada na trzy pytania:
co zauważono, co zrobiono i co mają zrobić mieszkańcy.

BLOK 08

ROCZNY KALENDARZ OBSERWACJI

Cel: Prosty, sezonowy plan regularnych obserwacji pozwala wcześniej wykrywać zmiany i lepiej planować działania.

PO CO PLANOWAĆ OBSERWACJE?

Regularna obserwacja pozwala wykryć objawy wcześniej, porównać zmiany w czasie i lepiej zaplanować prace konserwacyjne. Najlepsze efekty daje prosty, powtarzalny harmonogram.

STYCZEŃ – LUTY

- ☐ Obserwacja zawilgoceń, kondensacji i pleśni
- ☐ Kontrola oblodzeń, przecieków i skutków mrozu

☐ wykonano ☐ do wykonania

MARZEC – KWIECIEŃ

- ☐ Przegląd po zimie: elewacje, balkony, dach, garaże
- ☐ Sprawdzenie pęknięć, odspojeń i uszkodzeń cokołów

☐ wykonano ☐ do wykonania

MAJ – CZERWIEC

- ☐ Kontrola odwodnienia, rynien i stref zewnętrznych
- ☐ Przygotowanie do intensywnych opadów

☐ wykonano ☐ do wykonania

LIPIEC – SIERPIEŃ

- ☐ Przegląd balkonów, tarasów i elewacji
- ☐ Aktualizacja rejestru usterek i zdjęć porównawczych

☐ wykonano ☐ do wykonania

WRZESIEŃ – PAŹDZIERNIK

- ☐ Przegląd dachu, rynien, wpustów i odpływów
- ☐ Przygotowanie budynku do jesieni i zimy

☐ wykonano ☐ do wykonania

LISTOPAD – GRUDZIEŃ

- ☐ Kontrola wilgoci, ogrzewania, wentylacji i bezpieczeństwa ciągów komunikacyjnych
- ☐ Podsumowanie roku i plan działań na kolejny okres

☐ wykonano ☐ do wykonania

Najważniejsze jest porównywanie tych samych miejsc w czasie.
Zdjęcia zrobione regularnie są często cenniejsze niż jednorazowy opis.

BLOK 08

Plan działania i podsumowanie

Największą wartość daje nie samo rozpoznanie objawu, lecz konsekwentne działanie: zapis, dokumentacja, priorytet, odpowiedzialność i termin.

PLAN DZIAŁANIA W 5 KROKACH:

01 Utwórz rejestr usterek
Zbieraj zgłoszenia w jednym miejscu: data, lokalizacja, opis, zdjęcia, priorytet i status.

02 Wyznacz osoby odpowiedzialne
Każde zgłoszenie powinno mieć osobę odpowiedzialną za dalsze kroki lub kontakt ze specjalistą.

03 Ustal priorytety
Oddziel objawy do obserwacji od tych, które wymagają zaplanowania prac lub pilnej reakcji.

04 Monitoruj zmiany
Powtarzaj zdjęcia i opisy w tych samych miejscach, aby ocenić, czy problem postępuje.

05 Zamykaj sprawy świadomie
Po naprawie zapisz datę, zakres działania, wykonawcę i zdjęcia po zakończeniu prac.



CHECKLIST KOŃCOWY:

- ☐ Czy objaw został udokumentowany?
- ☐ Czy ustalono poziom pilności?
- ☐ Czy miejsce jest bezpieczne dla użytkowników?
- ☐ Czy wskazano osobę odpowiedzialną?
- ☐ Czy wyznaczono termin kolejnej kontroli?
- ☐ Czy mieszkańcy zostali poinformowani, jeśli było to potrzebne?

Dobrze zarządzany budynek to nie budynek bez usterek, lecz taki, w którym objawy są zauważane, dokumentowane i rozwiązywane w odpowiednim czasie.