

Instrukcja eksploatacji powłok zewnętrznych elewacji

Spis treści

Nie znaleziono żadnych pozycji spisu treści.

WPROWADZENIE

Większość uszkodzeń elewacji powstaje w wyniku braku lub niedostatecznego nadzoru prac, a w konsekwencji z powodu błędów w przygotowaniu podłoża, instalacji ocieplenia i powłok zewnętrznych, a także braku odpowiednich przeglądów oraz czynności związanych z właściwym utrzymaniem i czyszczeniem elewacji. Wiele usterek dotyczy również wykończenia miejsc szczególnych, np. stolarki otworowej, instalacji, obróbek blacharskich itp.

Niewłaściwe wykonanie tych elementów jest na ogół przyczyną występowania uszkodzeń, zacieków oraz pęknięć warstw ocieplenia i powłok zewnętrznych. Wykonanie napraw we wczesnych fazach uszkodzeń ogranicza powstawanie mikrorys, a następnie mikropęknięć. W wyniku postępującej degradacji mogą pojawić się również odspojenia od podłoża warstw tynków, klejów czy farb elewacyjnych. Uszkodzenia w podłożach zewnętrznych mogą być także przyczyną dalszych uszkodzeń w głębszych warstwach ścian budynków.

PODSTAWOWE ZASADY EKSPLOATACJI

W celu prawidłowego funkcjonowania ocieplenia oraz długotrwałej, bezproblemowej eksploatacji powłok zewnętrznych, należy każdego roku, w okresie wiosennym, dokonywać przeglądu i oceniać stan oraz wygląd elewacji.

Należy przede wszystkim:

1. Dokonywać okresowego, dokumentowanego fotograficznie przeglądu stanu elewacji.
2. Dbać o czystość elewacji (na bieżąco usuwać zabrudzenia eksploatacyjne).
3. Unikać powstawania uszkodzeń mechanicznych.
4. Niezwłocznie usuwać wszelkie stwierdzone usterki i dokonywać miejscowych napraw.
5. Przeprowadzać odnowienie elewacji (tj. mycie, nałożenie Preparatu MAGNAT PRO ALG-OFF PREPARAT GRZYBO I GLONOBÓJCZY oraz malowanie) w celu zachowania estetycznego wyglądu oraz zwiększenia odporności na skażenie mikrobiologiczne.

Sposób postępowania w każdym z wymienionych przypadków zamieszczono w dalszej części Instrukcji. Ewentualne usterki należy usunąć, o ile nie wynikają z wady materiałów MAGNAT PRO. W przypadku podejrzenia, że przyczyną jest wada materiałów MAGNAT PRO, należy zgłosić reklamację u sprzedawcy/gwaranta zgodnie z obowiązującą procedurą.

PRZEGLĄD STANU ELEWACJI

Przegląd stanu warstw nawierzchniowych elewacji, szczególnie tych bezpośrednio narażonych na wpływ warunków atmosferycznych, należy przeprowadzać przynajmniej raz w roku, w okresie wiosennym. Powinien on obejmować:

- ocenę stopnia zabrudzenia,
- ocenę stopnia utraty koloru,
- sprawdzenie występowania wykwitów solnych,
- ocenę porażenia mikroorganizmami (m.in. glony i grzyby),
- ocenę uszkodzeń mechanicznych.

Przegląd powinien być dokumentowany fotograficznie.

MYCIE ELEWACJI

Elewację należy myć wodą pitną/wodociągową o temperaturze nieprzekraczającej 30°C. Do mycia stosować wodę pod ciśnieniem, przy użyciu rozproszonego strumienia. Odpowiednie ciśnienie należy dobrać na powierzchni próbnej, uwzględniając właściwą odległość pistoletu od ściany. Siła strumienia musi być dobrana tak, aby skutecznie usuwał zabrudzenia, a jednocześnie nie powodował uszkodzeń powierzchni.

Ważne jest również kierowanie strumienia wody pod kątem ok. 45°, co ogranicza wnikanie nadmiernej ilości wody w strukturę i umożliwia lepszą penetrację nanoszonego później preparatu grzybo i glonobójczego.

W przypadku zabrudzeń trudnych do usunięcia zaleca się użycie detergentu (np. płynu do mycia naczyń). W zależności od stopnia zabrudzenia może być konieczne użycie szczotki z miękkim włosiem.

Mycie należy wykonywać w warunkach umożliwiających wyschnięcie całej elewacji. Na czas prowadzenia prac należy zabezpieczyć lub odłączyć wszystkie instalacje i urządzenia elektryczne znajdujące się w obszarze robót.

PRZEGLĄD I NAPRAWA USZKODZEŃ POWIERZCHNI ELEWACJI

Uszkodzenia mechaniczne ocieplonej elewacji mogą przybierać różne formy, takie jak: mikropęknięcia, rysy, odspojenia warstwy tynkarskiej, a w przypadku systemów ociepleń — uszkodzenia warstwy zbrojeniowej (rozrywanie siatki z włókna szklanego).

Przed rozpoczęciem naprawy należy ocenić rodzaj uszkodzenia, miejsce jego występowania oraz wielkość ubytku. Ocena stanu technicznego powinna być przeprowadzona przez wykwalifikowanych fachowców posiadających specjalistyczną wiedzę w tym zakresie.

Przed przystąpieniem do napraw fasadę należy umyć zgodnie z punktem dotyczącym mycia elewacji.

Blaknięcie koloru

Blaknięcie koloru oraz wady powłoki związane z ciemnymi kolorami powstają w wyniku naprężeń spowodowanych głównie silnym nagrzewaniem się powierzchni.

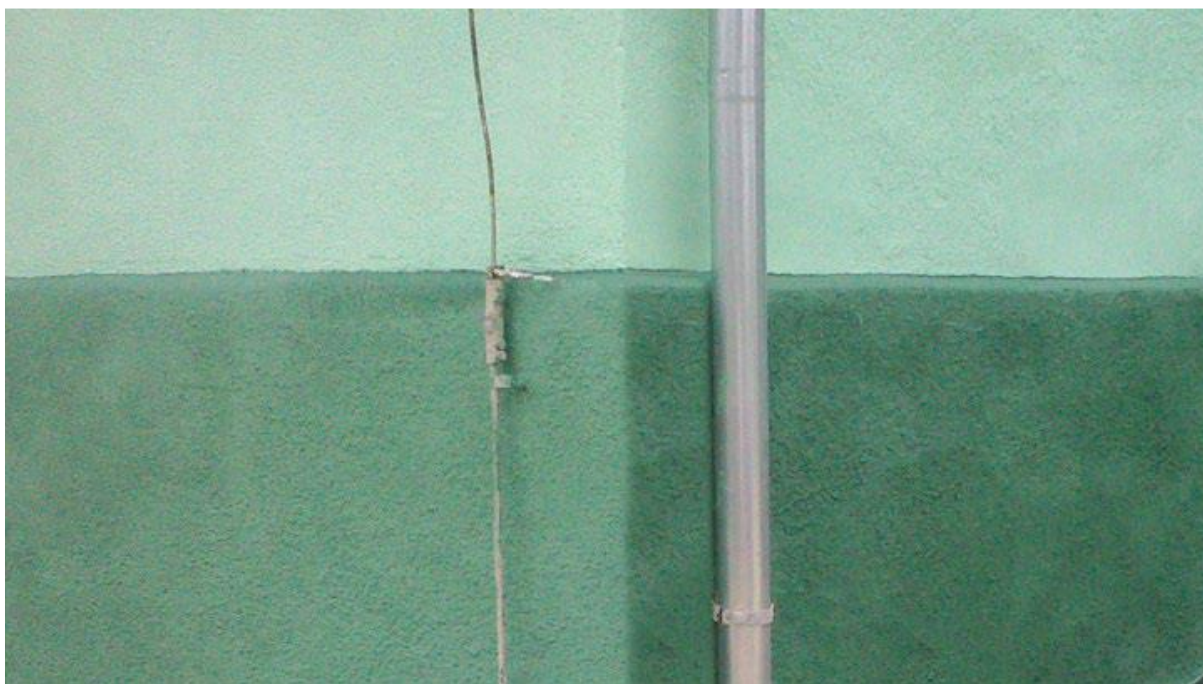
Podczas wyboru koloru elewacji należy zwracać uwagę na:

- współczynnik odbicia światła HBW (Hellbezugswert) — nie powinien być niższy niż 20%,
- rodzaj użytych pigmentów.

Zaleca się również, aby bardzo ciemne kolory nie zajmowały więcej niż 10% powierzchni elewacji. W przeciwnym razie powierzchnia będzie się szybciej nagrzewać, co może prowadzić do powstania naprężeń, a w ich konsekwencji — odbarwień oraz spękań.

Utrata koloru w trakcie eksploatacji jest zjawiskiem naturalnym i wynika głównie

z działania promieniowania UV. W przypadku zauważenia odbarwień zaleca się pomalowanie elewacji w celu ujednolicenia koloru. Natomiast w przypadku pojawienia się spękań należy wykonać naprawy zgodnie z dalszą częścią Instrukcji.



Zdjęcie nr 1 - Wyblakła ściana budynku

Wykwity solne

Wykwity solne to zazwyczaj biały lub żółtawy, drobnokrystaliczny nalot. W zależności od składu chemicznego charakteryzują się różnym stopniem rozpuszczalności w wodzie. Powodują przede wszystkim pogorszenie estetyki powierzchni zewnętrznych, a w niektórych przypadkach mogą prowadzić również do uszkodzenia powłoki elewacji.

Czynnikiem wpływającym na pojawienie się tego typu defektu jest obecność wody (w postaci wilgoci lub wody podciąganej kapilarnie przez mur) oraz źródło soli rozpuszczalnych w wodzie. Rozpuszczone sole migrują przez porowaty materiał na powierzchnię elewacji, a po odparowaniu wody tworzą naloty.

Aby zminimalizować ryzyko ich powstawania, należy:

- prowadzić prace dociepleniowe i renowacyjne w warunkach pogodowych zalecanych przez producenta,
- zachowywać odpowiednio długie przerwy technologiczne,
- nie aplikować produktów na wilgotne podłoża,
- wykonać odpowiednią izolację, zapobiegającą podciąganiu kapilarnemu wody przez ścianę.

W przypadku wystąpienia wykwitów należy w pierwszej kolejności rozpoznać przyczynę i ją usunąć. W przeciwnym razie czyszczenie elewacji przyniesie jedynie chwilowy efekt.

Nalot można usuwać:

- na sucho — przy użyciu szczotki lub gąbki,
- następnie umyć powierzchnię ciepłą wodą pitną/wodociągową.

Jeżeli metoda ta okaże się nieskuteczna, konieczne będzie użycie:

- wody pod ciśnieniem lub
- szczotki na mokro.



Zdjęcie nr 2 - Plamy solne

Mikropęknięcia i pęknięcia

Mikropęknięcia to często spotykany defekt w postaci rys o szerokości do 0,2 mm. Drobne rysy najczęściej nie stanowią zagrożenia dla trwałości elewacji, jednak wymagają naprawy, ponieważ obniżają odporność elewacji na wnikanie wody deszczowej.

Zalecenia naprawcze:

- mikropęknięcia ($\leq 0,2$ mm) → pomalować elewację farbą elastyczną przeznaczoną na mikropęknięcia,
- pęknięcia $> 0,2$ mm → przed naprawą poszerzyć przy użyciu szpachelki.

W przypadku pęknięć w systemie dociepleń należy uważać, aby nie uszkodzić siatki znajdującej się w warstwie zbrojącej.

Kolejne kroki:

1. Oczyszczyć miejsce pęknięcia z pyłu i kurzu.
2. Zagruntować odpowiednim gruntem MAGNAT PRO.
3. Wypełnić uszczelniaczem polimerowym lub klejem MAGNAT PRO.
4. Po wyschnięciu — pomalować farbą fasadową MAGNAT PRO.



Zdjęcie nr 3 - Pęknięcia na elewacji

Odspojenia tynku

Odspojenia tynku, czyli odpadanie warstwy wierzchniej, często wynikają z:

- nieprawidłowego gruntowania,
- przedostania się wody pod warstwę tynku przez nieusunięte rysy lub mikropęknięcia.

Zalecenia naprawcze:

- Usunąć luźno związane fragmenty tynku.
- Przed kolejnymi pracami zabezpieczyć elewację taśmą tynkarską wokół naprawianego miejsca.
- Dokładnie oczyścić podłoże z kurzu i brudu (najlepiej przy użyciu myjki ciśnieniowej o niewielkim strumieniu).
- Po całkowitym wyschnięciu podłoża nałożyć podkład gruntujący MAGNAT PRO.

- Wykonać nową warstwę tynku.
- W razie konieczności pomalować farbą elewacyjną w celu ujednolicenia koloru.



Zdjęcie nr 4 - Odspojenie tynku

Miejsca z uszkodzoną warstwą zbrojącą i warstwą izolacyjną

Do uszkodzenia warstwy zbrojącej może dojść na skutek mocnego uderzenia ostrym przedmiotem.

Sposób naprawy:

1. Wyciąć i usunąć uszkodzony fragment ocieplenia.
2. Wokół wyciętego fragmentu usunąć tynk pasem o szerokości ok. 10 cm w każdym kierunku, aby zapewnić prawidłowy zakład siatki.
3. Zabezpieczyć obszar prac taśmą tynkarską.
4. Uzupewnić izolację poprzez ponowne wklejenie odpowiedniego materiału izolacyjnego.
5. Po związaniu zaprawy klejącej wykonać warstwę zbrojącą:
 - siatkę MAGNAT PRO SIATKA PODTYNKOWA 145/165 zatopić w zaprawie klejącej MAGNAT PRO,
 - zachować zakłady o szerokości 10 cm.
6. Po 3 dniach — zagruntować naprawiany fragment odpowiednim podkładem MAGNAT PRO.
7. Po wyschnięciu nałożyć tynk cienkowarstwowy MAGNAT PRO i/lub pomalować farbą elewacyjną.



Zdjęcie nr 5 - Uszkodzona powłoka zewnętrzna elewacji

PRZEGLĄD ELEMENTÓW MOCOWANYCH DO ŚCIAN I ELEWACJI BUDYNKU

W niniejszym rozdziale przedstawiono zasady kontroli elementów zakotwiczonych w murze lub na elewacji.

Obróbki blacharskie

Wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie, okapy, okapniki oraz pokrycia dachowe mogą być przyczyną powstawania uszkodzeń w strefach przylegających do elewacji, wynikających z obecności wody i wilgoci.

Podczas przeglądu budynków należy dokładnie ocenić ich stan techniczny i w razie potrzeby uzupełnić lub wymienić niesprawne elementy.

Elementy odwodnienia budynku

Niesprawne rynny lub rury spustowe mogą powodować zalewanie elewacji podczas opadów deszczowych. Należy regularnie kontrolować ich stan i drożność. Wadliwe elementy powinny być niezwłocznie wymienione lub udrożnione.

Stolarka okienna

Podczas kontroli należy sprawdzić połączenia ościeżnic i parapetów ze ścianą. Wszystkie nieszczelności muszą zostać usunięte, aby zapobiec wnikaniu wody. W przypadku wymiany okien lub drzwi należy zachować ostrożność, aby nie uszkodzić elewacji podczas demontażu.

Urządzenia zamocowane do ścian

Urządzenia montowane na elewacji — takie jak oświetlenie, kamery, anteny satelitarne — należy regularnie kontrolować w miejscach mocowania. Widoczne spękania lub odkruszenia mogą wpływać na wytrzymałość konstrukcji. W razie uszkodzeń należy wykonać naprawy lub zdemontować wadliwe elementy.

Balustrady, balkony

Stan techniczny balkonów, balustrad oraz loggii wpływa na stabilność konstrukcji i bezpieczeństwo użytkowania. Podczas kontroli stanu elewacji niezbędna jest ocena:

- uszkodzeń balustrad spowodowanych korozją,
- występowania przecieków wynikających z nieszczelności połączeń,
- przebarwień powstałych w wyniku zawilgocenia.

W przypadku wystąpienia innych uszkodzeń należy skontaktować się z producentem.

OCHRONA SYSTEMU PRZED SKAŻENIEM MIKROBIOLOGICZNYM

SKAŻENIE MIKROBIOLOGICZNE – PRZYCZYNY, CHARAKTERYSTYKA, SKUTKI

Mianem mikrobiologicznego skażenia elewacji określamy skolonizowanie zewnętrznych powierzchni elementów budynku przez takie mikroorganizmy, jak glony, grzyby, mchy czy porosty. Problem ten wcześniej nie był aż tak powszechny, gdy elewacje pokrywane były materiałami takimi jak wapno czy cement o wysokim pH — wówczas ryzyko pojawienia się tego typu zagrożenia było znacznie mniejsze.

Obecnie stosowane materiały zawierają sporą ilość dyspersji żywic syntetycznych oraz pigmentów organicznych, które sprzyjają wzrostowi mikroorganizmów. Ich rozwój zależy również od warunków środowiskowych, w szczególności od zwiększonej wilgotności podłoża.

Przyczyny powstania skażenia mikrobiologicznego

Czynniki wpływające na powstanie skażenia mikrobiologicznego na wyprawie można podzielić na dwie główne grupy:

a) Czynniki wynikające z wpływu środowiska zewnętrznego:

- obecność bujnej roślinności w postaci krzewów i drzew rosnących w sąsiedztwie budynku, które powodują utrzymywanie się wilgoci w ścianach przez dłuższy czas oraz zwiększone stężenie zarodników w powietrzu,
- sąsiedztwo akwenów wodnych (jeziora, rzeki itp.), które wpływa na podwyższenie wilgotności powietrza, sprzyjając rozwojowi mikroorganizmów,
- zanieczyszczenia w postaci kurzu, zabrudzeń czy zanieczyszczeń powietrza, zawierające m.in. związki organiczne pochodzące z pól rolnych, łąk, fabryk oraz obszarów o wzmożonym ruchu,
- zacienienie ścian przez np. bujną roślinność, inne budynki czy elementy montowane na fasadzie.

b) Czynniki wynikające z wad konstrukcyjnych i eksploatacyjnych:

- błędne wykonanie obróbek blacharskich i orynowania,
- brak właściwej izolacji budynku, co wpływa na stałe utrzymywanie się wilgoci lub podciąganie kapilarne wody z podłoża,
- niewłaściwie zaprojektowany budynek pod względem parametrów cieplno wilgotnościowych,
- chropowata struktura wypraw tynkarskich, sprzyjająca gromadzeniu się zabrudzeń,
- niewłaściwie wykonane ocieplenie ścian powodujące powstawanie mostków termicznych,
- nieprawidłowy montaż różnego rodzaju instalacji na ocieplonej elewacji,
- brak przeglądów okresowych oraz bieżących napraw uszkodzeń,
- duże zabrudzenia elewacji i brak jej okresowego mycia,
- niewłaściwy sposób użytkowania pomieszczeń, m.in. nieprawidłowe ogrzewanie,
- zawilgocenie pomieszczeń spowodowane źle działającą wentylacją.

Charakterystyka osadów mikrobiologicznych

Rodzaje skażeń spotykanych na elewacjach:

Głony są organizmami samożywnymi. Przy udziale światła wytwarzają skrobię z dwutlenku węgla i wody, jednocześnie dostarczając pożywkę dla grzybów. Zidentyfikowano bardzo dużą liczbę gatunków glonów, które mogą rozwijać się na fasadzie. W większości posiadają bardzo odporne zarodniki, przenoszone również przez wiatr. Glony powodują powstawanie nieestetycznych przebarwień, głównie na ścianach północnych i zachodnich. Można je rozpoznać po pojawieniu się plam w kolorze zielonym, różowym lub brązowym.

Grzyby pleśniowe to organizmy tlenowe, cudzożywne. Rozwój tego typu mikroorganizmów uwarunkowany jest obecnością pożywki w podłożu, wilgotnością względną powietrza na poziomie ok. 60% oraz temperaturą w zakresie 20–35°C. Grzyby rozwijają się bardzo intensywnie. W wyniku metabolizmu wytwarzają substancje chemiczne reagujące z podłożem, co prowadzi do jego destrukcji.

ZASADY USUWANIA SKAŻENIA MIKROBIOLOGICZNEGO

Po zakończonym procesie mycia elewacji, opisanym powyżej, w celu usunięcia zarodników mikroorganizmów należy zastosować preparat MAGNAT PRO ALG-OFF PREPARAT GRZYBO I GLONOBÓJCZY. Po wyschnięciu elewacji preparat należy nanieść na podłoże zgodnie z instrukcją umieszczoną na jego etykiecie.

Preparat RG10 nakłada się na powierzchnię elewacji za pomocą szczotki, pędzla, wałka lub gąbki, aż do całkowitego zwilżenia podłoża. Prace należy rozpoczynać od górnej części czyszczonego fragmentu elewacji. Zaleca się nakładanie preparatu RG10 w takich warunkach, aby proces jego wysychania przebiegał powoli. Odpowiednio długi czas schnięcia zapewnia skuteczne działanie preparatu.

Niedopuszczalne jest nakładanie preparatu MAGNAT PRO ALG-OFF PREPARAT GRZYBO I GLONOBÓJCZY w okresach intensywnego nasłonecznienia. Temperatura podłoża i otoczenia podczas aplikacji powinna wynosić od 10°C do 25°C. Preparat należy pozostawić na elewacji na co najmniej 6–12 godzin. Pozostałe resztki zanieczyszczeń należy usuwać metodą mechaniczną (np. przy użyciu wody pitnej/wodociągowej pod wysokim ciśnieniem).

Ostatnią czynnością jest ponowne naniesienie preparatu, jak opisano powyżej i pozostawienie go do całkowitego wyschnięcia — bez splukiwania.

W przypadku konieczności lub chęci odświeżenia fasady należy ponownie pomalować elewację. W tym celu trzeba dobrać odpowiednią farbę oraz grunt do rodzaju podłoża znajdującego się na fasadzie i jego parametrów technicznych. Podłoże należy odpowiednio przygotować, stosując się do zaleceń zawartych w niniejszej instrukcji oraz w Kartach Technicznych produktów.

Gruntowanie

Należy zagruntować ściany za pomocą MAGNAT PRO INTRA UNI GRUNT PENETRUYĄCY SILIKONOWY. Wydajność preparatu wynosi do 10 m²/l, w zależności od właściwości podłoża, przy jednokrotnym malowaniu. Wydajność praktyczna uzależniona jest od wielu czynników, takich jak: rodzaj podłoża, jego chłonność, faktura, kolor, a także rodzaj użytego narzędzia i metoda aplikacji.

Na wyschniętą elewację należy nałożyć preparat w postaci handlowej, nierozcieńczonej (tj. w takiej, w jakiej znajduje się w pojemniku po zakupie) — za pomocą pędzla lub wałka.

W przypadku bardzo chłonnego podłoża zaleca się nałożenie drugiej warstwy gruntu na jeszcze wilgotną powierzchnię, nanosząc ją poprzecznie do poprzedniej warstwy.

Preparat należy aplikować w temperaturze powietrza i podłoża od 10°C do 25°C. W trakcie pracy oraz wysychania należy unikać:

- bezpośredniego nasłonecznienia,
- silnego wiatru,
- opadów deszczu.

Prace należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz wskazówkami producenta umieszczonymi na opakowaniu i/lub w instrukcjach produktów.

Malowanie

Farbę fasadową MAGNAT PRO należy nakładać co najmniej po 6 godzinach od nałożenia ostatniej warstwy gruntu. Przed aplikacją podłoże musi być suche. Farba powinna być dokładnie wymieszana.

Aby uzyskać deklarowane właściwości i zapewnić odpowiednią ochronę, należy nałożyć dwie warstwy farby. W przypadku nakładania pierwszej warstwy farbę można rozcieńczyć do 10% Gruntem MAGNAT PRO INTRA UNI GRUNT PENETRUJĄCY SILIKONOWY. Drugą warstwę należy nanosić po minimum 12 godzinach, bez rozcieńczania.

Wydajność produktu wynosi do 10 m²/l przy jednokrotnym malowaniu — w zależności od struktury i chłonności podłoża. Wydajność praktyczna może się różnić w zależności od rodzaju podłoża, jego chłonności, faktury, koloru farby oraz rodzaju narzędzia i metody aplikacji.

Zachowaj te same proporcje rozcieńczenia na całej malowanej powierzchni. Drugą warstwę nanosić farbę nierozcieńczoną.

Aby uniknąć różnic w odcieniach, na jedną powierzchnię należy stosować farbę z tej samej partii produkcyjnej.

Farby z różnych partii należy wymieszać razem przed ich użyciem. Przerwy w pracy powinny być zaplanowane z wyprzedzeniem, np. po zakończeniu malowania w narożnikach i załamaniach budynku, pod rurami spustowymi, na styku kolorów itp.

Malowane podłoże należy chronić przed, w trakcie oraz po aplikacji — przez minimum 24 godziny — przed czynnikami takimi jak: bezpośrednie nasłonecznienie, silny wiatr oraz opady atmosferyczne. Ochronę świeżo wymalowanej powierzchni do czasu jej wyschnięcia zapewnia folia lub gęsta siatka osłonowa.

Czas schnięcia farby może ulec wydłużeniu, jeśli temperatura powietrza jest niższa niż 20°C, a wilgotność względna wyższa niż 65%.

Prace należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz zgodnie ze wskazówkami producenta umieszczonymi na opakowaniu lub w kartach technicznych produktów.

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW PRAWA

Zgodnie z treścią art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1570, z późn. zm.), wyrobem budowlanym jest każdy wyrób lub zestaw wyprodukowany i wprowadzony do obrotu w celu trwałego wbudowania w obiekty budowlane lub ich części, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe obiektów budowlanych w odniesieniu do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych.

Definiując „wyrób budowlany”, ustawodawca odwołał się do definicji legalnej wprowadzonej na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. U. UE L 88/5 z 2011 r., z późn. zm.; dalej również jako „Rozporządzenie CPR”).

Rozporządzenie CPR wprowadza również definicję „zestawu”, które — zgodnie z art. 2 pkt 2 Rozporządzenia CPR — oznacza wyrób budowlany wprowadzony do obrotu przez jednego producenta jako zestaw co najmniej dwóch odrębnych składników, które muszą zostać połączone, aby mogły być włączone do obiektów budowlanych.

Na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.; dalej również „Prawo budowlane”), obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, należy — biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania — projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym przepisach techniczno budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w Załączniku I do Rozporządzenia CPR, dotyczących:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) higieny, zdrowia i środowiska,
- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- e) ochrony przed hałasem,

- f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, na podstawie art. 60 Prawa budowlanego zobowiązany jest przekazać właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy oraz dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także — w razie potrzeby — instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Na mocy art. 61 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany m.in. zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach, morzu, jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie — w wyniku których może nastąpić uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące stwarzać ryzyko dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Ponadto, na właścicielu lub zarządcy ciąży — na podstawie art. 62 Prawa budowlanego — obowiązek przeprowadzania kontroli:

1) Okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

2) Okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu:

- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie:

- stanu sprawności połączeń,
- osprzętu,
- zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń,
- oporności izolacji przewodów,
- uziemień instalacji i aparatów.

3) Okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku — do 31 maja i do 30 listopada — w przypadku:

- budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz
- innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie, pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Zwolnienia z obowiązku

Obowiązek kontroli, o którym mowa w pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) obiektów budowlanych:

- budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego.

W treści Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836, z późn. zm.) określono warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych, wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi.

Okresowej kontroli podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji budynku.

W toku kontroli należy szczegółowo sprawdzić stan techniczny:

- 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 budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
- Kontrolą należy objąć również sprawdzenie:
 - stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej ww. elementów,
 - wszystkich pozostałych elementów budynku,
 - estetyki budynku i jego otoczenia.