

## SZCZEGÓŁOWE KRYTERIA OCENY PROCENTOWEGO ZUŻYCIA OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Zdefiniowania rozmiaru uszkodzeń lub zniszczeń elementu na skutek zużycia– ocena wizualna, oględziny
1	<b>Grunty i podłoże</b>		
	Zadowalający	0 – 20	Mało korzystny układ warstw gruntu
	Zły	21 – 50	Zawilgocenie gruntu od strony stoku przez wody spływające z góry po powierzchni skały. Fałdy między gruntem mało ściśliwym wypełnione są gruntem bardziej ściśliwym
	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)
2	<b>Izolacja przeciwwodna i przeciwwilgociowa</b>		
	Zadowalający	0 – 20	Nie występują deformacje izolacji, brak przecieków w powłoce bitumicznej, zapchane wpusty spustowe
	Niezadowalający	21 – 35	Małe wybrzuszenia (purchle) i uszkodzenia przepon izolacyjnych. Drobne spękania powierzchni lastrykowej i odspojenia płytek terakotowych.
	Zły	36 – 50	Niewielkie zawilgocenie izolacji termicznej, kondensacja pary wodnej na przegrodzie, popękane purchle, spękania płyt dociskowych.
	Zupełnie zły	pow. 50	Silne zawilgocenie i korozja biologiczna, uszkodzony drenaż odwadniający, brak cech i właściwości materiałów izolacyjnych.
3	<b>Fundamenty</b>		
	Zadowalający	0 – 20	Niewielkie odpryski fundamentu spowodowane krótkotrwałym oddziaływaniem mechanicznym
	Niezadowalający	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 osiadaniem gruntu
	Zupełnie zły	pow. 50	Znaczne przeciążenie fundamentu w stosunku do dopuszczalnej nośności gruntu spowodowane naruszeniem struktury materiału ław i osłabienie jego wytrzymałości
4	<b>Ściany konstrukcyjne</b>		
	Zadowalający	0 – 20	Ściany konstrukcyjne suche, deformacje nie występują
	Niezadowalający	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.

5	<b>Ściany działowe</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Nie występują deformacje, drobne rysy na tynkach
	Niezadowolający	21 – 35	Małe odchylenia od poziomu, brak zawilgocenia
	Zły	36 – 50	Niewielkie zawilgocenia i odchylenia od poziomu
	Zupełnie zły	51 – 70	Silne zawilgocenia 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
6	<b>Stropy i balkony</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielkie odprysnięcia tynku i zarysowania spowodowane krótkotrwałym oddziaływaniem mechanicznym
	Niezadowolający	21 – 35	Klawiszowanie płyt stropowych, odpadanie tynku na wskutek 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.
7	<b>Schody</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielkie odprysnięcia tynku i zarysowania spowodowane oddziaływaniem mechanicznym.
	Niezadowolający	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.
8	<b>Balustrady</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielka korozja słupków
	Niezadowolający	21 – 35	Uszkodzona taśma z polichlorku winylu na poręczy. Pogięte pionowe pręty między słupkami, niewielkie zmurszenie drewnianych elementów.
	Zły	36 – 50	Brakuje prętów pomiędzy słupkami, zmurszenie drewnianych elementów konstrukcyjnych spowodowało nadwątlenie stateczności balustrady.
	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

9	Więżba dachowa		
	Zadowolający	0 – 20	Więżba równa, brak ugięć deskowania
	Niezadowolający	21 – 35	Wygięcie więźby (w granicach 20%), niewielkie rozeschnięcie krokwi i łąt
	Zły	36 – 50	Wygięcie więźby (w granicach 50%), ślady porażenia grzybami, liczne zbutwienia elementów, konstrukcja częściowo nadwątłona.
	Zupełnie zły	51 – 70	Duże zmurszenia 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.
10	Pokrycie dachu		
	Zadowolający	0 – 20	Pokrycie dachu równe bez widocznych szczelin w pokryciu i bez śladów przecieków.
	Niezadowolający	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 nadwątłona.
	Zupełnie zły	51 – 70	Duże zmurszenie dachu (w granicach 60%powierzchni), niebezpieczeństwo zawalenia się.
	Nie nadaje się do remontu	pow. 70	Duże zniszczenia dachu, aż do zagrożenia zawaleniem.
11	Obróbka blacharska		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielkie podgięcia blachy i korozja blach na ściankach kolankowych.
	Niezadowolający	21 – 35	Brak połączeń obróbek blacharskich, brak wyder, liczne uszkodzenia rur spustowych, uszkodzone wywiewki rur kanalizacyjnych i wentylacyjnych.
	Zły	36 – 50	Uszkodzony odbój dookoła komina, nieszczelności 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.
12	Tynki wewnętrzne		
	Zadowolający	0 – 20	Powierzchnia tynków równa, gładka, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby.
	Niezadowolający	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).
13	Tynki zewnętrzne		
	Zadowolający	0 – 20	Powierzchnia tynków równa, gładka, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby.
	Niezadowolający	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).

14	<b>Okna</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżnicach.
	Niezadowolający	21 – 35	Stolarka częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźwane, ościeżnice zawilgocone, szczeliny w skrzydłach.
	Zły	36 – 50	Spaczenia skrzydeł, okucia zluźwane, ślady zagrzybienia, częściowe uszkodzenia okuć.
	Zupełnie zły	pow. 50	Znaczne zniszczenie materiału, zawilgocenia i zagrzybienia – stolarka nadaje się do wymiany.
15	<b>Drzwi</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżnicach.
	Niezadowolający	21 – 35	Stolarka częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźwane, ościeżnice zawilgocone, szczeliny w skrzydłach.
	Zły	36 – 50	Spaczenia skrzydeł, okucia zluźwane, ślady zagrzybienia, częściowe uszkodzenia okuć.
	Zupełnie zły	pow. 50	Znaczne zniszczenie materiału, zawilgocenia i zagrzybienia – stolarka nadaje się do wymiany.
16	<b>Oszklenie</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielkie zarysowania szyb, brak pęknięć, niewielkie braki w okitowaniu.
	Niezadowolający	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.
17	<b>Podłogi z posadzką</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Podłogi gładkie, nierozeschnięte, bez szczelin.
	Niezadowolający	21 – 35	Przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych (w granicach 20%).
	Zły	36 – 50	Licznie występujące zmurszenia do 50%, ewentualne gnicie i zagrzybienie drewna.
	Zupełnie zły	pow. 50	Uszkodzenia przekraczają 50% powierzchni.
18	<b>Wyprawa malarska ścian i sufitów</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielkie widoczne odprysnięcia i spękania farby.
	Niezadowolający	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>Wyprawa malarska okien i drzwi</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Niewielkie widoczne odprysnięcia i spękania farby.
	Niezadowolający	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>Piece</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Zanieczyszczone przewody dymowe. Duże ilości sadzy w kanałach dymowych.
	Niezadowolający	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>		
	Zadowolający	0 – 20	Zanieczyszczone przewody dymowe. Duże ilości sadzy w kanałach dymowych.
	Niezadowolający	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>		
	Zadowolający	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 osadzaniem się kamienia kotłowego.
23	<b>Centralne ogrzewanie (kotły i grzejniki)</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Duża wartość sadzy w członach i połączeniach kotła. Przecieki na zaworach grzejnikowych.
	Niezadowolający	21 – 35	Uszkodzone metalowe złącza kotłów. Złe uszczelnienie dławic, nieszczelności między ogniwami grzejnika.
	Zły	36 – 50	Szczeliny między członami i połączeniami kotła. Mała drożność grzejników spowodowana osadzaniem się kamienia kotłowego.
	Zupełnie zły	pow. 50	Zużyta płomieniówka, przecieki wody z kotła, dziury w grzejniku.
24	<b>Instalacja wodno – kanalizacyjna</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Uszkodzone gwinty śrub dociskowych, uszkodzone krążki w kołnierzach rur żeliwnych, brak uszczelek gumowych.
	Niezadowolający	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>		
	Zadowolający	0 – 20	Przecieki na zasuwach, zaworach, spustach, nieszczelne baterie czerpalne.
	Niezadowolający	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.

<b>26</b>	<b>Instalacja gazowa (ruraż)</b>		
	Zadowolający	0 – 50	Przewody gazowe dla gazów suchych (bez pary wodnej), przeprowadzone po stronie zewnętrznej ścian budynku, niesprawny kurek ćwierćobrotowy odcinający dopływ gazu do aparatu, przewody gazowe niezabezpieczone przed korozją.
	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>		
	Zadowolający	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>		
	Zadowolający	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, przeciążenia lub w związku z zaniżeniem 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 przeciążenia. Połączenia przewodów skorodowane lub przegrzane, zawyżona ponad normę impedancja pętli zwarcia.
<b>29</b>	<b>Instalacja elektryczna (osprzęt)</b>		
	Zadowolający	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.

30	<b>Instalacja odgromowa</b>		
	Zadowolający	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 uziemie 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 uziemie otokowym.
31	<b>Inne (różne)</b>		
	Zadowolający	0 – 20	Kompletna dokumentacja techniczna, konieczna częściowa aktualizacja
	Zły	21 – 50	Niekompletna dokumentacja techniczna, znaczna dezaktualizacja.
	Zupełnie zły	pow. 50	Brak dokumentacji technicznej.
32	<b>Kryteria oceny zużycia budynku jako całości</b>		
	<b>Procentowe zużycie budynku</b>	<b>Opisowe określenie stanu technicznego budynku</b>	
	0%-10%	Bardzo dobry	
	11%-25%	Dobry	
	26%-35%	Zadowolający	
	36%-50%	Niezadowolający	
	51%-60%	Zły	
	61%-70%	Zupełnie zły	
	Powyżej 71%	Nie nadający się do remontu	