

Przegląd techniczny budynku – na czym polega i kiedy się go wykonuje?

Prawo budowlane nakłada na właścicieli oraz zarządców budynków obowiązek regularnej kontroli stanu technicznego. Niedopełnienie tego wymogu może skutkować odpowiedzialnością karną. Jest to bowiem świadome narażenie na niebezpieczeństwo zdrowia, a nawet życia osób korzystających z danego obiektu. Na czym polega przegląd techniczny budynku i kiedy należy go wykonywać?

Jakie są obowiązki właściciela lub zarządcy nieruchomości?

Systematyczne przeprowadzanie przeglądów technicznych obiektów budowlanych regulowane jest przepisami prawa. Co do zasady budynek powinien być nie tylko użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, ale też utrzymywany we właściwym stanie technicznym i estetycznym. To oznacza, że właściciel lub zarządca budynku jest zobowiązany przeprowadzać nie tylko bieżące, niezbędne naprawy i konserwacje, ale też okresowe przeglądy techniczne wykonywane przez uprawnione do tego osoby.

Na czym polega przegląd techniczny budynku?

Zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego, kontrola stanu technicznego budynku obejmuje sprawdzenie poszczególnych elementów danego obiektu przez specjalistów posiadających do tego odpowiednie umiejętności i uprawnienia. Rodzaj przeglądu oraz częstotliwość jego wykonywania zależna jest od m.in. od powierzchni budynku. Wyróżnia się:

- przeglądy wykonywane obowiązkowo co najmniej raz w roku – obejmują sprawdzenie m.in.: elementów budynku i instalacji, które są narażone na niszczące działanie czynników atmosferycznych i czynników wynikających z normalnej eksploatacji; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych i przewodów kominowych;
- w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² wyżej opisane kontrole przeprowadza się obowiązkowo nie raz, ale co najmniej dwa razy w roku;
- przeglądy okresowe, wykonywane co najmniej raz na 5 lat – obejmują sprawdzenie ogólnego stanu technicznego budynku i jego przydatności do użytkowania, a także estetyki zarówno obiektu, jak i jego otoczenia; kontroli podlegają również instalacje elektryczna i piorunochronna;
- przeglądy dodatkowe – wykonywane każdorazowo w przypadku, gdy obiekt budowlany zostanie poddany wpływowi czynników zewnętrznych spowodowanych działaniem człowieka lub natury.

Wszystkie te działania mają na celu zapewnić użytkownikom obiektu bezpieczeństwo, a także zminimalizować ryzyko wystąpienia niespodziewanych, poważnych usterek czy awarii.



Utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym jest podstawowym elementem decydującym o bezpieczeństwie ludzi, którzy w nim przebywają. Systematyczne przeprowadzanie okresowych kontroli, dokładne sprawdzanie wszystkich elementów budynku, ale także prace mające na celu utrzymanie go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, często pozwalają wykryć i naprawić ewentualne usterki, które mogłyby zagrazić życiu czy bezpieczeństwu użytkowników nieruchomości.

Dlatego tak ważne jest, by przestrzegać przyjętych harmonogramów przeglądów, napraw i prac serwisowych. Właściciele i zarządcy budynków, którzy chcą zapewnić sobie spokój w tym zakresie i mieć pewność, że wszystkie terminy zostaną zachowane, a przeglądy przeprowadzone zgodnie z prawem i przyjętymi harmonogramami, powinni rozważyć usługę Facility Management, jaką proponujemy w SPIE Building Solutions.

W ramach tej usługi sprawujemy kompleksową opiekę nad budynkiem od strony technicznej – przejmujemy obowiązki i odpowiedzialność związaną z prawidłowym stanem technicznym. Planujemy i koordynujemy wszystkie niezbędne przeglądy, prace konserwatorskie i serwisowe w obiekcie. Tak, by zapewnić pełną sprawność budynku i ciągłość prowadzonej w nim działalności.