

**INSTRUKCJE
WYTYCZNE
PORADNIKI**

Ołeksij Kopyłow, Jan Sieczkowski

**Odbiór lokali mieszkalnych
i użytkowych**

Poradnik

Acceptance of residential and commercial units

Guidance



Instytut Techniki Budowlanej

Warszawa 2019

KOMITET REDAKCYJNY SERII

Redaktor naczelny
Zastępca redaktora naczelnego
Sekretarz
Członkowie

LEONARD RUNKIEWICZ
JADWIGA FANGRAT
DANUTA SZCZEPAŃSKA
JAN BOBROWICZ
BARBARA FRANCKE
ROMAN GAJOWNIK
JAN SIECZKOWSKI

Recenzenci

prof. dr hab. inż. BOHDAN STAWISKI
mgr inż. LESZEK PIEKARCZYK

Redaktor prowadzący serii

mgr inż. JAN SIECZKOWSKI

Opracowanie redakcyjne

dr MICHAŁ GAJOWNIK

Skład

SŁAWOMIR KOSIARSKI

Projekt okładki

EWA KOSSAKOWSKA

Wydanie poprawione i uzupełnione zastępuje publikację nr 497 z 2018 r.

© Copyright by Instytut Techniki Budowlanej
Warszawa 2019

ISBN 978-83-249-8546-3, PDF 978-83-249-8552-4

Wydawca i Autorzy dołożyli wszelkich starań, aby publikowane informacje pochodziły z rzetelnych źródeł. Wydawca nie ponosi odpowiedzialności, ani też nie zaciąga zobowiązań w wyniku wykorzystania przez użytkowników treści niniejszej publikacji. W szczególności nie ponosi odpowiedzialności w stosunku do czytelników i/lub strony trzeciej za jakiegokolwiek poniesione straty, wydatki i szkody bezpośrednie i pośrednie, łącznie z utratą zysku i innych korzyści majątkowych, które mogły powstać lub być związane bezpośrednio lub pośrednio z treściami opublikowanymi, w tym ewentualnymi błędami lub pominięciami zawartymi w publikowanych materiałach.



Instytut Techniki Budowlanej

Sekcja Wydawnictw Naukowych

02-656 Warszawa, ul. Ksawerów 21, tel.: 22 843 35 19
tel.: 22 56 64 208, e-mail: wydawnictwa@itb.pl www.itb.pl

Spis treści

<i>Streszczenie</i>	5
<i>Summary</i>	5
1. Wprowadzenie.....	7
1.1. Wstęp.....	7
1.2. Przedmiot i zakres opracowania	9
1.3. Terminy i definicje	9
2. Tynki wewnętrzne	13
2.1. Dopuszczalne odchyłki wykonania tynku	13
2.2. Wymagania ogólne	15
2.3. Sprawdzanie jakości wykonania tynku.....	16
3. Podkłady podłogowe.....	20
3.1. Informacje ogólne.....	20
3.2. Wymagania.....	21
3.3. Sprawdzanie jakości wykonania podkładów podłogowych.....	22
4. Okładziny ścienne oraz posadzki ceramiczne, gresowe i kamienne	23
4.1. Wymagania ogólne	23
4.2. Wymagania szczegółowe.....	25
5. Powłoki malarskie.....	28
5.1. Wymagania ogólne	28
5.2. Wymagania szczegółowe.....	30
6. Stolarka budowlana.....	32
6.1. Wymagania ogólne	32
6.2. Wymagania szczegółowe.....	34
6.3. Podokienniki wewnętrzne.....	38
7. Lekkie ściany działowe.....	39
7.1. Wymagania ogólne	39
7.2. Wymagania szczegółowe.....	41
8. Sufity podwieszane	43
8.1. Wymagania ogólne	43
8.2. Wymagania szczegółowe.....	45
8.3. Najczęściej spotykane wady sufitów podwieszanych.....	45

9. Instalacje.....	46
Bibliografia.....	50
Przepisy prawne.....	50
Normy.....	50
Literatura	52
Załącznik. Podstawowe zalecenia dotyczące obliczania powierzchni lokali.....	54

1. WPROWADZENIE

1.1. Wstęp

Odbiór (przejęcie) mieszkania lub lokalu użytkowego od wykonawcy – dewelopera (w przypadku budynków nowo wznoszonych) lub od brygad budowlanych (w przypadku mieszkań i lokali remontowanych) jest dużym wyzwaniem, szczególnie dla osób niezwiązanych zawodowo z budownictwem. Podczas odbioru osoba odbierająca z reguły po raz pierwszy widzi gotowy lokal i w obecności dewelopera lub wykonawcy stwierdza, czy jest on zgodny z tym, na co umówiły się strony w umowie deweloperskiej lub w umowie o roboty budowlane. Prawidłowe przeprowadzenie odbioru wymaga, aby wszystkie czynności były wykonywane starannie, bez pośpiechu, a dostrzeżone usterki zapisane w protokole odbioru.

Pamiętając, że w Polsce rocznie oddawanych jest blisko 200 tysięcy nowych mieszkań i lokali użytkowych, należy zauważyć, że problem ich odbioru dotyczy znacznej liczby osób. W większości przypadków mieszkania i lokale przedstawiane są do odbioru w tzw. „stanie deweloperskim”, umożliwiającym indywidualne przygotowanie ich do zamieszkania lub użytkowania. „Stan deweloperski” nie jest zdefiniowany zarówno w przepisach prawnych, jak i przez same firmy deweloperskie – każda firma może przyjąć inną definicję tego stanu. Przykładowo, w jednej firmie może on oznaczać wykonanie tynków III kategorii z dwukrotnym malowaniem cementowego podkładu podłogowego, zamontowanie drzwi o określonej klasie odporności na włamanie oraz drewnianych okien. Inne firmy mogą natomiast przewidywać w „stanie deweloperskim” wykonanie tynków nieokreślonej kategorii bez malowania oraz wbudowanie okien z PCV i drzwi wejściowych o niepotwierdzonych właściwościach „antywłamaniowych”.

Ze względu na powyższe, w umowie z deweloperem lub w umowie o roboty budowlane (budowę lub remont), w załączniku do umowy, zawierającym opis standardu oddawanego mieszkania lub lokalu, należy precyzyjnie określić m.in. rodzaj materiałów i wyrobów budowlanych, jakie mają być zastosowane, sposób i dokładność wykończenia poszczególnych elementów mieszkania lub lokalu, kolorystykę, istotne parametry techniczne, np. możliwość zmywania powłok malarskich czy odporność płytek podłogowych na poślizg. Określenie dokładności wykonania poszczególnych robót budowlanych wymaga znajomości wielu aktów prawnych, Polskich Norm oraz literatury technicznej, w której w formie rozproszonej znajdują się niezbędne informacje z tego zakresu. Zebranie w jednej publikacji podstawowych kryteriów odbioru robót budowlanych i metodologii prowadzenia

czynności odbiorczych może przyczynić się do uniknięcia nieporozumień i sporów między stronami podczas odbioru mieszkań i lokali użytkowych.

Dane dotyczące stosowanych materiałów i wyrobów, kształtu i rodzaju wykonczenia poszczególnych elementów powinny znajdować się w projekcie budowlanym. W niniejszym poradniku podano natomiast zbiór podstawowych kryteriów oceny jakości robót najczęściej wykonywanych w mieszkaniach lub lokalach oddawanych do użytkowania. Dokonywane odbiory dotyczą przede wszystkim robót: tynkarskich, malarskich, okładzinowych, wykładzinowych, montażowych (np. stolarki), wykonania ścian działowych i sufitów podwieszanych.

Bardzo istotne z punktu widzenia przyszłego użytkownika lokalu są poprawnie wykonane instalacje wewnętrzne. Odbiór takich instalacji może być dokonywany przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Jedynie niektóre elementy instalacji wymienione w poradniku mogą być sprawdzane przez osoby nieposiadające wyspecjalizowanej wiedzy.

Odrębnym zagadnieniem, które również powinno być określone w umowie kupna/sprzedaży mieszkania lub lokalu użytkowego, jest wielkość i zasady obliczania powierzchni (przyjmowanie wymiarów przegród w stanie wykończonym lub niewykończonym, uwzględnianie pomieszczeń o różnej wysokości itp.), a także dopuszczalne odchyłki tych powierzchni, tj. różnice pomiędzy powierzchnią rzeczywistą (pomierzoną) a określoną w umowie. W tym celu w umowie najczęściej przywoływana jest jedna z norm:

- PN-B-02365:1970 Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru [3]*,

- PN-ISO 9836:2015-12 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych [25].

Zaleca się, aby do obiektów nowych była stosowana norma PN-ISO 9836:2015-12, natomiast do mieszkań i lokali po remoncie – norma wykorzystywana wcześniej do obliczania powierzchni tych mieszkań i lokali – najczęściej PN-B-02365:1970. Podstawowe zalecenia dotyczące obliczania powierzchni podano w załączniku, zaś szczegółowe zalecenia można znaleźć w literaturze technicznej, np. [33].

Odbiór techniczny powinien rozpocząć się od wykonania pomiarów powierzchni każdego pomieszczenia i sprawdzenia, czy lokal lub mieszkanie zostało wybudowane zgodnie z projektem (pamiętając o podanym w umowie dopuszczalnym marginesie błędu). Istotne jest sprawdzenie wymiarów wnek, które decydują o możliwości stosowania typowych mebli i urządzeń. Niedotrzymanie wymiarów może powodować konieczność wykonania indywidualnych zabudów meblowych, co znacznie podniesie koszty wykończenia mieszkania.

* Norma wycofana ze zbioru aktualnych norm Polskiego Komitetu Normalizacji.

Przeprowadzając odbiór techniczny, należy także pamiętać o pomieszczeniach przynależnych do mieszkania, np. komórce lokatorskiej/piwnicy, miejscu w hali garażowej oraz częściach wspólnych.

1.2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem poradnika są kryteria odbioru nowych lub po remoncie mieszkań i lokali użytkowych, dokonywanego głównie przez osoby niezwiązane z budownictwem. Przedstawiono zarówno najprostsze metody oceny jakości, w których stosuje się łatwo dostępne narzędzia, np. łaty budowlane, poziomnice, latarki, jak również metody wymagające bardziej zaawansowanego wyposażenia, które zazwyczaj wykorzystuje się w sytuacjach spornych z udziałem specjalistów.

Ze względu na specyfikę odbioru gotowych lokali, w poradniku pominięto odbiory robót zanikających, zasady nadzoru nad wykonywaniem robót oraz metody sprawdzenia jakości wbudowywanych materiałów. Przyjęto, że wszystkie zastosowane materiały i wyroby są wprowadzone do obrotu zgodnie z obowiązującymi przepisami [2].

Podstawę merytoryczną opracowania stanowi seria wydawnicza ITB Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych [41], Polskie Normy i literatura fachowa.

Niniejszy poradnik adresowany jest przede wszystkim do osób odbierających mieszkania lub lokale użytkowe, nowo wzniesione lub po remoncie.

1.3. Terminy i definicje

1.3.1. Roboty tynkarskie

Tynk – stwardniała mieszanka co najmniej jednego spoiwa nieorganicznego (mineralnego) lub organicznego, kruszywa, wody lub niekiedy rozpuszczalnika, a czasami także domieszek i/lub dodatków.

Tynk zwykły – warstwa ochronna, wyrównawcza lub kształtująca powierzchnię tynkowanego elementu, наносzona ręcznie lub mechanicznie, niezawierająca dodatków dekoracyjnych, środków wodoszczelnych, kwasoodpornych itp.

Spoivo mineralne – z reguły sproszkowany materiał wiążący, zazwyczaj wypalany materiał mineralny, który zmieszany z wodą lub inną substancją ciekłą wiąże i twardnieje, uzyskując cechy ciała stałego; najpopularniejszymi spoiwami mineralnymi są cement, wapno i gips.

Spoivo organiczne – polimery w postaci roztworu w rozpuszczalniku organicznym lub żywice w postaci dyspersji ciekłej, które twardnieją na zasadzie reakcji chemicznej lub wysychania, uzyskując cechy ciała stałego.

Tynk zatarty na ostro – tynk, który po wyschnięciu charakteryzuje się równą i szorstką powierzchnią.

Obrzutka – pierwsza warstwa tynku wielowarstwowego, stanowiąca warstwę szepną dla kolejnych warstw tynku.

Narzut – druga warstwa tynku wielowarstwowego, nakładana na obrzutkę.

Gładź – wierzchnia warstwa tynku o właściwościach użytkowo-dekoracyjnych.

1.3.2. Podkłady podłogowe

Podkład podłogowy – warstwa (lub warstwy) niekonstrukcyjna z materiałów podkładowych, najczęściej z betonu lekkiego lub zaprawy cementowej, wykonana na budowie bezpośrednio na podłożu, związana z nim lub niezwiązana siłami przyczepności, lub też ułożona na warstwach pośrednich lub izolujących.

Podłoga – wielowarstwowe wykończenie podłoża nadające mu wymagane właściwości użytkowe.

Podłoże – na ogół poziomy element konstrukcji nośnej budynku (strop, płyta betonowa) lub zagęszczony grunt, na którym wykonywana jest podłoga.

Posadzka – wierzchnia, użytkowa warstwa podłogi, pełni również funkcję użytkowo-dekoracyjną.

1.3.3. Roboty okładzinowe

Okładzina (ścienna) – wierzchnia warstwa ścian budynku nakładana w celu ich ochrony lub ozdoby.

Wykładzina (podłogowa) – wyrób w postaci zwoju, arkusza lub płytek, stosowany jako pokrycie podłóg.

1.3.4. Roboty malarskie

Emalia – lakier barwiony pigmentami, zastygający w szklistą powłokę.

Farba – płynna lub półpłynna zawiesina, albo mieszanina silnie rozdrobnionych ciał stałych (np. pigmentu – barwnika, różnych wypełniaczy i środków pomocniczych) w roztworze spoiwa.

Lakier – niepigmentowany roztwór koloidalny (np. żywic, olejów, poliestrów), który po pokryciu nim powierzchni i wyschnięciu tworzy powłokę transparentną.

Pigment – naturalna lub sztuczna substancja barwna, lub barwiąca, która nadaje kolor farbom lub emaliom.

Powłoka malarska – stwardniała warstwa farby, lakieru lub emalii, nałożona i rozprowadzona na podłożu, decydująca o właściwościach użytkowych i wyglądzie malowanej powierzchni.

1.3.5. Stolarka

Drzwi – otwór z zamykającą go ruchomą przegrodą, zazwyczaj pionową oraz z konstrukcją niezbędną do umocowania tej przegrody.

Drzwi balkonowe – konstrukcja do zamykania otworu w ścianie, przeznaczona przede wszystkim do zapewnienia wejścia lub wyjścia, spełniająca jednocześnie funkcję okna i drzwi.

Nadproże – element konstrukcyjny ściany znajdujący się w górnej części otworu okiennego lub drzwiowego.

Okno – element budowlany do zamykania otworów w ścianach lub pochyłych dachach, który umożliwia dopływ światła i może zapewniać wentylację; składa się z ościeżnicy i z jednego lub więcej oszklonych skrzydeł (stałych lub ruchomych), lub samej oszklonej ościeżnicy.

Okno dachowe – okno przeznaczone do instalowania w dachach lub podobnej pochyłej konstrukcji.

Ościeże – powierzchnia ściany wyznaczona przez płaszczyzny prostopadłe lub nachylone pod kątem do lica tej ściany, ograniczające otwór okienny lub otwór drzwiowy.

Ościeżnica – element nośny będący obramowaniem okna lub drzwi, umożliwiający zamocowanie ich w ścianie budynku.

Podokiennik – długi, z reguły prostokątny element zamocowany zazwyczaj poziomo pod dolną ościeżnicą okna, wewnątrz lub z zewnątrz pomieszczenia.

Próg – poziomy dolny ramiak ościeżnicy drzwiowej.

Zestaw drzwiowy – kompletny zestaw do zainstalowania, składający się z ościeżnicy drzwiowej i skrzydła drzwiowego lub skrzydeł drzwiowych, łącznie z podstawowymi okuciami.

1.3.6. Ściany działowe gipsowo-kartonowe

Lekka ściana działowa – ściana o ciężarze jednostkowym na ogół nieprzekraczającym 1000 N/m^2 , której udział w stateczności budynku jest pomijalny.

Okladziny – płyty gipsowo-kartonowe układane jedno- lub wielowarstwowo, przymocowane do rusztu ściany działowej za pośrednictwem wkrętów.

Słupek – element nośny rusztu ściany działowej, wykonany zazwyczaj z pojedynczego lub podwójnego cienkościennego profilu stalowego typu CW.

1.3.7. Sufity podwieszane

Element połączenia – wyrób stanowiący część połączenia sufitowej (np. płyta kwadratowa lub prostokątna).

Element zawieszenia – część rusztu, łącząca go z konstrukcją nośną budynku.

Kształtownik nośny – podwieszony element rusztu, połączony bezpośrednio z elementem zawieszenia lub mocowany bezpośrednio do stropu.

Kształtownik poprzeczny – element rusztu, który jest rozpięty pomiędzy dwoma elementami podpierającymi, i który pełni funkcję bezpośredniej podpory dla elementu połączenia sufitowej.

Kształtownik przyścienny – kształtownik mocowany na obwodzie sufitu podwieszanego, podtrzymujący elementy rusztu lub połączenia sufitowej, lub oba z nich, lub też mocowany i podtrzymywany przez połączyć sufitową.

Połąc sufitowa – widoczna powierzchnia sufitu podwieszanego z wyłączeniem widocznych części rusztu.

Ruszt – podwieszona rama, która podtrzymuje połąc sufitową; może być kompletnym zestawem lub składać się z poszczególnych elementów.

Sufit podwieszany – widoczna konstrukcja pokrywająca spodnią stronę stropu, stropodachu lub dachu, zawieszona za pomocą zawiesia lub mocowana bezpośrednio albo za pomocą kształtowników przyściennych do konstrukcji nośnej w pewnej odległości od znajdującego się powyżej stropu lub dachu.

1.3.8. Instalacje

Instalacje elektryczne

Instalacja elektryczna – zespół odpowiednio połączonych przewodów i kabli wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, a także urządzeniami oraz aparatami, przeznaczony do przesyłu, rozdziału, zabezpieczenia i zasilania odbiorników energii elektrycznej.

Kuchnia elektryczna (kuchenka elektryczna) – urządzenie kuchenne zamieniające energię elektryczną na ciepło używane do gotowania, smażenia i pieczenia; podgrzewanie zachodzi na płytach grzejnych lub w piekarniku; ze względu na rodzaj elementów grzejnych płyty kuchennej wyróżnia się kuchnie:

– tradycyjne z żeliwnymi krążkami grzewczymi,

– ceramiczne: elementy grzejne znajdują się pod płytą szklano-ceramiczną przezroczystą dla podczerwieni,

– indukcyjne: pod powierzchnią grzejną kuchenki znajdują się elementy wytwarzające pole magnetyczne dużej częstotliwości, które wywołuje prądy wirowe w naczyniu stojącym na powierzchni grzejnej.

Oświetlenie wewnętrzne (wnętrzowe) – oświetlenie elektryczne, którego źródła światła zainstalowane są w pomieszczeniach znajdujących się wewnątrz budynków.

Przewód elektryczny – element instalacji elektrycznej służący do przewodzenia prądu, wykonany z materiału o dobrej przewodności elektrycznej w postaci drutu, linki lub szyny, izolowany lub bez izolacji.

Tablica licznikowa (bezpiecznikowa, wyłącznikowa) – konstrukcja służąca do instalowania liczników energii elektrycznej i urządzeń zabezpieczających poszczególne obwody odbiorcze.

Instalacje gazowe

Kanał spalinowy – droga odprowadzania produktów spalania do atmosfery.

Króciec – element rurowy stanowiący część urządzenia gazowego, gazomierza lub wyposażenia instalacji gazowej, służący do połączenia z przewodem gazowym.

Kuchenka gazowa – urządzenie gazowe na ogół z jednym lub dwoma palnikami z otwartym płomieniem, stosowane do przygotowania posiłków i ogrzewania płynów, niemające piekarnika.