

Külsőre bejelentés alapján megartandó konkrét hibavizsgálat esetén az épületkezelő intézmény szakembere rövid úton értesíti az érdekelteket a szemle időpontjáról és helyéről.

Egyes esetekben a Felügyeleti Osztálynak (tulajdonosi szempontokat érintő vizsgálatoknál), illetve Gyorsrendelőközpontnak (élevesztély elhárítás, csőrepedés) is adnak értesítést.

Épületfelújítást előkészítő helyszíni szemle, ill. általános ellenőrző vizsgálat esetén 8 nappal előre kell értesítést adni az alábbiak részére:

- Az IKV-nál területi házközelőség megbízottnak (ill. épületkezelőnek).
- Lakóközösségnek (elnöknek).
- Házfelügyelő útnan a lakásberliőknek.
- Egyéb berliőknek (IKV közvetlen értesítést küld).
- A területileg illetékes tanácsragnak.
- A felújítást tervező szervnek.

2.3 A VIZSGÁLAT ELVÉGZÉSE

Konkrét hibabejelentés esetén a vizsgálatot végző szakember a rendelkezésre álló információk alapján a helyszínen megállapítja a hiba okát. Összegezve ezt a korábbi adatokat, vizsgálati eredményeket a helyszínen tapasztalt információkkal, helyzettel. Felülösen dönt a vizsgált szerkezettel, berendezéssel) kapcsolatos további teendőkről. Ez a részélyes, illetve élevesztélyes állapot elhárítására vonatkozó *haladéktalan intézkedésről* a szerkezet karosodásmentes állapontjának meghatározásáig is terjedhet. *Élevesztélyes* az a szerkezet, melynél a leszakadás vagy összeomlás gyanúja fennáll. *Élevesztélyes* az a szerkezet, ha a vesztélyes szerkezet alatt, illetve hatósgaarában emberek tartózkodhatnak. A vesztélyhelyzet tényszerű megállapítása a *statikus szakértő feladata*.

A kezelő szervezet helyszíni szemlélt végző szakemberének feladata élevesztély jelzés esetén a helyszínen a lehető legrovidebb időn belül megjelenni. Ha a vesztély, illetve gyanúja fennáll, kötelező azonnal az élevesztély elhárításáról gondoskodni, s a szakvizsgálatot megrendelni. A szakértő feladata a vesztély, illetve élevesztély tényszerű megállapítása a kezelő szerv általi intézkedések felülvizsgálata, a további esetleg szükséges intézkedések megféléle.

2.31 A helyszíni szemle értékelési elvei

- Hibátlanak minősíthető a vizsgált tárgya, ha rendelgetési céljának megfelelően biztonságosan használható. Tehát nem azt kell vizsgálni, hogy a szerkezet vagy berendezés megfelelő-e a szabványoknak, tervdokumentációknak vagy kiviteli eljárásoknak, de ezek előírásait a rendelgetésszerű használhatóság megállapításánál figyelembe kell venni.
- Ha a vizsgált szerkezetet nem lehet hibátlanak minősíteni, úgy vagy gondoskodni kell a kijavításáról, cseréjéről, vagy intézkedni kell további vizsgálatáról.

Meg kell állapítani az intézkedések végrehajtásának legkésőbbi időpontját, épületmozgásra utaló repedések észléése esetén dátummal megjelölt gipsz-pessétet kell elhelyeztetni és a szakminézetnél a további vizsgálatokat megrendelni. (A gipsz-pessétet, amely általában 5-8 cm átmérőjű, kb. 1 cm vastagságú, minden esetben közvetlenül a szerkezetre – szükség szerint a vakolat eltavolításával – kell elhelyezni, a már meglévő repedés átfogásával. A pessétre rá kell írni az elhelyezés időpontját.)

A szakvizsgálat eredményeitől függően kell a további intézkedéseket megfenni.

Élevesztélyes állapot esetében haladéktalanul intézkedni kell az élel- és vagyvmedelem értékelésén.

A halasztást tűró karosodás alatt a szerkezet karosodásmentes állapotának eléréséért a tervezés során kell gondoskodni.

Amennyiben a szemle során olyan karosodást észlének, melynek mértéke szemrevételezéssel egyértelműen nem állapítható meg, a szükséges vizsgálatok elrendelésére haladéktalanul intézkedni kell (bauxitbeton szerkezetek, salak- és salakbeton födémek, faszerkezetek gomba- és rovarkarosodása). Az ilyen szerkezetek, szerkezeti anyagok karosodásának felismerése – esetleg kis roncsolásos feltárással útján – a szemrevételezéses vizsgálat feladata.

Az épületépítészeti vezeték, szerelvények állapotára szemrevételezéses módszerrel (roncsolásos feltárással) általában csak karosodások jelei alapján lehet következtetni (pl. elszíneződések, átázások). A berendezések állapota elsősorban működtetéssel, üzemeltetéssel ellenőrizhető.

2.32 A vizsgálat eredményeinek dokumentálása

A vizsgálat eredményeinek rögzítése jegyzőkönyvben és szükség szerint egyértelműen azonosítható tervekben, vázlatokban történik.

Rögzíteni kell, hogy

- melyik szerkezet,
- melyben, holterült, és

2.1 A VIZSGÁLO SZAKEMBER

A szemrevételezéses vizsgálatot minden esetben az adott szakterületnek megfelelő végzettségű, gyakorlott, az építési fenntartás általános gyakorlatját, és lehetőleg a helyszíni körülményeket ismerő mérnök, vagy technikus véghezviharozhatja. Több szakterületet érintő vizsgálatot célszerűen a kérdéses szakterületen dolgozó szakemberek közös helyszíni szemléjével kell elvégezni.

2.2 A VIZSGÁLAT ELŐKÉSZÍTÉSE

A vizsgálat megkezdése előtt a kiüzített celláirányban adagváltást kell végezni az épület – a kérdéses szerkezet – műszaki „előéletére” vonatkozóan. (Esetenként meg kell állapítani a kort, használati igénybevételt, korábbi károsodást, javításokat, valamint az előző szakvizsgálatok értékelni kell. Különös figyelmet kell fordítani minden olyan jellegű adatra, mely a külső és belső használati igénybevételre ad utasítást.)

Az általános ellenőrző vizsgálatához feltétlenül be kell szerezni az alábbi információkat:

- az építés időpontját,
- az épület helyrajzi számát,
- az épület beépítési módját, telken való elhelyezkedését,
- számszámot,
- lakás és egyéb berlemleny számát,
- az épület teherhordó szerkezeti rendszerét (függőleges és vízszintes),
- földének szintenkénti anyagát,
- függőfolyosók, erkélyek, lépcsők anyagát,
- előző vizsgálatok szakvéleményének értékelését, összefoglalását,
- beavatkozások idejét (felújítás, javítás), módját, mértékét.

Az épület felújítások előkészítésére irányuló vizsgálatokhoz még az alábbi információk szükségesek:

- Részletes városrendezési terv az épület megmaradó vagy elbontandóként van-e feltüntetve,
- Az épület műemléki védettsége, foka,
- Az épület tulajdoni helyzete (állami, szövetkezeti, vegyes, társas, stb.),
- Az utolsó felújítás éve, ráfordítás összege főszerkezetenként,
- A gyökəri károsodások jegyzéke, a Gyorsvizsgálat által helyreállított hibák alapján,
- Statikai, korróziós, bauxitbeton, faanyagvédelmi, kéményseprő és épületgépészeti szakvélemények áttanulmányozása, értékelése,
- Kazánházban tüzelési mód korszerűsítésére a felügyeleti szervektől utasítás (pl. koksztüzelésről) gáztüzelésre történő átállítás),
- Kötelező tanácsai határozat a felújítás, bontás elvégzésére (vegyestulajdonú épület vagy városképi szempontok, stb.),
- Az épületen végzett (TEK, TK, TMK) jellegű munka, részletes felújítás ideje és mértéke (ráfordítás összege),
- Házkezelőségek, társasház-kezelőség bejelentései (pl. tetőfelújítás igénye), közgyűlési határozat a költségek viseléséről,
- Társadalmi szervek, lakóbiztonság, tanácsadó, stb. műszaki beavatkozási bejelentései.

Az előzetes információk beszerzéséhez és értékeléséhez az MI-04.10-83. „Irányelvek megélő épületek beton és KGST-M/A Építményszerkezetek Korrozióvédelme, megélő építmények állapotvizsgálata, diagnosztikai alapelvek című anyagot.

A vizsgálatoknál, illetve a felújítások tervezésénél figyelembe kell venni:

- Országos Építészeti Szabályozat (OESZ);
- Építésügyi ágazati szabványok és műszaki irányelvek (MSZ-04); (MI-04);
- Építésügyi ágazati műszaki előírások (ME-04);
- Építőipari műszaki alkalmazási engedélyek (MUAE);
- Építőipari műszaki alkalmazási biztonsági bizonyítványok (MEAB);
- Típustervek és tipizált tervek (MOT);
- Műszaki Gazdasági Normatívák (MGN);
- Építésügyi Minőségellenőrző Intézeti szabványok (EMISZ);
- Műszaki Feltételek (MF);
- Tervezési Segédletek (TS).

vonatkozó rendelkezései, irányelvei, feltételeit, útmutatásait.

Az adatokat előzetesen célszerű rendszerbe foglalni (pl. az egymás alatti lakások szerinti) a helyszíni tapasztalatok egyetemes értékelése érdekében.