

**Powiatowy Inspektor Nadzoru  
Budowlanego w Bieruniu**

**KOMUNIKAT  
DLA WŁAŚCICIELI, ZARZĄDCÓW I UŻYTKOWNIKÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH  
WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH**

W związku z sezonem jesienno – zimowym przypominam o ciążyących na właścicielach, zarządcach i użytkownikach obiektów budowlanych wielkopowierzchniowych obowiązkach o których mowa w art. 61, 62 i 70 ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami), związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych.

Zgodnie z tymi przepisami:

Art. 61 Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami));
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących 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 i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

gdzie: art. 5 ust. 2 ma brzmienie:

*Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-7.*

a art. 5 ust. 1 pkt. 1 – 7 ma brzmienie:

*zapewniając obiektowi budowlanemu:*

- 1) *spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:*
  - a) *bezpieczeństwa konstrukcji,*
  - b) *bezpieczeństwa pożarowego,*
  - c) *bezpieczeństwa użytkowania,*
  - d) *odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,*
  - e) *ochrony przed hałasem i drganiami,*
  - f) *odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;*
- 2) *warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:*
  - a) *zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,*
  - b) *usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;*
- 3) *możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;*
- 4) *niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;*

- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

#### Art. 62

#### 1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę 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 działania 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 porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup>; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;

4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami));

5) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- a) co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
- b) co najmniej raz na 4 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;

6) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

1a W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

1b Instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW starszymi niż 15 lat powinny być poddane jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku.

#### 2. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)), nie obejmuje właścicieli i zarządców:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)).

3. *Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.*
4. *Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.*
5. *Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 oraz ust. 1b (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)), powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.*
6. *Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)), powinny przeprowadzać:*
  - 1) *osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;*
  - 2) *osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.*
7. *Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej, niż zostało to ustalone w ust. 1, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2 (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)).*

#### Art. 70

1. *Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 (ustawy z 07.07.1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)), usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.*
2. *Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Właściwy organ, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.*

Ponadto informuje, że zgodnie z art. 93 pkt 8 ustawy Prawo budowlane „Kto... nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 ... podlega karze grzywny”.

Natomiast zgodnie z art. 91a ustawy Prawo budowlane: „Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”.