

Komunikat
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie
z dnia 1 września 2022 r.
do właścicieli i zarządców budynków użyteczności publicznej

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie przypomina wszystkim właścicielom i zarządcom budynków użyteczności publicznej o obowiązkach wynikających z ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury takich jak wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Dodatkowo, bez względu na wystąpienie czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego oraz kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego z podziałem na:

Kontrole okresowe „roczne”, wykonane co najmniej raz w roku, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego: (art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawo budowlane)

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b) Prawo budowlane)
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) Prawo budowlane),
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b) Prawo budowlane)

Kontrole okresowe „pięcioletnie”, wykonane co najmniej raz na 5 lat, polegające 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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. (art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawo budowlane)

Kontrole „bezpiecznego użytkowania” obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powódzie. (art. 62 ust. 1 pkt 4 Prawo budowlane)

Należy wyjaśnić, że kontrole okresowe przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane, w odpowiedniej specjalności z zastrzeżeniem:

Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) i pkt 2 ustawy Prawo budowlane, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy Prawo budowlane, powinny przeprowadzać:

- a) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarstwie - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- b) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Osoby przeprowadzające kontrole okresowe są zobowiązane sporządzić protokół z tych czynności wraz z dokonaniem sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Zasady sporządzania protokołów określone zostały w art. 62a ustawy Prawo budowlane.

Protokół z okresowej kontroli, sporządzony przez osoby do tego uprawnione, zawiera co najmniej: (art. 62 i 62a Prawo budowlane)

- a) datę przeprowadzenia kontroli;
- b) imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
- c) imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
- d) określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
- e) zakres kontroli;
- f) ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
- g) zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości oraz czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wraz z terminem ich wykonania;
- h) metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
- i) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

Należy również przypomnieć, że właściciel lub zarządca obiektu użyteczności publicznej jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku odrębnie, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania budynku. (art. 64 Prawo budowlane)

Do książki obiektu budowlanego załącza się protokoły z okresowej kontroli, protokoły z kontroli systemu ogrzewania i klimatyzacji, oceny ekspertyzy dotyczące stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej, dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą oraz inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z obiektem. (art. 60 i 64 Prawo budowlane).

Definicje:

Budynek użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.

Dokumentacja budowy - należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu;

Dokumentacja powykonawcza - należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie zachęca wszystkich właścicieli i zarządców obiektów budowlanych do zapoznania się z obowiązującymi przepisami w zakresie utrzymania obiektów budowlanych określonych w Rozdziale VI ustawy Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie zachęca do zapoznania się z komunikatami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu <http://pinbczarnkow.pl/>.

Akty prawne wymienione w niniejszym Komunikacie dostępne są na stronie internetowej <https://isap.sejm.gov.pl/>.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie
Anna Janeczko

Przepisy karne:

- Kto nie zapewnia wykonania okresowej kontroli podlega karze grzywny (art. 93 pkt 8 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. (art. 91a ustawy – Prawo budowlane).

Niniejszy komunikat został sporządzony w oparciu o stan prawny na dzień 1 września 2022 r.:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.