

# ***Zapraszam do zapoznania się z zbiorem informacji dotyczących kontroli obiektów.***

---

*Beata Kołodziejska  
PINB w Gryfinie*

## **SPIS TREŚCI:**

<b>LP.</b>	<b>Zagadnienie</b>	<b>Numer strony</b>
<b>1.</b>	<b>Informacja NIK o uchybieniach, nieprawidłowościach popełnianych przez właścicieli i zarządców podczas zarządzania obiektami.</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Obowiązki właścicieli i zarządców budynków</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Zakres i termin przeprowadzania kontroli okresowych</b>	<b>4</b>
3.1	Kontrola okresowa <b>roczna</b>	<b>5</b>
3.2	Kontrola okresowa <b>pięcioletnia</b>	<b>7</b>
3.3	Kontrola okresowa dwa razy do roku dla obiektów wielkopowierzchniowych	<b>8</b>
3.4	Kontrola bezpiecznego użytkowania	<b>8</b>
3.5	Kontrola stanu technicznego kotłów	<b>9</b>
3.6	Kontrola okresowa urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji	<b>9</b>
3.7.	Kontrola jednorazowa instalacji grzewczej z kotłem art. 62, ust. 1b Pb.	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Przegląd obiektów przed i po okresie zimowym</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie (bieżąca konserwacja, remont, przebudowa, rozbudowa).</b>	<b>11</b>

## **1. Informacja NIK o uchybieniach, nieprawidłowościach popełnianych przez właścicieli i zarządców podczas zarządzania obiektami.**

Po zapoznaniu się z opublikowanymi raportami Najwyższej Izby Kontroli o wynikach przeprowadzonych kontroli w zakresie prawidłowości utrzymania obiektów budowlanych, wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych na terenie wybranych województw oraz wywiązywania się przez gminy z obowiązku kontroli stanu technicznego dróg publicznych Kontrolerzy NIK w opublikowanych wynikach z kontroli, negatywnie oceniają wywiązywanie się przez właścicieli lub zarządców, z obowiązków określonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

Do najważniejszych uchybień właścicieli obiektów należy zaliczyć:

- Nie wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych lub przeprowadzanie tych kontroli w niepełnym zakresie,
- Brak realizacji zaleceń wynikających z przeprowadzanych kontroli,
- Brak właściwego nadzoru gmin nad zarządcami budynków,
- Brak ksiąg obiektów budowlanych lub ich niewłaściwe prowadzenie.

Ponadto NIK w swoich raportach podkreślił, że nie przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków lub wykonywanie ich w sposób nieprawidłowy powoduje, że właściciele lub zarządcy nie posiadają rzetelnej informacji o ich stanie technicznym, w tym także o potrzebie wykonania pilnych remontów.

Kontrola NIK ujawniła również dużą liczbę przypadków samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynków oraz przypadki braku zgłoszeń robót budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę. Inspekcje NIK wykazały również uchybienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Powyższe ustalenia pokrywają się z wynikami kontroli utrzymania realizowanymi przez organy nadzoru budowlanego.

Z informacji GUNB wynika, że w ponad 50% przypadków nieprawidłowości dotyczyły prowadzenia książki obiektu, natomiast w blisko 15% przypadków stwierdzono zły stan techniczny obiektów.

Ponadto na podstawie prowadzonych przez PINB w Gryfinie kontroli pragnę wskazać, że na terenie powiatu gryfińskiego jednym z najbardziej pilnych i zauważalnych problemów jest zły stan techniczny kominów, które nie są poddawane okresowej kontroli a tym samym okresowym naprawom.

Lokatorzy często modernizują swoje lokale mieszkalne zmieniając ich system ogrzewania i wykorzystują do tego celu kanały kominowe należące do innych mieszkań, co zwiększa zakres nieprawidłowości i bezpośrednio wpływa na bezpieczeństwo pozostałych lokatorów budynku.

Przypominam, że Gmina każdorazowo przy zmianie przez lokatora systemu ogrzewania w lokalu mieszkalnym wyraża zgodę (na podstawie opinii kominiarskiej) na przeprowadzenie takich robót. Decyzja o pozwoleniu na budowę, konieczna jest do wykonania instalacji gazowej.

## 2. Obowiązki właścicieli i zarządców budynków

(art. 61-65 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zmianami),

Obowiązkiem każdego właściciela i zarządcy obiektu budowlanego jest utrzymywanie i użytkowanie go zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

W szczególności należy mieć na względzie wymagania takie jak np.: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami oraz oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. Należy także zwracać uwagę na warunki użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz energię cieplną i paliwa, usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów, możliwości dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności do zakresie szerokopasmowego Internetu, a także możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego. Należy także zapewnić niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Oprócz tego, zakresem obowiązków zarządcy lub właściciela objęty jest również wymóg zapewnienia bezpiecznego użytkowania, w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku, którego następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem, które może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Chodzi tu o takie zdarzenia jak np. wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, śnieg czy silne wiatry. Niedopełnienie tych obowiązków może narazić właściciela i zarządcę nieruchomości na odpowiedzialność cywilną oraz karną. Każdy, bowiem, kto nie spełni obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych (najwięcej może być to 360 stawek dziennych grzywny) o wartości od 10 zł do 2 tys. zł jedna, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Ustawodawca nie definiuje określenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego, ale przyjmując za orzecznictwem – stan taki jest następstwem nadmiernego zużycia technicznego obiektu, wynikiem zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania albo też jest skutkiem naruszenia przepisów techniczno-budowlanych (wyrok WSA w Łodzi z 29 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Łd 1045/07).

### **NA WŁAŚCICIELACH I ZARZĄDCACH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH CIAŻĄ RÓWNIEŻ NIŻEJ WYMIENIONE OBOWIĄZKI:**

- 1) Dokonywanie przynajmniej raz w roku (lub dwa razy w roku -dotyczy to budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000m<sup>2</sup>) kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne czy też działanie innych czynników występujących podczas ich użytkowania, kontroli instalacji i urządzeń służących*

*ochronie środowiska, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);*

- 2) Dokonywanie przynajmniej raz na pięć lat kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego;*
- 3) Przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury w wyniku, którego następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, które może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska*
- 4) Przeprowadzenie kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych;*
- 5) Przeprowadzenie kontroli okresowej, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji;*
- 6) Przeprowadzenie jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać (dot. kotłów o wydajności powyżej 20kW i użytkowanych, co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła);*
- 7) Przechowywanie przez okres istnienia obiektu dokumentów, o których mowa w art. 60, oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania;*
- 8) Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli upłynął termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznego budynku lub w wyniku przebudowy lub remontu budynku, uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna;*
- 9) Prowadzenie książki obiektu budowlanego, stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego (nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych: budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1 prawa budowlanego).*

**Uwaga:**

- Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty dotyczące obiektu przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.
- W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, właściwy organ zapewni zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

### **3. Zakres i termin przeprowadzenia kontroli okresowych**

- art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami),
- §4÷§6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 2009 r. Nr 205, poz. 1584).

### 3.1. Kontrola okresowa, co najmniej raz w roku („roczna”) - art. 62, ust.1, pkt.1- ustawy Prawo budowlane

**Kontrola roczna polega na:**

**Sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.**

**Do elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne należą wszystkie zewnętrzne elementy obiektu budowlanego. Natomiast elementami narażonymi na czynniki niszczące są elementy obiektu, na które oddziałują:**

- Czynniki powstające w trakcie procesów technologicznych odbywających się wewnątrz obiektu lub w bezpośredniej jego bliskości (np. drgania wywołane pracą pras mimośrodowych),
- Czynniki wytwarzane przez urządzenia techniczne niezwiązane z obiektem (np. samochody przejeżdżające przez most),
- Czynniki wytwarzane przez siły natury (np. wilgoć na basenie).

#### **1) Sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,**

Należy przyjąć, że są to instalacje i urządzenia, które przeciwdziałają negatywnemu oddziaływaniu obiektu na stan środowiska oraz na życie lub zdrowie ludzi, w szczególności w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, powodowania hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych. Takimi urządzeniami są np. urządzenia sanitarne służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, urządzenia filtrujące czy wygłuszające. Obowiązek kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy Prawo budowlane, nie został w żaden sposób ograniczony w stosunku do rodzaju obiektu budowlanego czy podmiotu zobowiązanego do takiej kontroli okresowej.

W zależności od przedmiotu okresowej kontroli, osobą upoważnioną do jej dokonania będzie, więc osoba, która dysponuje uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, bądź uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, a także uprawnieniami budowlanym i do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych elektroenergetycznych bez ograniczeń w zależności od zakresu posiadanych uprawnień.

#### **2) Sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).**

**Ocena powinna obejmować sprawdzenie:**

- Wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej.
- Zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu,
- Drożności przewodów kominowych.
- Siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych.

- Występowania uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, włazów, ław kominowych, nasad kominowych itp.,
- Działania urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.),
- Częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych, o jakich mowa w § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719),
- Dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z kominami,
- Występowania innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Zgodnie z § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

Instalacją gazową jest układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami (zob. § 3 pkt 13 ww. rozporządzenia).

Wymagania i procedura wykonywania okresowej kontroli stanu technicznej sprawności instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, zasilanych z sieci gazowej, są przedmiotem normy PN-M.-34507: 2002. Instalacja gazowa. Kontrola okresowa. Norma ta zawiera szereg definicji związanych z instalacjami gazowymi, określa ogólny zakres kontroli okresowej w budynkach wielorodzinnych oraz kontroli poszczególnych elementów instalacji, miejsc i pomieszczeń, w których ona występuje. W przytoczonej normie podano również zasady postępowania w przypadku wykrycia nieszczelności, a także przedstawiono w załączniku propozycje formularzy protokołów z okresowej kontroli.

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać ocenę:

- Stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- Rozmiarów zużycia lub uszkodzenia tych elementów,
- Zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- Metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.
- Zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. W razie potrzeby do protokołów należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

Kontrolę należy przeprowadzać **raz w każdym roku kalendarzowym**, przy czym odstęp czasu między datą kontroli w danym roku, a datą kontroli w roku poprzednim nie musi być równy 365 dni (tj. 1 rok). Wskazane jest jednak, aby przeglądy przeprowadzać w okresie wiosennym, kiedy można zaplanować ewentualne prace remontowe.

Do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych upoważnione są:

- osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- osoby posiadające uprawnienia budowlane w 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.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominarskim, mogą, więc również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Natomiast wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych. Przez uprawnienia budowlane odpowiednie do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych, rozumie się uprawnienia, które upoważniają ich posiadacza do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno budowlanej oraz uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, w zależności od zakresu posiadanych uprawnień. Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie, mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień. Natomiast kontrolę stanu technicznego instalacji gazowych mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 z późn. zm.).

### 3.2. Kontrola okresowa, co najmniej raz na 5 lat („pięćioletnia”)- art. 62, ust.1, pkt.2 Pb.

Kontrola okresowa pięćioletnia polega 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. Zakres kontroli rocznej i pięćioletniej jest różny, z wyjątkiem części budowlanej kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane, który pokrywa się z zakresem kontroli pięćioletniej. Oznacza to, że właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypadają obie kontrole może przeprowadzić jedną kontrolę, która uwzględniałaby zakres kontroli rocznej i pięćioletniej. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również

kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 z późn. zm.).

### 3.3. Kontrola okresowa obiektów wielkopowierzchniowych, co najmniej dwa razy w roku -art. 62, ust. 1 pkt.3 Pb.

Kontroli stanu technicznego, co najmniej dwa razy w roku należy dokonywać przed i po okresie zimowym w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada – jedynie w stosunku do dwóch rodzajów obiektów. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy, tzn. przekraczającą 2000 m<sup>2</sup>, bez względu na powierzchnię dachu oraz inne niż budynki obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, tj. obiekty budowlane, dla których nie można określić powierzchni zabudowy jak np. wiaty. W odniesieniu do pozostałych obiektów obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli dwa razy w roku nie ma zastosowania. Osoba dokonująca kontroli ma obowiązek bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli (zob. art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane).

### 3.4. Kontrola bezpiecznego użytkowania- art. 62, ust. 1, pkt. 4 Pb

Kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu należy przeprowadzać każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących 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 powódzie, w wyniku, których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Konieczność poddania obiektu budowlanego kontroli bezpiecznego użytkowania powstanie w przypadku wystąpienia ww. czynników, w wyniku, których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dotyczy to, więc nie tylko sytuacji uszkodzenia obiektu, ale również wystąpienia bezpośredniego zagrożenia takim uszkodzeniem. Dodatkowo niezbędną przesłanką jest zaistnienie zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Natomiast kwalifikacja czy w konkretnym przypadku istnieje zasadność przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu, np. czy uszkodzenia spowodowane przez silny wiatr spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, należy do właściciela bądź zarządcy budynku. Jednakże ostateczna ocena w tym zakresie należy do prowadzącego konkretne postępowanie - właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego.



### 3.5. Kontrola okresowa stanu technicznego kotłów- art. 62, ust.1, pkt.5 Pb

Właściciele lub zarządcy zostali zobowiązani do poddawania obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem ich efektywności energetycznej oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- Co najmniej raz na 2 lata - w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW, albo
- Co najmniej raz na 4 lata < w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem.

Obowiązek ten został wprowadzony z dniem 1 stycznia 2009 r., zatem kontrolę obiektów już użytkowanych należy po raz pierwszy przeprowadzić, w zależności od wydajności kotła, w ciągu dwóch bądź czterech lat od wejścia w życie przedmiotowych przepisów. Dokumentem mówiącym o zasadach i metodach badania efektywności kotłów będących w użytkowaniu oraz ocenie odbiorczych instalacji, CO i CWU jest norma PN-EN 15378 Systemy ogrzewcze w budynkach - Inspekcje kotłów i systemów ogrzewczych. Kontrole okresowe stanu technicznego kotłów powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej.

### 3.6. Kontrola okresowa urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, wykonywana, co najmniej raz na 5 lat – art. 62, ust. 1 pkt.6 Pb

Obowiązek ten wynika z dodanego przepisami ustawy z dnia 19 września 2007 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373) pkt 6 do art. 62 ust. 1. Zgodnie z tym przepisem obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli 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.

### 3.7. Kontrola jednorazowa instalacji grzewczej z kotłem art. 62, ust. 1b Pb.

Obowiązek ten wynika z dodanego przepisami ustawy z dnia 19 września 2007 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373) ust. 1b do art. 62. Zgodnie z tym przepisem instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi, co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła. Do przeprowadzania jednorazowej kontroli instalacji grzewczej z kotłem obejmującej ocenę

efektywności kotła upoważnione są osoby posiadające, zarówno uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, czyli posiadające uprawnienia wynikające z przepisów o dozorcze technicznym i energetyce.

#### **4. PRZEGLĄDY OBIEKTÓW PRZED I PO OKRESIE ZIMOWYM**

Obowiązujące obecnie przepisy nakładają na zarządców lub właścicieli obowiązki dokonywania okresowej kontroli stanu technicznego, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>.

Zakres przeprowadzanych kontroli jest taki sam jak w przypadku kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego, tj. kontroli okresowej, co najmniej raz w roku. Jeżeli w danym roku należy dokonać kontroli 5-letniej to takim przypadku jedna z w/w kontroli może być przeprowadzana w takim zakresie.

Przepisy dotyczące przeprowadzania kontroli obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup> nakładają również dodatkowe obowiązki na osoby dokonujące kontroli. Po sporządzeniu protokołu taka osoba jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli. Brak przesłania takiego zawiadomienia jest karany mandatem jak wykroczenie. Często zdarza się sytuacja, gdy zarządca lub właściciel przesyła takie zawiadomienia, lecz jest to czynność nieprawidłowa, gdyż przepisy wyraźnie wskazują na osoby dokonujące kontroli.

Kolejną nieprawidłowością jest przysyłanie protokołów z kontroli (lub ich kopii), gdzie taki obowiązek wynika z art. 70 Pb i dotyczy sytuacji, gdy w trakcie kontroli stwierdzi się zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

W trakcie okresu jesienno–zimowego mamy do czynienia z gwałtownymi zjawiskami pogodowymi, które mogą wpływać negatywnie na stan techniczny obiektów budowlanych. Należy pamiętać, że w przypadku wystąpienia takich zjawisk 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, obowiązkiem zarządców lub właścicieli jest przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu.

Kontrola, o której mowa powyżej powinna oceniać wpływ w/w zjawisk na stan techniczny obiektów budowlanych i zawierać informację o braku lub możliwości dalszego bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego.

## 5. WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ISTNIEJĄCYM OBIEKCIE (BIEŻĄCA KONSERWACJA, REMONT, PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA)

Ustawa Prawo budowlane określa, jakie roboty budowlane wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a są to: przebudowa, rozbudowa, nadbudowa oraz odbudowa. Zgodnie z definicją zawartą w przepisach Prawa budowlanego przez przebudowę należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku, których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji – w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.

Przebudową są roboty polegające np. na:

- Wymianie ścian nośnych poprzez zastąpienie ich ścianami wykonanymi z innego materiału niż pierwotnie,
- Wzmocnieniu konstrukcji stropów poprzez wprowadzenie nowych elementów konstrukcyjnych,
- Wykonaniu w istniejącym obiekcie budowlanym nowych instalacji i urządzeń technicznych (np. montaż dźwigu),
- Wykonaniu podbicia ław fundamentowych.

Rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego polega na zmianie powierzchni zabudowy. Rozbudową będzie np.: wykonanie wiatrołapu przed budynkiem mieszkalnym, wykonanie tarasu, dobudowanie dodatkowego pomieszczenia itp. Nadbudowa budynku najczęściej wiąże się z wykonaniem dodatkowej kondygnacji nad całym obiektem budowlanym lub jego częścią. Odbudowa obiektu budowlanego wiąże się z rozebraniem części (lub całego) budynku i wykonaniem jego odtworzenia. Realizacja wyżej opisanych robót budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast ich realizacja bez tej decyzji **traktowana jest jak samowola budowlana**. Roboty remontowe nie wymagają pozwolenia na budowę, jednak przed rozpoczęciem ich wykonywania niezbędne jest dokonanie zgłoszenia. Zgłoszenie robót niewymagających pozwolenia na budowę dokonujemy we właściwym organie administracji architektoniczno– budowlanej (Starosta lub Wojewoda) na 30 dni przed ich rozpoczęciem.

Przez roboty remontowe rozumiemy wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Robotami remontowymi będą:

- Wymiana elementów instalacji,
- Wymiana pokrycia dachu.

Jest wyjątek od opisanej powyżej zasady: w przypadku wykonywania robót remontowych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, to wykonywanie takich robót wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Bieżącą konserwacją (niewymagającą ani pozwolenia, ani zgłoszenia) nazwiemy roboty polegające na malowaniu, lakierowaniu posadzek, miejscowej wymianie i uzupełnieniu posadzek, wymianie oszklenia, wymianie żarówek itp.

Przykłady innych robót budowlanych wymagających dokonania zgłoszenia: docieplenie budynków o wysokości do 12m (powyżej tej wysokości wymagane jest pozwolenie na budowę), utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych, instalowanie tablic i urządzeń reklamowych, instalowanie krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru

zabytków, instalowanie urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych. Zgłoszenia wymaga również zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zgodnie z ustawą Pb przez zmianę sposobu użytkowania rozumiemy podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Zmiana sposobu użytkowania w szczególnych przypadkach wymagać może uzyskania pozwolenia na budowę, gdy w ramach tej zmiany należy wykonać roboty budowlane np.: polegające na przebudowie.

Przykłady:

Zmianą sposobu użytkowania będzie przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na lokal handlowo - usługowy (sklep, punkt fryzjerski, apteka itd.) lub na odwrót, zmianą sposobu użytkowania będzie zamontowanie nowej linii produkcyjnej, która zmieni wielkość lub układ obciążeń, nie będzie zmianą sposobu użytkowania podjęcie w lokalu mieszkalnym jednoosobowej działalności gospodarczej związanej z pracą biurową lub wytwórczą (o ile charakter tej pracy nie zmieni np.: warunków bezpieczeństwa pożarowego lub zdrowotnych).

**Roboty rozbiórkowe**

Prowadzenie robót rozbiórkowych wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Od tej zasady są dwa wyjątki. Zgłoszenia wymaga prowadzenie robót rozbiórkowych: budynków i budowli – niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską – o wysokości poniżej 8m, jeżeli odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości, obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę, których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie, jako zabytki. Zwolnienia od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę określone są w art. 29 i 30 ustawy Prawo budowlane. Należy pamiętać, że wymienione w powyższych artykułach przypadki budowy lub robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę mają charakter zamknięty, tj. we wszystkich innych sytuacjach wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

*Opracowanie:*

*Beata Kołodziejska*