

Kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych:

Zgodnie z brzmieniem art. 61 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane to właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego tzn. że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie wymagań określanych jako wymagania podstawowe dotyczące: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród;

2) 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, 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.

Aby zapewnić właściwe utrzymanie obiektu budowlanego, jego właściciel lub zarządca ma obowiązek zapewnić przeprowadzenie okresowych kontroli przez osoby do tego uprawnione.

Obecnie w prawie budowlanym rozróżnia się kilka rodzajów kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, określając także sytuacje, w których kontrole są przeprowadzane, a także przypadki, gdy właściciele lub zarządcy są zwolnieni z dokonywania takich kontroli.

Przepisy art. 62 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obowiązek poddawania obiektów budowlanych następującym rodzajom kontroli ich stanu technicznego :

- kontrolom okresowym wykonywanym co najmniej raz na rok (tzw. przeglądy roczne)
- kontrolom okresowym wykonywanym co najmniej raz na pięć lat (tzw. przeglądy pięcioletnie)
- kontrolom okresowym wykonywanym co najmniej dwa razy w roku dla określonych obiektów wielkopowierzchniowych (tzw. przeglądy półroczne)
- kontrolom bezpiecznego użytkowania obiektu
- kontrolom stanu technicznego kotłów;
- kontrolom urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji wykonywanym co najmniej raz na pięć lat;
- jednorazowej kontroli instalacji grzewczej z kotłem

Każdorazowo przeprowadzona kontrola powinna uwzględniać sprawdzenie wykonania zaleceń wydanych po wcześniej przeprowadzonej kontroli.

Właściciele i zarządcy indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i letniskowego oraz obiektów zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę są zwolnieni z obowiązku dokonywania okresowych kontroli. Dotyczy to wyłącznie corocznej kontroli w zakresie sprawdzenia stanu technicznego sprawności elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Należy zauważyć, że ustawodawca odniósł się przy tym jedynie do budownictwa indywidualnego, a więc nie ma ono zastosowania w stosunku do domów jednorodzinnych administrowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Ustawodawca dał ponadto upoważnienie właściwym ministrom do wprowadzenia obowiązku częstszych kontroli, jak również określenia szczegółowego ich zakresu. Przepisy takie mogą się znaleźć w rozporządzeniach dotyczących warunków technicznych użytkowania obiektów budowlanych.

Kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych (poza kontrolami instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i - w pewnej mierze - przewodów kominowych) mogą przeprowadzać wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i o odpowiednim zakresie. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych oraz gazowych mogą wykonywać jedynie osoby posiadające uprawnienia wynikające z przepisów o dozorcze technicznym i energetyce. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominiarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominiarskim, mogą również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. 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.

Ustawa w art. 62 ust. 3 Pb, upoważnia organy nadzoru budowlanego do wydawania nakazu przeprowadzenia kontroli w zakresie przeglądu rocznego obiektu budowlanego, także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części, którego stan techniczny może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Uprawnienie do nakazania przeprowadzenia kontroli stanu technicznego jest niezależne od tego, czy właściciel (zarządca) przeprowadzał tego typu kontrole oraz kiedy była przeprowadzona ostatnia kontrola. Dla wydania nakazu przeprowadzenia kontroli nie musi istnieć stan zagrożenia. Wystarczające jest stwierdzenie przez właściwy organ, że nieodpowiedni stan obiektu budowlanego lub jego części może spowodować zagrożenie któregokolwiek z wymienionych dóbr.

Z przeprowadzonej kontroli osoba uprawniona do jej przeprowadzania sporządza protokół. Ustawodawca nałożył na właściciela, zarządcę lub użytkownika obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach,

obowiązek usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, określonej w art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, 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.

Jeśli osoba dokonująca kontroli obiektu stwierdzi, że istnieją uszkodzenia lub braki, mogące spowodować określone w/w przepisie zagrożenia, zobowiązuje właściwą osobę (właściciela, zarządcę lub użytkownika) do ich usunięcia. Obowiązek ten zgodnie z art 70 ust. 2 Prawa budowlanego zostaje potwierdzony przez kontrolującego w protokole z kontroli obiektu (budowlanego).

Obowiązek przesłania kopii protokołu z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego powstaje w momencie stwierdzenia istnienia uszkodzeń lub braków, mogących spowodować określone zagrożenie, nie zaś w chwili stwierdzenia usunięcia przez zobowiązanego wskazanych uszkodzeń czy braków. Wobec tego, kopię protokołu z takimi adnotacjami (dotyczącymi stwierdzonych do usunięcia uszkodzeń, o którym mowa w art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane) **kontrolujący powinien niezwłocznie przesłać do właściwego organu nadzoru budowlanego**. Natomiast przesłanie kopii tego protokołu, stanowi informację na temat wykrytych nieprawidłowości oraz jest podstawą do podjęcia przez organ określonych działań. Organ ten po otrzymaniu kopii protokołu, wskazującego na istnienie uszkodzeń lub braków, ma określony w ustawie obowiązek bezzwłocznie przeprowadzić kontrolę obiektu budowlanego, mającą na celu potwierdzenie usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

Ponieważ przepis wprost wskazuje osobę zobowiązaną do przesłania do organu nadzoru budowlanego kopii protokołu, to nie może ona przenieść tego obowiązku na inną osobę (np. właściciela lub zarządcę obiektu). **Nie przesłanie protokołu z przeprowadzonej kontroli zgodnie z art. 93 pkt 9a Prawa budowlanego stanowi wykroczenie i zagrożone jest karą grzywny wymierzaną w formie mandatu karnego.** Użyte w ustawie pojęcie „bezzwłocznie” jest pojęciem nieokreślonym, należy je zawsze rozpatrywać indywidualnie w każdym przypadku, zawsze jednak oznacza ono działanie bez zbędnej zwłoki. A zwłokę można uzasadniać różnie biorąc pod uwagę takie okoliczności jak: wyjazd zagraniczny, choroba, święta itp.

Niedotrzymanie terminu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego przez zarządcę lub właściciela obiektu, zgodnie z art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego stanowi wykroczenie i jest zagrożone karą grzywny wymierzaną w formie mandatu karnego.

Przeglądy roczne-kontrole okresowe wykonywane co najmniej raz na rok .

„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);”

Z powyższego wynika, że właściciel lub zarządca obiektu ma ustawowy obowiązek przeprowadzania kontroli co najmniej raz w roku, sprawdzając stan techniczny elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych(dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

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). Przy dokonywaniu kontroli corocznych nie ma zastosowania obowiązek badania instalacji elektrycznej.

Zakres tej kontroli precyzują w odniesieniu do budynków mieszkalnych przepisy rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836). Stosownie do treści § 5 rozporządzenia szczegółowo należy poddać kontroli elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska, konstrukcji budynku. Sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- zewnątrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejsć przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

Przeglądy pięcioletnie-kontrole okresowe wykonywane co najmniej raz na 5 lat.

Zgodnie z treścią art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli, 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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień

instalacji i aparatów. § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych stanowi, że zakresem okresowej 5-letniej kontroli należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 rozporządzenia, oraz wszelkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

Reasumując zakres kontroli 5-letnich obejmuje kontrolę elementów badanych każdego roku, a dodatkowo instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów, a także estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, przy czym protokół pokontrolny powinien odzwierciedlać stan estetyczny obiektu, ale tylko w takim zakresie, w jakim może on wpływać na jego stan techniczny np. zewnętrzne ozdoby obiektu grożące oderwaniem się od obiektu [tak wyrok NSA z dnia 5 czerwca 2002 r., SA/Rz 77/2002]

Kontrole bezpiecznego użytkowania obiektu

Kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo należy przeprowadzić w sytuacji 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 powodzie, 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 w/w 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.

Kontrole stanu technicznego kotłów.

Obowiązek ten wynika z dodanej ustawą z dnia 19 września 2007 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373) pkt 5 do art. 62 ust. 1.

Zgodnie z tym przepisem 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.

Kontrole urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji wykonywanych co najmniej raz na pięć lat.

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.

Jednorazowej kontroli instalacji grzewczej z kotłem

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, a kontrolę kotłów, które z dniem 31 grudnia 2009 r. użytkowane są już ponad 15 lat, przeprowadza się do dnia 31 grudnia 2010 r.