

Przeglądy obiektów wielkopowierzchniowych.

Ustawodawca nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665) wprowadził z dniem 20 czerwca 2007 r., przepisem art. 62 ust. 1 pkt 3, w dotychczasowym zakresie wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1, dodatkową kontrolę okresową, określając częstotliwość oraz zakres przedmiotowy jej przeprowadzania.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej w zakresie, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku **wszystkich budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m², gdyż ustawodawca nie wyłączył z tego obowiązku budynków mieszkalnych wielorodzinnych.**

Dokonując wykładni gramatycznej powyższego przepisu zauważyć należy, że ustawodawca przyjął dwa niezależne od siebie sposoby klasyfikacji przedmiotów, które objęte są dyspozycją przeprowadzenia dodatkowej okresowej kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane. I tak, dla budynków ustalono czynnik klasyfikacji poprzez określenie powierzchni zabudowy tego budynku, natomiast dla innych obiektów budowlanych (wszystkich obiektów budowlanych niebędących budynkami) ustalono czynnik klasyfikacji poprzez określenie powierzchni dachu.

Tym samym, dokonując ustalenia, czy dany obiekt budowlany podlega obowiązkowi przeprowadzenia kontroli okresowej, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 31 listopada należy w pierwszej kolejności ustalić, czy mamy do czynienia z budynkiem, czy z innym obiektem budowlanym, np. budowlą, którą ustawodawca zdefiniował w art. 3 pkt 3 jako "każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową".

Następnie, w zależności od powyższego ustalenia sprawdzić należy, czy powierzchnia zabudowy tego budynku przekracza 2000 m², względnie, czy powierzchnia dachu innego niż budynek obiektu budowlanego przekracza 1000 m². Nadto, konieczne jest ustalenie, czy mamy do czynienia z budynkiem mieszkalnym, czy nie, gdyż wymagania odnoszące się do zakresu i sposobu

przeprowadzania okresowych kontroli budynków mieszkalnych zostały rozwinięte i szczegółowo uregulowane w przepisach § 4-6 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).

W przypadku budynków połączonych ze sobą poprzez łącznik lub wspólnym dachem, należy przede wszystkim ustalić czy są one odrębnymi budynkami i powierzchnia każdego z nich nie przekracza 2.000 m², a powierzchnia łączącego je dachu nie przekracza 1.000 m².

Jeśli natomiast budynki te spełniają choćby jedno kryterium "powierzchniowe" lub zostały zaprojektowane, wybudowane i odebrane do użytkowania jako jeden budynek - należy przeprowadzić w nich kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego.

Reasumując budynki połączone ze sobą, ale wybudowane jako odrębne budynki posiadające odrębne pozwolenia na użytkowanie, odrębne książki obiektów, a spełniające choćby jedno kryterium powierzchniowe będą podlegały obowiązkowi wynikającemu z art. 62 ust 1 pkt 3 Prawa budowlanego. Aby jednoznacznie stwierdzić, że są to odrębne budynki należy sprawdzić to w projekcie budowlanym i pozwoleniu na budowę.

Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli.

Zakresem kontrola ta odpowiada rocznej kontroli okresowej, zatem, zgodnie z ust. 1 art. 62, kontrola ta obejmować powinna sprawdzenie 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).

Wzajemne relacje pomiędzy kontrolami stanu technicznego wynikającymi z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.

Zgodnie z brzmieniem art. 62 ust. 1 pkt 3 odsyłającego do pkt 1., zakres „kontroli rocznej” jest tożsamy z zakresem „kontroli półrocznej”.

Zgodnie z brzmieniem art. 62 ust. 1 pkt 2 zakres kontroli „pięcioletniej” zawiera sprawdzenie stanu technicznego obiektu budowlanego. Należy przez to rozumieć sprawdzenie wszystkich elementów i instalacji obiektu, w tym określonych w punkcie 1. ustępu 1., to jest tych, które poddawane są kontrolom rocznym. Ponadto kontrola określona w pkt 2. ustępu 1. obejmuje estetykę obiektu i jego otoczenia, oraz przydatność użytkową obiektu. Zapisy dotyczące kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej należy traktować jako precyzujące niezbędny zakres badań. Nie można z nich wywodzić, że w toku kontroli „pięcioletniej” nie sprawdza się stanu pozostałych instalacji w obiekcie. Stwierdzić zatem należy, że zakres kontroli „pięcioletniej” nie jest odrębny od zakresu kontroli „rocznej”, ale obejmuje przedmioty tej kontroli i inne jeszcze kwestie. Stąd wniosek, że dla obiektów innych, niż określone w pkt 3. ustępu 1., w roku, w którym przeprowadzona została kontrola „pięcioletnia”, nie ma obowiązku dokonywania dodatkowej kontroli „rocznej”. Teza ta

znajduje wsparcie w przepisach Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U.99.74.836), brzmiących:

„§ 5. 1. Okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:

- 1) bezpieczeństwa osób,
- 2) środowiska,
- 3) konstrukcji budynku.

2. W toku kontroli, o której mowa w ust. 1, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- 1) zewnętrznych warstw ścian (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- 2) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- 3) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- 4) pokryć dachowych,
- 5) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 6) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- 7) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- 8) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

§ 6. Zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy, należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia."

Z zacytowanego § 6 wynika, że kontrola „pięcioletnia” obejmuje swoim zakresem to, co jest przedmiotem kontroli „rocznej” i wszystkie pozostałe elementy budynku. Nie ujmuje poprawności tej tezy fakt, że kontrola roczna, dla budynków mieszkalnych ma nieco szerszy zakres, niż dla innych obiektów.

Oczywistym zatem jest, że dla obiektów określonych w pkt 3. ustępu 1., w roku, w którym przypada kontrola „pięcioletnia”, wykonanie tej kontroli w jednym z terminów, przewidzianych dla kontroli „półrocznych”, jest wystarczające i zastępuje tę kontrolę, natomiast druga kontrola „półroczna” powinna być przeprowadzona w drugim z przewidzianych terminów.