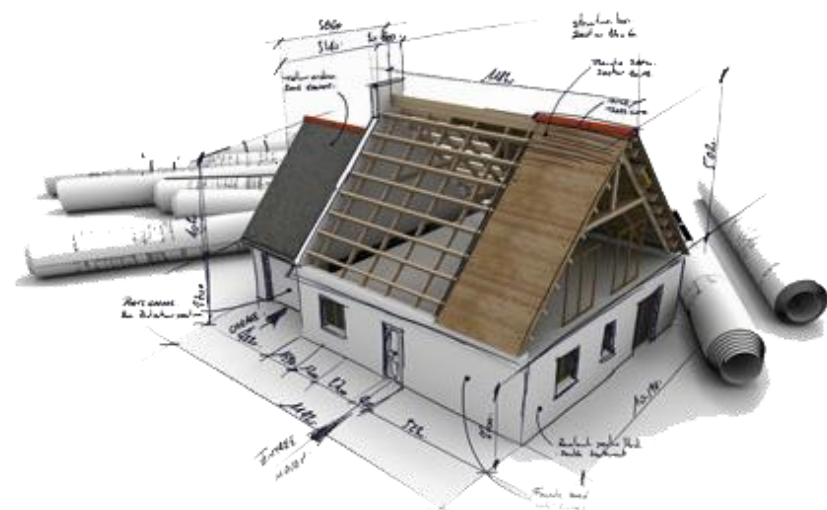




UWARUNKOWANIA PRAWNE UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH. KONTROLE OKRESOWE, KSIĄŻKI OBIEKTÓW, OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW I OSÓB WYKONUJĄCYCH KONTROLE.

Jan Spychała

Biuro Inżynierskie JS Construct

- 1.** Podstawy prawne
- 2.** Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego
- 3.** Rodzaje i wytyczne kontroli okresowych obiektów budowlanych
- 4.** Wyłączenia z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych obiektów budowlanych
- 5.** Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych
- 6.** Książka obiektu budowlanego
- 7.** Konsekwencje stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu budowlanego
 - 7.1. Zasady postępowania przez właścicieli, zarządców lub użytkowników w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu budowlanego
 - 7.2. Zasady postępowania przez osoby wykonujące kontrole w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu budowlanego
 - 7.3. Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu budowlanego
- 8.** Sankcje karne w świetle ustawy Prawo budowlane
- 9.** Sankcje karne w świetle ustawy o charakterystyce energetycznej budynków
- 10.** Podsumowanie, pytania, dyskusja



1. Podstawy prawne



AKTY PRAWNE OBOWIĄZUJĄCE:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane** (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1186);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (tekst jednolity Dz.U z 2019 r. poz. 1065);
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. **w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.);



4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. **w sprawie książki obiektu budowlanego** (Dz.U. Nr 120, poz. 1134);
5. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. **o charakterystyce energetycznej budynków** (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200 z późniejszymi zmianami);
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. **w sprawie wzorów protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji** (Dz.U.2015.247);
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lutego 2015 r. **w sprawie sposobu dokonywania i szczegółowego zakresu weryfikacji świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji** (Dz.U.2015.246 z późn. zm.)
8. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.);
9. Inne ustawy i rozporządzenia oraz normy.

AKTY PRAWNE PROJEKTOWANE:

Projekt zmiany Ustawy Prawo budowlane z dnia 6 czerwca 2019 r.



2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego

2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego



Art. 1 Pb

Ustawa - Prawo budowlane (...) normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, **utrzymania** i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego



Art. 61 Pb

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 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.

2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego



Art. 5 ust. 2 Pb

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.

2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego



Art. 5. ust. 1 pkt 1-7 Pb

(...) w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 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;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) **możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;**
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne (...)
- 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;

(...)

2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego



Art. 6 Pb

Dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1-2b, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz **zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.**

2. Zasady prawidłowego użytkowania obiektu budowlanego



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

Przepisy techniczno-budowlane związane z użytkowaniem obiektów budowlanych



Art. 7 ust. 1 Pb

Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1-2b;
- 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.



Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (tekst jednolity Dz.U.2019.1065)

§ 1. [Określenie warunków]

Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie



§ 203. [Dopuszczalne obciążenia]

Budynki i urządzenia z nimi związane powinny być projektowane i wykonywane w taki sposób, aby obciążenia mogące na nie działać w trakcie budowy i **użytkowania** nie prowadziły do:

- 1) zniszczenia całości lub części budynku,
- 2) przemieszczeń i odkształceń o niedopuszczalnej wielkości,
- 3) uszkodzenia części budynków, połączeń lub zainstalowanego wyposażenia w wyniku znacznych przemieszczeń elementów konstrukcji,
- 4) zniszczenia na skutek wypadku, w stopniu nieproporcjonalnym do jego przyczyny.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie



§ 204. [Warunki bezpieczeństwa konstrukcji]

1. Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.
2. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie



§ 204. [Warunki bezpieczeństwa konstrukcji]

3. Stany graniczne przydatności do użytkowania uważa się za przekroczone, jeżeli wymagania użytkowe dotyczące konstrukcji nie są dotrzymywane. Oznacza to, że w konstrukcji budynku nie mogą wystąpić:
 - 1) lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji, jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku,
 - 2) odkształcenia lub przemieszczenia ujemnie wpływające na wygląd konstrukcji i jej przydatność użytkową, włączając w to również funkcjonowanie maszyn i urządzeń, oraz uszkodzenia części niekonstrukcyjnych budynku i elementów wykończenia,
 - 3) drgania dokuczliwe dla ludzi lub powodujące uszkodzenia budynku, jego wyposażenia oraz przechowywanych przedmiotów, a także ograniczające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie



§ 204. [Warunki bezpieczeństwa konstrukcji]

4. Warunki bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w ust. 1, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji.

(...)

6. W zakresie stanów granicznych przydatności do użytkowania budynków projektowanych na terenach podlegających wpływom eksploatacji górniczej, wymaganie określone w ust. 4 nie dotyczy tych odkształceń, uszkodzeń oraz drgań konstrukcji, które wynikają z oddziaływań powodowanych eksploatacją górniczą.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie



§ 204. [Warunki bezpieczeństwa konstrukcji]

7. Budynki użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi do przebywania znacznej liczby osób, takie jak: hale widowiskowe, sportowe, wystawowe, targowe, handlowe, dworcowe powinny być wyposażone, w zależności od potrzeb, w urządzenia do stałej kontroli parametrów istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji, takich jak: przemieszczenia, odkształcenia i naprężenia w konstrukcji.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie



§ 204. [Warunki bezpieczeństwa konstrukcji]

5. Wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania.

§ 206. [Ocena stanu konstrukcji i podłoża]

1. W przypadku, o którym mowa w § 204 ust. 5, budowa powinna być poprzedzona ekspertyzą techniczną stanu obiektu istniejącego, stwierdzającego jego stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającą oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku.
2. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

Przechowywanie dokumentów



Art. 63 ust. 1 Pb

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Art. 60 Pb

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Przechowywanie dokumentów



Art. 3 pkt 13, 14 Pb

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;

Przechowywanie dokumentów



Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków
mieszkalnych

§ 9. [Dokumentacja użytkowania]

Dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.

dokumentacja użytkowania (§ 3 pkt 5) – rozumiemy przez to dokumentację odbioru budynku wraz z książką obiektu budowlanego, kopiami imiennych przydziałów lokali, protokołami zdawczo-odbiorczymi lokali, umowami najmu lokali, protokołami pomiaru powierzchni użytkowej lokali, dokumentacją eksploatacyjną wraz z protokołami okresowych kontroli stanu technicznego, opiniami technicznymi i ekspertyzami dotyczącymi budynku, dokumentację eksploatacyjną, w tym również metrykę instalacji piorunochronnej, a także dokumentację powykonawczą robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót.

Prowadzenie książki obiektu budowlanego



Art. 64 ust. 1 Pb

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Szczegóły dotyczące książki obiektu przedstawiono w dalszej części prezentacji.

Udostępnianie dokumentów



Art. 65 Pb

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w art. 64 ust. 3, przedstawicielom organu nadzoru budowlanego oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

Art. 64 ust. 3 Pb

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1984 oraz z 2019 r. poz. 730), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Usuwanie niebezpieczeństw



Art. 70 ust. 1 Pb

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 pkt 1-4a, 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.



3. Rodzaje i wytyczne kontroli okresowych obiektów budowlanych

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



Art. 62 ust. 1 Pb

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);

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Kontrole instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska



Przepisy prawa budowlanego nie precyzują, co należy rozumieć pod pojęciem instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy - Prawo budowlane.

Mając jednak na uwadze przepisy dotyczące ochrony 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.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Kontrola okresowa przewodów kominowych



Zakres kontroli przewodów kominowych powinien obejmować m.in.:

- 1) sprawdzenie wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej;
- 2) sprawdzenie zmian w kanałach i przewodach kominowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu;
- 3) sprawdzenie występowania uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, itp.;
- 4) badanie drożności przewodów kominowych;

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Kontrola okresowa przewodów kominowych



Zakres kontroli przewodów kominowych powinien obejmować m.in.:

- 5) badanie prawidłowości połączeń, w tym:
 - ilości i rodzaju połączeń (palenisk grzewczych, kratek wentylacyjnych) podłączonych do jednego przewodu kominowego,
 - stanu technicznego drzwiczek rewizyjnych,
 - stanu technicznego łączników, rur zapiecowych,
 - prawidłowości zainstalowanych kratek wentylacyjnych (wielkość ich powierzchni czynnej),
 - sprawdzenia, czy w lokalu istnieją urządzenia wymuszające ciąg kominowy w przypadku gdy istnieją paleniska obsługiwane ciągiem grawitacyjnym lub gdy urządzenia te funkcjonują w przewodach wentylacji zbiorczej;
- 6) sprawdzenie, czy jest zapewniony stały dopływ powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowej cyrkulacji powietrza w pomieszczeniach (lokalu), normowych ilości wymian powietrza, wentylacji pomieszczeń;
- 7) badanie prawidłowości ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego;

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Kontrola okresowa przewodów kominowych



Zakres kontroli przewodów kominowych powinien obejmować m.in.:

- 8) badanie stanu technicznego kominów ponad dachem, w tym:
 - głowic kominowych,
 - ścian kominowych nad dachem i na strychu,
 - nasad kominowych,
 - prawidłowości wylotów przewodów;
- 9) badanie prawidłowości dostępu do przeprowadzania kontroli przewodów kominowych, w tym stanu technicznego:
 - włączów, drabin, ankrów itp.,
 - ław kominiarskich;
- 10) badanie szczelności przewodów kominowych;
- 11) sprawdzenie 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.2010.109.719);
- 12) ocenę innych nieprawidłowości mogących wpływać na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników (mieszkańców).

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Kontrola okresowa przewodów kominowych



Osoba dokonująca przeglądu przewodów kominowych jest zobowiązana:

- Sporządzić protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych.
- Wykonać szkic przewodów kominowych, z naniesieniem ich numeracji, numeracji pionów, naniesieniem drożności, oznaczeniem rodzaju wylotów, przypisaniu podłączeń do każdego przewodu. Rysunek powinien zawierać znaki ukierunkowujące szkic względem ulicy (orientację). Wszelkie usterki związane z brakiem drożności, nieprawidłowymi podłączeniami, brakiem szczelności itp. wykazane w protokole, powinny mieć odesłanie do numeru pionu oraz przewodu i obsługiwanego podłączenia. Oznaczenia podłączeń powinny być czytelne dla Zleceniodawcy.

Powyższe dokumenty będą załącznikiem do książki obiektu budowlanego (zob. art. 64 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane).

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



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 z późn. zm.)

protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:

- 1) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- 2) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt 1,
- 3) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- 4) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
- 5) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

W razie potrzeby do protokołów należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych Kontrole instalacji gazowych



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).

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Kontrole instalacji gazowych



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.

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl



Art. 62 ust. 1 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



Art. 62 ust. 1 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 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 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;

Art. 62 ust. 1 pkt 1) Pb

- 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);

Kontrole okresowe obiektów budowlanych Kontrole obiektów wielkopowierzchniowych



Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy, tzn. przekraczającą 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu oraz inne niż budynki obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², tj. obiekty budowlane, dla których nie można określić powierzchni zabudowy jak np. wiaty. Oznacza to, że omawianej kontroli okresowej podlegają budynki posiadające powierzchnię zabudowy przekraczającą 2.000 m², niezależnie od powierzchni dachu. Natomiast, jeżeli nie mają powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m², to bez względu na powierzchnię dachu podlegają kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*.

Inne obiekty niż budynki kontrolowane są ze względu na powierzchnię dachu.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych Kontrole obiektów wielkopowierzchniowych



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).

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości osoba dokonująca kontroli ma obowiązek bezzwłocznego przesłania do właściwego organu nadzoru budowlanego (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego lub w określonych przypadkach Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego) kopii protokołu kontroli obiektu budowlanego stwierdzającego uszkodzenia oraz 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 (zob. art. 70 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane).

Kontrole okresowe obiektów budowlanych Kontrole obiektów wielkopowierzchniowych



Zakres kontroli okresowej obiektów wielkopowierzchniowych pokrywa się z zakresem kontroli rocznej. Zatem w każdym roku kalendarzowym właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wielkopowierzchniowego oprócz kontroli rocznej zobowiązany jest przeprowadzić dodatkową kontrolę w tym samym zakresie.

Pierwsza kontrola musi być przeprowadzona do dnia 31 maja, natomiast druga do dnia 30 listopada danego roku kalendarzowego.

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



Jeżeli w danym w roku kalendarzowym zachodzi konieczność przeprowadzenia kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypada kontrola pięcioletnia może przeprowadzić jedną kontrolę, która obejmowałaby zakres kontroli rocznej (w tym obiektów wielkopowierzchniowych) i pięcioletniej i spełnić w ten sposób obowiązek przeprowadzenia kontroli rocznej i pięcioletniej. Jednakże sporządzany z takiej kontroli protokół powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane.

Przeprowadzenie takiej kontroli nie zwalnia właściciela bądź zarządcy z przeprowadzenia dodatkowej kontroli w terminie do dnia 31 maja albo do 30 listopada, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



Art. 62 ust. 1 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 4) **bezpiecznego użytkowania obiektu** każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;

Art. 61 Pb

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

(...)

- 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.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



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 powodzie, 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.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



Art. 62 ust. 1 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust 2;

Art. 62 ust. 2a Pb

Kontrolę, o której mowa w ust. 1 pkt 4a, właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych



W myśl art. 62 ust. 4a ustawy - Prawo budowlane, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek przeprowadzić kontrolę w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy. Zgodnie z nim 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, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

Kontrolę tę właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia (art. 62 ust. 2a ustawy).

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków



Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2014 r. poz. 1200 z późniejszymi zmianami), dalej zwana U.ch.e.

Art. 1

Ustawa określa:

- 1) zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;
- 2) zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach;
- 3) zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków;
- 4) sposób opracowania krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków



Art. 23 ust. 1 U.ch.e.

Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany poddać budynek w czasie ich użytkowania kontroli:

- 1) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:
 - a) **co najmniej raz na 5 lat** - dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,
 - b) **co najmniej raz na 2 lata** - dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW,
 - c) **co najmniej raz na 4 lata** - dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW;
- 2) okresowej, **co najmniej raz na 5 lat**, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków



Art. 23 ust. 2 U.ch.e.

Kontrole systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji obejmują ocenę sprawności tych systemów oraz ich dostosowania do potrzeb użytkowych budynku.

Art. 23 ust. 3 U.ch.e.

Nie dokonuje się kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, w których od ostatniej takiej kontroli nie dokonano zmian mających wpływ na ich efektywność energetyczną.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków



Art. 28 U.ch.e.

1. Z przeprowadzonej kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji sporządza się protokoły.
2. Protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków.
3. Osoba przeprowadzająca kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przekazuje osobie zlecającej kontrolę protokół w postaci papierowej, opatrzony numerem nadanym w systemie teleinformatycznym.
4. Protokół jest podpisywany przez osobę przeprowadzającą kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji i osobę zlecającą kontrolę.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków



Art. 29 U.ch.e.

1. Protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji zawierają:
 - 1) dane identyfikacyjne budynku;
 - 2) dane identyfikacyjne systemu;
 - 3) ocenę sprawności systemu;
 - 4) zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią efektywność energetyczną systemu.
2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do przechowywania protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przez okres użytkowania budynku.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków



Art. 35 U.ch.e.

Świadectwa charakterystyki energetycznej i protokoły z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji zawarte w wykazach, o których mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 i 4, są zapisywane automatycznie po ich wygenerowaniu w systemie teleinformatycznym przez osobę, która je sporządziła.

Art. 31. U.ch.e.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, który obejmuje wykazy:
 - 1) osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;
 - 2) osób uprawnionych do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;
 - 3) świadectw charakterystyki energetycznej;**
 - 4) protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji;**
 - 5) budynków, o których mowa w art. 3 ust. 2.
2. Centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków jest prowadzony z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2014 r. poz. 1114).
3. Wykazy, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 5, udostępnia się za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Obowiązek sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli



Art. 62 ust. 1a Pb

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

Nakaz przeprowadzenia dodatkowej kontroli oraz żądanie przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego



Art. 62 ust. 3 Pb

Organ nadzoru budowlanego - 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.

Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli



Art. 62 ust. 7 Pb

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.

Uszczegółowienie zakresu i terminów kontroli częstszych niż roczne i pięcioletnie mogą być ustalane w przepisach techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego, tj. w warunkach technicznych użytkowania obiektów budowlanych.

Szczegółowy zakres kontroli niektórych obiektów budowlanych



Dotychczas zostały wydane **warunki techniczne użytkowania** dla:

- **budynków mieszkalnych** (zob. rozp. MSWiA z 16.8.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.),
- **autostrad płatnych** (zob. rozp. MI z 16.1.2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych, Dz.U. Nr 12, poz. 116 ze zm.),
- **lotnisk** (zob. rozp. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 31.8.1998 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dla lotnisk cywilnych, Dz.U. Nr 130, poz. 859 ze zm.),
- **morskich budowli hydrotechnicznych** (zob. rozp. Ministra Gospodarki Morskiej z 23.10.2006 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych, Dz.U. Nr 206, poz. 1516).

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. **w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)

§ 1. [Przedmiot regulacji]

Rozporządzenie określa warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych, wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, zwanych dalej "budynkami".

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 2. [Cel regulacji]

Rozporządzenie określa warunki, które mają zapewnić:

- 1) utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowanie jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej,

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 2. [Cel regulacji] (ciąg dalszy)

Rozporządzenie określa warunki, które mają zapewnić:

- 4) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem, a w szczególności warunki w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową, oraz odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych,
- 5) możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych budynku i związanych z nim urządzeń,
- 6) racjonalne wykorzystanie energii,
- 7) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich,

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 4. [Sposób przeprowadzenia kontroli]

1. W celu właściwego użytkowania budynku należy przeprowadzać kontrole okresowe.
2. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.
3. Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową budynku powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 4. [Sposób przeprowadzenia kontroli]

4. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
- 1) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
 - 2) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt 1,
 - 3) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - 4) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
 - 5) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.
5. Do protokołów, o których mowa w ust. 4, w razie potrzeby należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 4. [Sposób przeprowadzenia kontroli]

6. Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, właściciel budynku może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 5. [Przedmiot kontroli rocznej]

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.

Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, **co najmniej raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 5. [Przedmiot kontroli rocznej]

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

- 1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (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.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 6. [Dodatkowe przedmioty kontroli pięcioletniej]

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.

Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli 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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 47. [Kontrola stanu technicznego instalacji gazowej, przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych]

Stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

- **instalacja gazowa** - 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 (§ 3 pkt 13)
- **przewody spalinowe** - przewody wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin z palenisk opalanych paliwem gazowym lub olejowym do kanałów spalinowych (§ 3 pkt 19)
- **kanały spalinowe** - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania spalin ponad dach (§ 3 pkt 21)
- **kanały wentylacyjne** - kanały wykonane w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń (§ 3 pkt 22)

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 53. [Kontrola stanu sprawności urządzeń i instalacji elektrycznych]

1. Właściciel budynku jest obowiązany do dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku.
 2. Stan sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku powinien być kontrolowany tak, aby zapewnione było właściwe ich funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.
- **instalacja elektryczna** - układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną (§ 3 pkt 16)

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 57. [Obowiązki właściciela budynku, badanie instalacji piorunochronnej]

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji piorunochronnej należy:

- 1) badanie tej instalacji w szczególności w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń od korozji oraz uziemienia,
(...)
- **instalacja piorunochronna** - zespół elementów konstrukcyjnych budynku i elementów zainstalowanych na budynku, odpowiednio połączonych, wykorzystywanych do ochrony odgromowej (§ 3 pkt 17)

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 7. [Zestawienie robót remontowych]

1. Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w § 4, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.
2. Zestawienie, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać podział robót na:
 - 1) roboty konserwacyjne,
 - 2) naprawy bieżące,
 - 3) naprawy główne.
3. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku (§ 3 pkt 2)

naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym (§ 3 pkt 3)

konserwacja - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku (§ 3 pkt 4)

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 7. [Zestawienie robót remontowych]

4. Plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 8. [Wymogi]

1. Przy remontach budynku należy zapewnić:
 - 1) realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót,
 - 3) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
2. Wszelkie zmiany w stosunku do istniejących rozwiązań, dokonywane w związku z wykonywaniem robót remontowych, nie powinny powodować pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku oraz naruszać interesów użytkowników lokali lub osób trzecich.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 44. [Główna próba szczelności instalacji gazowej]

1. W przypadku:

- 1) wykonania nowej instalacji gazowej,
- 2) jej przebudowy lub remontu,
- 3) wyłączenia jej z użytkowania na okres dłuższy niż 6 miesięcy

- należy przed przekazaniem jej do użytkowania przeprowadzić główną próbę szczelności.

2. Główną próbę szczelności przeprowadza się odrębnie dla części instalacji przed gazomierzami oraz odrębnie dla pozostałej części instalacji z pominięciem gazomierzy.

3. Główną próbę szczelności przeprowadza się na instalacji nie posiadającej zabezpieczenia antykorozyjnego, po jej oczyszczeniu, zaślepieniu końcówek, otwarciu kurków i odłączeniu odbiorników gazu.

4. Manometr użyty do przeprowadzenia głównej próby szczelności powinien spełniać wymagania klasy 0,6 i posiadać świadectwo legalizacji.

5. Zakres pomiarowy manometru powinien wynosić:

- 1) 0-0,06 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,05 MPa,
- 2) 0-0,16 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,1 MPa.

6. Ciśnienie czynnika próbnego w czasie przeprowadzania głównej próby szczelności powinno wynosić 0,05 MPa. Dla instalacji lub jej części znajdującej się w pomieszczeniu mieszkalnym lub w pomieszczeniu zagrożonym wybuchem ciśnienie czynnika próbnego powinno wynosić 0,1 MPa.

7. Wynik głównej próby szczelności uznaje się za pozytywny, jeżeli w czasie 30 minut od ustabilizowania się ciśnienia czynnika próbnego nie nastąpi spadek ciśnienia.

8. Z przeprowadzenia głównej próby szczelności sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez właściciela budynku oraz wykonawcę instalacji gazowej.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 45. [Ponowna główna próba szczelności instalacji gazowej]

W przypadku gdy instalacja gazowa nie została napełniona gazem w okresie 6 miesięcy od daty przeprowadzenia głównej próby szczelności - próbę tę należy przeprowadzić ponownie.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 46. [Obowiązki właściciela budynku]

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji gazowej należy:

- 1) zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem głównej próby szczelności,
- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 3) w przypadku stwierdzenia w toku kontroli okresowej występowania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników - wyłączenie z użytkowania instalacji lub jej części,
- 4) występowanie do dostawcy gazu w przypadku konieczności jej napełnienia gazem,
- 5) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 6) w przypadku wystąpienia ryzyka zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali - przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji,
- 7) zawiadamianie dostawcy gazu w każdym przypadku stwierdzenia uszkodzenia szafki, w której umieszczono kurek główny gazowy.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 48. [Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym]

1. Instalacja gazowa zasilana gazem płynnym, w której długość nieelastycznego przewodu z rury stalowej przekracza 2,0 m, powinna być, po jej wymianie lub remoncie, poddana głównej próbie szczelności, o której mowa w § 44.
2. Instalacja gazowa zasilana z butli gazowej, w której długość przewodu nieelastycznego z rury stalowej nie przekracza 2,0 m, powinna być, po jej wymianie lub remoncie, poddana sprawdzeniu szczelności pod ciśnieniem roboczym gazu.
3. Sprawdzenie, o którym mowa w ust. 2, powinno być wykonywane niezwłocznie po każdej wymianie butli gazowej oraz po wymianie przewodu, o którym mowa w § 49.
4. Sprawdzenie szczelności przy wymianie butli gazowej przeprowadza użytkownik instalacji, zgodnie z instrukcją otrzymaną od rozprowadzającego butle, lub przedstawiciel dostawcy gazu, w przypadku gdy z użytkownikiem lokalu została zawarta umowa o dostarczanie gazu w butlach.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 49. [Użytkowanie przewodu elastycznego]

W przypadku stosowania przewodu elastycznego do połączenia pojedynczego urządzenia gazowego z reduktorem ciśnienia gazu na butli, przewód taki powinien mieć oznaczoną graniczną datę użytkowania. Jeżeli termin użytkowania upłynie, przewód należy wymienić na nowy.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 50. [Zasilanie instalacji gazu płynnego z baterii butli]

1. W przypadku zasilania instalacji gazu płynnego z baterii butli:
 - 1) ilość butli w baterii nie może być większa niż 10 sztuk,
 - 2) na króćcu przyłączeniowym każdej butli należy zamontować zawór - ogranicznik nadmiernego wypływu,
 - 3) baterię należy ustawiać przy ścianie nie posiadającej otworów do wysokości co najmniej 2 m; odległość baterii mierzona w rzucie poziomym powinna wynosić co najmniej 2 m od krawędzi najbliższych otworów okiennych i drzwiowych oraz od studzienek kanalizacyjnych, otworów wentylacyjnych, urządzeń i instalacji elektrycznych, źródeł ciepła i materiałów łatwo palnych,
 - 4) butle należy ustawiać na podłożu gwarantującym stabilność, nie iskrzącym, niepalnym, zaworami do góry oraz zabezpieczyć je przed przewróceniem się,
 - 5) po każdej wymianie butli w baterii należy sprawdzić szczelność połączeń zgodnie z warunkami określonymi w instrukcji użytkowania tej baterii,
 - 6) miejsce ustawienia butli powinno być oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
2. Sprawdzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, przeprowadza użytkownik instalacji gazu płynnego lub przedstawiciel dostawcy gazu, jeżeli wynika to z umowy o dostarczanie gazu płynnego.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 51. [Zasilanie instalacji gazu płynnego ze zbiornika]

Instalacja gazu płynnego zasilana ze zbiornika lub grupy zbiorników może być użytkowana, jeżeli:

- 1) po jej wykonaniu lub remoncie dokonano odbioru technicznego,
- 2) wykonano główną próbę szczelności przyłącza według zasad określonych w § 44,
- 3) zbiornik został zarejestrowany we właściwym terenowo urzędzie dozoru technicznego.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 54. [Warunki użytkowania instalacji elektrycznej]

Instalacja elektryczna w budynku nie może być użytkowana, jeżeli:

- 1) nie dokonano prób końcowych i jej ostatecznego odbioru,
- 2) nie zainstalowano urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 55. [Obowiązki właściciela budynku]

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego instalacji elektrycznej należy:

- 1) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,
- 2) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian oraz nadzoru nad wykonawstwem usług związanych z realizacją zaleceń wynikających z okresowych kontroli w lokalach,
- 3) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 4) w razie zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników, dla środowiska lub mienia - przeprowadzenie kontroli jej stanu technicznego,
- 5) odłączenie z użytkowania instalacji elektrycznej w lokalach, w których w wyniku kontroli stwierdzono występowanie zagrożeń, o których mowa w pkt 4.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych



§ 56. [Użytkowanie instalacji piorunochronnej, obowiązki właściciela budynku]

Obowiązek zapewnienia właściwego stanu technicznego instalacji piorunochronnej i ochrony wewnętrznej budynku obciąża właściciela budynku.

§ 57. [Obowiązki właściciela budynku]

Do obowiązków właściciela budynku w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego instalacji piorunochronnej należy:

- 1) badanie tej instalacji w szczególności w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń od korozji oraz uziemienia,
- 2) zapewnienie realizacji napraw i wymian przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe wymagane przy świadczeniu usług oraz wykonywaniu napraw lub dozoru nad eksploatacją urządzeń i instalacji elektrycznych,
- 3) zapewnienie nadzoru nad realizacją robót konserwacyjnych, napraw i wymian,
- 4) zapewnienie realizacji zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy,
- 5) w razie zagrożenia życia lub zdrowia użytkowników albo środowiska lub mienia - przeprowadzenie kontroli stanu technicznego tej instalacji.



4. Wyłączenia z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych obiektów budowlanych

Kontrole okresowe obiektów budowlanych. Wyłączenia z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych.



Art. 62 ust. 2 Pb

Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) obiektów budowlanych:

- a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
- b) wymienionych w art. 29 ust. 1

i 2, z wyłączeniem sieci gazowych. (Projekt zmiany Ustawy Prawo budowlane z dnia 6 czerwca 2019 r.)

Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, **co najmniej raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych. Wyłączenia z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych.



Zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane z obowiązku corocznego sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (sprawdzeń, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy - Prawo budowlane) zwolnieni zostali właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz całej grupy obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane.

Obiekty te podlegają jednak kontroli rocznej w pozostałym zakresie, jeśli oczywiście posiadają elementy podlegające sprawdzeniom, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy - Prawo budowlane, oraz podlegają kontroli pięcioletniej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane.

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl



5. Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 12 Pb

1. **Za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się** działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą:
 - 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego;
 - 2) kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi;
 - 3) kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów;
 - 4) wykonywanie nadzoru inwestorskiego;
 - 5) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych;**
 - 6) (uchylony)
 - 7) (uchylony)



Art. 12 Pb

2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w ust. 1 pkt 1-5, mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną dalej "uprawnieniami budowlanymi", wydaną przez organ samorządu zawodowego.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 12 Pb

6. Osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie są odpowiedzialne za wykonywanie tych funkcji zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz za należyłą staranność w wykonywaniu pracy, jej właściwą organizację, bezpieczeństwo i jakość.
7. Podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a, oraz - zgodnie z odrębnymi przepisami - wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 13 Pb

1. Uprawnienia budowlane mogą być udzielane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi, w ograniczonym zakresie lub bez ograniczeń.
2. W uprawnieniach budowlanych należy określić specjalność i ewentualną specjalizację techniczno-budowlaną oraz zakres prac projektowych lub robót budowlanych objętych danym uprawnieniem.
3. Uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi stanowią również podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 3 i 4.
4. Uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi stanowią również podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5 i 6.

Art. 12 ust. 1 pkt 5): sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych;

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 104 Pb

Osoby, które, przed dniem wejścia w życie ustawy (tj. 1 stycznia 1995 r. – *przypis autora*), uzyskały uprawnienia budowlane lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, zachowują uprawnienia do pełnienia tych funkcji w dotychczasowym zakresie.

Zakres uprawnień budowlanych należy odczytywać zgodnie z treścią decyzji o ich nadaniu i na podstawie przepisów będących podstawą ich nadania. Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych lub o stwierdzeniu posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określa bowiem każdorazowo zakres prac projektowych lub robót budowlanych w danej specjalności, do których uprawniona jest dana osoba.

Źródło: Joanna Smarż, *Zakres uprawnień*, „Inżynier budownictwa” nr 2, 2015.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 62 ust. 4 Pb

Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5-6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Art. 62 ust. 1 Pb

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 porażeń, 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 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
- 4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 62 ust. 5 Pb

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

Art. 62 ust. 1 Pb

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:

(...)

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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

(...)

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. **Prawo energetyczne** - tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 755

Art. 54 ust. 1 PrEnerg

Osoby zajmujące się eksploatacją sieci oraz urządzeń i instalacji określonych w przepisach, o których mowa w ust. 6, obowiązane są posiadać kwalifikacje potwierdzone świadectwem wydanym przez komisje kwalifikacyjne.

Art. 54 ust. 6 PrEnerg

Minister właściwy do spraw energii, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw transportu oraz Ministrem Obrony Narodowej, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby, o których mowa w ust. 1.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Rozporządzenie 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

§ 3. Rodzaje urządzeń, instalacji i sieci, przy których eksploatacji jest wymagane posiadanie kwalifikacji, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 4. Nie wymaga się potwierdzenia posiadania kwalifikacji w zakresie obsługi urządzeń i instalacji u użytkowników eksploatujących:

- 1) urządzenia elektryczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV i mocy znamionowej nie wyższej niż 20 kW, jeżeli w dokumentacji urządzenia określono zasady jego obsługi;
- 2) urządzenia lub instalacje cieplne o mocy zainstalowanej nie wyższej niż 50 kW.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Rozporządzenie 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

§ 5.

1. Eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci mogą zajmować się osoby, które spełniają wymagania kwalifikacyjne dla następujących rodzajów prac i stanowisk pracy:

- 1) eksploatacji - do których zalicza się stanowiska osób wykonujących prace w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu i kontrolno-pomiarowym;
- 2) **dozoru** - do których zalicza się stanowiska osób kierujących czynnościami osób wykonujących prace w zakresie określonym w pkt 1 oraz stanowiska pracowników technicznych sprawujących nadzór nad eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Rozporządzenie 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

§ 5.

2. Prace, o których mowa w ust. 1, dotyczą wykonywania czynności:

- 1) mających wpływ na zmiany parametrów pracy obsługiwanych urządzeń, instalacji i sieci z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i wymagań ochrony środowiska - w zakresie obsługi;
- 2) związanych z zabezpieczeniem i utrzymaniem należytego stanu technicznego urządzeń, instalacji i sieci - w zakresie konserwacji;
- 3) związanych z usuwaniem usterek, uszkodzeń oraz remontami urządzeń, instalacji i sieci w celu doprowadzenia ich do wymaganego stanu technicznego - w zakresie remontów;
- 4) niezbędnych do instalowania i przyłączania urządzeń, instalacji i sieci - w zakresie montażu;
- 5) niezbędnych do dokonania oceny stanu technicznego, parametrów eksploatacyjnych, jakości regulacji i sprawności energetycznej urządzeń, instalacji i sieci - w zakresie kontrolno-pomiarowym.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 62 ust. 6 Pb

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, 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.

Art. 62 ust. 1 Pb

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:

(...)

c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

(...)

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych



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

- 1) **osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim** – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- 2) **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.

Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominiarzy, 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.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych



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, ciepłych, 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.

Źródło: Informacje GUNB, www.gunb.gov.pl

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych



(...)

Należy podkreślić, że powyższe dotyczy jednak wyłącznie uprawnień wydanych na mocy obowiązującej ustawy – Prawo budowlane z 1994 r., ale po dniu 24 grudnia 1997 r., kiedy to upoważnienie do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych zostało włączone również do uprawnień projektowych (Dz.U. Nr 111, poz. 726). Wcześniej, tj. od dnia 1 stycznia 1995 r. do dnia 24 grudnia 1997 r., upoważnienie do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych związane było wyłącznie z uprawnieniami wykonawczymi.

Podobnie upoważnienie do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych wynikało z uprawnień wykonawczych pod rządami wcześniejszych przepisów. Zgodnie bowiem z § 2 ust. 3 rozporządzenia Przewodniczącego KBUiB z dnia 10 września 1962 r. w sprawie kwalifikacji fachowych osób wykonujących funkcje techniczne w budownictwie powszechnym (Dz.U. Nr 53, poz. 266), funkcje techniczne inspektora nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy i kierownika robót oraz funkcje techniczne polegające na kontroli technicznej budów bądź kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych mogą być wykonywane wyłącznie w specjalności i w zakresie wynikającym z posiadanych uprawnień do kierowania robotami budowlanymi.

(ciąg dalszy na następnym slajdzie)

Źródło: Joanna Smarż, *Kto może dokonywać okresowych przeglądów przewodów kominowych?*, „Inżynier budownictwa” nr 7/8, 2012.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych



Analogiczną regulację odnajdujemy w przepisach rozporządzenia MGTiOŚ z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 1975 r. Nr 8, poz. 46 z późn. zm.). Zgodnie z § 7 tego rozporządzenia osoby posiadające przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji obejmujących kierowanie, nadzorowanie i kontrolowanie techniczne budowy i robót są uprawnione również w tym samym zakresie do kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz do kontrolowania stanu technicznego obiektów budowlanych.

Zacytowane przepisy wskazują jednoznacznie, iż kontrolowanie stanu technicznego obiektów budowlanych związane było z uprawnieniami wykonawczymi.

(ciąg dalszy na następnym slajdzie)

Źródło: Joanna Smarż, *Kto może dokonywać okresowych przeglądów przewodów kominowych?*, „Inżynier budownictwa” nr 7/8, 2012.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych



Jednocześnie, co wynika także z przywołanych przepisów, w każdym przypadku należy zwracać uwagę na zakres uprawnień. Powyższe oznacza, że osoby posiadające uprawnienia budowlane w ograniczonym zakresie mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

(...)

Źródło: Joanna Smarż, Kto może dokonywać okresowych przeglądów przewodów kominowych?, „Inżynier budownictwa” nr 7/8, 2012.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 62 ust. 6a Pb

Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrzących mogą przeprowadzać także upoważnieni **pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrzących.**

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych



Art. 24 ust. 1 U.ch.e.

Kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku może dokonywać osoba, która posiada:

- 1) uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub
- 2) kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych

i została wpisana do centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków prowadzonego przez właściwego ministra.



6. Książka obiektu budowlanego

Książka obiektu budowlanego



Art. 64 ust. 1 Pb

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Książka obiektu budowlanego



Art. 64 ust. 2 Pb

Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) obiektów budowlanych:
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
 - b) wymienionych w art. 29 ust. 1, **i 2, z wyłączeniem sieci gazowych. (Projekt zmiany Ustawy Prawo budowlane z dnia 6 czerwca 2019 r.)**
- 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Książka obiektu budowlanego



Art. 64 ust. 3 Pb

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1984 oraz z 2019 r. poz. 730), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 6o, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Art. 6o Pb

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Książka obiektu budowlanego



Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2068

Art. 10

(...)

11. Dla poszczególnych kategorii dróg właściwy zarządca drogi prowadzi ewidencję dróg, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów.
12. Minister właściwy do spraw transportu określi, w drodze rozporządzenia, sposób numeracji oraz zakres, treść i sposób prowadzenia ewidencji dróg publicznych, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów, a także treść i sposób prowadzenia rejestrów numerów nadanych drogom oraz rejestru JN1 nadanych obiektom mostowym i tunelom, mając na względzie potrzeby zarządzania drogami publicznymi oraz gromadzenia danych o sieci tych dróg, w ramach jednolitej metodyki systemu referencyjnego.

Książka obiektu budowlanego



Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie sposobu numeracji i ewidencji dróg publicznych, obiektów mostowych, tuneli, przepustów i promów oraz rejestru numerów nadanych drogom, obiektom mostowym i tunelom (Dz.U. Nr 67, poz. 582) (wydane na podstawie art. 10 ust. 12 ustawy z 21.3.1985 r. o drogach publicznych) ustala, że prowadzona przez zarządców dróg ich ewidencja obejmuje również książkę drogi, a także książki obiektów mostowych oraz tuneli, których wzory określają stosowne załączniki.

Rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego



Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134)

§ 2.

Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego, zwanego dalej "obiektem", do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

§ 3.

1. Książka powinna mieć format A-4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu.
2. Wzór książki określa załącznik do rozporządzenia.

Rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego



§ 4.

1. Książka powinna mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.
2. W przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia.

Rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego



§ 5.

Wpisy do książki obejmują:

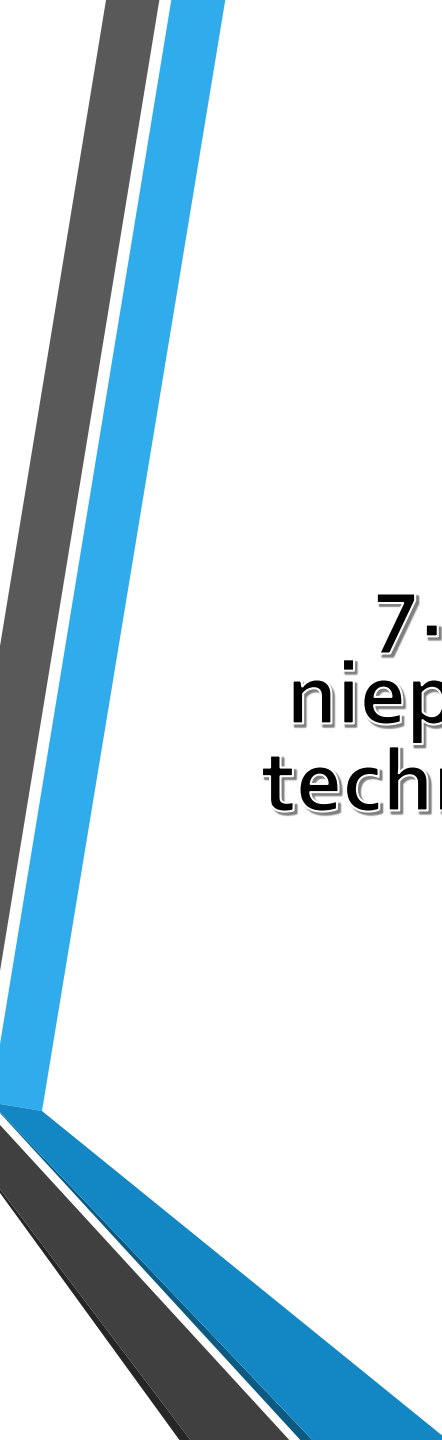
- 1) podstawowe dane identyfikujące obiekt:
 - a) rodzaj obiektu i jego adres,
 - b) właściciela, zarządcę - nazwę lub imię i nazwisko,
 - c) protokół odbioru obiektu - numer i datę sporządzenia,
 - d) pozwolenie na użytkowanie obiektu - nazwę organu, który wydał, numer i datę wydania,
 - e) zmianę właściciela lub zarządcy - numer i datę protokołu przejęcia obiektu,
 - f) wpis o zamknięciu książki, datę jej założenia;
- 2) dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki;
- 3) plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła;
- 4) protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

Rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego



§ 6.

1. Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.
2. Wpis do książki powinien:
 - 1) zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła;
 - 2) cechować się jednoznacznością i zwięzłością.
3. Wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b, dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.
4. Sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.



7. Konsekwencje stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu budowlanego

7.1.

**Zasady postępowania przez właścicieli,
zarządców lub użytkowników w przypadku
stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu
technicznego obiektu budowlanego**



...

Usuwanie niebezpieczeństw

Art. 70 ust. 1 Pb

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 pkt 1-4a, 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.

Art. 62 ust. 1 Pb

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 porażeń, 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 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
- 4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

7.2.

Zasady postępowania przez osoby wykonujące kontrole
w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie
stanu technicznego obiektu budowlanego

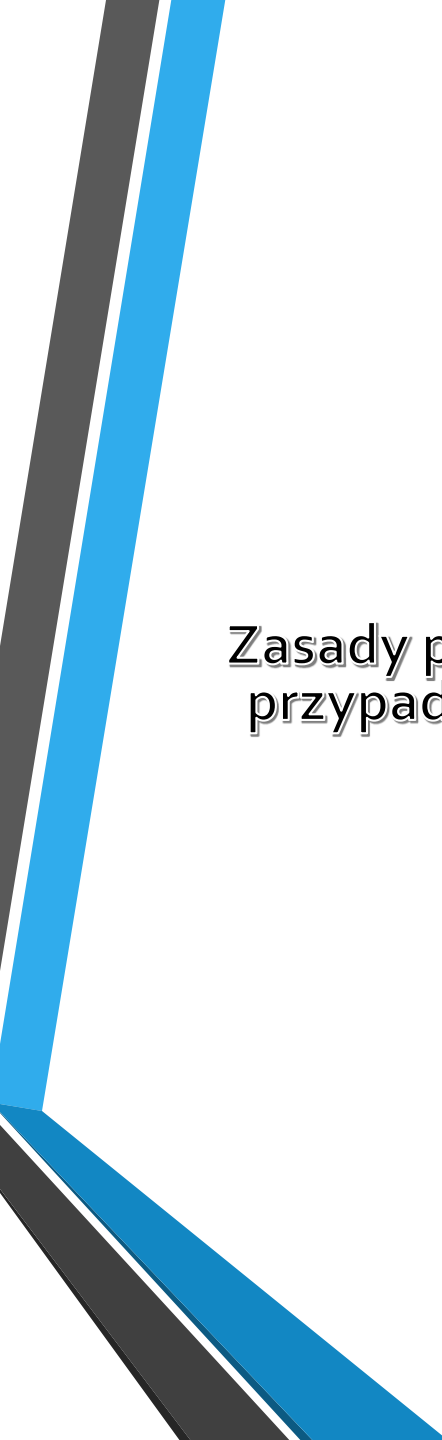
Zasady postępowania przez osoby wykonujące kontrole ...

Obowiązek przesłania kopii protokołu do właściwego organu przez osoby dokonujące kontroli okresowych



Art. 70 Pb

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 pkt 1-4a, 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 organu nadzoru budowlanego.** Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.



7.3.

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego obiektu budowlanego

Zasady postępowania przez osoby wykonujące kontrole ...

Obowiązek przesłania kopii protokołu do właściwego organu przez osoby dokonujące kontroli okresowych



Art. 70 Pb

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 pkt 1-4a, 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 organu nadzoru budowlanego. **Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.**

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego ...
Nakaz przeprowadzenia dodatkowej kontroli oraz żądanie
przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego



Art. 62 ust. 3 Pb

Organ nadzoru budowlanego - 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.

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego ...

Nakaz przedstawienia oceny technicznej lub ekspertyzy stanu technicznego



Art. 81c.

1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego **mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów:**
 - 1) **związanych z** prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, **utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego;**
 - 2) świadczących, że wyroby stosowane przy wykonywaniu robót budowlanych, a w szczególności wyroby budowlane, zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, **w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do** jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także **stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz.** Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.
3. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.
4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego ...

Nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości



Art. 66 Pb

1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

1a. W przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszenia wymagań dotyczących obiektu budowlanego, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie go do celów mieszkalnych, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie skutków ingerencji lub naruszeń lub przywrócenie stanu poprzedniego. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

2. W decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego ...

Nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości



Art. 67 Pb

1. Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków.
3. W stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o której mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
4. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie.

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego ...

Nakaz opróżnienia budynku bezpośrednio grożącego zawaleniem



Art. 68 Pb

W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przestać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) zarządzić:
 - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
 - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

Zasady postępowania przez organy nadzoru budowlanego ...

Wykonanie zastępcze usunięcia niebezpieczeństwa



Art. 69 Pb

1. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, lub ingerencji lub naruszeń, o których mowa w art. 66 ust. 1a, organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.
2. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, środków przewidzianych w ust. 1 są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego.



8. Sankcje karne w świetle ustawy Prawo budowlane

Użytkowanie obiektu niezgodne z przepisami



Art. 91a

Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym 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.

Niespełnianie obowiązków określonych w Prawie budowlanym; Utrudnianie czynności właściwych organów



Art. 92 ust. 1 Pb

Kto:

(...)

- 2) nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska,
 - 3) utrudnia, określone ustawą, czynności organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego,
- podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Niespełnianie obowiązków określonych w Prawie budowlanym



Art. 93 pkt 8 Pb

Kto nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, podlega karze grzywny.

Podmiotem tego wykroczenia mogą być zarówno właściciel, jak i zarządca obiektu budowlanego. Przedmiotowe wykroczenie ma na celu dyscyplinowanie wskazanych w nim podmiotów do należytej dbałości o stan techniczny elementów budynku, budowli i instalacji.

Art. 62 ust. 1 Pb

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 porażeń, 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 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
- 4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

Niespełnianie obowiązków określonych w Prawie budowlanym



Art. 93 pkt 9 Pb

Kto nie spełnia, określonych w art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego, podlega karze grzywny.

Art. 63 ust. 1 Pb

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Art. 64 ust. 1 Pb

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 64 ust. 3 Pb

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1984 oraz z 2019 r. poz. 730), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Art. 60 Pb

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.



Podmiotem wykroczenia określonego w art. 93 pkt 9 mogą być zarówno właściciel, jak i zarządca obiektu budowlanego. Przedmiotowe wykroczenie ma na celu dyscyplinowanie wskazanych w nim podmiotów do przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Obowiązek przechowywania wskazanych wyżej dokumentów odnosi się nie tylko do dokumentów urzędowych. Konieczne jest przykładowo przechowywanie dokumentów związanych z przeprowadzeniem okresowych obowiązkowych kontroli.



Art. 93 pkt 10 Pb

Kto nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, o których mowa w art. 81c ust. 1, żądanych przez organ nadzoru budowlanego, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem, podlega karze grzywny.

Art. 81c.

1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego **mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów:**
 - 1) **związanych z** prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, **utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego;**
 - 2) świadczących, że wyroby stosowane przy wykonywaniu robót budowlanych, a w szczególności wyroby budowlane, zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

(...)

Zasady postępowania przez osoby wykonujące kontrole ...
Obowiązek przesłania kopii protokołu do właściwego
organu przez osoby dokonujące kontroli okresowych



Art. 70 Pb

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 pkt 1-4a, 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 organu nadzoru budowlanego.** Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.



Art. 93 pkt 9a Pb

Kto nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, podlega karze grzywny.

Przedmiotem wykroczenia jest niespełnienie obowiązku bezzwłocznego przesłania do właściwego organu nadzoru budowlanego (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego lub w określonych przypadkach Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego) kopii protokołu kontroli obiektu budowlanego stwierdzającego uszkodzenia oraz 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. Wykroczenie może popełnić osoba dokonująca kontroli, która jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu.

Kontrole okresowe obiektów budowlanych
Obowiązek zawiadomienia organu nadzoru budowlanego
przez osoby dokonujące kontroli o przeprowadzonej kontroli
obiektów wielkopowierzchniowych



Art. 62 ust. 1 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 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 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; **osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;**

Art. 62 ust. 1 pkt 1) Pb

- 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);



Art. 93 pkt 8 Pb

Kto nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, podlega karze grzywny.

Podmiotem tego wykroczenia mogą być zarówno właściciel, jak i zarządca obiektu budowlanego. Zdaniem autora podmiotem tego wykroczenia może być również osoba dokonująca kontroli okresowej obiektu wielkopowierzchniowego w przypadku zaniechania obowiązku bezzwłocznego pisemnego zawiadomienia właściwego organu o przeprowadzonej kontroli.



Art. 93 pkt 12 Pb

Kto nie stosuje się do decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1a, w terminie w niej określonym, podlega karze grzywny.

Art. 66 ust. 1a Pb

W przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszenia wymagań dotyczących obiektu budowlanego, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie go do celów mieszkalnych, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie skutków ingerencji lub naruszeń lub przywrócenie stanu poprzedniego. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.



Art. 94 Pb

Orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 92 i art. 93, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.



Dziękuję za uwagę