

Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury**na zapytanie nr 3623****w sprawie obowiązkowych kontroli wynikających z Prawa budowlanego**

Dotyczy: zapytania poselskiego (znak: SPS-0203-3623/04) w sprawie obowiązkowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, wynikających z przepisów Prawa budowlanego.

Odpowiadając na ww. zapytanie (z dnia 22.11.2004 r.) Pana Posła Bogdana Zdrojewskiego, uprzejmie przedstawiam poniższą informację.

Art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek poddawania obiektów budowlanych dwóm rodzajom okresowych kontroli: kontrolom wykonywanym co najmniej raz na rok oraz kontrolom wykonywanym co najmniej raz na pięć lat.

Co najmniej raz w roku muszą być przeprowadzane okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych - art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego).

Co najmniej raz na pięć lat należy przeprowadzać okresowe kontrole polegające na: sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów (art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego).

Natomiast zgodnie z art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego obowiązek kontroli, o której mowa w art. 62 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.

Powyższe oznacza, że właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mają obowiązku przeprowadzania jedynie corocznej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Natomiast w pozostałym zakresie budynki mieszkalne jednorodzinne podlegają regulacji zawartej w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.

Jednocześnie należy podkreślić, że ustawa Prawo budowlane precyzyjnie określa, jaki obiekt budowlany należy rozumieć pod pojęciem budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zgodnie z art. 3 pkt 2a przedmiotowej ustawy budynkiem takim jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Natomiast uprawnienia organów nadzoru budowlanego w stosunku do właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych w zakresie przeprowadzania przez nich okresowych kontroli zostały wyraźnie określone w rozdziale 6 zatytułowanym "Utrzymanie obiektów budowlanych" oraz rozdziale 8 zatytułowanym "Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego" ustawy Prawo budowlane.

Przed wszystkim należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 81 ust. 4 Prawa budowlanego organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu obowiązków określonych przepisami Prawa budowlanego mogą dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach Prawa budowlanego. Oznacza to, że właściwe organy mają prawo dokonywać kontroli obiektów już użytkowanych.

Ponadto należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 70 Prawa budowlanego właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub umowach, obowiązany jest w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Obowiązek powyższy powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu. Oznacza to, że organy nadzoru budowlanego na bieżąco są informowane o niewłaściwym stanie technicznym obiektów budowlanych.

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 Prawa budowlanego organy nadzoru budowlanego mogą żądać od właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych udostępnienia m.in.: protokołów z kontroli obiektu budowlanego, ocen i ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego.

Przedmiotowe uprawnienie organów nadzoru budowlanego pozwala na jednoznaczne ustalenie, czy konkretny obiekt budowlany poddany był okresowej kontroli, o której mowa w przepisach Prawa budowlanego. Natomiast niewykonanie obowiązku przeprowadzenia kontroli obiektu budowlanego przez właściciela lub zarządcę jest wykroczeniem zagrożonym karą grzywny (art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego).

Ponadto w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje on przeprowadzenie kontroli w terminie, o którym mowa w 62 ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części (art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego).

W konsekwencji, zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku. W decyzji, o której mowa powyżej, organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Podsekretarz stanu

Andrzej Bratkowski

Warszawa, dnia 21 grudnia 2004 r.