

Uwagi Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego dotyczące artykułu pt. „Okresowe przeglądy techniczne budynków” autorstwa mgr inż. Romana Dudy, opublikowanego w miesięczniku Materiały Budowlane nr 12/2009r.

Jako Urząd powołany do wykonywania zadań wynikających z przepisów prawa budowlanego, nie mogliśmy nie zareagować na nieścisłości i rozbieżności, jakie znalazły się w artykule pt. „Okresowe przeglądy techniczne budynków”, opublikowanego w miesięczniku Materiały Budowlane nr 12 z 2009 r.

Autor artykułu, bazując na przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz doświadczeniach Zespołów Ośrodków Rzeczoznawstwa Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych NOT, przedstawia informację na temat okresowych kontroli budynków, ich rodzajów i zakresu, a także sposobu ich wykonywania i dokumentowania. Poruszana w artykule tematyka, jakże istotna szczególnie w kontekście dbałości o bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych, bezspornie warta jest upowszechniania w jak najszerszym zakresie, jednak należy zwrócić również uwagę na rzetelność i ścisłość przekazywanych informacji.

Twierdzenie, że *„do wykonywania przeglądów technicznych jest konieczne tworzenie zespołów (technicznych)”*, w skład których, oprócz osób posiadających uprawnienia budowlane, *„wchodzą ponadto rzeczoznawcy z właściwymi uprawnieniami w dziedzinie bezpieczeństwa pożarowego, kontroli dźwigów osobowych i towarowych (z uprawnieniami UDT) oraz budowli ochronnych, jeśli takie w budynkach występują”* oznacza w istocie sugerowanie przez autora artykułu potrzeby wykonywania kontroli okresowych w pełnym zakresie dotyczącym tzw. wymagań podstawowych, co jest niezgodne z prawdą. Przepisy ustawy – Prawo budowlane zobowiązują do użytkowania obiektów budowlanych w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7. Należy jednak zaznaczyć, że zakres ten nie obejmuje sprawdzenia spełniania podczas eksploatacji (czyli użytkowania i utrzymywania) obiektów budowlanych wszystkich wymagań podstawowych, o których mowa w art. 5 ust. 1, a w szczególności wymagań dotyczących:

- ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów ustawy o ochronie przeciwpożarowej,
- dozoru technicznego wynikających z przepisów ustawy o dozorcze technicznym,
- ochrony środowiska wynikających z przepisów ustawy prawo ochrony środowiska.

Właściciel lub zarządca może zawsze prowadzić kontrole w szerszym zakresie niż wynika to z ustawy - Prawo budowlane, ale w żadnym wypadku nie można twierdzić, że jest to jego obligatoryjny obowiązek.

Należy również dodać, że kontrole, o których mowa w art. 62 ustawy - Prawo budowlane, mogą być dokonywane tylko przez osoby upoważnione, o których mowa w przepisach art. 62 ust. 4 ww. ustawy. Zatem podczas dokonywania tych kontroli – wbrew temu, o czym próbuje przekonać czytelników „Materiałów Budowlanych” Pan R. Duda - nie jest wymagany udział ani rzeczoznawców z uprawnieniami w zakresie ochrony ppoż., ani przedstawicieli państwowej straży pożarnej, ani uprawnionych przedstawicieli Urzędu Dozoru Technicznego.

Następna istotna kwestia – która, po przedstawieniu jej w artykule, może również budzić uzasadnione wątpliwości i wymaga wyjaśnienia – to sposób dokumentowania kontroli obiektów budowlanych. Zgodnie z przepisami ustawy - Prawo budowlane kontrole okresowe powinny być dokumentowane w postaci protokołu. Z uwagi na zakres kontroli obiektu budowlanego oraz możliwy różny czas ich wykonywania najczęściej są one dokumentowane kilkoma protokołami. Każdy protokół podpisuje osoba dokonująca kontroli w określonym zakresie i jest ona zobowiązana do realizacji obowiązków związanych z bezzwłocznym zawiadomieniem właściwego organu nadzoru budowlanego o przeprowadzeniu kontroli (art. 62 ust. 1 pkt 3) lub przesłania kopii protokołu, jeżeli zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 70 ust.1. Oznacza to, że kontrolę okresową może przeprowadzić zespół uprawnionych osób, ale wówczas należałoby opracować indywidualne protokoły, ewentualnie wyróżnić w zbiorczym protokole obszary poddawane kontroli przez poszczególne osoby oraz uzyskać podpis każdej z tych osób.