

## **CEBC – Raport**

### **Wartość nadzoru budowlanego**

1. Konsorcjum Europejskiego Nadzoru Budowlanego (CEBC) jest europejską instytucją, w której osoby odpowiedzialne za treść przepisów budowlanych wraz z osobami przeprowadzającymi oceny techniczne, których głównym zadaniem jest zapewnienie zgodności obiektów z przepisami, mogą spotkać się i wymieniać poglądy na temat spraw będących przedmiotem wspólnego zainteresowania. Zasadą jest, że w ciągu roku odbywają się dwa spotkania, w których udział biorą członkowie CEBC. Pod koniec 2011 roku do CEBC należały 22 kraje, w tym Izrael. Udział w spotkaniach bierze także obserwator z USA.
2. Na przestrzeni ostatnich lat funkcjonowanie nadzoru budowlanego wydaje się być kwestionowane. W wielu krajach europejskich nadzór budowlany poddany został deregulacji. CEBC postanowiło więc dokonać oceny wartości nadzoru budowlanego. Dyskusja odbyła się podczas spotkania w Paryżu w październiku 2011 r., w którym udział wzięli przedstawiciele Austrii, Belgii, Chorwacji, Cypru, Danii, Anglii i Walii, Finlandii, Francji, Niemiec, Irlandii, Izraela, Holandii, Norwegii, Polski, Szkocji i Szwecji. Uczestnicy spotkania zostali podzieleni na pięć grup, na czele których stanęli przedstawiciele Austrii, Niemiec, Chorwacji, Norwegii i Anglii. Przedmiotowe sprawozdanie opiera się na odpowiedziach udzielonych przez sprawozdawców grup oraz odpowiedziach przesłanych do CEBC w terminie późniejszym.
3. Podczas spotkania omówione zostały następujące zagadnienia:
  - a. Czy nadzór budowlany w Twoim kraju pomaga w zmniejszeniu ilości wad w budynku i poprawie jakości budownictwa? Wskaż dowody na zmniejszenie oraz wprowadzone ulepszenia.
  - b. Czy nadzór budowlany jest postrzegany jako organ zapewniający ochronę konsumentów? Jeśli tak, czy efekt może być określony ilościowo?
  - c. Czy nadzór budowlany zapewnia środki ochrony społecznej obejmującej zarówno zdrowie jak i bezpieczeństwo? Czy możesz podać przykłady czy te środki przynoszą korzyść ludziom oraz przedstawiać ilościowe dowody wartości tych korzyści?
  - d. Opłaty za przeprowadzane kontrole budynku stanowią wartość dla deweloperów i inwestorów w zakresie ochrony przed przyszłymi problemami.

Proszę oszacować jaką sumę dostają ww. podmioty za każde euro zapłacone nadzorowi budowlanemu lub zaproponować rozwiązania dotyczące sposobu gromadzenia informacji.

- e. Opierając się na najnowszych raportach dotyczących zrównoważonego budownictwa przygotowanych dla Komisji Europejskiej w ramach inicjatywy rynków pionierskich, powstaje pytanie, w jaki sposób system kontroli budynków jest połączony z kwestiami z zakresu „ochrony środowiska”. Czy korzyści można określić ilościowo? Jak jest rozumiane określenie „ochrona środowiska” w waszym kraju?
- f. Czy zdajesz sobie sprawę z badań podejmowanych w Twoim kraju w celu zbadania zależności zachodzących pomiędzy nadzorem budowlanym, ubezpieczeniem oraz licencjonowanym wykonawcą?
- g. Czy nadzór budowlany w Twoim kraju spełnia jakąkolwiek rolę w zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania wspólnego rynku europejskiego (na przykład - sprawdzanie, czy oznakowanie wyrobów budowlanych znakiem CE jest włączone w prace budowlane)? Czy Twoim zdaniem powyższa kwestia powinna należeć do zadań nadzoru budowlanego?
- h. Jaki jest ranking wkładu nadzoru budowlanego do polityki społecznej w kraju (np. „zdrowie i bezpieczeństwo” na pierwszym miejscu – najwyższa ranga, „efektywność energetyczna” drugie miejsce, „ochrona konsumentów” trzecie miejsce, itp.)?

4. Poniższe punkty zawierają podsumowanie udzielonych odpowiedzi.

### **Redukcja wad budowlanych i poprawa jakości obiektów budowlanych**

- 5. Wszystkie kraje zgodziły się, że redukcja wad budowlanych oraz poprawa jakości obiektów budowlanych były jednym z głównych celów nadzoru budowlanego. Brak jest jednak mocnych dowodów, które pozwolą wykazać skuteczność nadzoru budowlanego przy realizacji ww. celów.
- 6. Wyniki działalności nadzoru budowlanego są często widoczne dopiero w przypadku wystąpienia katastrofy (np. trzęsienia ziemi, pożaru itp.), gdy istnieje możliwość porównania danych cząstkowych. Budynki wybudowane na podstawie

współczesnych przepisów budowlanych są często postrzegane jako budynki lepsze, niż te wybudowane z naruszeniem przepisów.

7. W niektórych krajach podjęto próby zebrania informacji. W Anglii i Walii przeprowadzono badania w zakresie liczby interwencji przeprowadzanych przez pracowników nadzoru budowlanego, poprzez weryfikację planów i kontrole terenów budów. Niektóre z tych działań wykrywały wady, które mogłyby się pojawić, gdyby nie została przeprowadzona kontrola. Węgry posiadają wyniki losowo przeprowadzonych kontroli w niektórych budynkach. W Polsce organ centralny gromadzi dane na temat katastrof budowlanych.
8. Reasumując, przyjmuje się, że zasadne byłoby prowadzenie dalszych prac w zakresie ilościowego wskazania korzyści płynących z funkcjonowania nadzoru budowlanego. CEBC prowadziło już badania w zakresie wad budowlanych. Proponuje się rozważyć, jakie inne działania mogą zostać podjęte i czy jest możliwe stworzenie wspólnej metodologii w całej Europie.

### **Zapewnienie ochrony konsumentom**

9. Mimo, że ochrona konsumentów nie jest zaliczana od zadań nadzoru budowlanego, jednak w ocenie CEBC jej rola rośnie. Przykłady obejmują efektywność energetyczną, izolację akustyczną i możliwość przystosowania mieszkań do użytkowania, w tym dla osób niepełnosprawnych
10. Powszechna była opinia, że nie robimy wystarczająco dużo, aby promować nadzór budowlany dla ogółu społeczeństwa, a konsumenci są często nieświadomi ochrony, jaka im przysługuje. Zarówno twórcy przepisów, jak i osoby je egzekwujące powinny więcej robić w tej kwestii. CEBC rozważy, czy istnieje potrzeba podjęcia inicjatywy na szczeblu europejskim, być może przy udziale Komisji Europejskiej.

### **Zapewnienie ochrony użytkownikom obiektów**

11. Wszystkie kraje zgodziły się, że głównym zadaniem nadzoru budowlanego jest ochrona społeczeństwa, w tym użytkowników obiektów. W ostatnich latach w wielu krajach nastąpił wzrost zaniepokojenia stanem stabilności konstrukcji oraz rosnącą liczbą zawaleń się obiektów z powodu pogarszających się warunków pogodowych (np. surowe zimy w Finlandii, Izraelu i Norwegii). Inne przykłady działań mających na celu poprawę bezpieczeństwa użytkowników obiektów budowlanych obejmowały

zapewnienie miejsc ewakuacyjnych w przypadku pożaru oraz zapewnienie odpowiedniej jakości powietrza w pomieszczeniach.

12. Jednak po raz kolejny brak jest ilościowych dowodów w tym zakresie. CEBC może rozważyć, czy możliwe jest stworzenie wspólnej metodologii w całej Europie.

### **Wartość nadzoru budowlanego dla deweloperów i inwestorów**

13. Zdaniem większości uczestników spotkania, nadzór budowlany jest postrzegany przez interesy deweloperów oraz inwestorów jako niezbędne koszty przy opracowywaniu projektów budowlanych. Istnieje niewiele dowodów w zakresie kalkulacji kosztów, ale szacuje się, że na każde euro wydane na kontrolę budynku, pięć euro jest oszczędzanych na redukcję wad budowlanych i kosztów związanych z ich naprawą.

### **Wdrożenie „green issues”**

14. W ostatnich latach kwestie te stały się głównym priorytetem dla organów nadzoru budowlanego w większości krajów europejskich. Do tej pory ograniczały się one do efektywności energetycznej, ale w kilku krajach zrównoważony rozwój został włączony do przepisów (np. o wydajności wody w gospodarstwach domowych w Anglii i Walii). Istnieje oczekiwanie, że wzrost znaczenia tych kwestii nastąpi w latach przyszłych.

### **Nadzór budowlany v. ubezpieczenia v. licencjonowanie**

15. Kraje członkowskie nie były świadome kompleksowych badań w tym zakresie. Niektóre kraje przyjmują do swoich regulacji prawnych więcej niż jeden z tych systemów np. ogólne przepisy budowlane wspierane przez gwarancje ubezpieczeniowe lub ubezpieczenia od powstałych wad budowlanych w przypadku niektórych kategorii budynków. Zapotrzebowanie na system dualny funkcjonuje w tych krajach, w których sektor publiczny i prywatny stanowią konkurencyjne dla siebie środowiska. Niektórzy uczestnicy uznali, że w przyszłości jedyną dla inwestorów możliwością finansowania projektów i ochrony ich inwestycji oraz finansowego zaangażowania będą wymagane gwarancje ubezpieczeniowe.

## **Funkcjonowanie wspólnego rynku**

16. Monitorowanie zgodności, z normami europejskimi, wyrobów budowlanych jest realizowane przez kraje członkowskie, ale nie jest powiązane z nadzorem budowlanym. Sprawy te są przedmiotem działalności innych urzędów centralnych bądź agencji rządowych, np. w dziedzinie handlu. Uważa się, że kwestie związane z monitorowaniem zgodności powinny pozostać poza zakresem nadzoru budowlanego, gdyż w innym przypadku środki przeznaczone na nadzór budowlany będą ograniczone.

## **Ranking wartości nadzoru budowlanego**

17. Jeden – zdrowie i bezpieczeństwo, dwa – efektywność energetyczna, trzy - ochrona konsumenta.