

INFORMACJA PRASOWA

**PRAWO BUDOWLANE -
UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

Ustawa z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (*Dz.U. z 2007r. Nr 99 poz. 665*), która weszła w życie 20 czerwca 2007r., wprowadziła istotne zmiany mające na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych.

Zmiany te obejmują uzupełnienia lub nowe regulacje ROZDZIAŁU 6 USTAWY - PRAWO BUDOWLANE pt. „UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH”. Wynika z nich, że **właściciel lub zarządca obiektu budowlanego odpowiada za zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego**, nie tylko w aspekcie sprawności technicznej tego obiektu, ale również w sytuacji oddziaływania na ten obiekt różnych czynników zewnętrznych, takich jak silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, powodzie, wyładowania atmosferyczne, osuwiska ziemi, itp. (*art. 61*).

W celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego, jego właściciel lub zarządca jest zobowiązany do zapewnienia wykonania 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;
 - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
 - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.
- co najmniej raz na **pięć lat**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i 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 uzemień instalacji i aparatów.

Kontrole okresowe powinny wykonywać - na zlecenie właściciela lub zarządcy - osoby posiadające właściwe kwalifikacje, czyli generalnie legitymujące się uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności. Kontrolę przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych mogą wykonywać również osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim. Kontrolę instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych powinny natomiast wykonywać osoby posiadające tzw. „uprawnienia dozоровe”, czyli kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

W nowelizacji ustawy - Prawo budowlane wprowadzono obowiązek zapewnienia dodatkowej kontroli bezpieczeństwa użytkowania w przypadku wystąpienia niekorzystnych zjawisk oddziałujących na obiekt (*art. 62 ust. 1 pkt 4*).

Szczególną uwagą zostały objęte obiekty wielkopowierzchniowe, traktowane umownie jako „obiekty podwyższonego ryzyka”, zarówno ze względu na możliwość przebywania w nich znacznej liczby ludzi, jak i na często nietypowe i skomplikowane rozwiązania konstrukcyjne. Uznano, że należy je poddawać zaostrzonej kontroli, nie tylko podczas projektowania i realizacji, ale również w czasie ich użytkowania. Zgodnie więc z art. 62 ust.1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane, **właściciel lub zarządca budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m²** ma obowiązek zapewnienia wykonania kontroli okresowej, co najmniej **dwa razy** w roku, w terminach **do 31 maja** oraz **do 30 listopada**. Zakres tej kontroli pokrywa się z zakresem dotychczasowej kontroli rocznej.

Osoba dokonująca kontroli powinna bezzwłocznie wysłać zawiadomienie o przeprowadzonej kontroli do właściwego organu nadzoru budowlanego. Natomiast w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości osoba dokonująca kontroli ma obowiązek przesłać do nadzoru budowlanego kopię protokołu kontroli. Właściciel, zarządca lub użytkownik powinien natychmiast usunąć uszkodzenia lub 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 (*art. 70 ust. 1*). Nadzór budowlany w takiej sytuacji – co jest istotnym novum, jakie wprowadziła ostatnia nowelizacja przepisów - bezzwłocznie przeprowadza kontrolę sprawdzającą wykonanie tego obowiązku (*art. 70 ust. 2*).

Nowelizacja ustawy – Prawo budowlane z 10 maja 2007 r. w art. 91a wprowadziła również nowy przepis karny. Zgodnie z tym przepisem, zaniechania właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych w zakresie właściwego utrzymania i bezpiecznego użytkowania obiektu zostały zagrożone dolegliwą sankcją karną: karą grzywny nie mniejszą niż 100 stawek dziennych, karą ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Właściciel, zarządca lub użytkownik, który nie usunął stwierdzonych podczas kontroli uszkodzeń lub nie uzupełnił braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi, mienia bądź środowiska podlega karze aresztu, ograniczenia wolności, albo karze grzywny (*art. 92 ust. 1 pkt 2*).

Właściciel lub zarządca, który nie zapewnił przeprowadzenia wymaganych prawem kontroli, a także osoba przeprowadzająca kontrolę, która stwierdziła braki lub uszkodzenia, ale nie przesyłała protokołu kontroli – podlega karze grzywny (*art. 93 pkt 8 i 9a*).

Warszawa, 18 stycznia 2008 r.

INFORMACJA PRASOWA

**DZIAŁANIA NADZORU BUDOWLANEGO -
KONTROLE OBIEKTÓW WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH**

Do podstawowych obowiązków nadzoru budowlanego należy m.in. nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymaniu obiektów budowlanych.

W związku z tym, że nowelizacja ustawy – Prawo budowlane z dnia 10 maja 2007 r. (*Dz. U. z 2007r. Nr 99 poz. 665*), obowiązująca od 20 czerwca 2007 r., wprowadziła konieczność przeprowadzania kontroli obiektów wielkopowierzchniowych dwa razy w roku – w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego podjął działania mające na celu sprawdzenie, w jaki sposób nowe obowiązki realizowane są przez właścicieli i zarządców tych obiektów, jak również przez terenowe organy nadzoru budowlanego.

W lipcu 2007 r. wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego, a za ich pośrednictwem także powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego, zostali zobowiązani do opracowania wykazów obiektów budowlanych, podlegających kontrolom wykonywanym co najmniej 2 razy w ciągu roku.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w październiku 2007 r. zobowiązał terenowe organy do przeprowadzenia kontroli prewencyjnych, przypominających właścicielom lub zarządcom o obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowych takich obiektów do 30 listopada 2007 r. Jednocześnie, komunikat w tej sprawie, adresowany do właścicieli i zarządców, został przesłany do Polskiej Agencji Prasowej oraz opublikowany na stronie internetowej Urzędu.

W listopadzie 2007 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego zwrócił się do terenowych służb o przysłanie informacji o stanie realizacji ustawowego obowiązku przez właścicieli lub zarządców oraz podejmowanych działaniach nadzoru budowlanego, a następnie w grudniu 2007 r. zobowiązał organy nadzoru budowlanego do przeprowadzenia kontroli w zakresie przestrzegania przepisów prawa.

Na podstawie analizy informacji uzyskanych od wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego w okresie od 15 października 2007 r. do 14 stycznia 2008 r., stwierdzono, że:

- według aktualnie sporządzonych wykazów nowym obowiązkiem objętych jest **15 353** obiektów,

- do właściwych organów nadzoru budowlanego wpłynęło łącznie **12 917** zawiadomień od osób przeprowadzających kontrole okresowe,
- **125** zawiadomień zawierało informacje o złym stanie technicznym obiektu, mogącym spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia (*co stanowi 0,8 % łącznej liczby zaewidencjonowanych obiektów*),
- w stosunku do **119** zawiadomień organy nadzoru budowlanego podjęły natychmiastowe działania (*co stanowi 95,2% przypadków*).

Terenowe organy nadzoru budowlanego przeprowadziły ogółem **5 666** kontroli. Były to, zarówno kontrole prewencyjne, wykonywane przed 30 listopada 2007 r., przypominające właścicielom lub zarządcóm obiektów o nowych obowiązkach, jak i kontrole dokonywane po wyznaczonym dla właścicieli i zarządców terminie, podczas których sprawdzano wykonanie obowiązków, w wyniku których:

- wszczęto postępowania administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu i wydano stosowne postanowienia dowodowe, a część już zakończono decyzją administracyjną,
- wymierzono łącznie 90 grzywien w drodze mandatu karnego;
- na dalszym etapie podjęto czynności wierzyciela w egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym.

Warszawa, 18 stycznia 2008 r.