

K O M U N I K A T

dot. obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowych obiektów wielkopowierzchniowych

w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) (Pb).

Art. 62 ust.1 pkt 3) ustawy Prawo budowlane określa dla wyznaczonej grupy obiektów budowlanych, obowiązek okresowej kontroli obiektu budowlanego co najmniej **dwa razy** w roku.

W każdym roku w terminach **do 31 maja oraz do 30 listopada**, powinny zostać poddane kontroli okresowej:

- 1. Budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m²** (bez względu na powierzchnię dachu);
- 2. Inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;**

Obiekty budowlane podzielono na **budynki** (dla których parametrem charakteryzującym jest pow. zabudowy) oraz na **inne obiekty budowlane** nie będące budynkami (dla których parametrem charakteryzującym jest powierzchnia dachu) np. wiaty, amfiteatry, zadaszenia itp.

Powyższe kryteria powierzchniowe są decydujące o statusie obiektu wielkopowierzchniowego.

Art. 62 ust. 1 Pb stanowi: *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);

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;

Obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego jest przeprowadzenie kontroli okresowej, natomiast obowiązkiem osoby dokonującej kontroli jest bezzwłoczne pisemnie zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o przeprowadzeniu takiej kontroli.

Kontrole okresowe powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub w przypadku przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

Obowiązek **bezzwłocznego zawiadomienia na piśmie właściwego organu nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli dotyczy wyłącznie osoby dokonującej kontroli.** Ustawodawca jednoznacznie precyzuje obowiązek w 2 części zdania art. 62 ust. 1 pkt 3) Pb „...**osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;**” Wobec osób dokonujących kontroli, a nie zawiadamiających organów nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli będą nakładane sankcje z tytułu wykroczeń oraz kierowane wnioski o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego przed właściwą izbą samorządu zawodowego.

Zakres kontroli **okresowych** wyznaczony jest przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1) lit a), b) i c) Pb obejmuje kontrolę *elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, występujących w obiekcie instalacji i urzędzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych, przewodów kominowych*. Brak wykonania jakiegokolwiek z tych kontroli, jest traktowany jak nie wykonanie obowiązku kontroli okresowej ze wszelkimi konsekwencjami w tym karnymi dla właściciela lub zarządcy.

W przypadkach nie wypełniania właścicieli lub zarządców obowiązku utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym, przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, ustawodawca przewidział konsekwencje prawno karne na podstawie ustawy Prawo budowlane (art. 91a Pb, art. 93 Pb).

Sankcje karne przewidziane są również, dla osób przeprowadzających kontrole okresowe w przypadku nie zawiadomienia pisemnie właściwego organu nadzoru budowlanego o przeprowadzeniu kontroli okresowej obiektu wielkopowierzchniowego (art. 93 pkt 8) Pb):

Art. 91a Pb „...Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych 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...”

Art.93 Pb „... Kto:

8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a,

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

Uwaga:

Przedstawione reguły prawne przeprowadzania kontroli okresowych regulowane art. 62 ust.1 pkt 3) Pb, dotyczą obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchniach zabudowy i dachów przekraczających powierzchnie odpowiednio 2000 m² i 1000 m².

Pozostałe obiekty, w tym nie przekraczające powyższych parametrów powierzchniowych, podlegają obowiązkowi przeprowadzenia kontroli okresowych na zasadach ogólnych wynikających z art. 62 Pb.

Zalecany wzór zawiadomienia o przeprowadzeniu kontroli okresowej obiektu wielkopowierzchniowego zamieszczony jest na stronie internetowej Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Cieszynie www.pinb.cieszyn.pl w kategorii menu „Pobierz”.

Jan Smolarz

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Cieszynie

Cieszyn, dnia 10 marca 2017 r.

