

W sprawie przeprowadzania okresowych obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych co najmniej dwa razy w roku w czasie ich użytkowania

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących przeprowadzania okresowych obowiązkowych kontroli obiektów budowlanych co najmniej dwa razy w roku w czasie ich użytkowania, przedstawiam następujące stanowisko.

Nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665) ustawodawca wprowadził przepisem art. 62 ust. 1 pkt 3, w dotychczasowym zakresie wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1, dodatkową kontrolę okresową, określając częstotliwość (okres) oraz zakres przedmiotowy jej przeprowadzania.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 62 ust. 1 pkt 3 okresowym kontrolom (w czasie użytkowania) co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, powinny zostać poddane:

- budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu
- inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Zakres przedmiotowy tej kontroli obejmuje sprawdzenie 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).

Zakres podmiotowy odnoszący do obowiązku poddawania kontroli obiektu dotyczy:

- właściciela,
- zarządcy.

Ww. kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Zatem mając na uwadze przedmiotowy przepis, należy stwierdzić, że ustawodawca nałożył obowiązek przeprowadzania **co najmniej** dwukrotnych w ciągu roku obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego – przed i po okresie zimowym – **w stosunku do dwóch rodzajów obiektów**. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy oraz inne obiekty budowlane posiadające dach o wskazanej w przepisie powierzchni.

Powierzchnia zabudowy jest określana na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836 – właściwości użytkowe w budownictwie. Z uwagi na ww. kryteria budynki o powierzchni dachu od 1000 do 2000 m², które mają powierzchnię zabudowy poniżej 2000 m², nie podlegają przedmiotowej kontroli.

Obowiązek przeprowadzania przedmiotowych kontroli jest związany z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom obiektu, czyli przede wszystkim ma na celu uniknięcie niebezpieczeństwa w przypadku m.in. zalegania śniegu na dachu, oblodzenia, osuwisk ziemnych – oddziałujących na ten obiekt.

Należy podkreślić, że budynki o dużych powierzchniach zabudowy (i towarzyszących im dużych powierzchniach dachów) wymagają odpowiedniego rozwiązania konstrukcji przekryć dachowych, w których (z uwagi na potrzeby funkcjonalne) często dąży się do zmniejszenia ilości słupów wewnętrznych i stosowania nowoczesnych i lekkich przekryć

dachowych o dużych rozpiętościach – nie zawsze korzystnych dla bezpieczeństwa obiektów. Ponadto budynki o dużej powierzchni zabudowy mogą mieć (z uwagi na możliwość ich zaprojektowania w wielu poziomach) zróżnicowaną powierzchnię wewnętrzną, co przekłada się na zróżnicowanie liczby użytkowników budynków – którym należy zapewnić bezpieczeństwo.

Dlatego też, zgodnie z PN-EN 1990 Eurodod. *Podstawy projektowania konstrukcji* konstrukcje obiektów budowlanych (np. *budynków użyteczności publicznej*), w których występuje wysokie zagrożenie życia ludzkiego lub bardzo duże konsekwencje ekonomiczne, społeczne i środowiskowe – wynikające ze zniszczenia lub nieprawidłowego funkcjonowania konstrukcji – należy poddawać zaostrzonej kontroli w procesie ich projektowania oraz realizacji. Uwzględniając powyższe, takie obiekty budowlane należy poddawać zaostrzonej kontroli również w czasie ich użytkowania. Przejawem zaostrzonej kontroli w zakresie użytkowania tych obiektów jest przepis dotyczący kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3.

Wyżej wymienione budynki i obiekty budowlane są umownie traktowane jako „obiekty podwyższonego ryzyka” i zgodnie z poleceniem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego grupa tych obiektów, związana z przebywaniem w nich znacznej liczby ludzi, została poddana w 2006 r. (i w dalszym ciągu jest poddawana w 2007 r.) kontroli, w zakresie zgodnego z prawem ich utrzymywania – przez organy nadzoru budowlanego.

Zatem obiekty budowlane powinny być poddawane okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*. Z przepisu tego wynika, że zakres kontroli okresowej, o którym mowa w nowododanym pkt 3, pokrywa się z zakresem dotychczasowej kontroli rocznej. Zatem w każdym roku kalendarzowym właściciel bądź zarządca obiektu budowlanego oprócz dotychczasowej kontroli rocznej zobowiązany jest przeprowadzić dodatkową kontrolę w tym samym zakresie. Pierwsza kontrola musi być przeprowadzona do dnia 31 maja natomiast druga do 30 listopada.

Należy jeszcze zwrócić uwagę na sytuację, w której w danym w roku kalendarzowym zachodzi konieczność przeprowadzenia kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 *ustawy – Prawo budowlane*. W tym miejscu należy wyjaśnić, że zakres kontroli pięcioletniej określonej w pkt 2 tego przepisu i kontroli rocznej uregulowanej w pkt 1 jest różny, z wyjątkiem części budowlanej kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *ustawy – Prawo budowlane*, który pokrywa się z zakresem kontroli pięcioletniej. Właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypada kontrola pięcioletnia może przeprowadzić jedną kontrolę, która obejmowałaby zakres kontroli rocznej i pięcioletniej. Ponadto właściciel lub zarządca w ramach tej kontroli powinien przeprowadzić kontrolę roczną w zakresie, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c *ustawy – Prawo budowlane*. Tym samym może on przeprowadzić jedną kontrolę i spełnić w ten sposób obowiązek przeprowadzenia kontroli rocznej i pięcioletniej. Jednakże sporządzany z takiej kontroli protokół powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy – Prawo budowlane*. Przeprowadzenie takiej kontroli nie zwalnia właściciela bądź zarządcy z przeprowadzenia dodatkowej kontroli w terminie do dnia 31 maja albo do 30 listopada, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*.

Ponadto na podstawie przepisu art. 70 ust. 1 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. Natomiast

obowiązek powyższy, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu (zob. art. 70 ust. 2 *ustawy - Prawo budowlane*). Dodatkowo nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*, ustawodawca uzupełnił w.w przepis o obowiązek przeprowadzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu z kontroli, bezzwłocznej kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

Należy podkreślić, że ten kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny (zob. art. 92 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

Natomiast osoba która nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, podlega odpowiedzialności karnej, wynikającej z art. 93 pkt 9a *ustawy – Prawo budowlane*.

Ponadto w odniesieniu do obowiązku przeprowadzania, na podstawie art. 61 *ustawy – Prawo budowlane*, kontroli należy wskazać, że nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw* ustawodawca wprowadził nowy przepis karny w art. 91a. Zatem, kto nie spełnia określonego w art. 61 *ustawy – Prawo budowlane*, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niegodny 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.

Przy czym zgodnie z przepisem art. 33 § 1 *ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553)* grzywnę wymierza się w stawkach dziennych, określając liczbę stawek oraz wysokość jednej stawki, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, najniższa liczba stawek wynosi 10, zaś najwyższa 360. Ustalając stawkę dzienną, sąd bierze pod uwagę dochody sprawcy, jego warunki osobiste, rodzinne, stosunki majątkowe i możliwości zarobkowe; stawka dzienna nie może być niższa od 10 złotych, ani też przekraczać 2.000 złotych (zob. art. 33 § 3 *ustawy – Kodeks karny*).