

W sprawie obowiązku przesyłania protokołu z przeprowadzonej okresowej kontroli.

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w zakresie interpretacji przepisów dotyczących obowiązku przesyłania protokołu z przeprowadzonej okresowej kontroli, przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisu art. 62 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) ustawodawca nałożył na właścicieli lub zarządców obowiązek poddawania kontroli obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania. Z przeprowadzonej kontroli osoba uprawniona do jej przeprowadzania sporządza protokół.

Należy jednak zauważyć, że w wyniku zastosowania uregulowań zawartych w w/w przepisie możemy mieć do czynienia z dwoma następującymi sytuacjami:

- 1) gdy sporządzony z okresowej kontroli obiektu budowlanego protokół zostaje przekazany właścicielowi lub zarządcy obiektu, w przypadku nie stwierdzenia żadnych uszkodzeń czy braków, a organ nadzoru budowlanego otrzymuje jedynie zawiadomienie o przeprowadzonej kontroli;
- 2) gdy kopia sporządzonego z okresowej kontroli obiektu budowlanego protokołu zostaje przesłana przez kontrolującego do właściwego organu nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia uszkodzeń czy braków (zob. art. 70 ustawy – Prawo budowlane).

Jak wynika z literalnego brzmienia art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane ustawodawca nałożył na właściciela, zarządcę lub użytkownika obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, obowiązek usunięcia w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, określonej w art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Zatem wynikający z ustaleń przeprowadzonej kontroli stanu technicznego utrzymania obiektu obowiązek usunięcia nieprawidłowości, dotyczy sytuacji, w których uszkodzenia te bądź braki mogłyby spowodować wyżej określone zagrożenia.

W takim przypadku, jeśli osoba dokonująca kontroli obiektu stwierdzi, że istnieją uszkodzenia lub braki, mogące spowodować określone w/w przepisie zagrożenia, zobowiązuje właściwą osobę (właściciela, zarządcę lub użytkownika) do ich usunięcia. Obowiązek ten zgodnie z ust. 2 art. 70 ustawy – Prawo budowlane zostaje potwierdzony przez kontrolującego w protokole z kontroli obiektu (budowlanego).

Wobec tego dyspozycja przepisu art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w zakresie obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub braków, odnosi się do właścicieli, zarządców i użytkowników obiektów budowlanych, którzy na podstawie przepisów odrębnych bądź umów zostali zobowiązani do ich usunięcia. Mając powyższe na uwadze, jak wynika z w/w przepisu, obowiązek przesłania kopii protokołu z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego powstaje w momencie stwierdzenia istnienia uszkodzeń lub braków, mogących spowodować określone zagrożenie, nie zaś w chwili stwierdzenia usunięcia przez zobowiązanego wskazanych uszkodzeń czy braków.

Wobec tego, kopię protokołu z takimi adnotacjami (dotyczącymi stwierdzonych do usunięcia uszkodzeń, o którym mowa w art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane) kontrolujący powinien niezwłocznie przesłać do właściwego organu nadzoru budowlanego. Natomiast przesłanie kopii tego protokołu, stanowi informację na temat wykrytych nieprawidłowości oraz jest podstawą do podjęcia przez organ określonych działań.

Oran ten po otrzymaniu kopii protokołu, wskazującego na istnienie uszkodzeń lub braków, ma obowiązek bezzwłocznie przeprowadzić kontrolę obiektu budowlanego, mającą na celu potwierdzenie usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1 art. 70 ustawy – Prawo budowlane.