|  |
| --- |
| **PRZEPISY W OBSZARZE BEZPIECZEŃSTWA UŻYTKOWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH** |

## O czym powinni pamiętać właściciele i zarządcy budynków?

Obowiązki właścicieli i [zarządców nieruchomości](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/zarzadca-nieruchomosci-jakie-sa-prawa-i-obowiazki-zarzadcy-nieruchomosci-aa-8LrX-6ZEv-iWY7.html) regulują przepisy ustawy [Prawo budowlane](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/co-w-2018-r-zmieni-sie-w-ustawie-prawo-budowlane-aa-bbrP-Ff2V-R6qu.html).
Każdy obiekt budowlany powinien być zaprojektowany i zbudowany zgodnie z przepisami, przy uwzględnieniu jego przeznaczenia i planowanego okresu użytkowania. Bardzo istotne jest również to, aby budynek był użytkowany zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywany w odpowiednim stanie technicznym. Dotyczy to zarówno ogólnego stanu technicznego konstrukcji, jak i instalacji, urządzeń czy też innych elementów budynku.
Do przestrzegania tych zasad jest zobowiązany właściciel lub zarządca budynku. Również na właścicielach i zarządcach ciąży obowiązek dokonywania przynajmniej raz w roku [przeglądów okresowych budynków](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/zmiany-w-ustawie-prawo-budowlane-przeglady-okresowe-budynkow-mieszkalnych-aa-ZE1Q-hdSD-ukQS.html), czyli stanu technicznego obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne czy też działanie innych czynników występujących podczas ich użytkowania. Kontrole mogą przeprowadzać tylko ci, którzy mają [uprawnienia budowlane](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/uprawnienia-budowlane-najbardziej-oblegana-specjalnosc-konstrukcyjno-budowlana-aa-rLk1-Qf3U-ZRyv.html). Właściciele i zarządcy są także zobowiązani do dokonywania przynajmniej raz na pięć lat kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego. Niedopełnienie tych formalności jest karane grzywną.
Podczas każdej kontroli organy kontrolujące powinny sprawdzić, czy uwzględniono wcześniej wydane zalecenia pokontrolne. Właściciele i zarządcy budynków mają obowiązek przechowywania dokumentacji obiektu budowlanego.

## Co mogą organy nadzoru budowlanego?

W świetle przepisów Prawa budowlanego organy nadzoru budowlanego mogą nakazać przeprowadzenie dodatkowej kontroli – niezależnie od tego, kiedy miała miejsce poprzednia.
Do nakazu przeprowadzenia kontroli nie musi także istnieć stan zagrożenia. Wystarczy stwierdzenie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu lub jego części.
Zakres kontroli musi określić organ [nadzoru budowlanego](https://www.muratorplus.pl/biznes/firmy-i-ludzie/glowny-urzad-nadzoru-budowlanego-czyli-co-kontroluje-policja-budowlana-i-za-co-karze-aa-JqQ7-tYML-7f8i.html); powinien przy tym uwzględnić nieprawidłowości w utrzymaniu obiektu. Organ nadzoru budowlanego może zażądać [ekspertyzy technicznej](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/dokumentacja-projektowa-inwentaryzacja-ekspertyza-techniczna-remont-i-modernizacja-zgodnie-z-prawem-aa-KCLN-jYnv-pkUf.html) obiektu lub jego części. Regulacje dotyczące okresowych kontroli budynków mieszkalnych zawiera rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), wydane na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. W przypadku obiektów nieużytkowanych lub niewykończonych, które nie nadają się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy [rozbiórkę budynku](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/rozbiorka-budynku-pozwolenie-na-rozbiorke-i-rozbiorki-budynkow-wg-prawa-budowlanego-aa-wUKk-xnPN-w2HJ.html) i uporządkowanie terenu. Określa także terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.
Jeśli budynek (przeznaczony na pobyt ludzi) grozi zawaleniem, organ nadzoru budowlanego ma obowiązek wydania decyzji nakazującej właścicielowi lub zarządcy opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania. Organ nadzoru musi także przesłać właścicielowi lub zarządcy decyzję o konieczności zapewnienia lokali zamiennych oraz zarządzić:

* umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
* wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

Przepis ma zastosowanie wyłącznie do budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (stały lub czasowy). Jeśli zachodzi konieczność niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, organ nadzoru budowlanego musi zapewnić (na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

***Poniżej przytaczamy obowiązujące przepisy prawa w zakresie utrzymania obiektów wielkopowierzchniowych oraz przepisy dotyczące systemu jego egzekwowania***
Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) zawierają następujące regulacje odnoszące się do zapewnienia prawidłowego [utrzymania obiektów budowlanych](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/utrzymanie-obiektow-budowlanych-ze-szczegolnym-uwzglednieniem-kontroli-systemu-ogrzewania-i-klimatyz-aa-U6sL-TMVP-3XfS.html):

**1. Art. 5:**

1. **ust. 1 pkt 1 lit. a i c**– zasada ogólna Prawa budowlanego, określająca wymagania, jakie powinien spełnić każdy obiekt budowlany, jak również jego budowa. Wskazuje, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących m.in. [bezpieczeństwa konstrukcji](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/nowe-warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie-dzial-v-aa-CjQM-gtyU-vXyW.html) oraz [bezpieczeństwa użytkowania](https://www.muratorplus.pl/biznes/prawo/nowe-warunki-techniczne-jakim-powinny-odpowiadac-budynki-i-ich-usytuowanie-dzial-vii-aa-ijMg-juk4-bPAp.html);
2. **ust. 2**– zasada ogólna określająca podstawowe wymagania dotyczące użytkowania każdego obiektu budowlanego. Wskazuje, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.Naruszenie w sposób rażący obowiązku zachowania ww. zasad dotyczących projektowania i budowania obiektu budowlanego stanowi wykroczenie zagrożone z mocy **art. 93 pkt 1** Prawa budowlanego karą grzywny.
3. **Art. 61** – przepis wskazuje jednoznacznie na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, jako podmioty zobowiązane do dbania o stan techniczny obiektu budowlanego. To właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Podkreślić należy, że obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem, określonym w pozwoleniu na budowę i zatwierdzonym projekcie budowlanym. Obiekt powinien być również utrzymywany w należytym stanie technicznym, czyli w taki stanie sprawności obiektu budowlanego oraz jego instalacji, urządzeń i innych elementów, który nie wymaga żadnych napraw.

**3. Art. 62:**

1. **ust.1**

 **a)  pkt 1** – regulacja wskazująca, że właściciele i zarządcy są zobowiązani do dokonywania przynajmniej raz w roku kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Nie ma przeciwwskazań do częstszego przeprowadzania ww. kontroli. Upoważnienie do przeprowadzania kontroli są osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.

**b) pkt 2** – przepis zobowiązujący właścicieli i zarządców do dokonywania przynajmniej raz na 5 lat kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego. Jeśli właściciel lub zarządca nie spełnia obowiązku przeprowadzania obowiązkowych kontroli w czasie użytkowania obiektu budowlanego, jest zagrożony z mocy **art. 93 pkt 8** Prawa budowlanego karą grzywny.

1. **ust. 1a**– regulacja wskazująca, że każdorazowo przeprowadzona kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego powinna uwzględniać sprawdzenie przez osoby przeprowadzające kontrole wykonania zaleceń wydanych po poprzednio przeprowadzonej kontroli.
2. **ust. 3** – uprawnienie dla organów nadzoru budowlanego do nakazania przeprowadzenia kontroli, w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia niezależnie od tego, czy właściciel lub zarządca przeprowadzał tego typu kontrole oraz kiedy była przeprowadzona ostatnia kontrola. Dla wydania nakazu przeprowadzenia kontroli nie musi istnieć stan zagrożenia, wystarczające jest stwierdzenie przez organ nadzoru budowlanego, że nieodpowiedni stan obiektu budowlanego lub jego części może spowodować zagrożenie. Przy czym organ powinien określić zakres tej kontroli, uwzględniając stwierdzone naruszenia w utrzymaniu obiektu. Organ nadzoru budowlanego może również żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
3. **ust. 7**– wskazanie, że szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej może być określony w rozporządzeniu - regulacje dotyczące okresowych kontroli budynków mieszkalnych zawiera rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), wydane na podstawie **art. 7 ust. 3 pkt 1** ustawy Prawo budowlane.

**4. Art. 63**

Przepis nakłada na właścicieli i zarządców obowiązek przechowywania dokumentacji obiektu budowlanego (dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej oraz innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania itp.). Niespełnianie obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym, zagrożone jest z mocy art. 93 pkt 9 Prawa budowlanego karą grzywny.

 **5. Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2**

Regulacja zobowiązująca organy nadzoru budowlanego do nakazania, w drodze decyzji administracyjnej, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w przypadku gdy obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi. W decyzji organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości – przepis ten ma zastosowanie do przypadków szczególnego zaniedbania obowiązków ze strony właścicieli lub zarządców obiektu budowlanego w odniesieniu do jego stanu technicznego.

 **6. Art. 67 ust. 1**

Regulacja odnosząca się do nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych, które nie nadają się do remontu, odbudowy lub wykończenia. W takich sytuacjach organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia - przepis ma na celu wyeliminowanie obiektów budowlanych, których stan uniemożliwia doprowadzenie ich do prawidłowego stanu technicznego.

 **7. Art. 68**

Przepis odnoszący się do przypadków konieczności opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem. Organ nadzoru budowlanego jest obowiązany wówczas nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania, przesłać decyzję obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów oraz zarządzić:

* umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
* wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.