

ARTYKUŁ:

„UTRZYMANIE BUDYNKÓW -KONTROLE OKRESOWE ”

DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
BIEGLY SĄDOWY
WYKŁADOWCA
KATEDRA BUDOWNICTWA
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA
W KATOWICACH
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl

W artykule dokonano szczegółowego przeglądu przepisów prawnych dotyczących użytkowania i utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym ,zapewniającym ich bezpieczne użytkowanie ,przepisów w zakresie obowiązkowych okresowych kontroli budynków, przeglądów technicznych wymaganych przez Prawo Budowlane nakładających na właścicieli budynków obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów we wszelkich aspektach wiedzy technicznej.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) obok spraw budowy i wykonania robót budowlanych reguluje również sprawy związane z użytkowaniem obiektami budowlanymi, ich utrzymaniem oraz zagrożeniami związanymi z tym użytkowaniem.

Dla zapewnienia utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie, obowiązujące przepisy nakazują poddawanie obiektów budowlanych okresowym i doraźnym kontrolom stanu technicznego, wykonywanym przez odpowiednio wykwalifikowane osoby.

Kto i w jaki sposób odpowiada za właściwe utrzymanie obiektów budowlanych?

Zgodnie z art. 61 pkt 1 *ustawy - Prawo budowlane* to **właściciel lub zarządca obiektu budowlanego** jest obowiązany użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie tzw. wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród;

Nałożenie odpowiedzialności za stan obiektu na jego właściciela lub zarządcę oznacza, że jest ona powiązana ze stanem władania i zarządzania danym obiektem, czyli podejmowania czynności w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymania obiektu budowlanego, a nie z prawem własności.

Dodatkowe obowiązki w zakresie kontroli okresowych obiektów nałożyła na ich właścicieli i zarządców *ustawa z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665)*, która m. in. dodała pkt 2 w przepisie art. 61.

Zgodnie z tym przepisem właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem

człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Aby zapewnić właściwe utrzymanie obiektu budowlanego, jego właściciel lub zarządca ma obowiązek zapewnić przeprowadzenie okresowych kontroli przez osoby do tego uprawnione.

Jakie są rodzaje kontroli, których wykonanie powinien zapewnić właściciel lub zarządca obiektu budowlanego?

W przepisach Prawa budowlanego rozróżnia się kilka rodzajów kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, określając sytuacje, w których dane sprawdzenia są przeprowadzane, a także przypadki, gdy właściciele lub zarządcy są zwolnieni z dokonywania takich kontroli. Przepisy art. 62 ust. 1 *ustawy - Prawo budowlane* nakładają na właściciela lub zarządcę obowiązek poddawania obiektów budowlanych następującym rodzajom kontroli ich stanu technicznego :

Kontrola okresowa wykonywana raz w roku

Co najmniej raz w roku należy przeprowadzać okresowe kontrole, polegające na: sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji służących ochronie środowiska ,a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych(dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) (zob. art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy - Prawo budowlane*).

Kontrolę należy przeprowadzać raz w każdym roku kalendarzowym przy czym odstęp czasu między datą kontroli w danym roku, a datą kontroli w roku poprzednim nie musi być równy 365 dni (tj. 1 rok). Przy dokonywaniu kontroli corocznych nie ma zastosowania obowiązek badania instalacji elektrycznej.

Kontrola okresowa wykonywana raz na pięć lat

Co najmniej raz na 5 lat należy przeprowadzać kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego 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 uziemień instalacji i aparatów (zob. art. 62 ust. 1 pkt 2 *ustawy - Prawo budowlane*).

Dodatkowe regulacje dotyczące kontroli okresowych budynku 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)*. W myśl § 6 tego rozporządzenia zakresem okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy (tj. kontroli okresowej co najmniej raz na 5 lat), należy objąć również sprawdzenie

stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5, oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

Zgodnie natomiast z § 5 ust. 1 tego rozporządzenia, okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy (tj. elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu), podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku.

W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejsię przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku (zob. § 5 ust. 2 rozporządzenia).

Kontrola okresowa wykonywana co najmniej dwa razy w roku dla obiektów wielkopowierzchniowych

Nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 99, poz. 665) ustawodawca wprowadził z dniem 20 czerwca 2007 r., przepisem art. 62 ust. 1 pkt 3, w dotychczasowym zakresie wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt 1, dodatkową kontrolę okresową, określając częstotliwość oraz zakres przedmiotowy jej przeprowadzania.

Zgodnie z tym przepisem, kontroli stanu technicznego co najmniej dwa razy w roku należy dokonywać przed i po okresie zimowym w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada – jedynie w stosunku do dwóch rodzajów obiektów. Zwrot „co najmniej” wskazuje, że w stosunku do obiektów wielkopowierzchniowych kontrole okresowe mogą być przeprowadzane częściej niż dwa razy w roku.

Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy, tzn. przekraczającą 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu oraz inne niż budynki obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², tj. obiekty budowlane, dla których nie można określić powierzchni zabudowy jak np. wiaty. W odniesieniu do pozostałych obiektów obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli dwa razy w roku nie ma zastosowania.

Kontrola obejmuje zakres kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy - Prawo budowlane*.

Osoba dokonująca kontroli ma obowiązek bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli (zob. art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy - Prawo budowlane*).

Kontrola bezpiecznego użytkowania

Kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu należy przeprowadzać każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Konieczność poddania obiektu budowlanego kontroli bezpiecznego użytkowania powstanie w przypadku wystąpienia ww. czynników, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Dotyczy to więc nie tylko sytuacji uszkodzenia obiektu, ale również wystąpienia bezpośredniego zagrożenia takim uszkodzeniem. Dodatkowo niezbędną przesłanką jest zaistnienie zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Natomiast kwalifikacja czy w konkretnym przypadku istnieje zasadność przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu, np. czy uszkodzenia spowodowane przez silny wiatr spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, należy do właściciela bądź zarządcy budynku. Jednakże ostateczna ocena w tym zakresie należy do prowadzącego konkretne postępowanie - właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego.

Kontrola okresowa stanu technicznego kotłów

Obowiązek ten wynika z dodanego przepisami *ustawy z dnia 19 września 2007 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373)* pkt 5 do art. 62 ust. 1.

Zgodnie z tym przepisem właściciele lub zarządcy zostali zobowiązani do poddawania obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem ich efektywności energetycznej oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- **co najmniej raz na 2 lata** - w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej **wydajności ponad 100 kW**, albo
- **co najmniej raz na 4 lata** - w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej **wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem**.

Obowiązek ten został wprowadzony z dniem 1 stycznia 2009 r., zatem kontrolę obiektów już użytkowanych należy po raz pierwszy przeprowadzić, w zależności od wydajności kotła, w ciągu dwóch bądź czterech lat od wejścia w życie przedmiotowych przepisów.

Kontrola okresowa urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji wykonywana co najmniej raz na pięć lat

Obowiązek ten wynika z dodanego przepisami *ustawy z dnia 19 września 2007 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373)* pkt 6 do art. 62 ust. 1.

Zgodnie z tym przepisem obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności

energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

Kontrola jednorazowa instalacji grzewczej z kotłem

Obowiązek ten wynika z dodanego przepisami *ustawy z dnia 19 września 2007 r., o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 191, poz. 1373)* ust. 1b do art. 62.

Zgodnie z tym przepisem instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać.

Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła.

Które obiekty budowlane i w jakim zakresie podlegają wyłączeniom z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego?

Zgodnie z art. 62 ust. 2 *ustawy - Prawo budowlane* z obowiązku corocznego sprawdzenia 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 (sprawdzeń, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *ustawy - Prawo budowlane*) zwolnieni zostali właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz całej grupy obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1 *ustawy - Prawo budowlane* (np. obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej, jak parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, wiaty i altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 25 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki, wiaty przystankowe i peronowe, obiekty małej architektury, ogrodzenia, itd.).

Obiekty te podlegają jednak kontroli rocznej w pozostałym zakresie, jeśli oczywiście posiadają elementy podlegające sprawdzeniom, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c *ustawy - Prawo budowlane*, oraz podlegają kontroli pięcioletniej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 *ustawy - Prawo budowlane*.

Obowiązek przeprowadzania co najmniej dwukrotnych w ciągu roku kontroli okresowych obiektów wielkopowierzchniowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy - Prawo budowlane* dotyczy jedynie obiektów budowlanych o parametrach ściśle określonych w tym przepisie, tzn. obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy (przekraczającą 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu) oraz inne niż budynki obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² tj. obiekty budowlane, dla których nie można określić powierzchni zabudowy jak np. wiaty. W

odniesieniu do pozostałych obiektów obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli dwa razy w roku nie ma zastosowania.

Kto jest uprawniony do dokonywania kontroli?

Kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych (poza kontrolami instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych – w pewnej mierze – przewodów kominowych, a także jednorazową kontrolą instalacji grzewczej z kotłem), mogą przeprowadzać co do zasady wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i odpowiednim zakresie.

W zależności od przedmiotu okresowej kontroli, upoważnioną do jej dokonania będzie więc osoba, która dysponuje uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, bądź uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, a także uprawnieniami budowlanymi do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych elektroenergetycznych bez ograniczeń w zależności od zakresu posiadanych uprawnień.

Wykaz wszystkich specjalności i specjalizacji techniczno-budowlanych wyodrębnionych w specjalnościach budowlanych określa *rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.)*.

Art. 104 *ustawy - Prawo budowlane* deklaruje poszanowanie praw nabytych, stwierdzając, że nie ulega zmianie zakres uprawnień budowlanych nabytych pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów. Zatem uprawnionymi do dokonywania okresowych kontroli będą również osoby, które nabyły wymagane kwalifikacje przed wejściem w życie obecnie obowiązującej *ustawy – Prawo budowlane*.

Posiadanie wyłącznie uprawnień w specjalności konstrukcyjno - budowlanej nie będzie upoważniało do przeprowadzania okresowej kontroli wszystkich elementów budynku wymienionych w art. 62 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*. Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych lub o stwierdzeniu posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określa każdorazowo zakres prac projektowych lub robót budowlanych w danej specjalności, do których uprawniona jest dana osoba. Zatem, zakres uprawnień budowlanych należy odczytywać zgodnie z treścią decyzji o ich nadaniu. Obecnie, zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.)*, w sprawie tej należy zwracać się do właściwej izby samorządu zawodowego.

Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych przewodów kominowych

Do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych upoważnione są:

1) **osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim** – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
2) **osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności** - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominarskim, mogą więc również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Natomiast wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Przez uprawnienia budowlane odpowiednie do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych, rozumie się uprawnienia, które upoważniają ich posiadacza do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej oraz uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, w zależności od zakresu posiadanych uprawnień. Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie, mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

Osoby uprawnione do dokonywania przeglądów okresowych kotłów oraz jednorazowej kontroli instalacji grzewczej z kotłami

Kontrole okresowe stanu technicznego kotłów powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej.

Natomiast do przeprowadzania jednorazowej kontroli instalacji grzewczej z kotłem obejmującej ocenę efektywności kotła upoważnione są osoby posiadające, zarówno uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, czyli posiadające uprawnienia wynikające z przepisów o dozorcze technicznym i energetyce.

Do czego zobowiązani są właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych po kontroli, podczas której stwierdzono nieprawidłowości?

Właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, **usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki**, 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 (art. 70 ust.1 ustawy – Prawo budowlane). Obowiązek ten powinien znajdować potwierdzenie w protokole z kontroli obiektu budowlanego, a **osoba**

dokonująca kontroli obowiązana jest przesłać kopię tego protokołu bezzwłocznie do właściwego organu nadzoru budowlanego.

Natomiast właściwy **organ nadzoru budowlanego**, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1 (zob. art. 70 ust.2 ustawy – Prawo budowlane).

Przepis ust. 2 art. 70 ustawy – Prawo budowlane został wprowadzony ustawą z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665), która weszła w życie z dniem 20 czerwca 2007 r.

Jakie sankcje grożą za naruszenie ustawowych obowiązków związanych z kontrolami?

Osoba, która dokonuje kontroli okresowych bez odpowiednich uprawnień lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie poświadczonego aktualnym zaświadczeniem o przynależności do izby samorządu zawodowego, naraża się na poniesienie odpowiedzialności karnej za swoje działania, tzn. podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

W ramach odpowiedzialności karnej karze grzywny także podlega ten, kto wykonując czynności kontrolne, nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2 (zob. 93 pkt 9a ustawy - *Prawo budowlane*).

Ponadto osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które:
–dopuszczyły się występów lub wykroczeń, określonych ustawą;
–zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
–wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne;
–nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki,
podlegają odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie wszczyna się na wniosek organu nadzoru budowlanego, właściwego dla miejsca popełnienia czynu lub stwierdzającego popełnienie czynu, złożony po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego (zob. art. 97 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane*). Zgodnie z art. 98 ustawy - *Prawo budowlane* w sprawach odpowiedzialności zawodowej w budownictwie orzekają organy samorządu zawodowego.

Sankcjom wskazanym w przepisach karnych ustawy - *Prawo budowlane* mogą podlegać również **właściciele i zarządcy obiektu budowlanego**, na których zostały nałożone obowiązki w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli. Zgodnie z dodaną ustawą z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 99, poz. 665) art. 91a, kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym (nie zapewnia wykonania okresowej kontroli), 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.

Z kolei karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny podlega 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 (zob. art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane. Natomiast zgodnie z art. 93 pkt 8 *ustawy - Prawo budowlane*, kto nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1, czyli nie zapewnia poddania obiektu okresowym kontrolom podlega karze grzywny.

Orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 92 i art. 93, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Co jest podstawą wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie?

Zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 5 *ustawy – Prawo budowlane* za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w ust. 1 pkt 1-5, mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną **uprawnieniami budowlanymi**, wydaną przez organ samorządu zawodowego (zob. art. 12 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

Podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru prowadzonego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, oraz - zgodnie z odrębnymi przepisami - wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności (zob. art. 12 ust. 7 *ustawy – Prawo budowlane*).

Właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych mają obowiązek ich użytkowania w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

Dla zapewnienia właściwego stanu technicznego obiektów budowlanych należy przestrzegać wymagań związanych z ich utrzymaniem, o których mowa w art. 61, 62 i 70 *ustawy – Prawo budowlane*.

Obiekty budowlane powinny być czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontrolom okresowym polegającym na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania (art. 62 *ustawy – Prawo budowlane*). Ponadto właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź

w umowach, mają obowiązek w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, 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 (art. 70 *ustawy – Prawo budowlane*). Obowiązek ten powinien znajdować potwierdzenie w protokole z kontroli obiektu budowlanego, a osoba dokonująca kontroli ma obowiązek przesłania kopii tego protokołu do właściwego organu nadzoru budowlanego.

Osoby, które nie spełniają określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkują obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewniają bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlegają grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91a *ustawy – Prawo budowlane*). Natomiast osoby, które nie zapewniają wykonania okresowej kontroli podlegają karze grzywny (art. 93 pkt 8 *ustawy – Prawo budowlane*). Ponadto karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny podlegają osoby, które nie spełniają, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska (art. 92 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

Kiedy i jak często należy usuwać śnieg z dachu?

Każdy właściciel i zarządca powinien znać swój budynek i wiedzieć, jaką wytrzymałość ma jego dach. Konstrukcje dachowe są tak projektowane, aby bez ryzyka powstania zagrożenia dla ich bezpieczeństwa i bezpieczeństwa użytkowników mogły przenosić między innymi obciążenie śniegiem. Jest ono uwzględniane na etapie projektowania konstrukcji dachów budynków i jego wielkość jest przyjmowana przez projektantów stosownie do cech dachu (np. wielkości, kształtu, stopnia pochylenia połaci dachowych) i innych czynników wpływających na rozkład śniegu na dachu. Znaczenie mają również bliskość sąsiednich budynków, ukształtowanie i rodzaj otaczającego terenu, a także miejscowe warunki klimatyczne, w szczególności wietrzność, zmiany temperatury i prawdopodobieństwo opadów (zarówno deszczu, jak i śniegu).

Na właścicielach i zarządcach ciąży obowiązek przeprowadzania kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 61 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*). W art. 61 ww. ustawy ustawodawca zapisał obowiązek dbania o należyty stan techniczny każdego obiektu budowlanego, czyli także budynków prywatnych. Oznacza to, że nadzór budowlany egzekwuje takie same wymagania od właścicieli i zarządców obiektów publicznych i prywatnych.

Warto na koniec dodać, że zawsze łatwiej jest usunąć świeży śnieg niż taki, który zalega od wielu dni.

Jak określić, jakie obciążenie dachu śniegiem zagraża jego bezpieczeństwu?

Ciężar objętościowy śniegu ulega zmianom. Zwykle rośnie wraz z czasem zalegania pokrywy śnieżnej i zależy od miejsca, klimatu i wysokości nad poziomem morza.

Każdy dach ma inną dopuszczalną pokrywą śnieżną, która może na nim zalegać. Aby ją oszacować potrzebne są indywidualne wyliczenia, uzależnione od wielu czynników.

Obecne zasady przyjmowania obciążenia śniegiem w obliczeniach konstrukcji dachów budynków są określone w normie PN-EN 1991-1-3:2005 Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje. Część 1-3: Oddziaływania ogólne – obciążenie śniegiem.

Do obliczeń można więc stosować średnie orientacyjne wartości ciężaru objętościowego śniegu podane w ww. normie.

Przyjmuje się średni ciężar:

- świeżego śniegu - 1 kN/m^3 ,
- osiadłego (*kilka godzin lub dni po opadach*) – 2 kN/m^3 ,
- starego (*kilka tygodni lub miesięcy po opadach*) – $2,5-3,5 \text{ kN/m}^3$,
- mokrego – 4 kN/m^3 .

Wartość charakterystycznego obciążenia śniegiem należy wyznaczać zgodnie z mapą (pokazaną na rys. 1 załącznika krajowego do ww. normy) – w której określono podział terenu kraju na strefy obciążenia – zróżnicowane pod względem wielkości tego obciążenia.

Wartość charakterystycznego obciążenia śniegiem gruntu to obciążenie o rocznym prawdopodobieństwie przekroczenia wynoszącym 0,02. Nie obejmuje ono jednak wyjątkowego obciążenia śniegiem powstałego w wyniku opadów śniegu o małym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Na podstawie przyjętej wartości obciążenia charakterystycznego gruntu, projektant określa wartość charakterystycznego obciążenia śniegiem dachu, która stanowi iloczyn wartości charakterystycznego dla danej strefy obciążenia śniegiem gruntu i odpowiednich współczynników kształtu dachu, termicznego, ekspozycji.

W przypadkach, gdy podczas wymiarowania konstrukcji dachu uwzględniono ponadprzeciętne obciążenia śniegiem nie jest konieczne odśnieżanie dachów, nawet gdyby wystąpiły większe niż typowe dla danego rejonu opady śniegu. Natomiast, gdy podczas wymiarowania konstrukcji dachu uwzględniono minimalne normatywne charakterystyczne obciążenia śniegiem, wówczas tylko podczas niezbyt śnieżnych zim nie ma potrzeby odśnieżania dachu, ale gdy opady śniegu są duże taka konieczność istnieje.

Podejmując decyzję o tym, czy konieczne jest odśnieżenie dachu warto pamiętać także, że budynek mógł być projektowany w czasie obowiązywania łagodniejszych norm obciążenia śniegiem oraz że aktualne możliwości nośne konstrukcji dachowej budynku mogą być mniejsze niż w czasie projektowania i budowy wskutek zużycia technicznego. W takich przypadkach nadmierna ilość śniegu lub lodu na dachu może prowadzić do naruszenia konstrukcji budynku, a w efekcie zagrozić jego katastrofą.

Znając możliwości nośne konstrukcji dachu oraz ciężar objętościowy śniegu, wynikający z jego struktury, można określić teoretyczną, bezpieczną grubość pokrywy śnieżnej. W praktyce jednak ustalenie tej grubości jest złożone, gdyż trzeba też uwzględnić specyficzne dla danego dachu rozkładanie się śniegu związane z ukształtowaniem powierzchni dachu (np. mogą tworzyć się worki, nawisy śniegowe i oblodzenia przeciążające pewne elementy konstrukcji dachu) i z miejscowymi warunkami pogodowymi towarzyszącymi opadom.

Ustalenie bezpiecznej grubości pokrywy śniegu na dachu wymaga ponadto analizy stanu konstrukcji dachu przy różnych wariantach obciążenia śniegiem (według aktualnie obowiązującej normy PN-EN 1991-1-3 przywołanej w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)*). Taką ekspertyzę

powinna wykonać osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

Kto jest odpowiedzialny za odśnieżanie dachu budynku?

Za utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym i bezpieczeństwo ich użytkowania są odpowiedzialni właściciele i zarządcy budynków. W razie pojawienia się czynników, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, właściciele lub zarządcy są zobowiązani do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego.

Dlatego dbałość o należyty stan techniczny budynku i nie dopuszczenie do przeciążenia konstrukcji budynku poprzez m.in. zapewnienie bezpiecznego usunięcia nadmiaru śniegu z dachu jest obowiązkiem właścicieli i zarządców. Obowiązek ten obejmuje również usuwanie sopli, brył czy nawisów śniegowych, mogących zagrazić bezpieczeństwu osób na ciągach pieszych i jezdnych przebiegających bezpośrednio przy budynku.

Należy pamiętać, że nie wystarczy wygrodzenie miejsc potencjalnie niebezpiecznych – nadmiar śniegu czy zagrażające przechodniom sople lodu należy usunąć.

Odśnieżanie dachu budynku może być wykonane przez właściciela, zarządcę, wyspecjalizowaną firmę lub pracowników zakładu pracy. Należy jednak pamiętać, że niewłaściwe wykonywanie takich prac może stwarzać ogromne zagrożenie zarówno dla samego budynku, jak i osób wykonujących te prace. Dlatego muszą być one prowadzone z zachowaniem odpowiedniej technologii odśnieżania (zależnej od konstrukcji dachu) oraz znajomości przepisów BHP. W kwestii tych wymagań właściwa jest Państwowa Inspekcja Pracy.

Do kogo mogą zwrócić się mieszkańcy budynku, którzy obawiają się, że zalegający na dachu śnieg może spowodować uszkodzenie budynku?

Jeżeli mieszkaniec budynku jest zaniepokojony z powodu sopli lub śniegu, lub jeżeli podejrzewa, że zalegający śnieg może spowodować uszkodzenie budynku, powinien przede wszystkim poinformować zarządcę budynku. Jeżeli ten nie zareaguje należy zawiadomić odpowiednie służby.

W przypadku sopli i nawisów śniegowych na elewacji budynków mogących potencjalnie zagrazić przechodniom należy poinformować służby interwencyjne, tj. straż miejską, policję lub straż pożarną.

Można także zwrócić się do nadzoru budowlanego, w szczególności w przypadku podejrzenia, że zalegający na dachu śnieg może spowodować uszkodzenie budynku i zagrażać jego użytkownikom. Wtedy organ nadzoru budowlanego może zobligować właściciela lub zarządcę do przeprowadzenia kontroli bezpieczeństwa budynku.

Organy nadzoru budowlanego są zobowiązane do kontroli przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego, a co za tym idzie m. in. wypełniania przez właścicieli i zarządców obowiązków związanych z dbaniem o bezpieczeństwo obiektu. Dlatego w każdym przypadku, w którym powezmą informację na temat nieprzestrzegania przepisów mają obowiązek podjęcia odpowiednich działań (art. 84 ustawy – *Prawo budowlane*).

Jakie kary grożą za nie usunięcie śniegu z dachu?

Prawo nie określa wprost kar za „niewywiązywanie się z obowiązku odśnieżania” dachu. Natomiast zgodnie z art. 91a *ustawy – Prawo Budowlane* właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który niewłaściwie utrzymuje i użytkuje obiekt lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Minimalna grzywna nałożona na podstawie art. 91a *ustawy – Prawo budowlane* wynosi 1000 zł.

Pracownicy organów nadzoru budowlanego, na podstawie *Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2002 r. w sprawie nadania pracownikom organów nadzoru budowlanego uprawnień do nakładania grzywnien w drodze mandatu karnego* (Dz. U. Nr 174, poz. 1423), są uprawnieni do nakładania grzywnien za wykroczenia określone w art. 93 *ustawy – Prawo budowlane*. W takim postępowaniu mandatowym, prowadzonym na podstawie *ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia* (Dz. U. z 2008 r. Nr 133, poz 848), organ może nałożyć grzywnę w wysokości do 500 zł, a w przypadku, gdy czyn wyczerpuje znamiona wykroczeń określonych w dwóch lub więcej przepisach ustawy do 1000 zł. Grzywna w takiej wysokości grozi zatem właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego za niespełnienie obowiązku przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, o których mowa w art. 61 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, tj. m.in. silnych wiatrów i intensywne opadów atmosferycznych.