

**Informacja dotycząca obowiązków właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018r., poz. 1202 z późn. zm.) w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych.**

Właściciel czy zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym (art. 61 pkt 1, w związku z art. 5 ust. 2, prawa budowlanego).

W sytuacji występowania czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: intensywne opady atmosferyczne, wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, osuwiska ziemi, powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, właściciel czy zarządca zobowiązany jest do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego (art. 61 pkt 2 prawa budowlanego).

Na właścicielu czy zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek poddawania obiektu budowlanego okresowym kontrolom wynikającym z przepisów prawa budowlanego (art. 62 ust. 1 – 6a prawa budowlanego). Dotyczy to wszystkich obiektów budowlanych, także budynków jednorodzinnych i zagrodowych.

**Obiekty budowlane podlegają 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 (nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, obiektów zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę - wymienionych w art. 29 ust. 1 prawa budowlanego);
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej 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 porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

3) okresowej w zakresie 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) - co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>; osoba

dokonywająca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;

4) bezpiecznego użytkowania obiektu, każdorazowo w przypadku wystąpienia niekorzystnych zjawisk atmosferycznych czy działań człowieka, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogącem spowodować zagrożenia zdrowia, życia ludzi, zagrożenie bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Kontrole, o których mowa wyżej przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, z tym że kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa wcześniej, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych (są to tak zwane uprawnienia dozоровskie). Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa wyżej, powinny przeprowadzać:

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

Na właścicielu czy zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek bezzwłocznego usuwania wszystkich nieprawidłowości, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska np. pożar, wybuch, zatrucie gazem, tlenkiem węgla albo porażenie prądem elektrycznym.

W szczególności do obowiązków właściciela i zarządcy należy niedopuszczanie do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg i zapewnienie w razie konieczności odśnieżania dachu oraz elementów elewacji budynku. Obowiązek ten obejmuje także usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, mogących zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących się na ciągach pieszych i jezdnych przebiegających bezpośrednio przy budynku. W związku z powyższym należy monitorować grubość pokrywy śnieżnej na dachach obiektów budowlanych oraz występowanie sopli czy nawisów śnieżnych. Należy przy tym pamiętać, że niewłaściwe wykonywanie prac związanych z usuwaniem śniegu z dachu może stwarzać ogromne zagrożenie zarówno dla budynku, jak i dla osób wykonujących te prace. Dlatego muszą być one prowadzone z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i przepisów BHP.

Właściciel czy zarządca obiektu budowlanego, który nie zapewnia wykonania okresowej kontroli obiektu budowlanego podlega karze grzywny (art. 93 pkt 8 prawa budowlanego), a kto niewłaściwie utrzymuje i użytkuje obiekt budowlany lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu podlega karze grzywny nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia albo pozbawienia wolności do roku (art. 91a prawa budowlanego).