

## **O b o w i ą z k i** **właściciela lub zarządcy nieruchomości** **wynikające z przepisów prawa budowlanego**

**Każdy właściciel domu oprócz przywilejów wynikających z prawa własności ma również wiele obowiązków. Są one określone przepisami cywilno-prawnymi i administracyjnymi. Ich nieprzestrzeganie może być źródłem konfliktów. Może narazić właściciela na odpowiedzialność cywilną i karną.**

Podstawowy obowiązek każdego właściciela obiektu budowlanego to utrzymywanie go w należytym stanie technicznym i estetycznym. Obiekt również powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska. Dotyczy to nie tylko obiektów przemysłowych ale również budynków wielorodzinnych mieszkalnych.

O każdy obiekt budowlany zazwyczaj dba zarządca obiektu, czyli osoba fizyczna lub prawna, która na podstawie zawartej z właścicielem, wspólnotą mieszkaniową, spółdzielnią lub osobą prywatną umowy, świadczy usługi w zakresie administrowania obiektem i utrzymywania go w należytym stanie. Musi zatem systematycznie kontrolować stan techniczny obiektu. Wymaga to najczęściej zlecenia tych prac odpowiednim specjalistom, którzy na koszt właściciela (lub zarządcy) dokonają okresowych kontroli stanu technicznego obiektu.

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz Ustawą z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw:

**takiej kontroli przynajmniej raz na rok należy poddać :**

- instalację gazową i przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne). Przewody dymowe muszą być ponadto czyszczone 4 razy w roku,
- instalację służącą ochronie środowiska, a więc instalacje redukujące emisję spalin, likalne oczyszczalnie ścieków itp.,
- elementy budynku, budowli i urządzeń narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (dachy, rynny i rury spustowe, okna, ściany zewnętrzne, instalacje wodociągowe).

**co najmniej raz na 5 lat :**

- stan sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,
- estetykę obiektu oraz jego otoczenia
- instalację elektryczną i odgromową w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień.

**Co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada**

- w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup>,
- osoba dokonująca tej kontroli jest obowiązana bezwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli

Kontrole powinny być dokonywane przez osoby mające odpowiednie uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności ! :

- kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i odgromowych oraz gazowych powinny przeprowadzać osoby mające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie urządzeń energetycznych lub gazowych
- przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne może sprawdzać osoba mająca kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim

- kontrolę stanu całego budynku lub elementów takich jak dachy, ściany i instalacje może przeprowadzać osoba mająca uprawnienia budowlane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej (nie musi być to osoba z uprawnieniami rzeczoznawcy budowlanego !).

O wyszukanie odpowiednich specjalistów do wykonywania tych kontroli musi troszczyć się sam właściciel lub zarządca, gdyż kontrole te nie są prowadzone z urzędu. Stawki opłat za wykonane usługi są umowne. Należy zawsze domagać się aby kontrolujący wykonał dokładny opis czynności kontrolnych, tak aby można było udowodnić, iż należycie zostały wykonane ciążące na właścicielu nieruchomości obowiązki.

**Organem upoważnionym do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie oraz stanu utrzymania obiektów budowlanych jest nadzór budowlany.** Organy nadzoru budowlanego przeprowadzają kontrolę z urzędu lub na wniosek. Mają one prawo wejść na teren obiektu oraz zażądać udostępnienia odpowiednich dokumentów z przeprowadzonych kontroli a w szczególności okazania “książki obiektu budowlanego” w której odnotowywane są wszystkie zdarzenia dotyczące eksploatacji obiektu.

Należy zdawać sobie sprawę, iż w przypadku zaniedbań, uchybień lub braku “książki obiektu budowlanego”, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W sprawach nie cierpiących zwłoki może nawet nakazać właścicielowi opróżnienie budynku i na jego koszt wykonać odpowiednie zabezpieczenia.

Podobne uprawnienia do przeprowadzenia kontroli mają również funkcjonariusze straży pożarnej i inspektorzy sanitarni.

Właściciel lub zarządca skontrolowanego obiektu jest zobowiązany bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli usunąć zauważone nieprawidłowości i odnotować to w “książce obiektu budowlanego”. Obowiązek dokonywania napraw wynikających z zapisów i zaleceń rejestrowanych w książce obciąża również użytkownika części lub całego obiektu jeżeli stwierdzone zostanie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem lub produktami jego spalania. Zagrożenie o którym tu mowa nie musi dotyczyć tylko osoby na której ciąży obowiązek w zakresie napraw, lecz także innych użytkowników tego obiektu, a nawet osób postronnych.

## **O d p o w i e d z i a l n o ś ć !**

W prawie budowlanym przewidziano odpowiedzialność karną za nieprzestrzeganie niektórych przepisów, i tak :

- za zaniedbania w zakresie utrzymania obiektu w należyтым stanie technicznym i użytkowanie go nie zgodnie z przepisami, osoba odpowiedzialna może być ukarana karą aresztu lub ograniczenia wolności lub też grzywną do 5 tyś. złotych
- podobnie może być ukarana za nie usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości lub braków mogących spowodować niebezpieczeństwo
- właścicielowi lub zarządcy grozi kara do 5 tyś. złotych jeżeli nie przeprowadza okresowych kontroli stanu technicznego obiektu lub instalacji i w należyty sposób nie odnotowuje tych faktów w “książce obiektu budowlanego”.

Organy nadzoru budowlanego, straży pożarnej i inspekcji ochrony środowiska są uprawnione do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego a zatem nie muszą kierować sprawy do kolegium.

# “Książka obiektu budowlanego”

Obowiązek jej założenia i prowadzenia został określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003 r. roku (Dz.U. Z dnia 10 lipca 2003 r.).

W Rozporządzeniu tym podany został wzór nowej obowiązującej książki.

“**Książka obiektu budowlanego**” winna być prowadzona dla każdego wyodrębnionego obiektu oddzielnie, a więc ilość książek powinna odpowiadać ilości użytkowanych obiektów.

Obowiązek ten nie dotyczy:

- budynków indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i letniskowego, altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach działkowych o ile powierzchnia ich zabudowy nie przekracza 25 m<sup>2</sup> w miastach i 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz jeżeli ich wysokość nie przekracza 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
- parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> pod warunkiem, że rozpiętość nie jest większa niż 4,80 m.

Książka obiektu budowlanego nie może być prowadzona w systemie komputerowym. Powinna być udostępniona w miejscu jej prowadzenia i przechowywania. Właściciel lub zarządca obiektu może powierzyć obowiązek prowadzenia książki konkretnej osobie fizycznej. Upoważnienie winno być udzielone na piśmie.

Zarówno książka obiektu budowlanego jak i inne dokumenty związane z użytkowaniem obiektu mogą być przedmiotem zainteresowania sądu i stanowić dowód w postępowaniu sądowym.

Zakładając książkę obiektu budowlanego istniejącego od lat, rejestrowany jest stan rzeczywisty dokumentacji podlegającej dołączeniu do książki, a więc taki jaki jest w dniu jej założenia. Decyzję o ewentualnym odtworzeniu brakującej dokumentacji bądź innych dokumentów i instrukcji może podjąć właściciel lub zarządca obiektu. Obiekty nowe, z chwilą odbioru ostatecznego i przekazania do użytkowania winny mieć założoną książkę obiektu budowlanego do której należy dołączyć: pozwolenie na budowę, kopie dziennika budowy, dokumentację powykonawczą i zgodę na użytkowanie obiektu.

## **Jakie informacje, materiały i dokumenty należy skompletować w celu założenia “książki obiektu budowlanego”?**

1. **Dane identyfikacyjne obiektu**, a więc :nazwa i funkcja obiektu, rok zakończenia budowy, dokładny adres, dane na temat księgi wieczystej, nr ewidencyjny gruntu, dane na temat protokołu odbioru i pozwolenia na użytkowanie lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.
2. **Dokładny opis dokumentacji jaka jest dołączona do książki**, a więc : pozwolenie na budowę dokumentacja powykonawcza, dokumentacja remontów i modernizacji, instrukcje użytkowania oraz aktualne protokoły kontrolne instalacji, przewodów kominowych i stanów technicznych elementów budynku, protokoły awarii, katastrof oraz dokumenty stwierdzające ewentualną zmianę sposobu użytkowania obiektu jak również protokoły kontroli państwowego nadzoru budowlanego i innych upoważnionych instytucji.
3. **Dane techniczne charakteryzujące obiekt**, a więc : wielkość i rodzaj konstrukcji, powierzchnię zabudowy i kubaturę, rozmieszczenie hydrantów i innych zabezpieczeń przeciwpożarowych, drogi ewakuacyjne, rodzaj instalacji elektrycznej, zabezpieczenia i ich lokalizację jak również miejsce pomiaru głównego i wyłącznika, miejsce głównego zaworu gazowego i sposób jego zabezpieczenia, krótką charakterystykę sieci wewnętrznej i przyłączy wod-kan, sposób ogrzewania obiektu, rodzaj kotłów C.O. i wymiennika, lokalizację głównych zaworów oraz informacje na temat innych instalacji w które wyposażony jest obiekt.

4. **Plan sytuacyjny obiektu**, a więc : szkic lub wyrys z planu zagospodarowania z zaznaczonymi granicami nieruchomości, wskazaniem miejsc przyłączenia obiektu do sieci zewnętrznej, jak również o ile to możliwe wskazaniem armatury i urządzeń służących do wykorzystania w celu odcięcia czynnika zewnętrznego w przypadku awarii, pożaru lub innych zdarzeń losowych.

Materiał zebrał i przygotował :

inż. Zbigniew Adamiak

biuro inżynierskie

„ADAMIAK - PROJEKTY,

WYKONAWSTWO, NADZORY”

91-232 Łódź, ul. Kompostowa 9c

tel.: 042 611-09-37; fax: 042 641-12-34

[adamiak@bmp.net.pl](mailto:adamiak@bmp.net.pl) [www.adamiak.sky.pl](http://www.adamiak.sky.pl)

Łódź, wrzesień 2008 r.