

**Komunikat**  
**Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie**  
**z dnia 4 marca 2022 r.**

**do właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych, gospodarczych,  
inwentarskich i garaży w zakresie ich utrzymania oraz  
w związku z zagrożeniem spowodowanym czynnikami atmosferycznymi**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie przypomina wszystkim właścicielom i zarządcom **budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i garaży** o obowiązkach wynikających z ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany 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, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, 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.

Dodatkowo, bez względu na wystąpienie czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego oraz kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego z podziałem na:

**Kontrole okresowe „roczne”, wykonane co najmniej raz w roku**, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego (art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawo budowlane):

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b) Prawo budowlane) **WYJĄTEK\***
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) Prawo budowlane),
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b) Prawo budowlane).

**Kontrole okresowe „pięcioletnie”, wykonane co najmniej raz na 5 lat**, polegające 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 uzemień instalacji i aparatów (art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawo budowlane).

**Kontrole „bezpiecznego użytkowania” obiektu każdorazowo** w przypadku wystąpienia okoliczności, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak **wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub powodzie** (art. 62 ust. 1 pkt 4 Prawo budowlane).

**WYJATEK\*** od powyższej zasady, dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i garaży, został określony w art. 62 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że obowiązek kontroli okresowej „rocznej”, wykonanej co najmniej raz w roku, **w zakresie elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu** nie dotyczy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych (art. 62 ust. 2 pkt 1 Prawo budowlane);
- b) obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego (art. 62 ust. 2 pkt 2 lit a) Prawo budowlane);
- c) obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust 1 i 2 ustawy Prawo budowlane w tym między innymi (art. 62 ust. 2 pkt 2 lit b) Prawo budowlane),
  - wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i wiat o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>(art. 29 ust. 1 pkt 14 Prawo budowlane),
  - gospodarczych obiektów budowlanych do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, (art. 29 ust. 1 pkt 18 i art. 29 ust. 2 pkt 8 Prawo budowlane),
  - parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m<sup>2</sup>, związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej (art. 29 ust. 2 pkt 1 lit a) Prawo budowlane).

**Pozostały zakres kontroli okresowej „rocznej”, „pięcioletniej” i „bezpiecznego użytkowania” obiektu budowlanego jest ustawowym obowiązkiem właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i garaży.**

**Należy wyjaśnić, że kontrole okresowe przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane, w odpowiedniej specjalności z zastrzeżeniem:**

Kontrole stanu technicznego **instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) i pkt 2 ustawy Prawo budowlane, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

Kontrolę stanu technicznego **przewodów kominowych**, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy Prawo budowlane, powinny przeprowadzać:

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

Osoby przeprowadzające kontrole okresowe są zobowiązane sporządzić protokół z tych czynności wraz z dokonaniem sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Zasady sporządzania protokołów określone zostały w art. 62a ustawy Prawo budowlane.

**Protokół z okresowej kontroli, sporządzony przez osoby do tego uprawnione, zawiera co najmniej** (art. 62 i 62a Prawo budowlane):

- a) datę przeprowadzenia kontroli;
- b) imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
- c) imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
- d) określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
- e) zakres kontroli;
- f) ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
- g) zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości, czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wraz z terminem ich wykonania;
- h) metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
- i) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

**Definicje:**

**Budynek mieszkalny jednorodzinny** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

**Budynek mieszkalny** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny lub budynek mieszkalny jednorodzinny.

**Budynek garażowy** - do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący garażem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym - bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi.

**Budynek gospodarczy** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych.

**Budynek inwentarski** – budynek przeznaczony dla inwentarza żywego.

**Zabudowa zagrodowa** - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie zachęca wszystkich właścicieli i zarządców obiektów budowlanych do zapoznania się z obowiązującymi przepisami w zakresie utrzymania obiektów budowlanych określonych w **Rozdziale VI** ustawy Prawo budowlane oraz do zapoznania się z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. W rozporządzeniu zostały **szczegółowo** opisane m.in. warunki utrzymania stanu technicznego budynku mieszkalnego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania oraz obowiązki w zakresie kontroli okresowych.

Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie zachęca do zapoznania się z komunikatami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu <http://pinbczarnkow.pl/>.

Akty prawne wymienione w niniejszym Komunikacie dostępne są na stronie internetowej <https://isap.sejm.gov.pl/>.

**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie  
Anna Janeczko**

**Przepisy karne:**

- Kto nie zapewnia wykonania okresowej kontroli podlega karze grzywny (art. 93 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane),
- Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, 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. (art. 91a ustawy – Prawo budowlane).

**Niniejszy komunikat został sporządzony w oparciu o stan prawny na dzień 4 marca 2022 r.:**

**Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane**

**Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.**

**Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.**