Komunikat
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie

do właścicieli i zarządców budynków użyteczności publicznej znajdujących się na terenie powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Czarnkowie przypomina zarządcom budynków użyteczności publicznej o obowiązkach wynikających z Rozdziału 6 ustawy Prawo budowlane, w tym z art. 61, zgodnie z którym właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, tj. „w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7”,
- zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych odziaływujących 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.

Dodatkowo, bez względu na wystąpienie czynników zewnętrznych odziaływujących 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),
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 uziemień 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).

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 kominiarskim - 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.

Zgodnie z art. 62a Prawa budowlanego osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół, który zawiera co najmniej:

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

W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego jest obowiązany do usunięcia ich w czasie lub bezpośrednio po kontroli (art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego).

Należy również przypomnieć, że właściciel lub zarządca budynków użyteczności publicznej jest obowiązany prowadzić, dla każdego budynku odrębnie, książkę obiektu budowlanego. Zasady dotyczące prowadzenia książki obiektu budowlanego zostały wskazane w Rozdziale 5d Prawa budowlanego oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego.

Przez **budynek użyteczności publicznej** należy rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, w tym usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny.

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 obowiązków założenia, wyznaczenia do prowadzenia, prowadzenia, dokonywania wpisów w terminie, zamknięcia, przekazywania lub udostępniania książki obiektu budowlanego lub przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym podlega karze grzywny (art. 93 pkt 9 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 23 września 2025 r.: