

Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego

Przypominam, że obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego zostały określone w rozdziale 6 ustawy z 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.):

Zgodnie z art. 62 ust. 1 w/w ustawy *Prawo budowlane*, obiekty budowlane powinny być w czasie użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę 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,
- 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 porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Zgodnie z art. 62 ust. 1a) w/w ustawy *Prawo budowlane*, w trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Zgodnie z art. 62a ust. 1 w/w ustawy *Prawo budowlane*, z kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół.

Zgodnie z art. 62a ust. 2 w/w ustawy *Prawo budowlane*, protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera co najmniej: 1) datę przeprowadzenia kontroli; 2) imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis; 3) imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego; 4) określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację; 5) zakres kontroli; 6) ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone; 7) zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości; 8) metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów; 9) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

Zgodnie z art. 62a ust. 3 w/w ustawy *Prawo budowlane*, w zaleceniach wskazuje się: 1) czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości; 2) termin wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.

Zgodnie z art. 62a ust. 4 w/w ustawy *Prawo budowlane*, do protokołu, o którym mowa w ust. 1, dołącza się kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5.

Zgodnie z art. 70 ust. 1 w/w ustawy *Prawo budowlane*, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, 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 pkt 1-4a, 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.

Zgodnie z art. 70 ust. 2 w/w ustawy *Prawo budowlane*, obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego. 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.