

Utrzymanie obiektu budowlanego – budynku jednorodzinny – instrukcja

Budynek mieszkalny jednorodzinny

– to 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.

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie może obejmować – cały obiekt budowlany, część obiektu budowlanego, niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją – obiekty muszą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.

1. Rozpoczęcie użytkowania – do użytkowania można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57 Pb, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji – art. 54 Pb.



Budynki jednorodzinne



Grupa Prawo Budowlane 2020 – zapraszamy

2. Po spełnieniu punktu 1 właściciel lub zarządca budynku jednorodzinny ma obowiązki wynikające z art. 61 Pb. Jest obowiązany:
1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Pb;
2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury (takich jak wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady).

Obowiązkowe kontrole dla budynków jednorodzinnych wg Prawa budowlanego

Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązków przeprowadzania ich przez właściciela lub zarządcę budynku jednorodzinny części niż zostało to ustalone w ust. 1 art. 62 Pb, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2 Pb.

Autor:
Grupa PRAWO
BUDOWLANE 2020 –
– UCZYMY SIĘ WSPÓLNIE

Kontrole okresowe wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c i 2:

1) Obiekty budowlane powinny być w czasie ich 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) Kontrola okresowa, co najmniej **raz na 5 lat**, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej (w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków).

Kontrole wynikające z przesłanki pkt. 4-4a art. 62 ust. 1:

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:
4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 Pb;
4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

Kontrole wynikające z pkt. 3 art. 62 ust. 1:

W razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – organ nadzoru budowlanego nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1. Może także żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Kontrole wynikające z art. 23 Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków:

Sposób wykonywania kontroli opisuje par. 4-6 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Sytuacje nadzwyczajne

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić – dochowując należytej staranności – bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury (np. wyładowania atmosferyczne, pożary lub powodzie, osuwiska ziemi, itp.) w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. W przypadku wystąpienia tych okoliczności należy wykonać każdorazowo protokół bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego (art. 62 ust. 1 pkt 4). Po sporządzeniu protokołu osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię protokołu do organu nadzoru budowlanego.

Art. 70.
1. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego 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.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba kontrolująca jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię protokołu do organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego, w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.
Za niespełnienie artykułu 70 ust. 1 grozi kara aresztu albo kara ograniczenia wolności, albo kara grzywny (Art. 92 Pb).

Nieuprawniona ingerencja w konstrukcję budynku
W przypadku takiego zgłoszenia Właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić kontrolę, o której mowa w ust. 1 pkt 4a, art. 62 w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia.

Budynek zagraża życiu mieszkańców
Organ nadzoru budowlanego nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
Uwaga! Zgodnie z nowym art. 72a postępowanie wszczęte jest z urzędu!

Okresowa kontrola systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji

1) Kontrola okresowa, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:
a) co najmniej **raz na 5 lat** – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW;
b) co najmniej **raz na 2 lata** – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW;
c) co najmniej **raz na 4 lata** – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW;
2) Kontrola okresowa, co najmniej **raz na 5 lat**, polegająca na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.
3. Kontrole systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji obejmują ocenę sprawności tych systemów oraz ich dostosowania do potrzeb użytkowych budynku.
Nie dokonuje się kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, w których od ostatniej takiej kontroli nie dokonano zmian mających wpływ na ich efektywność energetyczną.
Uwaga: Osoba uprawniona do kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji musi być wpisana do Centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków.

Inżynier Mazowska



MAZOWIECKA
OKRĘGOWA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Kto może przeprowadzić kontrolę
Kontrole o których mowa w ust. 1 art. 62, z zastrzeżeniem ust. 5-6a art. 62, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
Więcej informacji na stronie GUNB.

Nowy wygląd protokołu z kontroli okresowej – art. 62a
Protokół zawiera między innymi numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę, zakres kontroli; dokonane ustalenia, w tym wskazanie nieprawidłowości; zalecenia; zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.
W zaleceniach wskazuje się: czynności mające na celu usunięcie nieprawidłowości; **termin wykonania** czynności.
Do protokołu należy dołączyć: 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.

Przechowywanie dokumentacji
Art. 63 ustawy Pb mówi, że Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60 (dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji; obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem). Przechowuje również opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.
W Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych w § 9 czytamy: **Dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.** Pamiętaj: **masz obowiązek** przechowywania dokumentacji. **Nie masz obowiązku** prowadzenia książki obiektu budowlanego. **Raz w roku** – oznacza, że między datą kontroli w danym roku, a datą kontroli w roku poprzednim nie musi upłynąć równo 365 dni (1 rok).

Kary
– Niespełnienie obowiązku z art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, (art. 93 pkt 8) – grzywna.
– Niespełnienie obowiązku z art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust. 1 i 3 – grzywna.
– Niespełnienie obowiązku przesłania protokołu – art. 70 ust. 2 (art. 93 pkt. 9a) – grzywna.
– Karze podlega osoba, która nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, o których mowa w art. 81c ust. 1, żądanych przez organ nadzoru budowlanego – art. 93 pkt 10.
Art. 91a: 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.

NOWE OBOWIĄZKI W 2021 r.: Uruchomienie Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB). Właściciele będą mieli 12 miesięcy na przesłanie elektronicznego formularza z informacją, czym ogrzewany jest ich dom. W przypadku nowych obiektów, informację trzeba będzie przekazać w ciągu 14 dni od daty uruchomienia źródła ciepła.