

Nowy Dwór Gdański, dnia 10.02.2010 roku

## **INFORMACJA POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO W POWIECIE NOWODWORSKIM**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przypomina o konieczności wykonania corocznej kontroli przewodów kominowych w budynkach mieszkalnych.

Przepis art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dziennik Ustaw z 2006 roku, Nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami), nakłada na właścicieli lub zarządców, **obowiązek przeprowadzenia corocznej okresowej kontroli przewodów kominowych, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej (dotyczy wszystkich przewodów kominowych - dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).**

Jednym z przykładów zagrożenia dla zdrowia lub życia mieszkańców jest pominięcie w przeglądach **kanałów wentylacyjnych** obsługujących pokoje mieszkalne. W przypadku nieuszczelnienia przegród między kanałem wentylacyjnym a sąsiadującym kanałem dymowym lub spalinowym, do kanału wentylacyjnego mogą przedostać się spaliny lub dym, zawierający szkodliwy tlenek węgla (czad). Niekorzystne warunki atmosferyczne mogą powodować ciąg wsteczny w kanale wentylacyjnym, a znajdujące się w nim spaliny będą wdmuchiwane do pomieszczenia poprzez kratkę wentylacyjną.

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ([...] w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej [...])
- 2) 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, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Zgodnie z art. 62 ust. 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) 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;
  - 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, 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 kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli;
  - 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
  - 5) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:
    - a) co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
    - b) co najmniej raz na 4 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;
  - 6) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.

1a. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

1b. Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła, a kontrolę kotłów, które z dniem 31 grudnia 2009 r. użytkowane są już ponad 15 lat, przeprowadza się do dnia 31 grudnia 2010 r.

2. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) obiektów budowlanych:
  - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1.

3. Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, pkt 2 i pkt 6 oraz ust. 1b, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać:

- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) obiektów budowlanych:
  - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
  - b) wymienionych w art. 29 ust. 1;
- 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz

dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.

Uwaga!!!

Zarządcy lub właściciele budynków powinni pamiętać, że zgodnie z art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego, brak kontroli przewodów kominowych grozi karą grzywny.

---

Zakres podmiotowy odnoszący do obowiązku poddawania kontroli obiektu dotyczy: właściciela, zarządcy. W/w kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

Zatem mając na uwadze przedmiotowy przepis, należy stwierdzić, że ustawodawca nałożył obowiązek przeprowadzania co najmniej dwukrotnych w ciągu roku obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego - przed i po okresie zimowym - w stosunku do dwóch rodzajów obiektów. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy oraz inne obiekty budowlane posiadające dach o wskazanej w przepisie powierzchni.

Powierzchnia zabudowy jest określana na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836 -właściwości użytkowe w budownictwie. Z uwagi na w/w kryteria budynki o powierzchni dachu od 1000 do 2000 m<sup>2</sup>, które mają powierzchnię zabudowy poniżej 2000 m<sup>2</sup>, nie podlegają przedmiotowej kontroli.

Obowiązek przeprowadzania przedmiotowych kontroli jest związany z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom obiektu, czyli przede wszystkim ma na celu uniknięcie niebezpieczeństwa w przypadku m.in. zalegania śniegu na dachu, oblodzenia, osuwisk ziemnych - oddziałujących na ten obiekt.

Należy podkreślić, że budynki o dużych powierzchniach zabudowy (i towarzyszących im dużych powierzchniach dachów) wymagają odpowiedniego rozwiązania konstrukcji przekryć dachowych, w których (z uwagi na potrzeby funkcjonalne) często dąży się do zmniejszenia ilości słupów wewnętrznych i stosowania nowoczesnych i lekkich przekryć dachowych o dużych rozpiętościach - nie zawsze korzystnych dla bezpieczeństwa obiektów. Ponadto budynki o dużej powierzchni zabudowy mogą mieć (z uwagi na możliwość ich zaprojektowania w wielu poziomach) zróżnicowaną powierzchnię wewnętrzną, co przekłada się na zróżnicowanie liczby użytkowników budynków - którym należy zapewnić bezpieczeństwo.

Dlatego też, zgodnie z PN-EN 1990 Eurocod. Podstawy projektowania konstrukcji konstrukcje obiektów budowlanych (np. budynków użyteczności publicznej), w których występuje wysokie zagrożenie życia ludzkiego lub

bardzo duże konsekwencje ekonomiczne, społeczne i środowiskowe - wynikające ze zniszczenia lub nieprawidłowego funkcjonowania konstrukcji - należy poddawać zaostrej kontroli w procesie ich projektowania oraz realizacji. Uwzględniając powyższe, takie obiekty budowlane należy poddawać zaostrej kontroli również w czasie ich użytkowania. Przejawem zaostrej kontroli w zakresie użytkowania tych obiektów jest przepis dotyczący kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3.

Wyżej wymienione budynki i obiekty budowlane są umownie traktowane jako „obiekty podwyższonego ryzyka” i zgodnie z poleceniem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego grupa tych obiektów, związana z przebywaniem w nich znacznej liczby ludzi, została poddana w 2006 r. (i w dalszym ciągu jest poddawana w 2007 r.) kontroli, w zakresie zgodnego z prawem ich utrzymywania - przez organy nadzoru budowlanego.

Zatem obiekty budowlane powinny być poddawane okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane. Z przepisu tego wynika, że zakres kontroli okresowej, o którym mowa w nowododanym pkt 3, pokrywa się z zakresem dotychczasowej kontroli rocznej. Zatem w każdym roku kalendarzowym właściciel bądź zarządca obiektu budowlanego oprócz dotychczasowej kontroli rocznej zobowiązany jest przeprowadzić dodatkową kontrolę w tym samym zakresie. Pierwsza kontrola musi być przeprowadzona do dnia 31 maja natomiast druga do 30 listopada.

Należy jeszcze zwrócić uwagę na sytuację, w której w danym roku kalendarzowym zachodzi konieczność przeprowadzenia kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane. W tym miejscu należy wyjaśnić, że zakres kontroli pięcioletniej określonej w pkt 2 tego przepisu i kontroli rocznej uregulowanej w pkt 1 jest różny, z wyjątkiem części budowlanej kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy - Prawo budowlane, który pokrywa się z zakresem kontroli pięcioletniej. Właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypada kontrola pięcioletnia może przeprowadzić jedną kontrolę, która obejmowałaby zakres kontroli rocznej i pięcioletniej. Ponadto właściciel lub zarządca w ramach tej kontroli powinien przeprowadzić kontrolę roczną w zakresie, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c ustawy - Prawo budowlane. Tym samym może on przeprowadzić jedną kontrolę i spełnić w ten sposób obowiązek przeprowadzenia kontroli rocznej i pięcioletniej. Jednakże sporządzany z takiej kontroli protokół powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy - Prawo budowlane. Przeprowadzenie takiej kontroli nie zwalnia właściciela bądź zarządcy z przeprowadzenia dodatkowej kontroli w terminie do dnia 31 maja albo do 30 listopada, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy - Prawo budowlane*.

Ponadto na podstawie przepisu art. 70 ust. 1 właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub umowach, obowiązany jest w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, 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. Natomiast obowiązek powyższy, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu (zob. art. 70 ust. 2 *ustawy - Prawo budowlane*). Dodatkowo nowelizacją

z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, ustawodawca uzupełnił w/w przepis o obowiązek przeprowadzenia przez właściwy organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu z kontroli, bezzwłocznej kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

**Należy podkreślić, że ten kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny (zob. art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy -Prawo budowlane).**

**Natomiast osoba, która nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, podlega odpowiedzialności karnej, wynikającej z art. 93 pkt 9a ustawy - Prawo budowlane.**

Ponadto w odniesieniu do obowiązku przeprowadzania, na podstawie art. 61 ustawy -Prawo budowlane, kontroli należy wskazać, że nowelizacją z dnia 10 maja 2007 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych *innych ustaw* ustawodawca wprowadził nowy przepis karny w art. 91a. Zatem, kto nie spełnia określonego w art. 61 *ustawy - Prawo budowlane*, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niegodny 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.

Nowy Dwór Gdański, dnia 10.02.2010 roku

## **INFORMACJA POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO W POWIECIE NOWODWORSKIM**

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 3) utrzymać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ([...] w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej [...])
- 4) 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, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku;
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat;
- 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, 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>;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
- 5) okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych;
- 6) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji.

Uwaga!!!

Zarządcy lub właściciele budynków powinni pamiętać, że zgodnie z art. 93 pkt 8 Prawa budowlanego, brak kontroli przewodów kominowych grozi karą grzywny.

**Uwaga!!!**

Organy nadzoru budowlanego mają prawo wstępu do obiektu budowlanego, będącego w użytkowaniu, bez konieczności wcześniejszego zawiadomienia o tym fakcie właściciela, zarządcy obiektu budowlanego lub osoby przez nich upoważnionej. W razie nieobecności właściciela (inwestora) bądź zarządcy, czynności kontrolne mogą być przeprowadzone w obecności innej osoby pełnoletniej (świadka).

Kto natomiast udaremnia lub utrudnia określone ustawą Prawo budowlane czynności właściwych organów, podlega grzywnie lub karze ograniczenia wolności, zgodnie z art. 91 i 92 obowiązującej ustawy Prawo budowlane.

**Szczegółowe informacje dotyczące przeprowadzania przeglądów okresowych można uzyskać w Urzędzie w pokoju nr**