



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DAB-II.054.6.2024
Warszawa, 13 maja 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 2517 Pani Poseł Marii Małgorzaty Janyskiej i Pani Poseł Krystyny Sibińskiej.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. interpelację w sprawie przywracania funkcjonalności i estetyki budynków, przekazaną Ministrowi Rozwoju i Technologii przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów przy piśmie z dnia 29 kwietnia 2024 r., znak: DSP.INT.4610.874.2024, przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia.

Ustawą normującą m.in. kwestie utrzymania obiektów budowlanych oraz określającą zasady działania organów administracji publicznej w tym zakresie jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą Pb”.

Art. 5 ust. 2 ustawy Pb stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым 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 ust. 1 pkt 1-7.

Na podstawie art. 61 pkt 1 ustawy Pb właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w przywołanym powyżej art. 5 ust. 2 tej ustawy.

Ponadto należy także wskazać na art. 61 pkt 2 ustawy Pb zgodnie z którym, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Natomiast przepisy art. 62 ustawy Pb regulują kwestie okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego. I tak zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pb 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.

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy Pb organ nadzoru budowlanego - 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.

Dodatkowo, zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy Pb 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.

Obowiązek wskazany powyżej, zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy Pb, 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 art. 70 ust. 1.

Należy także wskazać, że ustawa Pb przewiduje odpowiednie przepisy karne za nieprzestrzeganie ww. obowiązków. I tak na podstawie art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy Pb, 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. Z kolei, na podstawie art. 93 pkt 8 ustawy Pb, kto nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a (tj. zapewnienia przeprowadzenia kontroli okresowej) podlega karze grzywny.

Natomiast organami właściwymi w zakresie ustalenia i podjęcia odpowiednich działań w przypadku wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego są organy nadzoru budowlanego, które dysponują odpowiednimi narzędziami w tym zakresie, określonymi w przepisach ustawy Pb. I tak zgodnie z art. 62 ust. 3 ustawy Pb organ nadzoru budowlanego - 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 art. 62 ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Ponadto, zgodnie z art. 66 ust. 1 ustawy Pb w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie (art. 66 ust. 2 ustawy Pb).

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy Pb jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Przywołanego przepisu nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków.

W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, zgodnie z przepisami art. 68 ustawy Pb, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania,
- 2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów,
- 3) zarządzić:
 - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
 - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

W świetle powyższego zasadne jest stwierdzenie, że ustawa Pb zawiera odpowiednie przepisy regulujące kwestie utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym i estetycznym, w tym przepisy umożliwiające kontrolę i egzekwowanie obowiązków w tym zakresie przez organy nadzoru budowlanego.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /