



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DAB-VI.054.9.2024
Warszawa, 25 lipca 2024 r.

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: Interpelacja nr 3717 w sprawie przywracania estetyki i funkcjonalności budynków

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 3717 w sprawie przywracania estetyki i funkcjonalności budynków z 11 lipca 2024 r. przesyłam informacje o rozwiązaniach dotyczących zapewnienia funkcjonalności i estetyki budynków.

W odniesieniu do budynków w nieodpowiednim stanie technicznym ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.) zwana dalej „ustawą Pb”, posiada odpowiednie narzędzia prawne, dzięki którym właściciele lub zarządcy takich budynków, mogą zostać zobligowani do wykonania w nich koniecznych napraw.

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.

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) przesać 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.

Ponadto, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy Pb, w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, lub ingerencji lub naruszeń, o których mowa w art. 66 ust. 1a, organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, środków przewidzianych w ust. 1 są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego (zob. art. 69 ust. 2 ustawy Pb).

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.

Niemniej jednak w praktyce stosowania ww. przepisów często dochodzi do problemów związanych z ustaleniem właściciela lub zarządcy dla obiektu, na którego można by nałożyć określony obowiązek. Jeszcze inne problemy pojawiają się na gruncie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, które niejednokrotnie nie pozwalają na szybkie przeprowadzenie egzekucji administracyjnej w sprawach budowlanych.

Jednocześnie należy zauważyć, że w kwestii estetyki w architekturze problematyczne okazuje się ustalanie odpowiednich kryteriów oceny, z uwagi na wysoki poziom uznaniowości w postrzeganiu tego typu wartości niematerialnych, co powoduje trudności również w możliwości legislacyjnego rozwiązania problemu z estetyką budynków. Ponadto problem braku estetyki może być różnie postrzegany w zależności nawet od osoby

inspektora dokonującego kontroli, lokalizacji budynku, charakteru miejscowości, czy zastosowanej technologii budowlanej.

Zaznaczyć przy tym należy, iż w Ministerstwie Rozwoju i Technologii trwają prace nad nowym brzmieniem przepisów rozporządzenia o użytkowaniu. Po opracowaniu nowego projektu rozporządzenia zostanie on poddany konsultacjom publicznym, uzgodnieniom międzyresortowym oraz opiniowaniu. Wówczas każdy będzie mógł wyrazić swoją opinię w zakresie propozycji zmian.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że resort rozwoju i technologii prowadzi program TERMO, w ramach którego dostępne są różnorodne instrumenty wsparcia inwestycji polegających na termomodernizacji, remontach oraz montażu instalacji odnawialnych źródeł energii w budynkach – co do zasady – wielorodzinnych. Realizowane działania prowadzą m.in. do poprawy efektywności energetycznej budynków, obniżenia rachunków za utrzymanie nieruchomości, zmniejszenia zapotrzebowania na paliwa kopalne oraz poprawy estetyki i stanu technicznego budynków. Dostępne w ramach programu TERMO narzędzia wsparcia regulowane są przepisami ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2023 r. poz. 2496).

Program TERMO zawiera działające od lat i dobrze znane instrumenty wsparcia finansowane ze środków FTiR takie jak premia termomodernizacyjna, remontowa i kompensacyjna. Dodatkowo od 2020 r. dostępna jest zwiększona premia na inwestycje realizowane w obrębie mieszkaniowego zasobu gmin (obecnie zmodyfikowana i udzielana jako premia MZG). Ponadto, wraz z możliwością wykorzystania środków z ogłoszonego przez Komisję Europejską Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności, Polska opracowała i przyjęła Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększenia Odporności (KPO), który objął również działania z zakresu mieszkalnictwa. Jedno z takich działań, ujęte w pkt. B1.1.2. „Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych”, przewiduje utworzenie dodatkowych instrumentów wsparcia dla inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych. W związku z tym działaniem wprowadzono trzy nowe instrumenty wsparcia: grant termomodernizacyjny, grant MZG i grant OZE. Składanie wniosków o przyznanie grantów finansowanych w ramach KPO możliwe jest od 1 lutego 2023 r.

Podstawowym instrumentem wsparcia jest premia termomodernizacyjna. Jest to wsparcie udzielane właścicielowi lub zarządcy budynku mieszkalnego (wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe, gminy, osoby fizyczne i inni) na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych. Możliwe jest dofinansowanie m.in. ocieplenia ścian i dachów, wymiany okien i drzwi, podłączenia do sieci ciepłowniczej itp. Warunkiem uzyskania wsparcia jest osiągnięcie określonej w ustawie oszczędności energii. Podstawowa wysokość premii wynosi 26% kosztów inwestycji. Wsparcie może być zwiększone do 31%, jeżeli wraz z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym realizowana jest instalacja OZE.

Jednocześnie, przy wnioskowaniu o premię termomodernizacyjną inwestor może wystąpić o przyznanie grantu termomodernizacyjnego ze środków KPO, który jest udzielany w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i powiększa premię termomodernizacyjną.

Kolejnym instrumentem jest premia remontowa na realizację przedsięwzięć remontowych, których przedmiotem jest: remont budynków wielorodzinnych, wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali, przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie oraz wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi. Wysokość premii remontowej wynosi obecnie 25% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

W przypadku inwestycji prowadzonych przez gminy w budynkach mieszczących lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, istnieje możliwość skorzystania z premii MZG. Premia ta wynosi 50% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego. Dodatkowo w przypadku, gdy budynek, który ma zostać poddany przedsięwzięciu jest wpisany do rejestru zabytków, znajduje się na obszarze wpisanym do takiego rejestru lub inwestycja, której jest przedmiotem stanowi przedsięwzięcie rewitalizacyjne opisane w gminnym programie rewitalizacji, premia wynosi 60% wartości przedsięwzięcia.

Gminy, które prowadzą inwestycje, na które uzyskały premię MZG mogą dodatkowo zawnieść o przyznanie grantu MZG zwiększającego premię. Grant ten jest udzielany w wysokości 30% kosztów prowadzonego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego. W określonych przypadkach wysokość wsparcia może więc wynieść aż 90% kosztów inwestycji.

Istotnym z punktu widzenia właścicieli kamienic instrumentem wsparcia jest premia kompensacyjna stanowiąca element mechanizmu kompensowania strat, jakie ponieśli w wyniku obowiązywania systemu czynszu regulowanego właściciele budynków, w których w okresie między 12 listopada 1994 r. a 25 kwietnia 2005 r. znajdowały się lokale kwaterunkowe. Premię kompensacyjną należy wykorzystać na realizację przedsięwzięcia remontowego lub remont budynku mieszkalnego. Jej wysokość uzależniona jest od liczby lokali kwaterunkowych oraz okresu, kiedy w tych lokalach obowiązywał czynsz regulowany (przeciętna wysokość wsparcia wynosi ok. 89,2%).

Kolejnym instrumentem wsparcia jest Grant OZE. Instrument ten służy wsparciu inwestycji polegających na zakupie, montażu, budowie lub modernizacji instalacji OZE w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Grant ten jest udzielany w wysokości 50% kosztów inwestycji netto oraz wypłacany jako refinansowanie po jej udokumentowanym zakończeniu. Właściciele budynków często łączą inwestycje w instalacje odnawialnych źródeł energii z pracami remontowymi, co poza poprawą jego efektywności energetycznej pozytywnie wpływa również na estetykę budynku.

Zgodnie z ustawą, operatorem programu jest Bank Gospodarstwa Krajowego, dlatego też warto zapoznać się ze szczegółowymi informacjami zawartymi na stronie internetowej BGK, gdzie w odpowiednich zakładkach można znaleźć szczegóły dotyczące zasad ubiegania się o wsparcie oraz dokumenty niezbędne do dotarcia do wniosku:

<https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-termo/>

Więcej szczegółowych informacji można również znaleźć na stronach internetowych Ministerstwa Rozwoju i Technologii:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/wspieranie-termomodernizacji-remontow-i-oze> .

Powyższe instrumenty mogą ułatwić przywracanie estetyki budynków dzięki środkom finansowym ułatwiającym inwestycje również w tym zakresie.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Ignacy Niemczycki

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku ze złożoną interpelacją/zapytaniem/intervencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na

- podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
 5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
 6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
 7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
 8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
 9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
 10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
 11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.