

DO:

- ORGANIZATORÓW LETNIEGO WYPOCZYNU DZIECI I MŁODZIEŻY,
 - WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, BĘDĄCYCH MIEJSCEM LETNIEGO WYPOCZYNU DZIECI I MŁODZIEŻY,
 - ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY – PLACÓW ZABAW
-

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lublinie przypomina, że obowiązki właścicieli i zarządców obiektów budowlanych regulowane są w rozdziale 6 i rozdziale 5d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 202 r. poz. 682 ze zm.).

W celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych właściciel lub zarządca zobowiązany jest, między innymi, do poddania ich okresowym kontrolom stanu technicznego.

Zasady i zakres kontroli okresowych regulowane są w rozdziale 6 ustawy Prawo budowlane.

Spełnienie przez właściciela lub zarządcę obowiązków, o których mowa w rozdziale 6 ustawy Prawo budowlane, podlega kontroli przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Lublinie.

Rozdział 6: Utrzymanie obiektów budowlanych

Art. 61. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 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 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.

Art. 62.

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 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; */osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie na piśmie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli/;*
 - 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2; (...)
- 1a. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. (...)
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 i 2, (...)
3. 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.
4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5–6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, 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. (...)

Art. 62a.

1. Z kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół.
2. 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.
3. W zaleceniach wskazuje się:
 - 1) czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości;
 - 2) termin wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.
4. 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.
5. Protokół, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c, jest sporządzany w formie dokumentu elektronicznego, z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284, 412 i 2127).
6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi wzór protokołu, o którym mowa w ust. 5, w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

Art. 62b.

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:
 - 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
 - 2) papierowej.
2. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3, zawiadamia o kontroli organ nadzoru budowlanego:
 - 1) za pomocą systemu c-KOB albo
 - 2) na piśmie – jeżeli kontrola dotyczyła obiektu budowlanego, dla którego nie prowadzi się książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.
3. W przypadku awarii lub przerwy w działaniu systemu c-KOB uniemożliwiającej dokonanie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, przepis art. 60f ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 63.

1. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.
2. (uchylony)
3. (uchylony)

Art. 64. (uchylony)

Art. 65. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w art. 64 ust. 3, przedstawicielom organu nadzoru budowlanego oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

Art. 70.

1. 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.
2. 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.

Rozdział 5d: Książka obiektu budowlanego

Art. 60a. Książka obiektu budowlanego jest dokumentem przeznaczonym do dokonywania wpisów w zakresie:

- 1) informacji o obiekcie budowlanym;
- 2) imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania lub siedziby oraz e-maila właściciela lub zarządcy;
- 3) kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1;
- 4) ekspertyz i opinii technicznych dotyczących obiektu budowlanego oraz imion i nazwisk osób, przez które zostały sporządzone;
- 5) przeglądów technicznych, konserwacji oraz napraw urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, oraz imion i nazwisk osób, które dokonały tych czynności;
- 6) robót budowlanych związanych z obiektem budowlanym, a wykonywanych po oddaniu do użytkowania;
- 7) katastrof budowlanych dotyczących obiektu budowlanego;
- 8) decyzji, postanowień, zaświadczeń i innych dokumentów wydanych przez organy administracji publicznej, dotyczących obiektu budowlanego.

Art. 60b.

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:
 - 1) budynku oraz
 - 2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.
2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:
 - 1) budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;
 - 2) obiektów budowlanych:
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
 - b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;
 - 3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 60c. Książkę obiektu budowlanego zakłada właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku obiektu budowlanego, do którego użytkowania jest wymagana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie;
- 2) upływu terminu na zgłoszenie, w drodze decyzji, przez organ nadzoru budowlanego sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy albo doręczenia zaświadczenia organu nadzoru budowlanego o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu – w przypadku obiektu budowlanego, do użytkowania którego jest wymagane zawiadomienie o zakończeniu budowy;
- 3) dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – jeżeli w wyniku tej zmiany obiekt budowlany niewymagający wcześniej założenia książki obiektu budowlanego stał się obiektem budowlanym, dla którego należy prowadzić książkę obiektu budowlanego.

Art. 60d. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wskazuje w książce obiektu budowlanego osobę fizyczną do prowadzenia tej książki. Za prowadzenie książki obiektu budowlanego odpowiada wskazana w tej książce osoba fizyczna.

Art. 60e.

1. Uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:
 - 1) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w zakresie niezbędnym do założenia książki obiektu budowlanego oraz jej zamknięcia;
 - 2) osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia;
 - 3) osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, dokonują wpisów w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 1, 2 oraz 4–8.
3. Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1, dokonują wpisów w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 3. Art. 60f. 1. Wpisu w książce obiektu budowlanego dokonuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności, której wpis dotyczy. (...)

Art. 60h.

1. Książkę obiektu budowlanego zakłada się i prowadzi w postaci elektronicznej w systemie c-KOB (...)

Art. 60i.

1. W przypadku zmiany właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego dotychczasowy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego przekazuje nowemu właścicielowi lub zarządcy tego obiektu książkę obiektu budowlanego. (...)

Art. 60k.

1. Osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia zapewnia dołączenie do książki obiektu budowlanego planu sytuacyjnego.
2. Plan sytuacyjny zawiera:
 - 1) zaznaczone granice nieruchomości, na której jest usytuowany obiekt budowlany, a w przypadku sieci – oznaczenie jej lokalizacji w terenie;
 - 2) określenie istniejących miejsc przyłączenia obiektu budowlanego do sieci uzbrojenia terenu;
 - 3) określenie istniejących miejsc usytuowania urządzeń przeznaczonych do odcinania instalacji od przyłączy oraz przyłączy od sieci;
 - 4) określenie przebiegu istniejących dróg pożarowych;
 - 5) określenie miejsc usytuowania istniejących hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody do celów przeciwpożarowych oraz stanowisk czerpania wody.
3. W przypadku usytuowania urządzeń przeznaczonych do odcinania instalacji od przyłączy wewnątrz obiektu budowlanego do książki obiektu budowlanego dołącza się opis pozwalający na zlokalizowanie tych urządzeń. (...)

Art. 60r. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej i elektronicznej, w tym dokonywania wpisów,
- 2) szczegółowy sposób uwierzytelniania i autoryzacji w systemie c-KOB – mając na względzie zapewnienie nieusuwalności, przejrzystości i chronologii wpisów w książce obiektu budowlanego oraz zapewnienie bezpieczeństwa gromadzonych danych.

Rozdział 9: Przepisy karne

Art. 91a. Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым 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.

Art. 92. 1. Kto:

- 2) 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.

Art. 93. Kto:

- 8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1–4a lub art. 62b,
- 9) nie spełnia, określonych w art. 60c, art. 60d, art. 60f ust. 1, art. 60g, art. 60i ust. 1, art. 60m, art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust. 3, obowiązków założenia, wyznaczenia do prowadzenia, prowadzenia, dokonywania wpisów w terminie, zamknięcia, przekazywania lub udostępniania książki obiektu budowlanego lub przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym,
- 9a) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2, podlega karze grzywny.