

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie

<http://pinbciechanow.bip-e.pl/inb/poradnik-interesanta/946,Obowiazki-wlasciciela-i-zarzadcy-objektu-budowlanego-kontrolne-okresowe.html>
25.04.2024, 11:31

Obowiązki właściciela i zarządcy obiektu budowlanego – kontrole okresowe

I. Art. 63 Prawa budowlanego zobowiązuje właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego do PRZECHOWYWANIA PRZEZ CAŁY OKRES ISTNIENIA OBIEKTU:

- dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, a szczególności: pozwolenia na budowę, projektu budowlanego, inwentaryzacji powykonawczych, pozwolenia na użytkowanie,
- instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem,
- opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

II. Zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca jest obowiązany **PROWADZIĆ dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, KSIĄŻKĘ OBIEKTU BUDOWLANEGO**, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- obiektów budowlanych;
- budownictwa zagrodowego i letniskowego,
- nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę - wymienionych w art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego,
- dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzona jest książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Szczegółowe wymogi dot. prowadzenia KSIĄŻKI OBIEKTU określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego, opublikowanym w Dz. U. nr 120 z 2003r., poz. 1134.

Książki obiektu można nabyć w sklepach i hurtowniach zajmujących się dystrybucją druków akcydensowych, budowlanych i innych.

III. Zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca budynku jest zobowiązany do poddawania obiektów budowlanych, w czasie ich użytkowania, KONTROLOM OKRESOWYM:

1. co najmniej raz w roku (art. 62 ust.1 pkt 1) - w zakresie sprawdzenia stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych);

Dodatkowe wymogi przeprowadzania kontroli okresowych budynków mieszkalnych określone są w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836);

Przykładowy wzór protokołu z rocznej kontroli budynku mieszkalnego na druku K-04, a pozostałych obiektów budowlanych na druku K-03

2. co najmniej raz na 5 lat (art. 62 ust. 1 pkt 2) - w zakresie sprawdzenia:

- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- instalacji piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

Przykładowy wzór protokołu z pięcioletniej kontroli budynku mieszkalnego na druku K-05,

3. co najmniej dwa razy w roku (do 31 maja i do 30

listopada) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2.000m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu powyżej 1.000m² (art. 62 ust. 1 pkt 3) - w zakresie sprawdzenia stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych),

przy czym OSOBY DOKONUJĄCE KONTROLI w/w obiektów wielko-powierzchniowych obowiązane są bezzwłocznie pisemnie ZAWIADOMIĆ Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o przeprowadzonej kontroli (druk K-01);

Przykładowy wzór protokołu z pięcioletniej kontroli budynku mieszkalnego na druku K-02,

4. w przypadku 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, pożary lub powodzie, w wyniku których nastąpiło uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska - każdorazowo (art. 62 ust. 1 pkt 4).

5. okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb

użytkowych (*obowiązuje od 1.01.2009r.*):

- co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
- 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 (*obowiązuje od 1.01.2009r.*).

Powyższe kontrole, powinny być DOKONYWANE przez OSOBY POSIADAJĄCE UPRAWNIENIA BUDOWLANE w odpowiedniej specjalności i zakresie, przy czym:

- kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
- kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, powinny przeprowadzać:
- osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności w odniesieniu do kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

OSOBY DOKONUJĄCE KONTROLI OKRESOWYCH (w poszczególnych zakresach) powinny sporządzić PROTOKÓŁ Z KONTROLI, który właściciel lub zarządca załącza do książki obiektu.

UWAGA:

W przypadku, gdy w protokóle z kontroli okresowej

stwierdzono uszkodzenia lub braki mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem lub zatrucie gazem, zgodnie z art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego, osoba dokonująca kontroli zobowiązana jest niezwłocznie przekazać kopię protokołu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie.

IV. PRZEPISY KARNE - Prawa budowlanego

- Art. 91a

Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych 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. 93. Kto:

pkt 6) wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę bądź w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu,

pkt 8) nie spełnia obowiązku dokonywania przeglądów okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1,

pkt 9) nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,

pkt.9a) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art.70 ust. 2,

podlega karze grzywny.

Opłaty skarbowe: Nie dotyczy

Termin załatwienia sprawy: Nie dotyczy.

Miejsce złożenia dokumentów:

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie, ul. 17 Stycznia 7, 06-400 Ciechanów, III piętro, pokój 316 - dot. druków A-01 i A-02,

Tryb odwoławczy: Nie dotyczy.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U z 2018r. poz. 1202 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego, (Dz. U. nr 120 z 2003r., poz. 1134),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74, poz. 836).

[Druki do pobrania](#)

Metadane

Data publikacji : 02.02.2009

Data modyfikacji : 19.03.2021

[Rejestr zmian](#)

Podmiot udostępniający informację:
Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ciechanowie

Osoba wytwarzająca/odpowiadająca za informację:
Maria Kusznierewicz

Osoba udostępniająca informację:
Maria Kusznierewicz

Osoba modyfikująca informację:
Dariusz Damaz

[Poprzedni Strona](#)
[Następny Strona](#)