

OPINIA PRAWNA

dot. interpretacji zapisów art. 62 ust. 1 pkt 1 w przedmiocie kontroli okresowych

Obowiązkiem każdego właściciela i zarządcy obiektu budowlanego jest utrzymywanie i użytkowanie go zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Osiągnięcie celu wymaga od zarządcy między innymi realizowania zapisów art. 62 PB w zakresie kontroli okresowych.

1. Czy dopuszczalne jest łączenie kontroli okresowych?

Okazuje się, że nawet organy kontrolne nie są w tym zakresie jednomyślne. Aby jednoznacznie na to pytanie odpowiedzieć należy przeanalizować szczegółowe zapisy czynności kontrolnych.

1. Kontrola okresowa, co najmniej raz w roku („roczna”) - art. 62, ust. 1, pkt. 1 Pb

Kontrola „roczna” polega na:

a) sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Do elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne należą wszystkie zewnętrzne elementy obiektu budowlanego. Natomiast elementami narażonymi na czynniki niszczące są elementy obiektu, na które oddziałują:

- czynniki powstające w trakcie procesów technologicznych odbywających się wewnątrz obiektu lub w bezpośredniej jego bliskości (np. drgania wywołane pracą pras mimośrodowych),
- czynniki wytwarzane przez urządzenia techniczne niezwiązane z obiektem (np. samochody przejeżdżające przez most),
- czynniki wytwarzane przez siły natury (np. wilgoć na basenie)

b) sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

Należy przyjąć, że są to instalacje i urządzenia, które przeciwdziałają negatywnemu oddziaływaniu obiektu na stan środowiska oraz na życie lub zdrowie ludzi, w szczególności w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, powodowania hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych. Takimi urządzeniami są np. urządzenia sanitarne służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, urządzenia filtrujące czy wyłuszczone. Obowiązek kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy - Prawo budowlane, nie został w żaden sposób ograniczony w stosunku do rodzaju obiektu budowlanego czy podmiotu zobowiązanego do takiej kontroli okresowej.

c) sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych(dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

Ocena powinna obejmować sprawdzenie:

- wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
- zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu,
- drożności przewodów kominowych,
- siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych,
- występowania uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, włazów, ław kominowych, nasad kominowych itp.,
- działania urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.),
- częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych, o jakich mowa w § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719),
- dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z kominami,
- występowania innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Zgodnie z § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

Instalacją gazową jest układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami (zob. § 3 pkt 13 ww. rozporządzenia).

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać ocenę:

- stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia tych elementów,
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe

- działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. W razie potrzeby do protokołów należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

Kontrolę należy przeprowadzać raz w każdym roku kalendarzowym przy czym odstęp czasu między datą kontroli w danym roku, a datą kontroli w roku poprzednim nie musi być równy 365 dni (tj. 1 rok). Wskazane jest jednak aby przeglądy przeprowadzać w okresie wiosennym, kiedy można zaplanować ewentualne prace remontowe.

Do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych upoważnione są:

- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane w 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.

Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominarskim, mogą więc również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Natomiast wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Przez uprawnienia budowlane odpowiednie do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych, rozumie się uprawnienia, które upoważniają ich posiadacza do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, w zależności od zakresu posiadanych uprawnień. Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie, mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

Natomiast kontrolę stanu technicznego instalacji gazowych mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przez NB przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 z późn. zm.).

2. Kontrola okresowa, co najmniej raz na 5 lat („pięcioletnia”) -art. 62, ust. 1, pkt. 2 Pb

Kontrola okresowa pięcioletnia polega 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 uzemień instalacji i aparatów.

Zakres kontroli rocznej i pięcioletniej 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. Oznacza to, że właściciel lub zarządca, w roku kalendarzowym, w którym przypadają obie kontrole może przeprowadzić jedną kontrolę, która uwzględniałaby zakres kontroli rocznej i pięcioletniej.

Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 z późn. zm.).

OPINIA PRAWNA

Jak wynika z zakresu kontroli rocznej i pięcioletniej, znaczna część czynności pokrywa się, co oznacza, że nie ma potrzeby ich powtarzania. Jednak te czynności, które nie zostały wykonane w ramach kontroli pięcioletniej, należy przeprowadzić. Na pewno do przeprowadzenia pozostaną czynności polegające na **sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska**, które nie występują w katalogu czynności kontroli pięcioletniej.

2. Czy konieczne jest wykonywanie kontroli okresowej dwa razy w roku dla budynków o powierzchni dachu powyżej 1000m²?

3. Kontrola okresowa, co najmniej dwa razy w roku dla obiektów wielkopowierzchniowych -art. 62, ust. 1, pkt. 3 Pb

Kontroli stanu technicznego co najmniej dwa razy w roku należy dokonywać przed i po okresie zimowym w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada - jedynie w stosunku do dwóch rodzajów obiektów.

Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy, tzn. przekraczającą 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu oraz inne niż budynki obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², tj. obiekty budowlane, dla których nie można określić powierzchni zabudowy jak np. wiaty. W odniesieniu do pozostałych obiektów obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli dwa razy w roku nie ma zastosowania.

Osoba dokonująca kontroli ma obowiązek bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli (zob. art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy - Prawo budowlane*).

Jak wynika z zapisów art. 62, ust.1 pkt 3 PB o zwiększonej częstotliwości kontroli okresowej decyduje dla parametr zabudowy pow. 2000m² dla wszystkich obiektów budowlanych, natomiast parametr powierzchni dachu pow. 1000m² dotyczy innych obiektów niż budynki.

OPINIA PRAWNA

Zapisy art. 62, ust.1 pkt 3 PB jednoznacznie wskazują wyłączenie budynków z konieczności „półrocznej” kontroli okresowej, jeżeli powierzchnia zabudowy nie przekracza 2000m² nawet wtedy gdy powierzchnia dachu przekracza 1000m².

Wojciech Jan Konieczny