KOMUNIKAT nr 2/2025

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu opolskiego do właścicieli i zarządców o kontrolach obiektów wielkopowierzchniowych

Przypominam właścicielom oraz zarządcom obiektów budowlanych o ciążącym na nich ustawowym obowiązku zapewnienia wykonania przez właścicieli i zarządców kontroli, o których mowa w art. 62 ust.1 ustawy Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2025 r., poz. 418), ze szczególnym uwzględnieniem art. 62 ust. 1 pkt. 3, który nakłada obowiązek na właścicieli lub zarządców budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000m^2, bez względu na powierzchnię dachu oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000m^2, obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowych, co najmniej 2 razy w roku, w terminach do 31 maja i 30 listopada.

Kontrole okresowe powinny wykonywać – na zlecenie właściciela lub zarządcy – osoby posiadające właściwe kwalifikacje. Celem kontroli jest sprawdzenie 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 i wentylacyjnych. O przeprowadzonej kontroli osoby kontrolujące mają obowiązek bezzwłocznie na piśmie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego (dotyczy jedynie art. 62 ust.1 pkt.3 Pb). W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego jest obowiązany do usunięcia ich w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli (art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). Kopię protokołu, zawierającego nieprawidłowości mogące spowodować wyżej wymienione zagrożenia, osoba kontrolująca jest zobowiązana bezzwłocznie przesłać do właściwego organu nadzoru budowlanego, który przeprowadza kontrolę potwierdzającą usunięcie uszkodzeń lub braków.

Zatem mając na uwadze przedmiotowy przepis, należy stwierdzić, że ustawodawca nałożył obowiązek przeprowadzania co najmniej dwukrotnych w ciągu roku obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego - przed i po okresie zimowym - w stosunku do dwóch rodzajów obiektów. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy oraz inne obiekty budowlane posiadające dach o wskazanej w przepisie powierzchni. Jednocześnie przypominam, że art. 61 Prawa budowlanego wskazuje podmioty zobowiązane do dbania o stan techniczny obiektu budowlanego, a jest to właściciel i zarządca obiektu. Obiekt należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem i powinien być utrzymywany w należytym stanie technicznym, czyli w takim stanie sprawności obiektu budowlanego oraz jego instalacji, urządzeń i innych elementów, który nie wymaga żadnych napraw oraz zapewnić dochowując należytej

staranności bezpieczne użytkowanie obiektów w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt związanych z działaniem człowieka lub sił natury takich jak: silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, pożary, powodzie itp., w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego dokumenty, o których mowa w art. 60 Pb (dokumentacja budowy, dokumentacja powykonawcza) oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania oraz prowadzić książkę obiektu.

Przypominam także, że zgodnie z art. 91a ustawy – Prawo budowlane, kto nie spełnia określonego w art. 61 obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Mając powyższe na względzie wnoszę o przestrzegania przepisów wynikających z Prawa budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
dla powiatu opolskiego w Opolu
Monika Drożyńska- Delinowska
Opole, kwiecień 2025 r.