

**Komunikat Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego
do właścicieli i zarządców obiektów budowlanych
o kontrolach obiektów poddanych działaniom sił natury**

Przypominam, że zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 61 pkt 2 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)*, na właścicielach i zarządcach ciąży obowiązek przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Do czynników związanych z działaniem sił natury należą m.in. 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.

Przedmiotową kontrolę mogą przeprowadzać jedynie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Jednakże w art. 62 ust. 4 i 5 *ustawy – Prawo budowlane* zostały wskazane wyjątki w zakresie kontroli: instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych, urządzeń chłodniczych – które w pewnych przypadkach mogą być kontrolowane również przez osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji, sieci energetycznych i gazowych – oraz przewodów kominowych – które w pewnych przypadkach mogą być kontrolowane także przez osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

Osoba dokonująca ww. kontroli sporządza z niej protokół. W przypadku, gdy podczas kontroli zostaną stwierdzone uszkodzenia lub istnieje konieczność uzupełnienia braków, o których mowa w art. 70 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, protokół powinien zawierać informację (potwierdzenie), że na właścicielach, zarządcach lub użytkownikach obiektu budowlanego (na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub umowach) ciąży obowiązek usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia ww. braków. Ponadto osoba dokonująca kontroli jest obowiązana przesłać niezwłocznie po jej przeprowadzeniu kopię tego protokołu do właściwego organu nadzoru budowlanego (zob. art. 70 ust. 2 *ustawy - Prawo budowlane*).

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, 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 (art. 70 ust. 1 *ustawy - Prawo budowlane*).

Natomiast po otrzymaniu kopii protokołu, wskazującego stwierdzenie ww. uszkodzeń lub braków, właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu sprawdzenia, czy właściciele, zarządcy lub użytkownicy obiektu budowlanego usunęli stwierdzone uszkodzenia i uzupełnili braki.

Należy przy tym zaznaczyć, że przepisy karne przewidują sankcje za niezastosowanie się do obowiązku wynikającego z art. 70 ust. 1 ww. ustawy (zob. art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane), za utrzymanie obiektu budowlanego w nienależyтым stanie technicznym (zob. art. 91a ustawy - Prawo budowlane), czy też za nieprzesłanie kopii protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2 (zob. art. 93 pkt 9a ustawy - Prawo budowlane).

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
Robert Dziwiński

Warszawa, 1 września 2010 r.