

**UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WE WŁAŚCIWYM STANIE TECHNICZNYM – W MYŚL
PRZEPISÓW USTAWY PRAWO BUDOWLANE – INFORMACJA**

(dla GMINNYCH ZESPOŁÓW ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO POWIATU NOWOTARSKIEGO)

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
(tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.)

Komunikat Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego do właścicieli i zarządców obiektów budowlanych w związku z potencjalnymi zagrożeniami występującymi w okresie zimowym

Szanowni Państwo,

sezon jesienno-zimowy, to okres występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych, które mogą spowodować uszkodzenie obiektu budowlanego lub spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Przypominam, że w takiej sytuacji, zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane,

właściciele i zarządcy zobowiązani są do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego.

Nie wolno również dopuszczać do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg i należy zapewnić właściwe i odpowiednio częste odśnieżanie dachu oraz elementów elewacji budynku. Konieczne jest usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, które mogą zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących się na ciągach pieszych i jezdnych, przebiegających bezpośrednio przy budynku.

Prace związane z usuwaniem śniegu z dachu mogą stwarzać ogromne zagrożenie dla osób je wykonujących a także dla samego budynku, dlatego muszą być prowadzone z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i przepisów BHP.

Aby uniknąć potencjalnych zagrożeń, zwracam się do wszystkich zobowiązanych o bezzwłoczne spełnianie obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Dorota Cabańska

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego

źródło: <https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/komunikat-glownego-inspektora-nadzoru-budowlanego-do-wlascicieli-i-zarzadcow-obiektow-3>

Rozdział 6 – Utrzymanie obiektów budowlanych [Art. 61 do Art. 70]

WSTĘP

Ustawa – Prawo budowlane normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Przepisy rozdziału 6 obejmują kompleksowy zbiór obowiązków, którym podlegają właściciele i zarządcy obiektów budowlanych w zakresie utrzymywania ich we właściwym stanie technicznym.

Zasady prawidłowego użytkowania

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7 (patrz niżej).

Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając (również w trakcie jego eksploatacji):

1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych dotyczących:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) higieny, zdrowia i środowiska,

- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
 - e) ochrony przed hałasem,
 - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
 - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

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, 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.

DOKUMENTY ZWIĄZANE Z OBIEKTEM BUDOWLANYM

Przekazanie dokumentacji

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy (pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu) i dokumentację powykonawczą (dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi). Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Przechowywanie dokumentów

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa powyżej oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Obowiązkiem przechowywania objęte są również kopie imiennych przydziałów lokali, protokoły zdawczo-odbiorcze lokali, umowy najmu lokali, protokoły pomiaru powierzchni użytkowej lokali.

Książka obiektu 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. Do książki obiektu budowlanego dołączone winny być wszystkie protokoły z kontroli obiektu budowlanego.

(*). Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych, dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Udostępnianie dokumentów

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać przedmiotowe dokumenty 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.

KONTROLE OKRESOWE I DORAŻNE

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 (obowiązek kontroli nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych),

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 [**obiekty wielkopowierzchniowe**], 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 wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń [...] (kontrolę właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia).

[W przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszenia wymagań dotyczących obiektu budowlanego, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie go do celów mieszkalnych, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie skutków ingerencji lub naruszeń lub przywrócenie stanu poprzedniego. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.]

W trakcie ww. kontroli należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

Dodatkowe regulacje dotyczące kontroli okresowych budynku mieszkalnego zawiera rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych

(Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.).

OSOBY UPRAWNIONE DO KONTROLOWANIA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrole, o których mowa w opracowaniu, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych 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.

Protokół

Z kontroli osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół.

Protokół 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.

Zalecenia pokontrolne

W zaleceniach wskazuje się czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i termin ich wykonania.

DZIAŁANIA ORGANU NADZORU BUDOWLANEGO

Organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego.

W razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na ww. osoby, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Usuwanie nieprawidłowości

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

– organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zakaz użytkowania

Organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Rozbiórka

Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia (nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków). W stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o której mowa wyżej organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie.

Opróżnienie budynku

W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zaważeniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) zarządzić:
 - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
 - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

Usuwanie niebezpieczeństw

W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, środków zabezpieczających są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

PRZEPISY KARNE

Przeszkadzanie organom nadzoru

Art. 91. 1. Kto:

- 1) udaremnia określone ustawą czynności organów administracji architektonicznobudowlanej lub nadzoru budowlanego,
- 2) wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Użytkowanie obiektu niezgodnie z przepisami

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.

Niespełnianie obowiązków, utrudnianie

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,
- 3) utrudnia, określone ustawą, czynności organów administracji architektonicznobudowlanej lub nadzoru budowlanego, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Naruszenie wymagań ustawy

Art. 93. Kto:

- 3) dokonuje rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając przepisy art. 30b ust. 1 lub art. 31 ust. 1,
- 8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1–4a,
- 9) nie spełnia, określonych w art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,
- 9a) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2,
- 10) nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, o których mowa w art. 81c ust. 1, żądanych przez organ nadzoru budowlanego, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem, podlega karze grzywny.

Tryb orzekania Art. 94. Orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 92 i art. 93, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

PODSUMOWANIE

Właściwe utrzymanie i użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem daje gwarancję bezawaryjnego funkcjonowania budynków, budowli, obiektów małej architektury, infrastruktury i urządzeń budowlanych w przestrzeni publicznej. Wypełnianie przez właścicieli, zarządców i użytkowników obowiązków, wynikających z ustawy Prawo budowlane a podyktowanych względami technicznymi, minimalizuje ryzyko niekontrolowanych uszkodzeń obiektów budowlanych i powstania katastrof budowlanych, równocześnie zapewnia bezpieczeństwo użytkownikom obiektów budowlanych, ludzi, zwierząt, a także posiadanego przez społeczeństwo mienia.

Niejednokrotnie obiekt budowlany zbudowany zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz utrzymywany we właściwym stanie technicznym, oprze się takim żywiołom jak ogień, woda, wyładowania atmosferyczne czy porywisty wiatr. Z raportu Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego pt. „Katastrofy budowlane w 2021 roku” wynika, że na terenie Polski od 2018 r. odnotowuje się stały wzrost katastrof budowlanych. W roku 2021 zgłoszonych zostało 469 katastrof budowlanych, których główną przyczyną (85,2%) były zdarzenia losowe (przede wszystkim silne, porywiste wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska – niezależne od działalności człowieka) oraz katastrofy powodowane działaniem (bądź zaniechaniem) człowieka jak pożary, wybuchy i wypadki komunikacyjne. Błędy wynikające z niewłaściwego utrzymywania obiektów budowlanych powodujących ich zły stan techniczny stanowiły ok. 10% występujących katastrof budowlanych. Niejednokrotnie zdarzenie losowe (silny wiatr, czy też obfite opady atmosferyczne) było jedynie finalnym czynnikiem całego zdarzenia. **Ich podłożem natomiast było nierespektowanie przez właścicieli, czy też zarządców ciążących na nich obowiązków związanych z prawidłowym utrzymaniem obiektu budowlanego**, czy też błędnie wykonywane roboty budowlane przez osoby uczestniczące w procesie budowlanym.

Przestrzeganie podstawowych zasad bezpieczeństwa oraz właściwe zastosowanie wiedzy technicznej podczas prowadzenia robót budowlanych jak również utrzymywanie obiektu budowlanego wraz z jego instalacjami i urządzeniami towarzyszącymi we właściwym stanie technicznym, minimalizują ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej. Obiekty budowlane wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi i infrastruktury technicznej, po oddaniu ich do użytkowania, **nie mogą być pozostawione samym sobie**. Są to dzieła wytworzone ręką człowieka i człowiek musi mieć nad nimi pieczę aż do śmierci technicznej obiektu, czyli przez cały okres przewidziany do jego użytkowania. Dlatego obiekt winien być poddawany bieżącej konserwacji, na bieżąco powinny być usuwane wszelkie zaistniałe usterki. Należy dokonywać koniecznych remontów i napraw, zarówno samego obiektu jak i jego wyposażenia. Każde urządzenie techniczne, aby funkcjonowało bezawaryjnie, wymaga również okresowych przeglądów, działań serwisowych, wymiany części. Wszystkie tego typu czynności należy powierzać osobom posiadającym stosowne kwalifikacje zawodowe, w tym inżynierom budownictwa z uprawnieniami budowlanymi różnych specjalności. Inżynierowie budownictwa stowarzyszeni są w okręgowych izbach inżynierów budownictwa w całym kraju i tam należy szukać właściwych osób mogących podjąć się kontroli obiektów budowlanych.

Opracowanie:

mgr inż. Gabriela Przystał

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Nowym Targu