

KOMUNIKAT
POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
POWIAT GRODZKI W OSTROŁĘCE

Kto i w jaki sposób odpowiada za właściwe utrzymanie obiektów budowlanych?

W nawiązaniu do pojawiających się informacji o podejmowaniu prac budowlanych, remontów w indywidualnych mieszkaniach budynków wielorodzinnych, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego powiat grodzki w Ostrołęce przypomina, że zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2017.1332), to właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie tzw wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród;

Nałożenie odpowiedzialności za stan obiektu na jego właściciela lub zarządcę oznacza, że jest ona powiązana ze stanem władania i zarządzania danym obiektem, czyli podejmowania czynności w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymania obiektu budowlanego, a nie z prawem własności.

Zgodnie z tym przepisem 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.

Jednocześnie, należy podkreślić, że w art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane zawarta została jedna z podstawowych zasad prawa budowlanego - wszelkie roboty budowlane można rozpocząć wyłącznie na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie na budowę, zgodnie z art. 3 pkt. 12, to decyzja administracyjna, zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego. Wyjątki od tej zasady zostały określone w art. 29-31 ustawy i są to jedynie odstępstwa od przedstawionej wyżej reguły. Niektóre obiekty budowlane oraz roboty budowlane, mimo że nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, to jednak wymagają zgłoszenia. W art. 30 ust 1 ustawy Prawo budowlane zawarto enumeratywne wyliczenie przypadków, w których wymagane jest dokonanie zgłoszenia. Inwestor dokonuje zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Użyte określenie inwestorzy informuje, między innymi, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co jest jednym z warunków uzyskania pozwolenia na budowę czy dokonania zgłoszenia.

Inwestor ma w całym procesie budowlanym kluczową rolę, to on podejmuje decyzję co ma być budowane lub jakie roboty budowlane mają być wykonywane oraz organizuje proces budowlany, który powinien być zorganizowany w sposób przemyślany, staranny i rozsądny.

Mając na względzie powyższe, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego powiat grodzki w Ostrołęce, przypomina właścicielom lub zarządcom obiektu budowlanego o obowiązkach wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U.2017.1332).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
inż. Zbigniew Małkowski