

Utrzymanie obiektów budowlanych w świetle prawa budowlanego

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku

- Prawo budowlane normuje działalność obejmującą sprawy utrzymania obiektów budowlanych, poświęcających tej tematyce Rozdział 6 obejmujący Artykuły od 61 do 72.

Ustawa nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Rodzaje kontroli stanu Obiektu

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę:

1. Okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - instalacji urządzeń służących ochronie środowiska,
 - instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)
2. Okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu 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.

Kontrole powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedzialnej specjalności, natomiast kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz gazowych, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie napraw lub konserwacji odpowiednich urządzeń energetycznych lub gazowych.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje zawodowe stwierdzone przez izbę rzemieślniczą.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumentację powykonawczą oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

Wymienione wyżej dokumenty właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany udostępnić przedstawicielom właściwego organu upoważnionego do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia, jest użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem bądź w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Niniejsze opracowanie nie obejmuje przypadków skrajnych, w których właściwy organ może wezwać właściciela lub zarządcę do rozbiórki obiektu, nakazać opróżnienie bądź wyłączenie całości lub części budynku z użytkowania oraz zarządzić umieszczenie na budynku zawiadomienia o zakazie jego użytkowania i wykonanie doraźnych zabezpieczeń.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki 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.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu.

Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:

- przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne,
- podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowia, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.

Sprawę udzielania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części reguluje rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 grudnia 1994 roku.

Zawartość wniosku na zmianę sposobu użytkowania obiektu

Zgodnie z wymienionym aktem prawnym wniosek o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części powinien zawierać:

1. Opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości (działki budowlanej) i innych obiektów budowlanych na działce wnioskodawcy i działkach sąsiednich, z oznaczeniem części obiektu, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego,
2. Zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego, jego konstrukcję, dotychczasowe i zamierzone przeznaczenie wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeb również danymi technologicznymi,
3. Rysunki niezbędne do określenia charakterystyki techniczno-użytkowej adaptacji obiektu lub jego części,
4. Wykonania przez rzeczoznawcę budowlanego ekspertyzę techniczną w sprawie dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli zachodzi uzasadniona potrzeba jej opracowania,
5. Dowody uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień, pozwoleń lub opinii,
6. Dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Właściwy organ wydaje pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części po stwierdzeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z przepisami techniczno - budowlanymi i obowiązującymi Polskimi Normami.