

Kielce, 2017-10-27

Znak: PINB-SO.501.16.2017.I

### **P. Paweł Musiał**

W odpowiedzi na Pańskie zapytanie, przesłane pocztą elektroniczną, w sprawie wymaganych uprawnień osób przeprowadzających kontrole okresowe roczne obiektów budowlanych, w szczególności bloku mieszkalnego Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce uprzejmie informuje, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo budowlane (Dz. U. 2017, poz. 1332 z późn. zm.) obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli, 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 u użytkowania obiektu, b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Zakres tej kontroli precyzują w odniesieniu do budynków mieszkalnych przepisy rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r, Nr 205, poz. 1584). Stosownie do treści § 5 rozporządzenia szczegółowo należy poddać kontroli elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska, konstrukcji budynku. Sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

- zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggi i balkonów,
- urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
- elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- pokryć dachowych,
- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
- elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,
- przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

Zgodnie z treścią art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela

lub zarządcę okresowej kontroli, 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. Przepis § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych stanowi, że zakresem okresowej 5 - letniej kontroli należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 rozporządzenia oraz wszelkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

Z zestawienia powyższych regulacji wynika, że przeglądy roczne obejmują wymienione przez ustawodawcę elementy obiektu budowlanego, w tym również instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, a także elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku.

To, w jaki sposób przeprowadzana jest kontrola wymienionych instalacji wewnętrznych i czy zachodzi potrzeba ich badania w każdym mieszkaniu znajdującym się w budynku zależy od wiedzy technicznej osób wykonujących kontrole. Ustawodawca w prawie budowlanym nie reguluje takich szczegółów, powierzając jednocześnie obowiązek wykonania kontroli osobom posiadającym uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, których wiedza techniczna pozwala na stwierdzenie, czy określona instalacja jest w należytym stanie technicznym.

Jak zastrzega ustawodawca, kontrole stanu technicznego obiektów budowlanych mogą przeprowadzać wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (art. 62 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

Powyższe zgodne jest z ogólną zasadą, że osoba legitymująca się uprawnieniami budowlanymi upoważniona jest do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie upoważnienia wynikającego z treści posiadanej decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych.

Oznacza to, że osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno - budowlanej upoważniona jest do dokonywania okresowej kontroli wyłącznie elementów budynku wchodzących w zakres tej specjalności.

Przedmiotowe uprawnienia nie upoważniają natomiast do dokonywania okresowej kontroli instalacji i przyłączy wodociągowo – kanalizacyjnych i c. o., które mieszczą się obecnie w zakresie uprawnień budowlanych w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nie stanowią podstawy do dokonania przeglądu budowlanego obiektu w zakresie instalacji wodociągowo – kanalizacyjnych. Przedmiotowego przeglądu powinna dokonać osoba legitymująca się



uprawnieniami w specjalności odpowiadającej swoim zakresem merytorycznym instalacjom wodno – kanalizacyjnym.

Natomiast okresowe kontrole (przeeglady) stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, oprócz osób legitymujących się uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, elektroenergetycznych oraz gazowych, mogą przeprowadzać również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Podobnie ma się rzecz w przypadku okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych - oprócz osób legitymujących się uprawnieniami w specjalności konstrukcyjno - budowlanej mogą je wykonywać także osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miast Kielec**  
*mgr inż. Robert Wojnowski*

