

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W NOWEJ SOLI

ADRES: 67-100 NOWA SÓL, UL. KOSSAKA 24, TEL. 68 458 38 55; FAX 68 458 38 57
www.pinb.powiat-nowosolski.pl; e-mail: sekretariat@nowasol.pinb.gov.pl

Nowa Sól, dnia 16.01.2025 r.

Znak sprawy: 41.1.25.JW



-wg rozdzielnika



Dotyczy: obowiązków właścicieli i zarządców nieruchomości związanych z niezwłocznym usuwaniem usterek i braków powodujących zagrożenie życia i zdrowia mieszkańców.

Szanowni Państwo!

Pragnę przypomnieć podmiotom oraz osobom odpowiedzialnym za zarządzanie budynkami mieszkalnymi oraz niemieszkalnymi o ich ustawowym obowiązku, który wynika z art. 70 ust. 1 i ust. 2 Ustawy Prawo budowlane:

1. 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, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, 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.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.

Jednocześnie Ustawa przewiduje sankcje karne w art. 92 ust.1 pkt 2:

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, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Oznacza to, że zwlekanie z natychmiastowym usunięciem usterek (wyeliminowaniem zagrożenia) stanowi naruszenie prawa, a także narażenie na niebezpieczeństwo wiele osób – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynku usługowego, handlowego itp. Sytuacje braku reakcji na otrzymywane powiadomienia osób przeprowadzających kontrole okresowe usterek o istniejącym zagrożeniu są niedopuszczalne. Nie może być uzasadnieniem braku reakcji na stwierdzone zagrożenie kwestia zgody członków wspólnoty mieszkaniowej, braku przeznaczonych środków finansowych lub warunki proceduralne. Ustawa wprost nakłada obowiązek niezwłocznego usunięcia zagrożenia bez konieczności uzyskania jakichkolwiek zgód lub uzgodnień administracyjnych lub innych.

Funkcjonujący od września 2023 r. system ZONE-CEEB nakłada na kominiarzy obowiązek wprowadzania do centralnej bazy elektronicznej protokołów przeglądów okresowych przewodów kominowych. W przypadku stwierdzenia przez kominiarza istnienia rażącego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi system automatycznie informację tę kieruje do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Nakłada to na organ nadzoru budowlanego obowiązek niezwłocznej kontroli w celu potwierdzenia usunięcia zagrożenia.

W celu skutecznego zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom zwracam się z apelem do osób i podmiotów odpowiedzialnych za utrzymanie budynków, naprawy i usuwanie usterek i braków o szczególnie szybkie i sprawne działanie w omawianej kwestii.

W szczególnych przypadkach PINB może zakazać użytkowania określonej instalacji albo urządzenia lub całego lokalu lub budynku z uwagi na istniejące zagrożenie życia i zdrowia. W okresie zimowym zakaz użytkowania instalacji gazowej lub grzewczej wiązać się będzie z brakiem możliwości użytkowania lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji określone podmioty mają obowiązek zapewnienia osobom lokali zastępczych.

W celu jak najlepszej wzajemnej współpracy i zrozumienia wzajemnych obowiązków służę pomocą. Mam nadzieję na wspólne wypracowanie skutecznego i efektywnego sposobu postępowania w opisanych przypadkach.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Nowej Soli

Maciej Piosik

Dokument
podpisany przez
Maciej Piosik
Data: 2025.01.16
10:57:43 CET

Do wiadomości:

1. SI-C a/a