



Komunikat dla właścicieli i zarządców obiektów budowlanych

2023-02-21

Zachęcamy do zapoznania się z komunikatem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Szanowni Państwo,

mając na uwadze informacje o występujących zagrożeniach dla użytkowania obiektów budowlanych, jak również ostatnie zmiany w przepisach prawa budowlanego, proszę o zwrócenie uwagi na poniższe kwestie.

Bezpieczne użytkowanie obiektów w okresie intensywnych opadów śniegu

Sezon zimowy, to okres występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych, które mogą spowodować uszkodzenie obiektu budowlanego lub sprowadzić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 61 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane [1], właściciele i zarządcy zobowiązani są do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego. Przypominamy o konieczności monitorowania zalegającej pokrywy śnieżnej na obiektach budowlanych, szczególnie na budynkach wielkopowierzchniowych. Należy bezwzględnie, niezwłocznie i systematycznie usuwać nadmiar śniegu i lodu (sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych) z połąci dachowych. Zaznaczyć należy, że 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.

Wywiązywanie się właścicieli i zarządców z przytoczonych obowiązków jest przedmiotem kontroli organów nadzoru budowlanego.

Zagrożenia związane z instalowaniem na budynkach mieszkalnych odnawialnych źródeł energii

W ciągu ostatnich kilku lat nastąpił w Polsce wzrost zainteresowania montażem instalacji odnawialnych źródeł energii na budynkach, zwłaszcza instalacji fotowoltaicznych. Do organów państwowych docierają sygnały dotyczące potencjalnego ryzyka związanego z bezpieczeństwem pożarowym wynikającym z lokalizowania tych instalacji.

W świetle ustawy Prawo budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia wykonywania robót budowlanych polegających m.in. na instalowaniu urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW. Przy czym w odniesieniu do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW, stosuje się obowiązek uzgodnienia projektu tych urządzeń z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej. Niezależnie od powyższego, stan techniczny instalacji odnawialnych źródeł energii służących do wytwarzania energii elektrycznej, w tym zamontowanych na budynkach urządzeń fotowoltaicznych, powinien być przedmiotem kontroli okresowych, przeprowadzanych przez uprawnione do dokonywania tych czynności osoby. Przypomnieć należy, że obowiązek wykonywania takich kontroli spoczywa na właścicielu lub zarządcy



obiektu, stosownie do przepisów art. 62 ustawy – Prawo budowlane. Wywiązywanie się przez właścicieli i zarządców z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych jest przedmiotem bieżących kontroli nadzoru budowlanego.

Cyfrowa książka obiektu budowlanego (c-KOB) oraz kolejny etap cyfryzacji procesu budowlanego

Z początkiem stycznia ruszyła Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. System c-KOB dostępny jest pod adresem c-kob.gunb.gov.pl i umożliwia w prosty sposób założenie i prowadzenie książki obiektu w formie cyfrowej, zamiast jej papierowej wersji. Do korzystania z aplikacji c-KOB nie potrzeba żadnego specjalistycznego sprzętu, czy oprogramowania. Wystarczy komputer i przeglądarka internetowa. Dostępna jest także wersja mobilna na smartfony do pobrania ze sklepu Play, czy AppleStore, przy czym aplikacja c-KOB jest całkowicie bezpłatna.

Cyfrowa książka obiektu budowlanego jest jednym z elementów cyfryzacji budownictwa. Wskazać można, że funkcjonują już, oprócz systemu c-KOB, serwis e- Budownictwo, elektroniczny dziennik budowy (EDB) oraz centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlanego (e-CRUB).

Zachęcamy wszystkich Państwa do korzystania z przedstawionych rozwiązań cyfrowych. Rekomendujemy również składanie wszelkich pism do Inspektoratu drogą elektroniczną za pośrednictwem platformy ePUAP. Szczególnie zachęcamy do składania za pośrednictwem ePUAP, a nie papierowo, zawiadomień o wykonaniu kontroli „półrocznych” obiektów wielkopowierzchniowych. Kierowanie zawiadomień drogą mailową nie jest dopuszczalne [2]. Nadmienić można, że w przypadku korzystania z c-KOB zawiadomienia te kierowane będą automatycznie do organu nadzoru budowlanego za pośrednictwem systemu, bez konieczności przesyłania odrębnej korespondencji.

Małgorzata Boryczko

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki

1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

2 Zgodnie z art. 62b ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane zawiadomienia winny być dokonywane na piśmie tj. na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym (art. 14 § 1d k.p.a.). Podania wniesione na adres poczty elektronicznej organu administracji publicznej pozostawia się bez rozpoznania (art. 63 § 1 k.p.a.).