

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd, konserwacja i roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

2. WYDANIE

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecznictwo



Nowe przepisy

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd, konserwacja i roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

2. WYDANIE

Stan prawny na 10 lipca 2016 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne i łamanie
JustLuk

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-9070-5

2. wydanie

1. wydanie: *Przegląd, konserwacja i roboty budowlane w zarządzanym budynku. Prawo, praktyka, orzecznictwo*

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	15
Rozdział 1	
O budynkach, ich trwałości i zużyciu technicznym	21
1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych	22
1.2. O trwałości budynku i jego elementów	24
1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku	32
1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku	36
1.5. Niezawodność obiektu budowlanego a normalizacja w budownictwie	43
1.6. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowania, wykonawstwa oraz nieprawidłowej eksploatacji i szkód górniczych	48
Rozdział 2	
Warunki techniczne projektowania oraz wykonania w odniesieniu do budynków nowych i starych	59
Rozdział 3	
Utrzymanie techniczne obiektów budowlanych według prawa budowlanego i innych ustaw	71
3.1. Użytkowanie i utrzymanie obiektu według prawa budowlanego	71
3.2. Obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej	75
3.3. Obowiązki w zakresie ochrony środowiska	89
3.4. Obowiązki w zakresie utrzymania obiektu zabytkowego	97
3.5. Obowiązek zawiadomienia organu według art. 28 u.o.z.	101
Rozdział 4	
Szczegółowe obowiązki właściciela obiektu budowlanego	106
4.1. Podstawa prawna kontroli stanu technicznego	106
4.2. Metodyka i zakres kontroli okresowych (art. 62 ust. 1 pr. bud.)	118

4.3. Zasady kontroli obiektów zawierających azbest	149
4.4. Obowiązki wynikające z zaleceń pokontrolnych	152
4.5. Obowiązki z nakazu organu nadzoru budowlanego	161
4.6. Obowiązki w razie katastrofy budowlanej	169
4.7. Adresat sankcji karnych, właściciel czy zarządca nieruchomości	173
4.8. Sankcje karne za naruszenie prawa	177

Rozdział 5

Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji techniczno-budowlanej	179
5.1. Obowiązki w zakresie dokumentacji techniczno-budowlanej	179
5.2. Obowiązek posiadania i udostępniania świadectwa charakterystyki energetycznej	191
5.3. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego	197

Rozdział 6

Obowiązki w zakresie eksploatacji urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu oraz urządzeń i systemów podlegających ustawie F-gazowej	201
6.1. Eksploatacja urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu	201
6.2. Nowe obowiązki eksploatacyjne urządzeń wynikające z ustawy F-gazowej	214

Rozdział 7

Obowiązki w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej	218
7.1. Cele polityki energetycznej	218
7.2. Nowe wymagania energooszczędności i ochrony cieplnej przy przebudowie budynku lub przy jego dociepleniu	223
7.3. Obowiązki z ustawy o charakterystyce energetycznej	229

Rozdział 8

Warunki użytkowania budynku mieszkalnego – obowiązki właściciela i użytkownika	231
8.1. Obowiązki władającego według przepisu techniczno-budowlanego	233
8.2. Warunki prawidłowości użytkowania lokalu	242
8.3. Warunek bezpiecznego użytkowania lokalu w razie zagrożenia	246
8.4. Warunki użytkowania instalacji i urządzeń lokalu	249
8.5. Spory kompetencyjne w warunkach działania wspólnoty mieszkaniowej ..	255
8.6. Oddziaływanie na sprawców szkód	260

Rozdział 9

Konserwacje, naprawy, remonty, modernizacje	264
9.1. Przegląd pojęć i definicji. Konserwacja, naprawa, remont, ulepszenia	268
9.2. Specyfika konserwacji	279

9.3. Specyfika działań naprawczych	288
9.4. Specyfika remontów budynków	298
9.5. Analiza opłacalności eksploatacji budynku (remont czy rozbiórka)	300
9.6. Planowanie remontów	303
9.7. Problematyka odtwarzania starych zasobów mieszkaniowych	309
9.8. Zamierzenia inwestycyjne w nieruchomości	317
9.9. Termomodernizacja, renowacja i rewitalizacja	328

Rozdział 10

Finansowanie remontów i inwestycji	344
10.1. Budżet nieruchomości	344
10.2. Wsparcie termomodernizacji i remontów	347
10.3. Wsparcie remontów i odtworzenia budynków zniszczonych kataklizmami	353
10.4. Wsparcie budownictwa socjalnego oraz budownictwa czynszowego	354
10.5. Wsparcie usuwania z obiektów wyrobów azbestowych	361
10.6. Wsparcie poprawy efektywności energetycznej	364
10.7. Dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane w budynku zabytkowym	369
10.8. Pułapki finansowe przy otrzymywaniu wsparcia finansowego	377

Rozdział 11

Obowiązki inwestora związane z zagospodarowaniem działki	380
11.1. Warunki zabudowy według prawa budowlanego i przepisów techniczno- budowlanych	380
11.2. Warunki zagospodarowania działki według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	389
11.3. Warunki sytuowania reklam i podobnych obiektów według tzw. ustawy krajobrazowej	399
11.4. Uwarunkowania zagospodarowania obszarów rewitalizacji	405

Rozdział 12

Obowiązki inwestora związane z procesem budowlanym	408
12.1. Inwestor a dysponowanie nieruchomością na cele budowlane	411
12.2. Wejście inwestora na teren sąsiedniej nieruchomości	422
12.3. Obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego	427
12.4. Ustalenie zakresu zamierzenia budowlanego oraz warunków jego wykonania	451

Rozdział 13

Procedury przed organem administracji architektoniczno-budowlanej	467
13.1. Kierunek zmian ustawy – Prawo budowlane; kodeks budowlany <i>ante portas</i>	467

13.2. Pozwolenie na budowę	469
13.3. Pozwolenie na rozbiórkę	486
13.4. Pozwolenia organów dotyczące obiektu zabytkowego	492
13.5. Zgłoszenie budowy	500
13.6. Warunki przyłączania obiektów do sieci	515
13.7. Proces budowlany od rozpoczęcia budowy po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	519

Rozdział 14

Postępowanie w sprawach odstępstwa i samowoli budowlanych	538
14.1. Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych	538
14.2. Postępowanie w warunkach odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego	541
14.3. Postępowanie w warunkach samowoli budowlanych	549
14.4. Sankcje karne za samowole i stosowanie przepisów przejściowych i końcowych	557

Rozdział 15

Zlecanie robót budowlanych	559
15.1. Zlecanie według przepisów kodeksu cywilnego	559
15.2. Udzielanie zamówień według ustawy – Prawo zamówień publicznych	564
15.3. Zasady postępowania zamawiającego	577
15.4. Obowiązki zamawiającego związane z wyborem najkorzystniejszej oferty	595
15.5. Cena ofertowa za roboty budowlane według prawa i orzecznictwa	606

Rozdział 16

Umowy o roboty budowlane	612
16.1. Istota, forma i treść umowy o roboty budowlane	612
16.2. Umowa o roboty budowlane z generalnym wykonawcą	625
16.3. Sposoby zabezpieczenia wykonania umowy o roboty budowlane	632
16.4. Klauzule w umowach o roboty budowlane	650
16.5. Działanie i współdziałanie stron w toku umowy	662
16.6. Odbiory robót i ich rozliczanie	676
16.7. Rozliczenie wynagrodzenia wykonawcy	694
16.8. Roszczenia finansowe stron z umowy o roboty budowlane	712
16.9. Ważne obowiązki właściciela nieruchomości	721

Wykaz aktów prawnych	725
-----------------------------------	-----

Bibliografia	731
---------------------------	-----

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2010/31/UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, s. 13)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- k.k. – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)
- k.w. – ustawa z dnia 20 maja 1979 r. – Kodeks wykroczeń (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1094 z późn. zm.)
- nowela z dnia 30 maja 2014 r. – ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. poz. 827 z późn. zm.)
- nowela z dnia 20 lutego 2015 r. – ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 443)
- nowela z dnia 24 kwietnia 2015 r. – ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 z późn. zm.)
- nowela z dnia 10 września 2015 r. – ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks karny, ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. poz. 1549)
- p.g.g. – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.)
- p.o.ś. – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)
- pr. en. – ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

- p.z.p. – ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2164)
- r.d.t.u.c. – rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 lipca 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń ciśnieniowych (Dz. U. Nr 135, poz. 1269)
- r.k.o.b. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)
- r.m.p.k.i. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Nr 130, poz. 1389)
- r.o.p.b.o. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
- r.r.u.t.d. – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu (Dz. U. poz. 1468)
- r.s.w.p.e. – obwieszczenie Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie szczegółowego wykazu przedsięwzięć efektywności energetycznej (M.P. z 2013 r. poz. 15).
- r.u.w.z.a. – rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 71, poz. 649 z późn. zm.)
- r.w.t.b.u. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)
- r.w.t.u.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
- r.z.f.d.p. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129)
- r.z.w.d. – rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 3 czerwca 2016 r. w sprawie wymagań dla dźwigów (Dz. U. poz. 811)
- u.c.e. – ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. 1200 z późn. zm.)
- u.d.p. – ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)

- u.d.t. – ustawa z dnia 31 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1125)
- u.f.p. – ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)
- u.f.w.t.l. – ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 833 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.i.c. – ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. poz. 915)
- u.k.r.b. – ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 113)
- u.n. – ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1483)
- u.n.f.p.b. – ustawa z dnia 26 października 1995 r. w sprawie niektórych form popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zm.)
- u.o.p. – ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 191 z późn. zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)
- u.o.z. – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
- u.p.n.p.r. – ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 3 z późn. zm.)
- u.p.t.u. – ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
- u.rew. – ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.t.z.t.h. – ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 684)
- u.u.i.ś. – ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.)

u.w.b.	– ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 883 z późn. zm.)
u.w.l.	– ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
u.w.t.r.	– ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 712 z późn. zm.)
u.z.z.w.	– ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.)
zalecenie nr 95/216/WE	– zalecenia Komisji (WE) nr 95/216/WE z dnia 8 czerwca 1995 r. w sprawie poprawy bezpieczeństwa dźwigów istniejących (Dz. Urz. WE L 134 z 20.6.1995, s. 37)

Czasopisma i publikatory

Biul. SAKa	– Biuletyn Sądu Apelacyjnego w Katowicach
Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
CBOSA	– Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
KSAG	– Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej
M.P.	– Monitor Polski
M. Spół.	– Monitor Spółdzielczy
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSAB	– Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
POSAG	– Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
Pr. Gosp.	– Prawo Gospodarcze
Prok. i Pr.-wkł.	– Prokuratura i Prawo – wkładka
Prz. Bud.	– Przegląd Budowlany
Rzeczpospolita. PCD	– Rzeczpospolita, dodatek Prawo co dnia

Inne

BGK	– Bank Gospodarstwa Krajowego
BIOZ	– plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
CEIDG	– Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
KIO	– Krajowa Izba Odwoławcza
NIK	– Najwyższa Izba Kontroli

PINB	– powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego
PKOB	– Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
PN	– Polskie Normy
PSP	– Państwowa Straż Pożarna
SA	– sąd apelacyjny
SIWZ	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
SO	– sąd okręgowy
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
UDT	– Urząd Dozoru Technicznego
UTB	– urządzenia transportu bliskiego
UZP	– Urząd Zamówień Publicznych
WFOŚiGW	– wojewódzki fundusz ochrony środowiska i gospodarki wodnej

WSTĘP

O budynkach w znaczeniu materialnym mówimy, że są to rzeczy. Jednak budynki w rozumieniu prawa budowlanego to przede wszystkim obiekty budowlane. Już od momentu oddania budynku do eksploatacji następuje proces zużycia technicznego, czyli stopniowej utraty niezawodności. Tempo utraty niezawodności zależy w dużej mierze od dbałości właściciela nieruchomości o stan techniczny posiadanego budynku. Brak dbałości o ten stan doprowadzi po pewnym czasie do przyspieszenia zużycia technicznego. Tym samym, może być przyczyną zagrożenia dla ludzi, mienia lub środowiska.

Podział zużycia budynku na zużycie techniczne i zużycie społeczne ma kapitalne znaczenie dla zrozumienia ich związku z remontami i inwestycjami. Zużycie techniczne obiektu budowlanego ma bezpośredni związek z obowiązkami właściciela nieruchomości w zakresie utrzymania stanu technicznego i zapewnienia temu obiektowi bezpieczeństwa użytkowania, a w konsekwencji – z konserwacjami, naprawami i remontami. Zużycie społeczne (moralne i funkcjonalne) jest dla właściciela nieruchomości sygnałem do podjęcia decyzji inwestycyjnych. Takim procesom zużycia podlegają również inne obiekty budowlane, tj. budowle i mała architektura.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) oraz przepisy techniczno-budowlane, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.) określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, oraz to, w jaki sposób powinny być utrzymane.

W szczególności ww. przepisy określają zasady projektowania, budowy i użytkowania obiektów budowlanych. Użytkowanie budynku wymaga posiadania dokumentacji technicznej, w tym posiadania świadectw energetycznych, prowadzenia książki

obiektu budowlanego, poddawania go okresowej kontroli stanu technicznego, wykonywania w nim konserwacji, napraw i remontów. Generalnym nakazem prawa budowlanego jest nakaz zapewnienia utrzymania budynku i jego elementów w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz niedopuszczenie do jego pogorszenia. Intencją ustawodawcy było zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych dla ich użytkowników oraz osób trzecich.

Książka jest adresowana do właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych, w tym także do zarządców instytucjonalnych oraz do inwestorów realizujących zamierzenia budowlane, w tym w obiektach istniejących. Obejmuje omówienie kompleksu zagadnień związanych z przygotowaniem i realizacją zamierzeń budowlanych oraz wynikających z tego obowiązków inwestora i innych uczestników procesu budowlanego, w tym obowiązków związanych z postępowaniem przed organami administracji architektoniczno-budowlanej w związku z zabudową działki i budową, przebudową, rozbudową, nadbudową, zmianą sposobu użytkowania i robotami budowlanymi w obiektach budowlanych. Zagadnienie te przedstawiono w aspekcie prawa i orzecznictwa sądów.

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano również zasady zlecania robót budowlanych w warunkach ogólnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.) oraz w warunkach szczególnych – prawa zamówień publicznych, w tym kwestie związane z zawieraniem umów o roboty budowlane oraz ich rozliczaniem w aspekcie prawa i orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych.

Z drugiej strony w książce przedstawiono kompleks zagadnień związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, obowiązków właścicieli i zarządców obiektów budowlanych oraz obowiązków użytkowników, w szczególności budynków mieszkalnych, w aspekcie prawa i orzecznictwa.

Adresatem tych norm nakazu prawa budowlanego i przepisów techniczno-budowlanych jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, w tym osoba prawna, osoba fizyczna, a także podmioty zarządzające z mocy prawa, np. wspólnota mieszkaniowa (jako osoba ustawowa). Naruszenie tych norm powoduje sankcje przewidziane w przepisach karnych prawa budowlanego.

Właścicielowi nieruchomości, a także zarządcy działającemu w jego imieniu niezbędna jest wiedza o: niezawodności budynku i jego elementów, wyrobach budowlanych, warunkach technicznych projektowania, budowy oraz użytkowania budynków, specyfice konserwacji i specyfice napraw bieżących, remontach, ich planowaniu i przygotowaniu do realizacji, a także zasadach organizowania procesu budowlanego, działaniach inwestora przed organami, w tym organem administracji architektoniczno-budowlanej i organem nadzoru budowlanego, warunkach zlecania ro-

bót budowlanych, organizacji nadzoru nad robotami budowlanymi, przedmiarach robót i obmiarach robót, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, zawieraniu umów o roboty budowlane i klauzulach takich umów, odbiorach częściowych i końcowych robót, rozliczaniu robót budowlanych, uruchamianiu wynagrodzenia wykonawcy robót, gwarancji jakości i rękojmi, karach umownych i odsetkach, zabezpieczeniach należytego wykonania umowy o roboty budowlane oraz innych zagadnieniach związanych z obsługą techniczną zarządzanego budynku, finansowaniu robót budowlanych oraz kalkulacjach nakładów na remonty przy użyciu potencjalnych stóp remontowych w powiązaniu z poziomem stosowanych czynszów.

W opracowaniu wyjaśniono zagadnienie, kto odpowiada za utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym: właściciel czy zarządca nieruchomości, co skomentowano w aspekcie prawa i orzecznictwa.

Wszystkie te zagadnienia interesujące z punktu widzenia właściciela budynku, jako zobowiązanego do utrzymania budynku w stanie należytym i jako inwestora organizującego proces budowlany, jak też istotne z punktu widzenia zarządcy nieruchomości, zostały zawarte w niniejszym opracowaniu.

Zawiera ono kompletne omówienie przepisów, w tym prawa budowlanego, przepisów techniczno-budowlanych i innych wykonawczych, o ochronie przeciwpożarowej, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawa zamówień publicznych oraz kodeksu cywilnego, wraz z odpowiednio przywołanym orzecznictwem Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych oraz z licznymi komentarzami i przykładami praktycznymi.

Książka *Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów. Przegląd, konserwacja i roboty budowlane* składa się z 16 rozdziałów opracowanych w taki sposób, by była przydatnym narzędziem w procesie przygotowania i realizacji zamierzeń budowlanych oraz pracy zarządczej i operacyjnej właścicieli nieruchomości i zarządców nieruchomości, w związku z eksploatacją obiektów budowlanych, w szczególności budynków mieszkalnych.

Rozdział 1 poświęcony jest tematyce trwałości i zużycia technicznego budynków, granic ich niezawodności oraz występujących w praktyce defektów budowlanych i przyczyn ich powstawania.

Rozdział 2 przedstawia warunki techniczne projektowania oraz budowy w obiektach nowych i starych.

Rozdział 3 opisuje warunki utrzymania technicznego obiektów budowlanego według prawa budowlanego, ustawy o ochronie przeciwpożarowej, prawa ochrony środowiska i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 4 zajmuje się szczegółowym omówieniem obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, z mocy prawa i nakazu organu.

Rozdział 5 przedstawia szczegółowo obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w zakresie prowadzenia i przechowywania dokumentacji techniczno-budowlanej.

Rozdział 6 omawia szczegółowo obowiązki władającego w zakresie eksploatacji urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu oraz obowiązki z ustawy F-gazowej.

Rozdział 7 zajmuje się problematyką oszczędności energii w budynkach.

Rozdział 8 przedstawia szczegółowo warunki użytkowania budynków mieszkalnych i obowiązki władającego oraz każdego użytkownika lokalu, w tym w warunkach wydanych zaleceń pokontrolnych, w warunkach zagrożenia dla życia, zdrowia, mienia i środowiska. W rozdziale tym przedstawiono w związku z tym szczegółowo problematykę sporów w obiektach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 9 przedstawia kompleks zagadnień związanych z realizacją konserwacji, napraw, remontów, modernizacji i innych zamierzeń inwestycyjnych, w tym zamierzeń polegających na renowacji, termomodernizacji i rewitalizacji w starych budynkach i obszarach zdegradowanych (od identyfikacji potrzeb po zasady planistyki).

Rozdział 10 poświęcony jest szczegółowemu omówieniu problematyki finansowania remontów, w tym wsparcia zewnętrznego dotacjami, subwencjami, kredytami, według różnych programów rządowych, gminnych i unijnych, a ponadto wskazuje w tym zakresie pułapki podatkowe.

Rozdział 11 przedstawia ogół zagadnień związanych z warunkami zagospodarowania działki według ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów techniczno-budowlanych, a także według najnowszych przepisów, warunki sytuowania reklam i podobnych urządzeń (według tzw. ustawy krajobrazowej), jak również uwarunkowania prawne zagospodarowania obszarów objętych rewitalizacją (według nowej ustawy o rewitalizacji).

Rozdział 12 przedstawia szczegółowo obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego związane z procesem budowlanym, w tym dotyczące dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wejściem na teren sąsiedniej nieruchomości. W rozdziale tym omówiono zasady ustalania zakresu rzeczowego i finansowego robót budowlanych.

Rozdział 13 poświęcony jest omówieniu postępowania inwestora przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, w tym w warunkach pozwolenia na bu-

dowę, w warunkach zgłoszenia budowy i w robotach nieobjętych tymi obowiązками. Kwestią szczególną jest omówienie warunków przyłączania się inwestorów do sieci przedsiębiorstw przesyłowych. Omówiony jest cały proces od chwili rozpoczęcia budowy aż po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 14 przedstawia kwestie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz odstępstwa od projektu budowlanego, a także związane z tym postępowanie organów nadzoru budowlanego.

Rozdział 15 poświęcony jest zasadom zlecenia robót budowlanych, w tym w warunkach kodeksu cywilnego oraz prawa zamówień publicznych, od organizacji zamówienia aż po wybór najkorzystniejszej oferty, także elementy przedmiotowo istotne oferty wykonawcy.

Rozdział 16 przedstawia kompleks zagadnień związanych z zawieraniem umów o roboty budowlane, w tym z generalnym wykonawcą, a także sposoby zabezpieczenia interesów inwestora, klauzule umów, działanie i współdziałanie stron umowy, odbiory robót (zanikających, ulegających zakryciu, częściowych, końcowych i ostatecznych pogwarancyjnych) oraz rozliczanie umów i wynagrodzenia wykonawcy oraz inne zagadnienia.

W książce przytoczono liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych oraz przydatne komentarze i wskazówki. Opracowano ją według stanu prawnego na dzień 10 lipca 2016 r.

Rozdział 1

O BUDYNKACH, ICH TRWAŁOŚCI I ZUŻYCIU TECHNICZNYM

Budynki, jako obiekty budowlane, podlegają w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki normom ustawy – Prawo budowlane oraz przepisom wykonawczym, a także przepisom innych ustaw, w tym ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 191 z późn. zm.), ustawie z dnia 31 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1125), ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.).

Według przepisów prawa budowlanego obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, z uwagi na przewidywany okres użytkowania, należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
 - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) bezpieczeństwa użytkowania,
 - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
 - c) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności do szerokopasmowego dostępu do Internetu;

- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Obiekt budowlany należy użytkować 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. Na etapie eksploatacji obiektu budowlanego konieczne i wymagalne jest spełnienie wymagań określonych w art. 5 ust. 1 pr. bud., w szczególności przez zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa użytkowania.

1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych

Artykuł 3 pr. bud. definiuje budynek jako obiekt budowlany wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz ma fundamenty i dach. Za budynek nie może być uważany tymczasowy obiekt budowlany niezwiązany trwale z gruntem.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.), służąca potrzebom statystyki i sprawozdawczości działalności budowlanej, definiuje budynki nieco odmiennie, stanowiąc, że są to „zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów”.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych dzieli ogół budynków na budynki mieszkalne i budynki niemieszkalne.

Do budynków mieszkalnych PKOB zalicza:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe,
- 3) budynki zbiorowego zamieszkania.

Do budynków niemieszkalnych PKOB zalicza:

- 1) hotele i budynki zakwaterowania turystycznego;
- 2) budynki biurowe;
- 3) budynki handlowo-usługowe;
- 4) budynki transportu i łączności;
- 5) budynki przemysłowe i magazynowe;
- 6) ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali, zakładów opieki medycznej oraz pozostałe budynki kultury fizycznej;
- 7) pozostałe budynki niemieszkalne.

Na dalszym poziomie klasyfikacji statystycznej klasa budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzieli się na:

- 1) samodzielne budynki (pawilony, wille, domki wypoczynkowe, leśniczówki, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych, rezydencje wiejskie, domy letnie itp.);
- 2) domy bliźniacze lub szeregowy, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu, ale bez budynków gospodarstw rolnych i budynków o dwóch mieszkaniach i ich większej liczbie.

Analogiczna zasada klasyfikacji występuje w klasyfikacji budynków niemieszkalnych. Na przykład klasa budynków hoteli obejmuje: hotele, motele, gospody, pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie, z restauracjami lub bez. Podobny podział zachowują inne klasyfikacje, jak np. klasyfikacja budynków do celów związanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych nie tylko klasyfikuje obiekty budowlane, lecz także je definiuje. Ustawa – Prawo budowlane wyjaśnia pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiąc w art. 3 pkt 2a, że jest to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Szczegółowe definicje terminów: „budynek mieszkalny”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek użyteczności publicznej”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek rekreacji indywidualnej”, „budynek gospodarczy”, odnajdziemy w przepisach techniczno-budowlanych, tj. rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednakże dokładne definicje terminów „budynek

mieszkalny” i „budynek niemieszkalny” zawarte są jedynie w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: „Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem”, a budynki niemieszkalne „to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. W przypadku, gdy co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest do celów mieszkalnych, budynek klasyfikowany jest jako budynek mieszkalny”.

Definicje określone w PKOB mają zastosowanie w różnych dziedzinach, w tym w prawie podatkowym, do celów właściwej klasyfikacji usług w podatku od towarów i usług, a w szczególności przy dostawie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, a nawet przy świadczeniu usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.

Klasyfikacja obiektów budowlanych, o której mowa, powinna być konsekwencją stanu przeznaczenia obiektu określonego w pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie lub w stanie powstałego w wyniku zmiany sposobu użytkowania, o ile taka nastąpiła na warunkach zgodnych z ww. prawem, co oznacza, że klasyfikowania obiektów do określonych grup lub klas nie można dokonywać w sposób dowolny.

1.2. O trwałości budynku i jego elementów

Budynek jako dzieło budowlane nie jest rzeczą jednorodną, na jego całość składa się wiele elementów, takich jak np.:

- 1) fundamenty;
- 2) ściany podziemia;
- 3) stropy podziemia;
- 4) ściany kondygnacji nadziemnych;
- 5) stropy i schody kondygnacji nadziemnych;
- 6) dach z układem konstrukcji, pokryciem i obróbkami;
- 7) ścianki działowe;
- 8) posadzki i podłóża;
- 9) stolarka okienna i drzwiowa;
- 10) tynki i malatura;
- 11) ślusarka i elementy kowalskie;
- 12) inne elementy wewnętrzne;
- 13) elewacja zewnętrzna wraz z innymi elementami;
- 14) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna;
- 15) instalacja gazowa;
- 16) instalacja centralnego ogrzewania;

- 17) instalacja elektryczna;
- 18) urządzenia techniczne, np. kotłownia;
- 19) inne instalacje i urządzenia techniczne.

O trwałości budynku decydują jego elementy techniczne, zwłaszcza elementy nośne, które nadają budynkowi cechę długowieczności, czyli długotrwałego użytkowania. Z kolei na trwałość poszczególnych elementów technicznych budynku wpływają użyte do budowy materiały (wyroby budowlane) i ich właściwości oraz cechy. O trwałości elementów budynku decyduje właściwość materiałów oraz zastosowana technologia budowy. Strop żelbetowy monolityczny charakteryzuje się większą trwałością niż strop na belkach drewnianych, fundamenty betonowe mają większą trwałość niż fundamenty ceglane, a budynek murowany z dachem żelbetowym charakteryzuje się większą trwałością niż budynek drewniany.

Jakie jest znaczenie terminów „trwałość” i „trwały”?

Według źródeł encyklopedycznych trwały to podatny do użytku przez długi czas, odporny na działanie czynników zewnętrznych i wewnętrznych.

Przymiot trwałości budynku należy rozumieć jako zdolność do użytkowania w długim okresie. Trwałość jest cechą szczególną każdego obiektu budowlanego, świadczy o jego zdolności do zachowania założonych parametrów i wymagań użytkowych w określonym czasie.

Na trwałość budynków wpływa głównie technologia budowy oraz zastosowane rozwiązania konstrukcyjne (ustroje konstrukcji nośnej).

W technologii budowy wymienia się budowę z:

- 1) cegieł (a także bloczków lub pustaków),
- 2) konstrukcji monolitycznych,
- 3) elementów prefabrykowanych (betonowych lub żelbetu),
- 4) drewna i materiałów drewnopochodnych,
- 5) elementów stalowych.

Ważna dla sprawy trwałości obiektu budowlanego konstrukcja nośna, odpowiednio do technologii budowy, może być:

- 1) konstrukcją ścianową (złożoną ze ścian i stropów);
- 2) konstrukcją szkieletową (złożoną ze słupów i płyt lub słupów i belek);
- 3) konstrukcją mieszaną (złożoną ze ścian i szkieletu słupowo-płytowego).

Przykładowe okresy trwałości poszczególnych elementów w budynkach o różnej konstrukcji określił H. Hajdasz (zob. tenże, *Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli*, Katowice 1992, s. 24–25).

Poniżej znajdują się przykładowe okresy trwałości niektórych elementów budynków o różnych konstrukcjach wymienionych przez autora:

Fundamenty:

- a) ceglane – okres trwałości 70–150 lat,
- b) murowane z kamienia – okres trwałości 120–200 lat,
- c) betonowe i żelbetowe – okres trwałości 200–300 lat.

Ściany:

- a) drewniane i szkieletowe – okres trwałości 25–40 lat,
- b) typu „mur pruski” – okres trwałości 40–60 lat,
- c) ceglane – okres trwałości 130–150 lat,
- d) konstrukcje monolityczne żelbet – okres trwałości 150–200 lat.

Stropy:

- a) ceglane – okres trwałości 100–130 lat,
- b) drewniane belkowe – okres trwałości 45–80 lat.

Schody:

- a) żelbetowe – okres trwałości 120–150 lat,
- b) drewniane – okres trwałości 30–50 lat.

Dachy:

- a) konstrukcji żelbetowej – okres trwałości 120–150 lat,
- b) pokrycie z blachy ocynkowanej – okres trwałości 30–40 lat,
- c) pokrycie dachówką – okres trwałości 20–50 lat.

Ścianki działowe:

- a) drewniane – okres trwałości 40–60 lat,
- b) murowane – okres trwałości 80–100 lat.

Instalacje:

- a) przewody wodno-kanalizacyjne i gazowe – okres trwałości 25–50 lat,
- b) przewody centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody – okres trwałości 20–40 lat,
- c) przewody elektryczne – okres trwałości 30–50 lat.

Atrybut trwałości jest jedną z właściwości wymaganych w normach prawa dotyczących wyrobów budowlanych wykorzystywanych w budowie obiektów budowlanych.

§ Artykuł 10 pr. bud. stanowi, że:
Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można

stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem.

Cytowany przepis, jak również inne, w tym ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 883 z późn. zm.), są konsekwencją transponowanej do prawa polskiego obecnie uchylonej dyrektywy Rady 89/106/EWG z dnia 21 grudnia 1988 r. w sprawie zbliżenia ustaw i aktów wykonawczych Państw Członkowskich dotyczących wyrobów budowlanych (Dz. Urz. WE L 40 z 11.02.1989, s. 12; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 9, s. 269), która w art. 2 nakazywała: „Państwa Członkowskie podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zapewnienia, aby wyroby, określone w art. 1, przeznaczone do stosowania w obiektach, mogły być wprowadzane na rynek tylko wówczas, gdy są użyteczne, to znaczy, że wykazują takie cechy, że obiekty, w których mają być wbudowane, wmontowane, stosowane lub instalowane, mogą, o ile obiekty te są prawidłowo zaprojektowane i wykonywane, spełniać wymagania podstawowe, o których mowa w art. 3, w tych przypadkach, gdy obiekty te są przedmiotem przepisów zawierających takie wymagania. Wymagania podstawowe dla wyrobów budowlanych określono w załączniku nr 1 cytowanej dyrektywy”.

Zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu i używany w budownictwie, gdy jest oznakowany znakiem CE z tytułu zgodności z normą zharmonizowaną lub europejską aprobatą techniczną, lub krajową bądź gdy spełnia inne znaki potwierdzające dopuszczenie wyrobu budowlanego do obrotu (obowiązki w tym zakresie spoczywają na producencie wyrobów budowlanych).

Wyroby budowlane mogą być dopuszczone do stosowania w obiekcie budowlanym, jeśli są wykonane według indywidualnej dokumentacji technicznej, sporządzonej przez projektanta obiektu albo z nim uzgodnionej, dla których producent wydał oświadczenie o zgodności wyrobu budowlanego z tą dokumentacją i przepisami.

Ustawa nakłada na producentów wyrobów budowlanych obowiązek dokonania oceny zgodności i deklarowania zgodności wyprodukowanych wyrobów budowlanych ze specyfikacją techniczną, przez co należy rozumieć polską normę wyrobu budowlanego, która nie ma statusu normy wycofanej, lub aprobatę techniczną. Producent wyrobu budowlanego w tym celu wystawia krajową deklarację zgodności, a tym samym na własną odpowiedzialność oświadcza, że jego wyrób budowlany jest zgodny ze specyfikacją techniczną. Oceny zgodności dokonuje sam na podstawie zharmonizowanej specyfikacji wyrobu przez zastosowanie odpowiedniego systemu oceny.

Po wystawieniu krajowej deklaracji zgodności dla danego wyrobu budowlanego, ale przed wprowadzeniem wyrobu do obrotu, producent umieszcza na wyrobie znak bu-

dowlany zgodnie z obowiązującym prawem. Umieszczenie na wyrobie budowlanym znaku budowlanego oznacza, że wyrób budowlany jest zgodny ze specyfikacją techniczną. Do tak oznaczonego wyrobu producent jest obowiązany dołączyć informacje nie tylko o swojej firmie, ale głównie o swoim wyrobie, tj.:

- 1) informacje o typie, odmianie, gatunku, klasie wyrobu według specyfikacji technicznej;
- 2) informacje o polskiej normie (PN) wyrobu lub aprobacie technicznej, z którą potwierdzono zgodność wyrobu budowlanego;
- 3) dane o krajowej deklaracji zgodności;
- 4) dane o specyfikacji technicznej;
- 5) ewentualne dane jednostki biorącej udział w certyfikacji wyrobu.

Podobnie odbywa się stwierdzenie zgodności ze zharmonizowaną specyfikacją techniczną wyrobu, przez co należy rozumieć normę zharmonizowaną, europejską aprobatę techniczną lub krajową specyfikację techniczną zgodną z normami podstawowymi, z tym że w ocenie zgodności wyrobów budowlanych uczestniczą notyfikowane jednostki (jednostki certyfikujące i laboratoria). Po wystawieniu deklaracji zgodności, jednakże przed wprowadzeniem wyrobu budowlanego do obrotu, producent umieszcza na nim oznakowanie CE, wskazujące, że jego wyrób budowlany jest zgodny ze zharmonizowaną specyfikacją techniczną wyrobu oraz że zgodność została potwierdzona przez tzw. ocenę zgodności.

Wyroby budowlane wprowadzane na rynek Unii Europejskiej klasyfikuje się według podziału na dwie grupy, tj. na:

- 1) wyroby budowlane niemające istotnego wpływu na spełnienie wymagań podstawowych, które nie podlegają procedurze europejskich ustaleń technicznych i ocenie zgodności;
- 2) wyroby budowlane mające istotny wpływ na spełnienie wymagań podstawowych, które podlegają ocenie zgodności z europejskimi ustaleniami technicznymi w zakresie europejskiej normy zharmonizowanej, europejskiej aprobaty technicznej lub krajowym ustaleniom technicznym.

Normy wyrobów budowlanych, w tym normy europejskie, aprobaty techniczne i krajowe ustalenia techniczne zawierają informacje o parametrach techniczno-użytkowych wyrobu, w tym o okresie trwałości lub przydatności wyrobów budowlanych.

Zagadnienie trwałości jest jednym z najważniejszych atrybutów elementów konstrukcyjnych, a więc także dla betonu konstrukcyjnego, dla którego obowiązuje obecnie norma europejska PN-EN 206-1:2003. Według M. Glinickiego, J. Cieśli, K. Fordońskiego na kwestie trwałości betonu konstrukcyjnego w świetle przywołanej normy należy spojrzeć szeroko, ponieważ: „Trwałość definiuje się jako zdolność konstrukcji lub jej części składowej do zachowania odpowiedniej nośności i użyteczności

w projektowanym okresie użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, przy przewidzianej konserwacji, bez poważnych nieprzewidzianych napraw. Pojęcie trwałości jest związane z warunkami środowiskowymi – oddziaływaniem konkretnego otoczenia na konstrukcję” (zob. M. Glinicki, J. Cieśla, K. Fordoński, *Zagadnienie trwałości mostów betonowych w normach europejskich*, Instytut Podstawowych Problemów Techniki PAN, www.ippt.gov.pl).

W tym zakresie wymienia się oddziaływanie na obiekt środowiska przez następujące czynniki:

- 1) agresywne działanie związków chemicznych w atmosferze,
- 2) oddziaływanie promieniowania słonecznego,
- 3) oddziaływanie zmiennej temperatury,
- 4) oddziaływanie opadów atmosferycznych,
- 5) erozyjne oddziaływanie wód,
- 6) niszczące oddziaływanie środków chemicznych,
- 7) i inne.

Wymienieni wyżej autorzy, podobnie jak inni, podnoszą kwestię zbyt liberalnego podejścia do ustalania norm dla betonu konstrukcyjnego, który miałby trwałość optymalną – 100-letnią. Powinien on charakteryzować się innymi parametrami, co oznacza zdaniem autora, że norma europejska PN-EN 206-1:2003 powinna ulec zastrzeżeniu.

Informacje zawarte w normach krajowych czy europejskich stanowią zespół formalnych ustaleń technicznych dla produkcji wyrobów budowlanych. Faktycznie jednak o trwałości produkowanych materiałów budowlanych zadecyduje ich producent, z pełną odpowiedzialnością za złą jakość wyprodukowanych wyrobów budowlanych nieodpowiadających normom europejskim czy krajowym. O trwałości budynku jako całości zadecyduje na etapie opracowania projektu projektant, który poniesie odpowiedzialność za skutki nieprawidłowych rozwiązań projektowych. Wreszcie do zmniejszenia trwałości budynku i jego elementów przyczyni się wykonawca robót budowlanych (budowy, przebudowy, remontu), który poniesie odpowiedzialność w przypadku szkód powstałych na skutek użycia niewłaściwych materiałów budowlanych i nieprawidłowej technologii robót.

O kwestii trwałości wyrobów budowlanych można mówić w dwóch aspektach:

- 1) aspekcie formalnym norm dla wyrobów budowlanych;
- 2) aspekcie faktycznym wynikającym z konkretnych, indywidualnych warunków: produkcji wyrobu, projektowania, budowy i utrzymania obiektu budowlanego.

Jednakże biorąc pod uwagę zarówno aspekt formalny, jak i faktyczny, należy stwierdzić, że o trwałości obiektu budowlanego będą zawsze decydować jego ele-

menty konstrukcyjne, a nie jego wyposażenie czy wykończenie. Na powyższe wskazuje kategoryzacja trwałości grup elementów budynków, tj.: grupy elementów wymiennalnych, grupy elementów naprawialnych oraz grupy elementów trwałych niewymagających dodatkowych zabiegów (Z. Ścisławski, *Problemy zagrożenia przed korozją obiektów (budynków) w działalności rzeczoznawcy*, www.itb.pl, *Problemy rzeczoznawcy budowlanego*, Konferencja Naukowo-Techniczna 2004, www.woiib.org.pl).

Według klasyfikacji dokonanej przez Z. Ścisławskiego o stopniu trwałości budynków decydują głównie elementy „trwałe niewymagające dodatkowych zabiegów, które są równe trwałości budynku (fundamenty, konstrukcje)”. Kolejne elementy to ważne dla życia budynku „elementy naprawialne”, podlegające zabiegom naprawy w celu przedłużenia życia budynku; do tej grupy zalicza się drzwi, okna, konstrukcje z izolacjami itp. „Elementy wymiennalne” charakteryzują się krótkim okresem użytkowania.

W literaturze przedmiotu klasyfikuje się okresy normatywnej trwałości budynków w zależności od typu konstrukcji, wyróżniając:

- 1) budynki o konstrukcji drewnianej (ze stropami, ścianami i dachem drewnianym);
- 2) budynki o konstrukcji mieszanej (ze stropami i dachem drewnianym, ale ścianami z cegły lub podobnego materiału);
- 3) budynki o konstrukcji masywnej (konstrukcja trwała stropów, ścian, schodów).

Przykładowe okresy trwałości budynków mieszkalnych i niemieskalnych (H. Hajdasz, *Sposoby ustalania zużycia...*) wynoszą:

- 1) budynki mieszkalne:
 - a) o konstrukcji drewnianej – 80–100 lat,
 - b) o konstrukcji mieszanej – 90–120 lat,
 - c) o konstrukcji masywnej – 100–150 lat;
- 2) budynki niemieskalne:
 - a) hale przemysłowe o konstrukcji szkieletowej z dachem żelbetowym – 100–120 lat,
 - b) hale przemysłowe z dachem stalowym – 80–100 lat,
 - c) hale przemysłowe z dachem drewnianym – 50–70 lat.

Podobne okresy trwałości budynków mieszkalnych i niemieskalnych odnajdziemy w nieobowiązującym już zarządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 sierpnia 1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu (M.P. Nr 24, poz. 184).

Przedstawiono je w poniższej tabeli.

Tabela 1. Trwałość budynków murowanych i drewnianych według norm zużycia

Lp.	Przeznaczenie budynku	Konstrukcja budynku	
		budynek murowany	budynek drewniany
		trwałość (w latach)	
1.	Dom letniskowy	60	40
2.	Budynek mieszkalny parterowy	100	70
3.	Budynek mieszkalny jednopiętrowy	150	80
4.	Budynek mieszkalny wielopiętrowy	200	100
5.	Szopa, wiata, letnia kuchnia	50	40
6.	Chlewnia, tuczarnia, kurnik	60	40
7.	Obora, stajnia	70	50
8.	Owczarnia, stodoła	70	60
9.	Spichlerz, przechowalnia owoców, magazyn, garaż	100	70

Źródło: zarządzenie Ministra Finansów z dnia 12 sierpnia 1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu.

Przedstawiona wyżej tabela ma charakter wyłącznie przykładowy, gdyż wpływ czasu, nawet krótkiego, może powodować istotne zmiany w klasie i gatunku wyrobów budowlanych oraz w stosowanych technologiach budowy obiektów budowlanych, a tym samym może spowodować zmiany stosowanych norm i normatywów.

Jak wiemy, na trwałość budynku i jego elementów wpływ wywierają okres jego użytkowania, a także sposób eksploatacji budynku.

Czynniki powodujące uszkodzenia różnych elementów budynków:

- 1) uszkodzenia i zniszczenie materiałów na skutek działania czynników zewnętrznych;
- 2) erozja powierzchniowa na skutek działania pyłów i związków chemicznych znajdujących się w atmosferze;
- 3) wilgoć;
- 4) przyczyny technologiczne;
- 5) opady atmosferyczne;
- 6) woda gruntowa;
- 7) zawilgocenie spowodowane uszkodzeniami;
- 8) podsiąkanie wody;
- 9) zawilgocenie spowodowane wadliwym wykonawstwem;
- 10) zawilgocenie spowodowane złą eksploatacją;
- 11) zawilgocenie spowodowane złą izolacyjnością termiczną przegród zewnętrznych;
- 12) ruch gruntu i osiadanie budynku;

- 13) klęski żywiołowe;
- 14) szkody górnicze ruchami wód gruntowych;
- 15) przemarzanie gruntu;
- 16) podmywanie fundamentów;
- 17) wadliwe wykonawstwo robót ziemnych wokół budynku;
- 18) błędy w wykonawstwie i projektowaniu;
- 19) oddziaływanie wstrząsów i drgań na budynek, w tym przez:
 - a) ruch kołowy ciężkich pojazdów,
 - b) maszyny zainstalowane w budynku lub jego pobliżu;
- 20) uszkodzenia spowodowane skurczem materiału, w tym występujące w elementach betonowych, żelbetowych i murowych;
- 21) uszkodzenia pod wpływem temperatury, w tym odkształcenia termiczne dachu;
- 22) drobne spękania na ścianach i tynkach zewnętrznych.

1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku

Trwałość zarówno budynku, jak i innego obiektu budowlanego jest funkcją czasu, gdyż to upływ czasu, niezależnie od innych czynników, zadecyduje o stopniowym zużyciu technicznym budynku i jego elementów.

W miarę upływu czasu dochodzi do zniszczenia poszczególnych elementów budynku, do ich degradacji, tym samym następuje utrata wartości użytkowej budynku, rozumianej jako jego zdolność do zaspokajania potrzeb: im gorszy stan obiektu, tym niższa jego wartość użytkowa.

Proces zniszczenia budynku, jego elementów, wbudowanych materiałów budowlanych rozpoczyna się zaraz po wybudowaniu, może być powolny, gdy na budynek nie oddziałują dodatkowe czynniki degradujące, ale może być też przyspieszony – w warunkach intensywnego oddziaływania czynników wewnętrznych i zewnętrznych.

Wymienia się cztery grupy czynników zewnętrznych oddziałujących niszcząco na budynek:

- 1) czynniki pochodzące z podłoża,
- 2) czynniki pochodzące z atmosfery,
- 3) czynniki pochodzenia naturalnego,
- 4) czynniki wynikające z działalności człowieka.

Do czynników wewnętrznych oddziałujących niszcząco na budynek zalicza się czynniki będące konsekwencją pracy projektanta oraz czynniki spowodowane budową lub sposobem użytkowania obiektu budowlanego. Dla przykładu czynnikami wewnętrznymi oddziałującymi niszcząco będą nieprawidłowe rozwiązania projektowe, których

skutki wpłyną na degradację budynku. Innym przykładem czynników wewnętrznych oddziałujących degradująco na obiekt może być nieprawidłowo wykonana przebudowa jego części, której skutki wpłyną na utratę stabilności całego budynku.

Zużycie techniczne jest miarą następującej w czasie utraty wartości użytkowej i odnosi się do warunków normalnego użytkowania. Najczęściej zużycie techniczne obiektu budowlanego przedstawia się liniowo, wprost proporcjonalnie do upływu czasu; w takim przypadku zużycie techniczne przedstawia się procentowo (wiek obiektu w stosunku do czasu normatywnego życia obiektu budowlanego).

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że zużycie techniczne budynku jest jednym z rodzajów zużycia ekonomicznego. Z kolei na zużycie społeczne składa się zużycie moralne następujące w wyniku wzrostu wymagań użytkowych, wyższej stopy życiowej lub zmiany stylu życia, a także zużycie funkcjonalne związane ze zmianą funkcji.

Zużycie funkcjonalne budynku jest wywoływane postępowaniem technologicznym w sposobie życia użytkowników obiektów budowlanych. Jego przejawem jest brak popytu użytkowników na budynki o przestarzałych technologiach, niewyposażonych w media techniczne, gdy obiekt użytkowany nie jest tak nowoczesny jak inne podobne obiekty. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości.

Zużycie środowiskowe budynku wywołuje zmiana w zagospodarowaniu przestrzeni lub inne uwarunkowania przestrzeni otaczającej nieruchomość.

Zużycie środowiskowe może wynikać z:

- 1) dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp.;
- 2) prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości;
- 3) szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Podział zużycia budynku na **zużycie techniczne** i **zużycie społeczne** ma kapitalne znaczenie dla zrozumienia ich związku z remontami i inwestycjami. Zużycie techniczne ma bezpośredni związek z obowiązkami właściciela obiektów budowlanych nieruchomości w zakresie utrzymania stanu technicznego i zapewnienia temu obiektowi bezpieczeństwa użytkowania, a w konsekwencji wiąże się z konserwacjami, naprawami i remontami. Zużycie społeczne (moralne i funkcjonalne) jest dla właściciela nieruchomości sygnałem do podjęcia decyzji inwestycyjnych.

Zużycie techniczne obejmuje:

- 1) zużycie normalne, związane z upływem czasu i wpływem czynników zewnętrznych (atmosferycznych);
- 2) zużycie przyspieszone, występujące w razie braku należytej konserwacji i remontów;
- 3) zużycie nagłe, występujące w warunkach losowych.

Właściciel nieruchomości nie powinien dopuścić do powstania zużycia przyspieszonego, powinien zdawać sobie sprawę z ryzyka zużycia nagłego. Przewidując sytuację kryzysową, powinien koncentrować się na prawidłowym utrzymaniu stanu technicznego obiektu i podejmować bieżące decyzje związane z utrzymaniem stanu technicznego obiektu, przeciwdziałając w ten sposób zużyciu naturalnemu.

Co to jest zużycie normalne (naturalne)?

Żeby ocenić stopień zużycia technicznego danego obiektu w danym czasie, należy odnieść go do wielkości normalnej (naturalnej) trwałości zawartej w tabelach (oszacowanej na podstawie badań i pomiarów).

W literaturze przedmiotu przyjmuje się w uproszczeniu bezpośredni związek czasu z postępowaniem zużycia technicznego budynku (zależność liniowa). Według zasady liniowej im dłużej budynek jest eksploatowany, tym wyższy jest jego stopień zużycia technicznego. W taki sposób przedstawia to tabela zamieszczona w nieobowiązującym już zarządzeniu z dnia 12 sierpnia 1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu.

Tabela miała praktyczne zastosowanie przy ubezpieczeniach budynków i mienia w gospodarstwach rolnych. Niemniej jednak podstawę jej opracowania stanowiła wiedza o trwałości normatywnej budynków i związku zużycia technicznego z czasem.

Tabela 2. Związek stopnia zużycia technicznego budynku z czasem eksploatacji

Wiek budynku w latach	Trwałość budynku w latach							
	40	50	60	70	80	100	150	200
	Stopień zużycia budynku w procentach							
5	7	5	4	4	3	3	2	2
10	16	12	10	8	7	5	4	3
15	26	19	16	13	11	9	5	4
20	37	28	22	18	16	12	8	5
25	51	37	29	24	20	16	10	7
30	66	48	37	31	26	20	12	9
35	82	59	46	37	31	24	14	10

Wiek budynku w latach	Trwałość budynku w latach							
	40	50	60	70	80	100	150	200
	Stopień zużycia budynku w procentach							
40	100	72	56	45	37	28	17	12
45		85	66	53	44	33	19	14
50		100	76	61	51	37	22	16
55			88	70	58	43	25	17
60			100	80	66	48	28	19
65				89	74	54	31	21
70				100	82	59	34	24
75					91	66	37	26
80					100	72	41	28
85						79	44	30
90						85	48	33
95						93	52	35
100						100	56	37
105							59	40
110							64	43
115							68	45
120							72	48
125							76	51
130							81	54
135							85	56
140							90	59
145							95	62
150							100	66
155								69
160								72
165								75
170								79
175								82
180								85
185								89
190								93
195								96
200								100

Źródło: zarządzenie Ministra Finansów z dnia 12 sierpnia 1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu.

Oceny stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku dokonuje się dwiema podstawowymi metodami pomiaru:

- 1) metodą nieniszczącą, do której zalicza się takie metody nieinwazyjne, jak:
 - a) metoda oględzin, badania i przeglądu technicznego poszczególnych elementów, przeprowadzana przeważnie przy użyciu przymiaru, taśmy i zoom,
 - b) metoda badania danego elementu ultradźwiękami, stosowana w szczególności do oceny wytrzymałości betonu,
 - c) metoda badania sklerometrycznego do oceny sprężystości betonu, żelbetu, cegły przy użyciu sklerometru,
 - d) metoda badań elektromagnetycznych stosowana do lokalizacji i identyfikacji zbrojenia w żelbecie i stalowo-ceramicznych elementach konstrukcyjnych, stosowana w szczególności w badaniu nośności balkonów, loggii, belek żelbetowych, przy użyciu femetru,
 - e) metoda badań dielektrycznych stosowana do oceny wilgotności w przypowierzchniowych warstwach betonu i muru ceglanego, posadzek oraz tynków przy użyciu wilgotnościomierzy,
 - f) metoda oceny stopnia karbonatyzacji w przypowierzchniowej warstwie betonu, polegająca na badaniu chemicznym stężenia wodorotlenku wapnia w betonie;
- 2) metodą niszczącą, polegającą na wycinaniu próbek z badanego elementu budynku, np. z cegły, betonu itp.

1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku

Z kolei do oceny stopnia zużycia technicznego całego budynku, a nie jego poszczególnych elementów, stosowane są:

- 1) metoda czasowa, w tym:
 - a) metoda liniowa, tzw. metoda proporcjonalności,
 - b) metoda nieliniowa Rossa,
 - c) metoda nieliniowa Eytelweina,
 - d) metoda nieliniowa Romsterfena;
- 2) metoda wizualna, w tym:
 - a) metoda średniej ważonej,
 - b) metoda sztucznych sieci neuronowych prof. Z. Waszczyszyna z Politechniki Krakowskiej,
 - c) metoda uwzględniająca czynniki losowe prof. A. Wodyńskiego z Akademii Górniczo-Hutniczej oraz inne metody,
 - d) metoda szacowania zużycia technicznego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Metody czasowe

W literaturze przedmiotu wymienia się trzy najczęściej stosowane metody czasowe oceny stopnia zużycia technicznego budynków, tj. metodę liniową, oraz dwie metody nieliniowe.

Metoda liniowa zużycia technicznego (proporcjonalności) wskazuje na liniową zależność pomiędzy wiekiem w określonym roku badania a przewidywanym okresem trwałości budynku. Wzór jest stosowany w przypadkach braku remontów lub napraw wykonywanych sporadycznie.

Zależność wprost proporcjonalna pomiędzy tymi wielkościami wyrażana jest wzorem:

$$S_z = (t : T) \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),

t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),

T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Metoda nieliniowa Eytelweina wyraża nieliniową zależność pomiędzy podniesionym do kwadratu przewidywanym a dotychczasowym okresem eksploatacji. Wzór stosowany w przypadkach budynków remontowanych i starannie utrzymywanych:

$$S_z = (t^2 : T^2) \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),

t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),

T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Metoda nieliniowa Rossa wyraża zależność pomiędzy przewidywanym a dotychczasowym okresem eksploatacji budynku według wzoru:

$$S_z = [t \times (t + T) : T^2] \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),

t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),

T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Wzór stosowany w wypadku prawidłowej eksploatacji i gospodarki remontowej.

Metoda Romsterfena dla budynków utrzymywanych ponadprzeciętnie:

$$S_z = [t \times (2t + T) : 3 T^2] \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),

t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),

T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Wzór stosowany w wypadku prawidłowej eksploatacji i gospodarki remontowej.

Istnieją również inne metody, nie tak popularne, jak metody czasowe, które jednak poza bardziej skomplikowanym zapisem wzoru nie wprowadzają nowych dodatkowych parametrów (zob. w tej sprawie J. Dębowski, *Problematyka określania stopnia zużycia technicznego budynków wielokopłytowych*, Czasopismo Techniczne 2007, z. 9). Metody te opierają się na dwóch podstawowych parametrach: dotychczasowym wieku budynku oraz zakładanym okresie trwałości budynków podobnych w sensie statystycznym, przeciętnym, co oznacza, że mogą jedynie służyć do wstępnego oszacowania zużycia obiektu budowlanego, natomiast nie powinny służyć, tak jak również inne metody czasowe, do podejmowania decyzji gospodarczych czy majątkowych przez właściciela nieruchomości.

Podstawową wadę metod czasowych ustalania zużycia technicznego budynku stanowi ich odniesienie do wielkości przeciętnej trwałości budynków (T), podobnych do budynku badanego, a nie odniesienie do trwałości tego konkretnie badanego. Tym samym według znawców przedmiotu metody takie opatrzone są dużym błędem szacunku obliczeń.

Metody wizualne

Metody wizualne zaliczane są do najbardziej dokładnych sposobów oceny stopnia zużycia technicznego. Metoda wizualna średniej ważonej oparta jest na dwóch ważnych ustaleniach:

- 1) ustaleniu kosztu odtworzenia budynku i udziału każdego z elementów budynku w takim koszcie odtworzenia;
- 2) przeglądzie wszystkich elementów budynku i ustaleniu zużycia technicznego każdego z nich oddzielnie.

Na ich podstawie oblicza się zużycie techniczne budynku oparte na wyliczeniu średniej ważonej (udział każdego z elementów stanowi dla obliczeń wagę) według wzoru:

$$S_z = \sum_{i=1}^n (U_i \times S_{ei}) : 100$$

Legenda wzoru:

S_z – średnioważony stopień zużycia technicznego budynku,

U_i – udział kosztu odtworzenia i -tego elementu w koszcie odtworzenia budynku,

S_{ei} – stopień zużycia technicznego i -tego elementu w %,

n – liczba elementów.

Szczególnym przypadkiem metody wizualnej średniej ważonej jest jej zastosowanie do oceny zużycia technicznego w budynkach wielkopłytowych, która zazwyczaj wiąże się z koniecznością przeprowadzenia dodatkowych badań i analiz.

Metoda wizualna prof. A. Wodyńskiego ma zastosowanie w wypadku badania szkód losowych na terenach eksploatacji górniczej, natomiast metoda sieci neuronowych prof. Waszczyszyna jest stosowana w badaniu stopnia zużycia technicznego dla charakterystycznych grup budynków mieszkalnych.

J. Rusek w swojej rozprawie doktorskiej *Modelowanie stopnia zużycia technicznego budynków na terenach górniczych z wykorzystaniem wybranych metod sztucznej inteligencji*, Kraków 2010 (www.winnt.bg.agh.edu.pl), przedstawił propozycję, aby „wynaczenie stopnia zużycia technicznego sprowadzić do wielowymiarowych relacji wiążących przyczyny, zamiast oddzielnie inwentaryzowane skutki dla poszczególnych elementów składowych danego budynku. Wyłonienie takich relacji jest równoznaczne z koniecznością budowy modelu przebiegu zużycia technicznego w wielowymiarowej dziedzinie potencjalnych przyczyn wywołujących przyspieszenie bądź opóźnienie procesu zużycia”.

Metoda wizualna rzeczoznawcy majątkowego służy do oszacowania wartości odtworzeniowej nieruchomości oraz dla nieruchomości szczególnego przeznaczenia, kiedy to koszt odtworzenia budynku zmniejsza się o jego zużycie. Oceny zużycia technicznego dokonuje jednak osoba posiadająca właściwe uprawnienia budowlane. W metodzie tej łączy się ustalenie zużycia technicznego z obliczeniem zużycia funkcjonalnego wtedy, gdy szacowany obiekt jest również zużyty funkcjonalnie (nie jest nowoczesny jak inne podobne obiekty). Stopień zużycia funkcjonalnego i-tego elementu wyraża się stosunkiem nakładów finansowych umożliwiających doprowadzenie i-tego elementu do stanu właściwego, w pełni funkcjonalnego, do kosztu budowy nowego i-tego elementu.

Zużycie funkcjonalne oblicza się analogicznie, tj. wykorzystując wzór na obliczenie średniej ważonej. W efekcie końcowym metoda rzeczoznawcy majątkowego scali ustalenie zużycia technicznego ze zużyciem funkcjonalnym. Metoda ta może być pomocna dla właścicieli lub zarządców w ich imieniu działających w procesie podejmowania decyzji o losach obiektu budowlanego, czy należy go remontować, czy też przebudować lub zlikwidować.

Szczegółowe zasady ustalania zużycia technicznego budynku w metodzie rzeczoznawcy majątkowego określają postanowienia standardów zawodowych „Zasady ustalania zużycia”, według których „ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów”.

Metoda średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku oraz szczegółowa metoda wizualna są stosowane w trakcie opracowywania planów zarządzania nieruchomościami przez kandydatów na zarządców nieruchomości odbywających praktyki zawodowe i ubiegających się o nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, a także przez zarządców nieruchomości na potrzeby wyboru wariantu strategii dla zarządzanej nieruchomości, tj. strategii umiarkowanego, zachowawczego zarządzania czy też strategii rozwoju związanego z inwestycjami w nieruchomość, które powinno być poprzedzone dokładnym badaniem stanu rzeczy, w tym ustaleniem stanu technicznego budynku.

Spośród wymienionych wyżej metod najczęstsze zastosowanie w praktyce gospodarczej mają metody wizualne związane z przeglądami poszczególnych elementów budynku, czasem połączone z dokładnymi badaniami i analizami stanu niektórych elementów istotnych dla jego zużycia. Metoda wizualna przeglądu wszystkich elementów budynku jest stosowana w trakcie kontroli okresowej budynków i ich elementów przez osoby uprawnione i ma na celu ustalenie nie tylko stanu obiektu jako całości, ale przede wszystkim ustalenie, w jakim stanie technicznym jest dany element. Przegląd techniczny przeprowadzony tą metodą pozwoli właścicielowi nieruchomości albo zarządcy działającemu w jego imieniu na ustalenie zakresu degradacji (zniszczenia) danego elementu, np. okładzin zewnętrznych ścian, w celu podjęcia decyzji o konserwacji, naprawie lub remoncie, a nawet o likwidacji obiektu budowlanego, gdy wynik przeglądu technicznego zostanie połączony z analizą opłacalności przeprowadzenia remontu odtworzeniowego.

Podobnym celem służy opracowanie opinii technicznej, ekspertyzy lub orzeczenia o stanie technicznym budynku lub wybranych do badania jego elementów. Opracowania takie zazwyczaj wiążą się ze szczegółowymi badaniami i przeliczeniami, np. stanu nośności, wytrzymałości, wilgotności, i w związku z tym można je wykonywać różnymi metodami specjalistycznymi, oraz używając sprzętu specjalistycznego, w tym również metodami niszczącymi, o czym pisano na wstępie. Do przeprowadzenia badań, o których mowa, są uprawnione osoby legitymujące się określonymi uprawnieniami, w szczególności osoby z uprawnieniami w zakresie samodzielnych funkcji technicznych.

Celem szczególnym ustalenia zużycia technicznego budynku jest precyzyjne ustalenie stopnia zużycia technicznego obiektu uszkodzonego w sprawach roszczeniowych o pokrycie szkód z odpowiedzialności cywilnej sprawcy szkody. W tym celu firmy ubezpieczeniowe posługują się instrukcjami wewnętrznymi dotyczącymi zasad ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli, w których co do zasady przywołuje się te same metody obliczania zużycia technicznego obiektów budowlanych, jak również ich poszczególnych elementów, z zaleceniem ich stosowania przez likwidatorów szkód.

Do celów zagregowanej analizy gospodarowania mieniem zarządcy gminny, zarządzający dużym zasobem nieruchomości mieszkalnych, będzie stosował metodę

czasową liniową lub nieliniową, a w razie potrzeby uzyskania bardziej precyzyjnych ustaleń stanu konkretnego obiektu budowlanego zastosuje metodę wizualną, przeglądu technicznego sprawności elementów budynku i całego budynku.

Ustalanie stopnia zużycia technicznego w praktyce

Opracowanie tabeli średnioważonego stopnia zużycia technicznego poprzedza kilka działań:

- 1) zapoznanie się z dokumentacją techniczną budynku i przeprowadzenie przeglądu szczegółowego stanu sprawności jego elementów;
- 2) stosowanie, w zależności od potrzeb, kamery, aparatu z zoomem w celu dokładnego określenia stanu zniszczeń lub uszkodzeń elementów budynku, w tym np. elewacji, ozdób architektonicznych, kominów, gzymsów itp.;
- 3) określenie stanu każdego elementu i określenie jego zużycia w procentach (zużycie należy odnosić do stanu zakładanego trwałości danego elementu);
- 4) ustalenie na podstawie posiadanej dokumentacji budynku kosztu jego budowy (lub odtworzenia) oraz wyliczenie udziału kosztowego każdego (i-tego) elementu w koszcie budowy (odtworzenia) budynku;
- 5) pomnożenie według stosowanego wzoru ustalonego stopnia zużycia technicznego każdego elementu przez udział kosztowy każdego i-tego elementu;
- 6) podsumowanie zużycia technicznego budynku (według średniej ważonej) oraz ocena otrzymanego wyniku.

Metoda wizualna ustalenia stopnia zużycia technicznego znajduje zastosowanie w praktyce obliczania zużycia technicznego wyposażenia lokali mieszkalnych w związku z art. 6c i 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.).

Przywołane przepisy zobowiązują wynajmującego do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i określenia w nim stanu instalacji oraz urządzeń, w szczególności ustalenia stopnia zużycia elementów wyposażenia technicznego: trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego.

Wykonując nakaz ww. przepisu, właściciel albo zarządca działający w jego imieniu jest zobowiązany do określenia stopnia zużycia ww. urządzeń wyposażenia lokalu w protokole zdawczo-odbiorczym w chwili:

- 1) wynajęcia lokalu,
- 2) opróżnienia lokalu.

Określony stan zużycia technicznego wyposażenia technicznego lokalu w chwili wynajęcia lokalu, a następnie stan ustalony w momencie opróżnienia stanowią podstawę do rozrachunków finansowych pomiędzy stronami stosunku najmu, m.in. z tytułu obowiązku zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia.

Jednak żeby ustalić konkretnie (w procentach) stopień zużycia technicznego danego elementu, należy też mieć wiedzę o przewidywanym przez producenta okresie trwałości (przydatności) danego wyrobu budowlanego. Określenie stanu zużycia elementu wyposażenia w zestawieniu z informacją o jego normatywnej trwałości pozwoli oceniającemu na zobiektywizowanie obliczonego stopnia zużycia technicznego.

W tym miejscu trzeba jednak wyjaśnić, że podstawę do ustaleń zużycia powinna stanowić ocena osoby uprawnionej do samodzielnych funkcji technicznych, a nie wpływ czasu i zakładany przez producenta wyrobu okres trwałości, w szczególności dlatego, że faktyczny proces zużycia danego elementu może przebiegać szybciej, niż mogłoby to wynikać z linearnej, wprost proporcjonalnej zależności pomiędzy upływem czasu dotychczasowej eksploatacji urządzenia (wyposażenia) a okresem jego trwałości.

Na przykład w sytuacji zniszczenia nowego bojlera gazowego, które powstało na skutek niedozwolonych prawem przeróbek, zużycie tego bojlera należy ocenić niezależnie od krótkiego okresu eksploatacji urządzenia.

W praktyce zarządców gminnych nieruchomości albo innych zarządców instytucjonalnych stosowane są tabele okresów trwałości urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu, ustalone jako okresy średniej amortyzacji takich urządzeń, jak wanna, bojler itp. Normatywy okresów używalności, czyli tzw. tabele amortyzacyjne, są pomocne w celu ustalania stopnia zużycia technicznego w rozrachunkach wynajmującego z lokatorami.

Tabele, o których mowa, jak też przedstawione wyżej różne metody ustalania zużycia technicznego nie mają żadnego związku z amortyzacją budynku jako środka trwałego, ujętego w ewidencji środka trwałego podatnika prowadzącego działalność gospodarczą.

W tym miejscu może jednak powstać pytanie, dlaczego do ustalenia zużycia technicznego nie można stosować rocznych stawek amortyzacji podatkowej, które wynoszą dla budynków mieszkalnych 1,5%, a dla budynków niemieszkalnych – 2,5%, określonych w przepisach prawa podatkowego.

Wyjaśnijmy, że amortyzacja środków trwałych jest kategorią ekonomiczną i podatkową, a ponadto:

- 1) środek trwały (budynek) ujmowany jest w ewidencji środków trwałych podatnika;
- 2) nakłady poniesione przez podatnika na zakup środka trwałego (budynku) amortyzują się w rytm amortyzacji rocznej tego środka trwałego;
- 3) odpisy amortyzacji rocznej stanowią dla podatnika koszt uzyskania przychodu.

Z tego względu, pomimo że amortyzacja może być oparta na kryterium czasu użytkowania środka trwałego lub na kryterium intensywności użytkowania środka trwałego, zasady amortyzacji podatkowej nie mają zastosowania do celów, o których mowa w niniejszym rozdziale.

Kolejnym przykładem praktycznego zastosowania ustalania stopnia zużycia technicznego są kontrole okresowe stanu technicznego elementów budynku, o których mowa w art. 62 ust. 1–4a pr. bud. Przepisami § 4 ust. 4 r.w.t.u.b. ustalono, że protokoły kontroli okresowych elementów budynku powinny zawierać również „rozmiary zużycia technicznego” każdego z kontrolowanych elementów budynku, co oznacza konieczność wyznaczenia stopnia zużycia przy użyciu wyżej opisanej metodyki. Wielkość rozmiaru zużycia technicznego i rozmiaru szkód jest podstawą do zbilansowania potrzeb remontowych budynku albo do podjęcia decyzji o jego rozbiórce.

1.5. Niezawodność obiektu budowlanego a normalizacja w budownictwie

O niezawodności obiektu budowlanego należy myśleć już na etapie projektowania obiektu budowlanego. **Niezawodny** to według *Słownika języka polskiego PWN*, red. E. Sobol, Warszawa 1996, s. 520, „taki, na którego można zawsze liczyć, nie sprawiający zawodu”; niezawodność zaś to według P. Adamczewskiego, *Słownik informacyjny*, Warszawa 2005, www.portalwiedzy.onet.pl, „średni czas bezawaryjnej pracy danego elementu”, co w kontekście niezawodności obiektu budowlanego oznacza, że pracuje on poprawnie (spełnia wszystkie określone funkcje i czynności) przez wymagany, normatywny czas, w określonych warunkach eksploatacji, tj. z uwzględnieniem różnych czynników ograniczających. Linearnie niezawodność obiektu budowlanego określić można w uproszczeniu jako prawdopodobieństwo niewystąpienia w określonym czasie uszkodzenia obiektu lub jego elementu. Niezawodność obiektu budowlanego jest zatem związana z czasem granicznym życia obiektu budowlanego (jego elementów) możliwym do oszacowania, obliczenia na etapie projektowania. Podstawą niezawodności każdego obiektu budowlanego jest niezawodność konstrukcyjna.

J. Kwiatek w opracowaniu *Ocena niezawodności budynków na terenach wstrząsów górniczych*, *Górnictwo i Geologia* 2010, z. 2, stwierdza, że „za obiektywną miarę niezawodności uważa się prawdopodobieństwo zawodności”, obliczane metodami ekonometrycznymi. Metody ekonometryczne oceny niezawodności budynku mieszkalnego opisał J. Tymiński w opracowaniu *Cykl życia a wartość rynkowa obiektu mieszkaniowego*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego* 2011, z. 639, wskazując m.in. tzw. grupy niezawodnościowe, mające wpływ na długość cyklu życia budynku. Najważniejsza „grupa niezawodnościowa” obejmuje układ konstrukcyjny budynku, dotyczy takich elementów, jak: ściany nośne, podciągi i ramy szkieletu oraz płyty stropowe, mury, fundamenty i inne.

Według A. Biegusa: „Niezawodność konstrukcji – zdolność do bezawaryjnego funkcjonowania w przewidzianym, tzw. projektowanym okresie użytkowania – jest zasadniczym kryterium jakości i głównym (normatywnym) postulatem formułowanym w odniesieniu do konstrukcji. Projektowy okres użytkowania to przyjęty w projekcie przedział czasu, w którym konstrukcja ma być użytkowana zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem i przewidzianym sposobem jej utrzymania, bez potrzeby napraw. Zgodnie z normą PN-EN 1990 [PN – EN 1990: 2004 Eurokod: Podstawy projektowania konstrukcji – przyp. aut.] jest on przyjmowany stosownie do rodzaju obiektu budowlanego wedle pięciu kategorii (1–5), poczynając od konstrukcji tymczasowych (kategoria do 10 lat), a kończąc na budynkach monumentalnych (kategoria do 100 lat). W przypadkach zwykłych, powszechnie stosowanych konstrukcji budowlanych zalecany projektowany okres użytkowania wynosi 50 lat” (A. Biegus, *Podstawy projektowania konstrukcji według PN – EN 1990*, Poznań 2010, www.woiib.org.pl).

Norma projektowania PN-EN 1990:2004 instruuje, jak należy projektować, wybierając różne poziomy niezawodności konstrukcji, które wynikają z określonych stanów granicznych oraz możliwych skutków (zagrożeń lub uszkodzeń). Przewiduje ona możliwość różnicowania niezawodności obiektów budowlanych według trzech klas niezawodności; z kolei tym klasom niezawodności odpowiadają trzy klasy konsekwencji. Powyższe stanowi uwarunkowania dla przyjęcia na etapie projektowania odpowiedniego poziomu dla nadzoru nad projektowaniem oraz nadzoru inspekcyjnego nad wykonawstwem. Specjaliści zgodnie uznają, że jest to norma wiodąca.

W związku z charakterem tej normy projektowania konstrukcji, jak również w związku z innymi normami dotyczącymi planowanego okresu użytkowania W. Starosolski uważa, że normy te mają istotne znaczenie dla całego okresu eksploatacji i w tym zakresie wymienia normy dotyczące planowanego okresu użytkowania oraz te mówiące o właściwościach użytkowych projektowanego przedsięwzięcia. W szczególności wskazuje normę PN-ISO 9699:2003, której warunki stanowią świetny przewodnik zarówno dla inwestorów, jak i projektantów oraz wykonawców (W. Starosolski, *Niezawodność obiektu budowlanego (w świetle pakietu norm PN-ISO)*, Prz. Bud. 2008, nr 1). Chodzi o znaczenie i przydatność sporządzanej na etapie wstępnym projektu tzw. **karty przedsięwzięcia**, która jest roboczym dokumentem wyszczególniającym występujące w danym przedsięwzięciu potrzeby i cele, środki zamawiającego i użytkownika, uwarunkowania powstania przedsięwzięcia i inne odpowiednie wymagania projektowe.

Niezawodność obiektu budowlanego związana jest nieodłącznie ze stosowaniem do jego budowy norm zapewniających bezpieczeństwo użytkowania, co wymaga odpowiedniej normalizacji na etapie projektowania, budowy, a także normalizacji dotyczącej prawidłowego i bezpiecznego użytkowania. Na etapie projektowania dochodzi do dopasowania projektowanego obiektu budowlanego do przewidywanego w projekcie okresu planowanej eksploatacji, przy uwzględnieniu niezawodności projektowa-

nych materiałów i urządzeń o określonych właściwościach użytkowych, a także przy uwzględnieniu jakości wykonania robót oraz warunków jego utrzymania.

W systematyce norm stosowanych w budownictwie można wyróżnić trzy grupy:

- 1) normy stosowane w produkcji wyrobów budowlanych,
- 2) normy stosowane w projektowaniu,
- 3) normy techniczne związane z wykonawstwem i odbiorem inwestycji.

Normalizacja każdej z grup ma kapitalne znaczenie zarówno dla niezawodności obiektu budowlanego, budynku lub budowli, jak i całości o wartości użytkowej.

Normy projektowania to normatywne wymagania obejmujące bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe oraz higienę, zdrowie i środowisko. Zob. przepisy rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462 z późn. zm.) oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Normy dla wyrobów budowlanych to normatywne wymagania określone ustawą o wyrobach budowlanych.

Normy techniczne wykonawstwa i odbioru robót określane są przez prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane.

Natomiast **normy ogólne należytej staranności** odnajdziemy w art. 355 k.c., który zobowiązuje podmioty do realizacji zobowiązań (w tym wykonawców robót budowlanych) z należyłą starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru (zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej). Warunki techniczne wykonawstwa i odbioru robót budowlanych odnajdziemy w dokumentacji projektowej i powykonawczej danego przedsięwzięcia budowlanego.

Podstawę prawną polskiej normalizacji stanowi ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1483), która obowiązuje od 1 stycznia 2003 r. Ustawa zharmonizowała polski system normalizacji z systemem UE. Kwestie normalizacji regulowała w Unii Europejskiej oraz w polskim systemie prawnym do czasu utraty mocy dyrektywa 98/34/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 22 czerwca 1998 r. ustanawiająca procedurę udzielania informacji w dziedzinie norm i przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (Dz. Urz. WE L 204 z 21.07.1998, s. 37; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 20, s. 337, z późn. zm.).



W obowiązującej poprzednio dyrektywie **89/106/EWG** stwierdzono, że:

Państwa Członkowskie ponoszą odpowiedzialność za zapewnienie, aby obiekty budowlane naziemne i podziemne na ich terytorium były projektowane i wykonane

w sposób, który nie zagraża bezpieczeństwu ludzi, zwierząt domowych i mienia, uwzględniając przy tym, w interesie dobra ogólnego, inne zasadnicze wymogi.

W konsekwencji harmonizacji prawa normalizacyjnego doszło do zmiany statusu norm polskich, które nie są już normami prawnymi ustanawianymi w drodze ustaw, lecz normami zatwierdzanymi na podstawie art. 5 ust. 2 u.n. przez Polski Komitet Normalizacyjny. Nie oznacza to jednak, że można projektować i budować niezgodnie z normami, lecz że wybór normy do danego projektu pozostawia się odpowiedzialnemu z mocy prawa projektantowi.

Warto przypomnieć o tych zagadnieniach, jak również o innych szczegółowych zagadnieniach normalizacji właścicielowi nieruchomości.

W normach projektowania wymagania ustawy – Prawo budowlane obejmują bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe oraz higienę, zdrowie i środowisko, a także zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania.

Postanowienia dyrektywy wdrożyła do prawa polskiego ustawa – Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w których aspekt bezpieczeństwa obiektów budowlanych i ich bezpiecznego użytkowania postawiony jest na pierwszym miejscu.

§ Paragraf 204 ust. 1, 2, 4 r.w.t.b.u. stanowi:

1. Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.
2. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia.
4. Warunki bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w ust. 1, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji.

Wprowadzane kolejne zmiany do ważnych przepisów techniczno-budowlanych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mają na celu zwiększenie stanu bezpieczeństwa budynków, tym w szczególności bezpieczeństwa użytkowania.

Od 1 stycznia 2016 r. obowiązują nowe przepisy art. 5 ust. 1 pkt 1 pr. bud., którymi zobowiązano inwestora do zapewnienia na etapie projektowania i budowy spełnienie wymagań przepisów unijnych ustanawiających zharmonizowane warunki stosowania wyrobów budowlanych w budownictwie.

§ Według przepisów art. 10 pr. bud.:

Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych **wyłącznie** [podkr. aut.], jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem.

Wytyczne w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa wytwarzania wyrobów budowlanych zawarte są w przepisach unijnych (zob. rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG, Dz. Urz. UE L 88 z 4.04.2011, s. 5, które z dniem 30 czerwca 2013 r. uchyliło dotychczasową dyrektywę 89/106/EWG). Wywarły one istotny wpływ na kierunek zmian w prawie państw członkowskich.

Wymienione wyżej wytyczne stanowiły podstawę do dostosowania przepisów krajowych do ww. prawa unijnego. Ustawą o wyrobach budowlanych i jej kolejnymi nowelizacjami określono zasady wprowadzania wyrobów budowlanych do obrotu oraz zasady kontroli wyrobów budowlanych przez uprawnione organy z prawem do kontroli u producenta, a także u sprzedawcy, jak też u inwestora na placu budowy. Organami uprawnionymi do kontroli są wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, który został upoważniony do prowadzenia Krajowego Wykazu Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych, pozwalającego na identyfikację zakwestionowanych wyrobów.

Sposób kontroli wyrobów budowlanych przez uprawnione organy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2009 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu (Dz. U. Nr 144, poz. 1182).

Przedmiot normalizacji stanowią nie tylko obiekty i wyroby wytworzone, lecz także obiekty istniejące, z wbudowanymi urządzeniami technicznymi i instalacjami, które nie spełniają w obecnych warunkach nowych norm bezpieczeństwa, jak np. w zakresie dotyczącym użytkowanych dźwigów.

§ Komisja WE w swoich zaleceniach nr 95/216/WE z dnia 8 czerwca 1995 r. w sprawie poprawy bezpieczeństwa dźwigów istniejących (Dz. Urz. WE L 134 z 20.06.1995, s. 37), według publikacji na stronie internetowej Urzędu Dozoru Technicznego, www.udt.gov.pl, zaleca państwom członkowskim:

1. Jeżeli istniejące przepisy prawne nie są wystarczające, podjąć niezbędne działania w celu spełnienia wymagań niniejszych zaleceń, tak aby:

- zapewnić wystarczający poziom konserwacji istniejących dźwigów,
- poprawić bezpieczeństwo tych dźwigów według zasad zawartych w załączniku do niniejszych zaleceń.

2. Podjąć środki wykraczające poza wymienione w załączniku, jeżeli wymaga tego bezpieczeństwo.

Zob. w tej sprawie na rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 8 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla dźwigów i ich elementów bezpieczeństwa (Dz. U. Nr 263, poz. 2198 z późn. zm.); po utracie jego mocy (tj. od dnia 20 października 2016 r.) będzie obowiązywało rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 3 czerwca 2016 r. w sprawie wymagań bezpieczeństwa dla dźwigów (Dz. U. poz. 811).

Etap realizacji przedsięwzięć budowlanych (budowy, przebudowy, remontów) charakteryzuje się wykonaniem robót budowlanych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, a ten powinien być wykonany zgodnie z wiedzą techniczną i wymaganiami prawa budowlanego oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt architektoniczno-budowlany należy sporządzić z zachowaniem przepisu art. 34 pr. bud., uwzględniając w szczególności cechy danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres oddziaływania na otoczenie oraz złożoność rozwiązań technicznych, a także rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego.

Duże znaczenie prawidłowego przygotowania projektów architektoniczno-budowlanych oraz prawidłowego wykonawstwa robót budowlanych wskazuje się w literaturze przedmiotu oraz w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych.

1.6. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowania, wykonawstwa oraz nieprawidłowej eksploatacji i szkód górniczych

Czy przytoczone wyżej przepisy dotyczące normalizacji wyrobów budowlanych, normalizacji projektowania i normalizacji budowy obiektów budowlanych są skuteczne oraz czy mogą przeciwdziałać powstawaniu defektów budowlanych, skoro i tak wiadomo, że dochodzi do wielu awarii, a nawet katastrof budowlanych spowodowanych błędami projektowania i wykonawstwa obiektów budowlanych?

Bezpieczeństwo projektowania, wykonawstwa i użytkowania to podstawowe wymogi w normach prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, możliwe dzięki wprowadzeniu normalizacji budownictwa.

Wyżej omówiono normy w budownictwie obejmujące:

- 1) normy projektowania,
- 2) normy produkcji wyrobów budowlanych,
- 3) normy techniczne związane z wykonawstwem i odbiorem inwestycji.

Pomimo normalizacji w budownictwie przepisów karnych, jak choćby tych, które wynikają z prawa budowlanego oraz z ustawy o wyrobach budowlanych, na etapie realizacji różnych przedsięwzięć budowlanych (budowy, przebudowy, remontów), a także w czasie eksploatacji obiektów wybudowanych dochodzi do licznych defektów (szkód), które powstają z różnych przyczyn.

Przejawy i przyczyny defektów w obiektach budowlanych:

- 1) uszkodzenia obiektów budowlanych powstające na skutek procesów zachodzących w podłożu (gruncie), w tym szkody spowodowane osuwiskami, osiadaniem gruntów nasypowych, wpływem sąsiednich budów lub prowadzonych robót ziemnych, jak też erozją gruntu, oraz uszkodzenia spowodowane eksploatacją górniczą;
- 2) uszkodzenia naturalne lub spowodowane przez człowieka, w tym np. przez projektanta, który zaprojektował nieprawidłowe rozwiązania konstrukcyjne lub zaprojektował użycie materiałów o nieodpowiednich właściwościach, lub zaprojektował nieodpowiednie posadowienie budynku lub złą technologię wykonania obiektu budowlanego. W grupie tych przyczyn wymienia się również błędy spowodowane nieprawidłowym wykonawstwem niezgodnym z projektem technicznym;
- 3) uszkodzenia wynikające ze zmiany czynników oddziałujących na obiekt budowlany i jego konstrukcję, w tym zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego nieuwzględniającą oddziaływania pewnych czynników, a także oddziaływaniem nagłych, nieprzewidzianych czynników;
- 4) uszkodzenia spowodowane innymi czynnikami niż wskazane wyżej, w tym przede wszystkim wynikającymi ze środowiska naturalnego.

Defekty budowlane dzieli się na **defekty usuwalne** oraz **nieusuwalne**.

Podobną klasyfikację stosowano do niedawna w kodeksie cywilnym, gdzie wady dzieł, w tym obiektów budowlanych, dzieliło się na wady usuwalne i nieusuwalne. Obecnie w przepisach o rękojmi i gwarancji jakości mówi się o wadach fizycznych, w tym w przepisach art. 556¹ k.c., w kontekście sprzedaży rzeczy.

§ Zgodnie z art. 556¹ k.c.:

Wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;

- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Powstanie defektów budowlanych wiąże się często z odpowiedzialnością określonych sprawców szkód – także wykonawców, w odniesieniu do których poszkodowani, w tym inwestor, właściciel nieruchomości, mogą dochodzić naprawienia szkody według zasad określonych w przepisach kodeksu cywilnego, a także w innych przepisach prawa w przypadkach szczególnych, jak np. w wypadku tzw. szkód górniczych.

Defekty wynikające z wad projektowania

Wady w obiektach budowlanych mogą być spowodowane nieprawidłowościami na etapie projektowania, w tym wywołane przez:

- 1) projektowanie nieprawidłowych i nieodpowiednich technologii;
- 2) projektowanie bez opinii geotechnicznej;
- 3) projektowanie użycia materiałów o nieodpowiednich właściwościach;
- 4) projektowanie przebudowy lub rozbudowy budynku bez prawidłowych obliczeń i inwentaryzacji stanu obecnego;
- 5) projektowanie przebudowy lub rozbudowy bez uwzględnienia oceny budynków sąsiednich;
- 6) projektowanie rozbiórki bez uwzględnienia wpływu rozbiórki na budynki sąsiednie.

Częstym błędem doprowadzającym do powstania wad są odstępstwa od projektu budowlanego. Jako przykład można podać zmiany istotne (istotne odstępstwa) w projektach wykonawczych w sposób nieodpowiadający projektowi budowlanemu. Jak wiadomo, była to jedna z najważniejszych przyczyn katastrofy budowlanej w hali targowej w Katowicach w styczniu 2006 r. Od wielu lat część budowlanych i rekonstruowanych obiektów budowlanych ulega awariom, a nawet katastrofom budowlanym na skutek błędów projektowania.

„Projektowanie obiektów budowlanych bazujące na technice komputerowej prowadzi czasem do poważnych błędów” – tak stwierdzono we wnioskach z XXIV Konferencji Naukowo-Technicznej „Awarie budowlane 2009”, podczas której dokonano podsumowania stanu prawa i występujących awarii budowlanych. Oceniono, że nawet najlepsze przepisy prawa budowlanego nie są w stanie przeciwdziałać zaniedbaniom w procesie projektowania, a także wykonawstwa i eksploatacji obiektów budowlanych. W materiałach z konferencji stwierdzono jednoznacznie, że: „Bezpieczne użytkowanie budynków jako podstawowe wymaganie z mocy prawa ma bezpośredni związek z ich stanem technicznym, przede wszystkim w zakresie nośności konstruk-

cji i zabezpieczeń przeciwpożarowych. (...) W ostatnich latach zaobserwowano serię awarii drugorzędnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, np. sufitu podwieszonego do stropu, co zawsze było dużym zagrożeniem dla użytkowników obiektów.

Błędy techniczne wykonawstwa, które były bezpośrednią przyczyną tych awarii wynikały z pobicznie wykonanego projektu, braku pozwolenia na budowę, braku nadzoru budowlanego, a niekiedy nawet kierownika budowy. (...) Od wielu lat duża część budowanych i rekonstruowanych obiektów budowlanych (...) ulega awarii a nawet zdarzają się katastrofy. Wśród wielu przyczyn takiego stanu najbardziej niepokoi niski poziom projektowania przejawiający się następującymi typowymi błędami, jak ograniczenie projektowania, nagminny brak zadowalającej specyfikacji materiałowej, w tym wskazań mieszanki betonowej, liczne usterki w zakresie konstruowania zbrojenia” (Prz. Bud. 2010, nr 2, s. 61–62).

Liczne przykłady nieprawidłowości na etapie projektowania odnajdziemy w artykułach problemowych Przeglądu Budowlanego.

W swoim artykule M. Wesołowski opisał przypadek kilku budynków mieszkalnych w jednym z osiedli w Gdańsku. Na skutek złego zaprojektowania doszło w nich do defektów budowlanych w części poddasza. Zarysowania ujawniły się dopiero w czasie eksploatacji budynków, a więc po wszelkich odbiorach końcowych obiektów budowlanych, jak też po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

Przeprowadzone badania i obliczenia wykazały, że „podstawową przyczyną poziomych zarysowań ścian poddaszy w mieszkaniach było rozporowe oddziaływanie drewnianej konstrukcji dachowej na ścianki kolankowe poddasza, (...) ponieważ nawet niewielkie siły poziome na wysokości płatwi gzymsowej nie mogły być skutecznie przejęte przez ściankę kolankową, powodując w najsłabszych miejscach konstrukcji murowej poziome zarysowania” (*Usterki w nowych budynkach mieszkalnych na przykładzie jednego z osiedli mieszkaniowych Gdańska*, Prz. Bud. 2008, nr 1, s. 40). Wadą projektu było, jak stwierdzono, niezaprojektowanie odpowiednich elementów usztywniających poddasze. W konsekwencji doszło do ponownych prac projektowych oraz do wykonania robót budowlanych w celu usunięcia defektów w budynkach mieszkalnych.

Podobnie było z adaptacją budynku zabytkowego (rok budowy 1905) o konstrukcji ceglanej ścian, w którym podczas robót budowlanych wystąpiła katastrofa budowlana – zawaliła się część zewnętrzna ściany nośnej na całej wysokości 3-kondygnacyjnego budynku. Analiza obliczeniowa skutków opisanej wyżej katastrofy wykazała, że jej epicentrum koncentrowało się na filarze w części parterowej budynku. „Mechanizm zawalenia się ściany został zapoczątkowany przez zniszczenie muru w strefie oparcia belek nadprożowych witryn na filarze w osi (...) i filarze (...), co spowodowało

lawinowe zniszczenie ściany budynku do poziomu podciągu żelbetowego w poziomie stropodachu”. Stwierdzono, że „filar przed przebudową spełniał wymagania stanu granicznego nośności przy istniejących obciążeniach eksploatacyjnych, natomiast wymagania te nie były spełnione dla stanu eksploatacyjnego po modernizacji” (W. Ligęza, P. Matysek, M. Płachecki, *Analiza przyczyn katastrofy ściany nośnej przy adaptacji zabytkowego obiektu przemysłowego*, Prz. Bud. 2009, nr 12, s. 37).

Przepis prawa zapewnia prawidłowość projektowania, jednakże, tak jak w innych przypadkach defektów budowlanych, zwykle zawodzi człowiek.

Przedstawiając tę katastrofę, warto przypomnieć wymagania art. 5 pr. bud., w którym stwierdzono, że należy projektować w szczególności zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami techniczno-budowlanymi, z obowiązkiem zapewnienia spełnienia wymagań bezpieczeństwa i właściwych ochron, a także zapewnienia w projekcie warunków użytkowych obiektu, zapewnienia możliwości użytkowania, odpowiedniego usytuowania na działce oraz zapewnienia innych wymagań wynikających z przepisów prawa.

Defekty wynikające z wad wykonawstwa robót budowlanych

Wady wykonawstwa robót budowlanych (budowy, przebudowy, remontu budynku lub jego części) to jedna z częstych przyczyn usterek, a nawet awarii budynków, które jeśli nie zostaną dostrzeżone w toku wykonywania robót i nie zostaną zauważone na etapie odbioru końcowego, zapewne dadzą znać o sobie na etapie eksploatacji budynku.

Do najczęstszych wad wykonawstwa należy zaliczyć:

- 1) wykonanie robót niezgodnie z dokumentacją projektową,
- 2) użycie wyrobów budowlanych o nieprawidłowych właściwościach,
- 3) wykonanie robót niezgodnie z technologią i sztuką budowlaną.

Zwykle na tym etapie zawodzi człowiek. Główne przyczyny to niewłaściwe zorganizowanie procesu budowy, zatrudnienie brygad o nieodpowiednich kwalifikacjach, brak kierownictwa budowy, brak nadzoru nad robotami budowlanymi. Dotyczy to zarówno robót budowlanych w obiektach nowo wznoszonych, jak i obiektów przebudowywanych, modernizowanych i remontowanych. Wszystkie te elementy wiążą się jednak z inwestorem oraz z jego odpowiedzialnością za zorganizowanie procesu budowlanego, która wynika z prawa budowlanego.

Analiza wad wykonawstwa wskazuje, że większość wad powstających we wznoszonych lub modernizowanych obiektach budowlanych spowodowana jest nieodpowiednim poziomem (lub też jego brakiem) przygotowania do prowadzenia prac budow-

lano-montażowych. Błędy zdarzają się również na etapie projektowania, lecz także w tym wypadku wykonawca nie jest całkowicie zwolniony z odpowiedzialności za prawidłowe wykonanie prac, ponieważ z uwagi na przepisy art. 651 k.c.: „Jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora”.

Przypomnijmy, że wykonawca powinien zareagować podobnie w sytuacji, gdy inwestor dostarczy mu materiały budowlane o nieodpowiednich właściwościach, gdyż powinien zawiadomić go o „niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu” (art. 655 k.c.).

A. Ostańska, specjalizująca się w problematyce remontów budynków mieszkalnych, przeprowadziła analizę prawidłowości robót budowlanych w budynkach wielkopłytowych w Lublinie. Wyniki badań opisała m.in. w książce pt. *Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie*, Lublin 2009. W jednym ze swoich artykułów autorka stwierdza, że podczas realizacji budynku dopuszczono się wielu nieprawidłowości, takich jak: użycie złej jakości prefabrykatów, popełnienie błędów montażowych, niestawianie połączeń spawanych według projektu, brak zbrojenia spoin poziomych siatką w miejscach wymaganych projektem oraz „nieprawidłowy montaż balkonów – bez zaprawy lub punktowo na klinach” (A. Ostańska, *Stan techniczny i analiza energetyczna jako podstawowe aspekty rewitalizacji osiedli z budynkami wielkopłytowymi*, Prz. Bud. 2009, nr 9, s. 40).

Zapewne także w tych przypadkach o defektach budowlanych zdecydowały przyczyny powstałe w wyniku błędów projektowania i wykonawstwa. Zawiedli zatem uczestnicy procesu budowlanego: inwestor, projektant, inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy, a także wykonawca robót budowlanych. Przypomnijmy w tym miejscu, że ciężar odpowiedzialności spoczywa na barkach inwestora, do obowiązków którego należało przygotowanie robót zgodnie z właściwymi przepisami (prawo budowlane, przepisy techniczno-budowlane i inne).

Defekty budynków wywołane nieprawidłową eksploatacją

Normy prawa budowlanego zobowiązują do tego, by obiekt budowlany użytkowano w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywano go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami art. 5 ust. 1 pkt 1–7 pr. bud. oraz przepisów techniczno-budowlanych. Mimo tego bywa, że

przepisy prawa budowlanego nie są przestrzegane. Brak działań w zakresie przeglądów okresowych, brak działań naprawczych i remontów, a nawet samowolne przeróbki obiektu budowlanego lub jego części często stają się przyczyną awarii budowlanych w użytkowanych budynkach, w tym w budynkach mieszkalnych, a nawet katastrof budowlanych.

Główną przyczyną defektów użytkowanych budynków to brak bieżącej konserwacji i napraw, czemu towarzyszy często nieprawidłowość przeprowadzanych kontroli okresowych albo niewykonywanie zaleceń wynikających z kontroli okresowych pomimo wymogu prawa lub też nieprawidłowe technologie wykonywanych napraw i remontów elementów budynku.

Innym zaniedbaniem władającego budynkiem na etapie eksploatacji jest użytkowanie obiektu lub jego części na cele inne, niż wynikało to z wydanego pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie.

Szczegółowo o warunkach eksploatacji budynków mieszkalnych stanowi rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, które nakłada na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych wiele wymagań związanych z prawidłowym utrzymaniem technicznym budynków mieszkalnych, począwszy od przeglądów, a skończywszy na bilansowaniu potrzeb remontowych oraz planowaniu remontów itp.

Podczas robót remontowych żadne zmiany istniejących rozwiązań technicznych budynku nie mogą powodować pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku ani naruszać interesów użytkowników lokali lub osób trzecich.

Kolejne przyczyny powstawania defektów budowlanych to niekontrolowane przeróbki i remonty lokali oraz instalacji budynku, a nawet urządzeń części wspólnej budynku, wykonywane przez samych użytkowników lokali, np. lokatorów, najemców i innych użytkowników, bez wymaganej zgody właściciela lub zarządcy nieruchomości. W szczególności dotyczy to budynków mieszkalnych.

W swojej książce K. Kettler przedstawił liczne praktyczne przykłady błędów projektowania, błędów wykonawstwa oraz błędów w procesie remontowania budynków i ich elementów, jak też wskazówki praktyczne stosowania prawidłowych technologii (K. Kettler, *Murarstwo*, cz. 1–2, Warszawa 2008).

Do defektów budowlanych doprowadzają często sami inwestorzy, właściele nieruchomości, zlecając wykonanie robót budowlanych firmom niespecjalistycznym, które nie mają fachowców z odpowiednimi kwalifikacjami lub uprawnieniami i wiedzą z zakresu sztuki budowlanej.

Defekty spowodowane przez osoby trzecie

Defekty budowlane mogą również powstać z winy osób trzecich, np. w wyniku nieprawidłowo realizowanej budowy w nieruchomości sąsiedniej lub innych przyczyn zewnętrznych, często nieprzewidzianych. Jak już wyżej napisano, jeśli wystąpią defekty usuwalne, należy podjąć działania naprawcze, natomiast przy defektach nieusuwalnych koniecznym zadaniem inwestora będzie zabezpieczenie przed zagrożeniem dla ludzi, mienia i środowiska (art. 61 pkt 2 i n. pr. bud.).

Do awarii i szkód, a nawet do katastrof budowlanych dochodzi nie tylko z powodu błędów projektowania i budowy czy też nieprawidłowej eksploatacji, lecz także doprowadzając do tego sami użytkownicy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, w tym najemcy, dzierżawcy, właściciele lokali. Przeróbki nielegalne w lokalach dotyczą często instalacji i urządzeń technicznych, a także nielegalnej przebudowy, a nawet nielegalnej zmiany sposobu użytkowania.

Z winy użytkowników lokali dochodzi często do katastrof budowlanych w budynkach zasilanych gazem z sieci, z powodu zainstalowania w lokalach **instalacji na gaz płynny propan-butan**. Stanowi to ewidentne naruszenie przepisów techniczno-budowlanych, w tym przepisów § 157 ust. 6 r.w.t.b.u., zabraniających instalowania w jednym budynku gazu płynnego propan-butan i gazu z sieci.

Podstawowe przyczyny szkód w lokalach i ich otoczeniu:

- 1) niezachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- 2) nieutrzymywanie wymaganego stanu technicznego,
- 3) nieutrzymywanie stanu higieniczno-sanitarnego,
- 4) nieprawidłowe funkcjonowanie urządzeń znajdujących się w tym lokalu,
- 5) nielegalne przeróbki.

Przypomnijmy, że według rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych użytkownik lokalu jest zobowiązany z mocy prawa do prawidłowego użytkowania lokalu i jego instalacji, a także urządzeń wspólnych budynku.



W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń lokalu użytkownik lokalu powinien niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie mogłoby spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych nakłada taki obowiązek na użytkownika lokalu. Niezależnie za obiekt budowlany i bezpieczeństwo użytkowania odpowiada z mocy prawa jego właściciel lub zarządca.

Do awarii, szkód, a nawet katastrof budowlanych budynków może dojść z powodu bezpośredniej ingerencji osób trzecich, w tym przez inwestorów z nieruchomości są-

siednich. Odpowiedzialność osób trzecich za przyczynienie się do powstania szkód może być dochodzona od ich sprawców na zasadach ogólnych art. 361 i n. k.c.

Defekty wynikające ze szkód górniczych

Szkody górnicze to te, które są spowodowane działalnością przedsiębiorstw górniczych. Za szkody górnicze odpowiada przedsiębiorstwo górnicze, chyba że udowodni ono, iż powstałe szkody nie mają związku z eksploatacją górniczą, lecz powstały z innych przyczyn.

Wybrane przykłady uszkodzeń obiektów budowlanych spowodowane szkodami górniczymi opisane zostały m.in. przez W. Polaczka (*Wpływ robót górniczych na górotwór i powierzchnie terenu z uwzględnieniem przemieszczeń pionowych wskutek odwodnienia*, Zeszyty Naukowe Politechniki Częstochowskiej. Budownictwo 2008, nr 14).

W literaturze przedmiotu podaje się, że do szkód wywołanych eksploatacją górniczą należy zaliczyć tylko te, które są spowodowane bezpośrednio wpływem działalności górniczej. Podejście takie jest istotne z punktu widzenia ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.) oraz nałożonego w niej obowiązku przedsiębiorstwa górniczego, które jest zobowiązane do naprawy szkody górniczej na własny koszt. Odpowiedzialność przedsiębiorstwa górniczego za szkody górnicze określają, niezależnie od norm kodeksu cywilnego, art. 144–152 p.g.g., jednakże nadal pozostają one w związku z ogólnymi przepisami kodeksu cywilnego.

§ Artykuł 144 p.g.g. stanowi:

1. Właściciel nie może sprzeciwić się zagrożeniom spowodowanym ruchem zakładu górniczego, który jest prowadzony zgodnie z ustawą. Może on jednak żądać naprawienia wyrządzonej tym ruchem szkody, na zasadach określonych ustawą.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do innych podmiotów, których prawa majątkowe są zagrożone ruchem zakładu górniczego.
3. Jeżeli nie zachodzą okoliczności przewidziane w ust. 1 i 2, przedsiębiorca odpowiada za szkodę według zasad określonych w Kodeksie cywilnym.

Właściciel obiektu budowlanego może żądać od sprawcy szkody – przedsiębiorstwa górniczego – naprawienia szkody wyrządzonej jego działalnością, zgodnie z cytowanymi przepisami, w tym poprzez przywrócenie stanu poprzedniego.

§ Artykuł 147 p.g.g. stanowi:

1. Przywrócenie stanu poprzedniego może w szczególności nastąpić przez dostarczenie gruntów, obiektów budowlanych, urządzeń, lokali, wody lub innych dóbr tego samego rodzaju.

2. Naprawienie szkody w gruncie rolnym lub leśnym zdegradowanym lub zdewastowanym na skutek ruchu zakładu górniczego następuje w sposób określony przepisami o ochronie tych gruntów.

3. Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego ciąży na tym, kto jest odpowiedzialny za szkodę. Poszkodowany, za zgodą podmiotu odpowiedzialnego za szkodę, może wykonać obowiązek w zamian za zapłatę odpowiedniej kwoty pieniężnej.

Cytowane przepisy stanowią, że roszczenia z tego tytułu przedawniają się z upływem 5 lat od dnia dowiedzenia się o szkodzie.

Szkody losowe a katastrofy budowlane



Według art. 73 ust. 1 pr. bud.:

Katastrofą budowlaną jest **niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części**, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.



Natomiast zgodnie z art. 73 ust. 1 pr. bud.:

Nie jest katastrofą budowlaną:

- 1) uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany;
- 2) uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami;
- 3) awaria instalacji.

Nie zawsze szkoda losowa będzie zaliczana do katastrof budowlanych, a tylko taka, która spełnia przesłanki art. 73 ust. 1 pr. bud. Katastrofy budowlane podlegają badaniom i procedurom określonym w art. 74 i n. pr. bud., a także urzędowej rejestracji przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który corocznie publikuje raport o przyczynach katastrof budowlanych (zob. *Katastrofy budowlane w 2014 roku*, GUNB, czerwiec 2015, www.gunb.gov.pl).

W 2014 r. zarejestrowano 209 katastrof budowlanych, z tego 137 to były przypadki losowe, spowodowane silnymi wiatrami i pożarami. Reszta katastrof wystąpiła w obiektach o złym stanie technicznym z nieprawidłowościami w zakresie ich utrzymania oraz innymi przyczynami spowodowanymi przez właściciela obiektu lub jego użytkownika, w tym spowodowanymi wybuchami gazu, wybuchami kotłów centralnego ogrzewania, błędami podczas przygotowania dokumentacji projektowej, błędami podczas wykonywania nowych obiektów, ich przebudowywania, a także błędami podczas wykonywania robót budowlanych w obiektach starych. Spośród katastrof spowodowanych błędami projektowania i organizacji wykonawstwa należy wymienić w szczególności te, które dotyczyły odstępstwa od projektu budowlanego, odstępstwa

od technologii, nieprawidłowej organizacji rozbiórek oraz nieprawidłowego wykonywania obowiązków przez uczestników procesu budowlanego.

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w swoim raporcie, o którym mowa, podaje, że nieprawidłowości dotyczące utrzymania obiektów wynikały głównie:

- 1) ze złego stanu technicznego, niewykonywania robót zabezpieczających;
- 2) z braku kontroli okresowych, nieprawidłowego wykonania kontroli okresowych, a także z niewykonania zaleceń pokontrolnych;
- 3) z braku kontroli i nieprawidłowej eksploatacji urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu;
- 4) z niewykonania nakazów organów.

Rozdział 2

WARUNKI TECHNICZNE PROJEKTOWANIA ORAZ WYKONANIA W ODNIESIENIU DO BUDYNKÓW NOWYCH I STARYCH

Wymagania szczegółowe w odniesieniu do różnych obiektów budowlanych, w tym do budynków o różnych funkcjach i przeznaczeniu, określają przepisy techniczno-budowlane. Do tych wymagań zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5 pr. bud.;
- 2) warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych.

W tym zakresie obowiązują dwa rozporządzenia techniczno-budowlane, tj.:

- 1) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Normy techniczno-budowlane określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stosuje się do projektowania, budowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków, a także do wbudowywanych urządzeń budowlanych, w zakresie dotyczącym spełnienia art. 5 i 6 pr. bud. Jedną z zasadniczych kwestii określonych w cytowanym rozporządzeniu są warunki zagospodarowania działki przeznaczonej pod zabudowę.

Normy te wiążą projektanta i inwestora także w odniesieniu do budynków i terenów zamkniętych oraz dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską. Oznacza to, że odnoszą do wszelkich obiektów zabudowy, tj. do zabudowy śródmiejskiej, jednorodzinnej, zagrodowej, budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej, budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, a także dotyczą każdej części wymienionych obiektów.

Przypomnijmy, że w przepisach art. 5 ust. 1 pr. bud. jest zawarta norma generalna ustawodawcy określająca, jakie wymagania na etapie projektowania i budowania obiektu budowlanego, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, powinno się spełnić. Przepis ten podaje jedenaście wymagań, jakie należy spełnić, kierując się zasadami wiedzy technicznej. A zatem należy zapewnić spełnienie:

- 1) wymagań podstawowych;
- 2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu;
- 3) możliwości dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 4) możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 5) niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 6) warunków bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 7) ochrony ludności, zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 8) ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską;
- 9) odpowiedniego usytuowania na działce budowlanej;
- 10) poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 11) bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będąc wypełnieniem zasady wyrażonej w art. 5 ust. 1 pr. bud., ustala m.in.:

- 1) **w przepisach ogólnych** warunki stosowania przepisu „przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków (...) a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2”;
- 2) **w dziale o zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej** wymagania projektowania i wykonania dla:
 - a) usytuowania budynku, stanowiąc m.in., że „budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych”;
 - b) dojścia i dojazdu do budynków i urządzeń umożliwiających dostęp do drogi publicznej,
 - c) zagospodarowania działki z uwzględnieniem miejsc postojowych,
 - d) gromadzenia odpadów stałych,
 - e) uzbrojenia działki w sposób umożliwiający przyłączenie do sieci wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,
 - f) lokalizacji studni i zbiorników wody bezodpływowej na nieczystości ciekłe,
 - g) urządzania zieleni i projektowania ogrodzeń;

- 3) **w dziale o budynkach warunki jego układu funkcjonalnego i przestrzennego**, ustroju konstrukcyjnego oraz warunki stosowania rozwiązań technicznych i materiałowych elementów budowlanych, które powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia oraz z odnoszących się do niego przepisów, w szczególności ustala wymagania projektowania i wykonania:
- a) oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) drzwi wejściowych do budynków i mieszkań,
 - c) pomieszczeń, w tym wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) schodów i pochylni,
 - e) pomieszczeń higieniczno-sanitarnych,
 - f) mieszkań w budynkach wielorodzinnych (szczegółne wymagania),
 - g) pomieszczeń technicznych i gospodarczych;
- 4) **w dziale o wyposażeniu technicznym budynków** wymagania projektowania i wykonania dla:
- a) instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody,
 - b) kanalizacji ściekowej i deszczowej,
 - c) wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów stałych,
 - d) instalacji grzewczych,
 - e) przewodów kominowych,
 - f) wentylacji i klimatyzacji,
 - g) instalacji gazowej,
 - h) instalacji elektrycznej,
 - i) urządzeń dźwigowych,
 - j) instalacji telekomunikacyjnej;
- 5) **w dziale o bezpieczeństwie konstrukcji** szczegółowe wymagania dotyczące projektowania i wykonania budynków i urządzeń, stanowi, że budynki i urządzenia z nimi związane powinny być projektowane i wykonywane w taki sposób, aby obciążenia mogące na nie działać w trakcie budowy i użytkowania nie prowadziły do:
- a) zniszczenia całości lub części budynku,
 - b) przemieszczeń i odkształceń o niedopuszczalnej wielkości,
 - c) uszkodzenia części budynków, połączeń lub zainstalowanego wyposażenia w wyniku znacznych przemieszczeń elementów konstrukcji,
 - d) zniszczenia na skutek wypadku, w stopniu nieproporcjonalnym do jego przyczyny,
- w tym zakresie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 56, poz. 461), wprowadziło kolejny istotny obowiązek (w zależności od oceny sytuacji) wyposażenia budynków, takich jak: hale widowiskowe, sportowe, wystawowe, targowe, handlowe, dworcowe, w urządzenia do stałej kontroli parametrów istotnych dla bezpieczeństwa (przemieszczanie, odkształcanie, naprężenia konstrukcji) – zob. § 204 ust. 7 r.w.t.b.u.;

- 6) **w dziale o bezpieczeństwie pożarowym** zasady ogólne oraz szczegółowe wymagania dotyczące projektowania i wykonania, a także użytkowania budynków i ich urządzeń, wskazując, że powinny być projektowane w sposób zapewniający w razie pożaru:
- a) nośność konstrukcji przez czas wynikający z rozporządzenia,
 - b) ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w budynku,
 - c) ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie budynki,
 - d) możliwość ewakuacji ludzi,
- a także uwzględniający bezpieczeństwo ekip ratowniczych;
- 7) **w dziale poświęconym higienie i zdrowiu** wymagania dotyczące:
- a) ochrony czystości powietrza,
 - b) ochrony przed promieniowaniem,
 - c) ochrony przed zawilgoceniem i korozją biologiczną,
 - d) ochrony przed hałasem,
 - e) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

Przepisy techniczno-budowlane określają, jak należy projektować i wykonywać obiekty budowlane, by zapewniały trwałość i bezpieczeństwo na etapie użytkowania. Są to jednak przepisy nowego prawa budowlanego charakteryzującego się innymi wymaganiami projektowania i wykonawstwa niż w poprzednim stanie prawnym.

Wyżej przedstawiono ogólny zakres przedmiotowy wymagań techniczno-budowlanych, jednakże nieadekwatnych do stanu i rozwiązań technologicznych zastosowanych w starych, niezmodyfikowanych budynkach, wybudowanych pod rządem poprzedniego prawa budowlanego.

Przedstawione wyżej wymagania prawa budowlanego dotyczące budowy i projektowania zapewniają wysoki poziom dla bezpieczeństwa użytkowania budynków i ich urządzeń. Tymczasem wiadomo, że część istniejących i użytkowanych starych budynków wielorodzinnych nie posiada takiego wyposażenia ani nawet możliwości zamontowania wyposażenia i urządzeń, jak określono w cytowanym przepisie.

Przypomnijmy, że normy techniczno-budowlane zawarte w cytowanym rozporządzeniu stosuje się do projektowania, budowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków, a także do wbudowanych urządzeń budowlanych, w zakresie dotyczącym spełnienia art. 5 i 6 pr. bud.

Przepisy ww. rozporządzenia stosuje się także do budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2. Przepisy § 2 r.w.t.b.u. zezwalają na spełnienie wymagań technicznych dotyczących nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania inaczej niż określony w normach rozporządzenia, stosownie do wskazań ekspertyzy i dalszych uzgodnień z właściwym organem. Ważne,

że ww. przepisy odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.

Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:

- 1) budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m²;
 - 2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1–4 i 6 pr. bud. (z dniem 9 marca 2015 r. uchylone)
- ww. wymagania mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

Z kolei przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m² wymagania, o których mowa, z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyz, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

Dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ekspertyza, o której mowa, podlega również uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Kwestię dopuszczalności odstępstw od stosowania przepisów techniczno-budowlanych omówiono w rozdziale 14 książki.

Czy przytoczone wyżej przepisy dotyczące normalizacji wyrobów budowlanych, normalizacji projektowania i wykonawstwa budynków dotyczą również starych budynków, wybudowanych pod rządem poprzedniego prawa budowlanego, tj. ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 7, poz. 46 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.)?

Jak stosować w praktyce ww. przepisy techniczno-budowlane w odniesieniu do budynków istniejących i użytkowanych wzniesionych przed wejściem w życie nowego prawa budowlanego?

Czy przepisy te mają zastosowanie do wszystkich obiektów budowlanych oraz co o tym mówią przepisy szczególne lub przejściowe?

Aby udzielić odpowiedzi na tak postawione pytanie, należy przeanalizować kilka przepisów szczególnych, w tym:

- 1) art. 5 ust. 2 pr. bud.,
- 2) § 2 i 330 r.w.t.b.u.

§ Artykuł 5 ust. 2 pr. bud. odnosi się do użytkowania obiektów istniejących, w tym również wzniesionych przed wejściem w życie przepisów prawa budowlanego, i stanowi, że:

Obiekt budowlany należy użytkować 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, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7.

Wymagania art. 5 ust. 1 pkt 1–7 pr. bud. powinny być stosowane także na etapie użytkowania budynków z uwagi na wymagania przepisów art. 5 ust. 2 pr. bud. Tym samym, każdego właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązują także normy stosowane dla celów projektowania i budowy budynków, w zakresie odpowiednim.

Każdy obiekt budowlany, każdy budynek, czy to wzniesiony przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, czy po tym dniu, należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem, utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym i nie powinno się z uwagi na normy nakazu prawa budowlanego pogorszyć tego stanu.

§ Dla zrozumienia zakresu stosowania przepisów techniczno-budowlanych w stosunku do budynków wzniesionych przed wejściem w życie obowiązującego obecnie prawa budowlanego istotne są przepisy przejściowe i końcowe zawarte w § 330 r.w.t.b.u.:

Przepisów rozporządzenia nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2, jeżeli przed dniem wejścia w życie rozporządzenia:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wnioski te zostały opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów,
- 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Przepis przejściowy w sposób jednoznaczny odnosi się do zakresu obowiązywania przepisów techniczno-budowlanych, które nie obowiązują w odniesieniu do istniejących i użytkowanych obiektów budowlanych wzniesionych przed wejściem w życie cytowanego rozporządzenia, jednakże z wyłączeniem dwóch przepisów rozporządzenia, tj. § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2 r.w.t.b.u.

Paragraf 2 ust. 1 r.w.t.b.u. pozostaje w bezpośredniej korelacji z § 207 ust. 2. Przedmiotowe przepisy należy stosować wyłącznie przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania, jednakże z zastrzeżeniem § 207 ust. 2 r.w.t.b.u.

§ Komentowany przepis § 207 brzmi:

1. Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający w razie pożaru:

- 1) nośność konstrukcji przez czas wynikający z rozporządzenia,
- 2) ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w budynku,
- 3) ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie budynki,
- 4) możliwość ewakuacji ludzi,

a także uwzględniający bezpieczeństwo ekip ratowniczych.

2. Przepisy rozporządzenia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa w § 181, stosuje się, z uwzględnieniem § 2 ust. 2 i 3a, również do użytkowanych budynków istniejących, jeżeli zagrażają one życiu ludzi.

A zatem, przepisy techniczno-budowlane stosuje się generalnie do budynków nowych, wzniesionych po wejściu w życie prawa budowlanego oraz do inwestycji, do których poza budową nowych budynków zalicza się także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących.

Natomiast do użytkowanych istniejących obiektów budowlanych wzniesionych przed tym dniem cytowane prawo stosuje się w odniesieniu do przepisów bezpieczeństwa pożarowego, jeżeli istniejące obiekty „na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”, co wymaga szczególnego podkreślenia. Przy czym przepis § 2 ust. 2 r.w.t.b.u. zastrzega możliwość spełnienia norm w inny sposób, niż określono w rozporządzeniu, ale pod warunkiem że sposób ten wynika z ekspertyzy technicznej podmiotu posiadającego odpowiednie uprawnienia i jest uzgodniony z komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu takiej ekspertyzy technicznej.

Zauważmy, że stosując inny sposób spełnienia norm, należy dokonać ekspertyzy technicznej odnoszącej się do rozwiązań innych niż te, które odpowiadałyby wymaganiom rozporządzenia (zob. § 2 ust. 2 r.w.t.b.u.).

Kolejny przypadek obowiązku stosowania norm techniczno-budowlanych, także w odniesieniu do budynków istniejących wzniesionych przed tym dniem wejścia w życie przepisów techniczno-budowlanych, dotyczy oświetlenia awaryjnego.

§ Zakres stosowania określają przepisy § 181 r.w.t.b.u.:

1. Budynek, w którym zanik napięcia w elektroenergetycznej sieci zasilającej może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, poważne zagrożenie środowiska, a także znaczne straty materialne, należy zasiląć co najmniej z dwóch nieza-

leżnych, samoczynnie załączających się źródeł energii elektrycznej oraz wyposażać w samoczynnie załączające się oświetlenie awaryjne (zapasowe lub ewakuacyjne). W budynku wysokościowym jednym ze źródeł zasilania powinien być zespół prądotwórczy.

2. Awaryjne oświetlenie zapasowe należy stosować w pomieszczeniach, w których po zaniku oświetlenia podstawowego istnieje konieczność kontynuowania czynności w niezmieniony sposób lub ich bezpiecznego zakończenia, przy czym czas działania tego oświetlenia powinien być dostosowany do uwarunkowań wynikających z wykonywanych czynności oraz warunków występujących w pomieszczeniu.

3. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne należy stosować:

1) w pomieszczeniach:

- a) widowni kin, teatrów i filharmonii oraz innych sal widowiskowych,
- b) audytoriów, sal konferencyjnych, czytelní, lokali rozrywkowych oraz sal sportowych, przeznaczonych dla ponad 200 osób,
- c) wystawowych w muzeach,
- d) o powierzchni netto ponad 1000 m² w garażach oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
- e) o powierzchni netto ponad 2000 m² w budynkach użyteczności publicznej, budynkach zamieszkania zbiorowego oraz w budynkach produkcyjnych i magazynowych,

2) na drogach ewakuacyjnych:

- a) z pomieszczeń wymienionych w pkt 1,
- b) oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
- c) w szpitalach i innych budynkach przeznaczonych przede wszystkim do użytku osób o ograniczonej zdolności poruszania się,
- d) w wysokich i wysokościowych budynkach użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

4. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne nie jest wymagane w pomieszczeniach, w których awaryjne oświetlenie zapasowe spełnia warunek określony w ust. 5 dla awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego.

5. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne powinno działać przez co najmniej 1 godzinę od zaniku oświetlenia podstawowego.

6. W pomieszczeniu, które jest użytkowane przy wyłączonym oświetleniu podstawowym, należy stosować oświetlenie dodatkowe, zasilane napięciem nieprzekraczającym napięcia dotykowego dopuszczalnego długotrwale, służące uwidocznieniu przeszkód wynikających z układu budynku, dróg komunikacji ogólnej lub sposobu jego użytkowania, a także podświetlane znaki wskazujące kierunki ewakuacji.

7. Oświetlenie awaryjne należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi wymagań w tym zakresie.

Podobnie jak w przypadku wymagań przeciwpożarowych, wymagań dotyczących oświetlenia awaryjnego, jak też wymagań dotyczących wymiaru schodów, przepisy te dotyczą także budynków istniejących użytkowanych przed wejściem w życie oma-

wianego rozporządzenia, ale tylko wtedy, gdy budynki te „na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”.

Przepisy techniczno-budowlane dotyczące stosowania norm w obiektach budowlanych należy stosować odpowiednio, tj. przy uwzględnieniu art. 5 pr. bud. oraz § 2 i 330 r.w.t.b.u.

Pamiętajmy jednak, że w noweli z dnia 12 marca 2009 r. dodano, z uwagi na liczne nowe wymagania techniczne, że „przepisów rozporządzenia nie stosuje się, jeżeli przed dniem wejścia w życie – został złożony wniosek o pozwolenie na budowę (...), zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych (...)”.

Cytowane przepisy nie stawiają przeszkód inwestorom i właścicielom nieruchomości, by – niezależnie od treści przepisów przejściowych, o których mowa wyżej – stosować nowe wymagania wynikające z obecnych przepisów techniczno-budowlanych wraz z obowiązującymi nowymi normami, oczywiście według własnych koncepcji inwestycyjnych inwestora.

Wymienione wyżej wymagania techniczno-budowlane, także te wynikające z przepisów przejściowych, nie będą dotyczyły obiektów nieużytkowanych, w szczególności wyłączonych z eksploatacji i użytkowania decyzjami administracyjnymi, a także obiektów samowolnie postawionych. Jednakże na zasadach ogólnych każdego posiadacza obiektu budowlanego obowiązują wymagania zapewnienia bezpieczeństwa z powodu możliwości zagrożenia dla osób trzecich (zob. art. 67 pr. bud.).

Jak należy w praktyce rozumieć cytowane przepisy przejściowe?

Inwestor, właściciel nieruchomości, podejmując decyzję o remoncie balkonów w budynku istniejącym i użytkowanym przed wejściem rozporządzenia, nie będzie musiał stosować obecnych przepisów ww. rozporządzenia, chyba że będzie się to wiązało z jego inwestycjami w tym zakresie (przebudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania).

Podobnie w przypadku remontu dźwigów osobowych, inwestor zastosuje przepisy dotychczasowe, chyba że sam podejmie decyzję o ich modernizacji lub będzie to wynikało z zaleceń organu dozoru technicznego, ale w takim przypadku będzie musiał rozważyć inwestycję i zastosowanie się do warunków określonych w § 193 i n. r.w.t.b.u. lub też podejmie decyzję o wyłączeniu na pewien czas dźwigu z eksploatacji.



Jednakże w przypadku bezpieczeństwa pożarowego, oświetlenia awaryjnego, wymiaru schodów w budynku istniejącym i użytkowanym, przed wejściem rozporządzenia inwestor jest obowiązany zastosować się do warunków rozporządzenia, o ile te budynki, na podstawie przepisów odrębnych, zostaną uznane „za zagrażające życiu ludzi”.

Warto o tym pamiętać, gdyż inwestor powinien mieć wiedzę, kiedy warunki techniczne budynków określone w przepisach są bezwzględnie wymagalne na etapie projektowania, wykonawstwa i zmiany sposobu użytkowania, a kiedy może stosować warunki poprzednie.

W związku z tym zauważmy, że inwestora wiążą nie tylko przepisy prawa budowlanego i wymagania przepisów techniczno-budowlanych, lecz także inne przepisy prawa, jak np. przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska i ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

Na tle stosowania przepisów ustawy – Prawo budowlane i jego wymagań dochodziło w odniesieniu do budynków istniejących, nieodpowiadających normom przepisów techniczno-budowlanych, do sporów pomiędzy ich właścicielami i zarządcami, w tym spółdzielniami mieszkaniowymi i wspólnotami mieszkaniowymi, a właściwymi organami, w szczególności w zakresie spełnienia wymagań przeciwpożarowych w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563). Rozporządzenie uchylono, zastępując je nowym aktem prawnym – rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).

Istota sporów spółdzielni mieszkaniowych (także wspólnot mieszkaniowych) z organami, w tym z komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej, dotyczyła m.in. wymagalności wyposażenia budynków wysokich (do 55 m) w instalację wodociągową przeciwpożarową, w hydranty wewnętrzne z węzłem płasko składanym o nominalnej średnicy węża 52 mm, tzw. hydranty 52. Wiele sporów w tej sprawie zakończyło się orzeczeniami sądów administracyjnych.



1. Przepisy rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) dotyczące bezpieczeństwa pożarowego znajdują zastosowanie – z mocy § 207 ust. 2 w związku z § 2 ust. 2 rozporządzenia – także do budynków istniejących w dacie wejścia w życie tego rozporządzenia, bez względu na datę ich budowy, pod warunkiem spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie.
2. Istnienie budynku, który wprawdzie został wybudowany pod rządami „starego” prawa, ale istnieje i jest użytkowany pod rządami „nowego” prawa jest zdarzeniem „ciągłym” albo sytuacją trwającą także po wejściu w życie nowych przepisów. Zatem wprowadzenie nowych wymogów ochrony przeciwpożarowej dla takich budynków jest działaniem retrospektywnym prawa, a nie działaniem retroaktywnym.
3. Zarzut naruszenia prawa materialnego nie może być uzasadniany wadliwie przeprowadzonym postępowaniem dowodowym, bez wskazania przepisów postępowania naruszonych przez Sąd i organy administracji (zob. wyrok NSA z dnia 10 kwietnia 2014 r., II OSK 2750/12, www.nsa.gov.pl).

Kwestie wyposażenia budynków w urządzenia przeciwpożarowe obiektów wzniesionych przed 17 września 1993 r. uregulowało rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, które weszło w życie z dniem 30 czerwca 2010 r.

§ Przepisy przejściowe i końcowe § 44 i 45 r.o.p.b.o. stanowią:
W stosunku do obiektów wzniesionych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia:

- 1) wymagań określonych w § 27 ust. 1 i 2 (co do wyposażenia na stałe stałych urządzeń gaśniczych) nie stosuje się do obiektów wzniesionych przed dniem 17 stycznia 1993 r.;
- 2) wymagania określone w § 18 ust. 2 (co do norm dla hydrantów zewnętrznych) oraz w § 19 ust. 1 (co do stosowania hydrantów 25) w przypadku budynków wyposażonych w hydranty 52 obowiązują przy przebudowie i rozbudowie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, a także przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektu;
- 3) wymagań określonych w § 19 ust. 2 (co do stosowania hydrantów 33) nie stosuje się, jeżeli zostały one wyposażone w hydranty 52 zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563);
- 4) wymagań określonych w § 27 ust. 2 pkt 1 (co do stosowania stałych samoczynnych urządzeń gaśniczych w obiektach handlowych, wystawowych, gastronomicznych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego) i § 29 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do budynków handlowych i wystawowych:
 - a) jednokondygnacyjnych, zawierających strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I o powierzchni powyżej 8000 m², lecz nie większej niż 10 000 m²,
 - b) wielokondygnacyjnych, zawierających strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL I o powierzchni powyżej 5000 m², lecz nie większej niż 8000 m²;
- 5) wymagania określone w § 6 ust. 1 pkt 7 i 8 oraz ust. 2 i 3 powinny zostać spełnione podczas okresowej aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, o której mowa w § 6 ust. 7.

W stosunku do budynków wzniesionych zgodnie z ustawą – Prawo budowlane oraz aktami wykonawczymi wydanymi na podstawie tej ustawy nie stosuje się kryteriów określonych w § 16 ust. 2 (co do podstawy do stwierdzenia, że w budynku występują warunki uzasadniające zaliczenie go do grupy ZL – zagrożenia dla ludzi).

Generalnie, nowe wymagania przepisów przeciwpożarowych mają zastosowanie przy przebudowie i rozbudowie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej budynku, a także przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania

obiektu budowlanego. Istotne w tej sprawie są przepisy § 45 r.o.p.b.o., odnoszące się do prawidłowości stosowania § 16 ust. 2 r.o.p.b.o., ponieważ kryteriów dotyczących uznawania budynku istniejącego (wzniesionego pod rządą poprzedniego prawa budowlanego) za „zagrożający życiu ludzi” nie można stosować zgodnie z cytowanym przepisem.

Przepisy przejściowe i końcowe rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów przez doprecyzowanie zakresu stosowania przepisów przeciwpożarowych łagodzą powstały dysonans pomiędzy nimi a przepisami techniczno-budowlanymi. Należy jednak pamiętać, że w każdym przypadku zaliczenia budynku, w tym budynku mieszkalnego, do obiektów „zagrożających życiu ludzi” przepisy dotyczące bezpieczeństwa pożarowego będą miały odpowiednie zastosowanie.

Rozdział 3

UTRZYMANIE TECHNICZNE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WEDŁUG PRAWA BUDOWLANEGO I INNYCH USTAW

Prawo budowlane przez swoje wymagania stanowi dla właściciela obiektu budowlanego (lub zarządcy obiektu budowlanego) istotne ograniczenie, poczynawszy od norm technicznych zawartych w przepisach wykonawczych, a skończywszy na licznych, obowiązkach nałożonych prawem budowlanym. Ich generalnym przesłaniem jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i utrzymania posiadanego obiektu budowlanego, na warunkach zgodnych z przepisami prawa budowlanego, przepisami techniczno-budowlanymi bądź innymi przepisami prawa, a więc przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony dóbr kultury. Naruszenie wymagań prawa budowlanego grozi właścicielowi obiektu budowlanego (lub zarządcy obiektu budowlanego) sankcjami określonymi w tym prawie.

3.1. Użytkowanie i utrzymanie obiektu według prawa budowlanego

W szczególności prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązki w zakresie utrzymania i użytkowania budynku w stanie określonym w art. 5 ust. 2 pr. bud., z zapewnieniem bezpieczeństwa jego użytkowania.



W myśl tego przepisu:

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7.

Wyróżniamy dwa podstawowe obowiązki dotyczące użytkowania i utrzymania obiektu budowlanego, według których należy:

- 1) użytkować obiekt budowlany zgodnie z przeznaczeniem,
- 2) utrzymywać obiekt budowlany w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Co oznacza termin „użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem”?

Obowiązek użytkowania „zgodnie z przeznaczeniem” należy interpretować jako używanie obiektu do takich celów, jakie określił organ administracji architektoniczno-budowlanej w wydanym pozwoleniu na budowę, czyli w decyzji administracyjnej zezwalającej na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych, lub w zgłoszeniu budowy do właściwego organu w odniesieniu do obiektów określonych art. 30 pr. bud. (np. budynki gospodarcze). Oczywiście ze względu na postanowienia art. 55 pr. bud. chodzi o użytkowanie takiego obiektu (budynku), na który właściciel obiektu budowlanego uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub gdy zawiadomił o zakończeniu budowy. Chodzi również o użytkowanie zgodne z przeznaczeniem takiego obiektu, w którym nastąpiła zmiana sposobu użytkowania powodująca zmiany warunków bezpieczeństwa, ochrony środowiska lub wielkości bądź układu obciążeń, pod warunkiem dokonania zmiany sposobu użytkowania w trybie art. 71 pr. bud.

Zmiana przeznaczenia takiego użytkowanego obiektu budowlanego może nastąpić wyłącznie na warunkach art. 71 pr. bud., który przewiduje prawną procedurę zmiany sposobu użytkowania. Pamiętajmy jednak, że nie zawsze zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części będzie utożsamiana ze zmianą funkcji (przeznaczenia) obiektu budowlanego. Według cytowanego przepisu przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności „podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń”.

Co oznacza pojęcie utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym?

Z zasady o spełnieniu obowiązku utrzymania obiektu budowlanego budynku „w należytym stanie technicznym i estetycznym” można powiedzieć tylko wtedy, gdy dany obiekt budowlany odpowiada wszystkim normom techniczno-użytkowym określonym w prawie budowlanym oraz przepisom techniczno-budowlanym, a także obowiązującym przepisom odrębnym.

Cytując za źródłami encyklopedycznymi, powiedzielibyśmy, że pod określeniem „utrzymywać” kryje się „zachować coś w stanie niezmienionym, należytym” (*Słownik języka polskiego PWN*, red. E. Sobol, Warszawa 1996, s. 1108). Analiza tego pojęcia jest ważna z uwagi na odpowiedzialność właściciela nieruchomości i możliwe sankcje w przypadku zarzutu niedopełnienia obowiązku „utrzymania budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym”.



Zagadnienie obowiązku estetyki obiektu wyjaśniono m.in. w wyroku WSA w Łodzi z dnia 20 maja 2009 r., II SA/Łd 251/09, LEX nr 569197:

Nie można zaakceptować generalnie tezy, iż **stan estetyczny obiektu** w rozumieniu art. 5 ust. 2 pr. bud. należy rozumieć jako „obowiązek nieingerowania w pierwotny podział architektoniczny budynku, istniejący wygląd zewnętrzny budynku, który został określony w projekcie budowlanym i zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę”.

Trudno również zaakceptować pogląd, że wszelkie zmiany „elewacji budynku, które kolidowałyby na przykład z formą architektoniczną, podziałem czy kolorystyką tego samego, jak i sąsiadujących budynków są naruszeniem tego przepisu”. Wykładnia taka byłaby możliwa do akceptacji, gdyby odwołując się do kryterium systemowego bądź funkcjonalnego, uwzględniała aktualnie obowiązujące prawo, choćby w zakresie kształtowania nowej zabudowy w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Interpretację pojęcia utrzymania obiektu odnajdziemy m.in. w wyroku WSA w Warszawie z dnia 22 maja 2007 r., VII SA/Wa 2298/06, LEX nr 336729, który orzekł:

Przez pojęcie „utrzymanie obiektów budowlanych” należy rozumieć zachowanie w dobrej sprawności, zachowanie w stanie niezmienionym, niepogorszone, należytym.

Wojewódzki Sąd Administracyjny dodał w uzasadnieniu, że nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1 pr. bud., będzie zatem z reguły wynikiem zużycia technicznego obiektu budowlanego lub nagłych zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania.

Orzeczenie szeroko uzasadniono w aspekcie zmienionych wymagań art. 5 pr. bud., podnosząc m.in., że przed nowelizacją przepis ten przewidywał, że zarówno projektowanie i budowa, jak i użytkowanie oraz utrzymanie obiektu muszą być zgodne z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Po zmianie przepisu, wprowadzonej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718 – akt obecnie uchylony), czyli od dnia 11 lipca 2003 r., art. 5 pr. bud. nie zawiera normy nakazującej użytkowanie i utrzymywanie obiektu budowlanego zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi. Kryterium zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi odnosi się, według orzecznictwa, do wcześniejszych faz procesu budowlanego, tj. do projektowania oraz wykonawstwa.



Zagadnienie to zostało szczegółowo omówione w poprzednim rozdziale w aspekcie zakresu obowiązywania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wyjaśnienie tej sprawy ma

istotne znaczenie nie tylko dla warunków projektowania i wykonania budynków, lecz także dla zrozumienia istoty obowiązków właściciela obiektu budowlanego w zakresie utrzymania technicznego budynków starych, oddanych do eksploatacji przed przepisami techniczno-budowlanymi, mających 70 i więcej lat, a więc takich obiektów budowlanych, które jeśli nie zostały zmodernizowane, są nadal wyposażone w elementy nieodpowiadające wielu obecnie obowiązującym normom przepisów techniczno-budowlanych. Linia orzecznicza sądów wyjaśnia stosowanie obowiązku przestrzegania wymagań technicznych w odniesieniu do budynków starych, wzniesionych przed wejściem w życie nowych przepisów techniczno-budowlanych.

Obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego

§ Artykuł 61 pr. bud., nawiązując do zasady generalnej art. 5 ust. 2 pr. bud., stanowi: Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) 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 powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Zauważmy, że cytowany przepis nawiązuje do analizowanego art. 5 pr. bud., jednakże rozszerza zakres obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego o obowiązki analogiczne do dochowania należytej staranności w warunkach ekstremalnych, wywołanych czynnikami sił natury albo człowieka. Także w tym przepisie widzimy skierowany do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego nakaz prawny zachowania bezpieczeństwa dla ludzi, ich mienia lub środowiska.

Dokładna analiza brzmienia art. 61 pr. bud. prowadzi nas do następujących wniosków:

- 1) w sytuacji normalnej, niewywołanej czynnikami sił natury lub człowieka, właściciel obiektu lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany do utrzymania budynku w sprawności technicznej, w należytych stanie technicznym i estetycznym;
- 2) w sytuacji kryzysowej, wywołanej czynnikami sił natury lub człowieka, właściciel budynku także jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynku przez zastosowanie odpowiednich do zaistniałego stanu niebezpieczeństwa środków technicznych i operacyjnych (ma to wykonać z dochowaniem należytej staranności).