



Warszawa, 7 czerwca 2023 r.

**GLÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

Dorota Cabańska

DPR.022.411.2023

**Pan
Mariusz Dobrzeński
Prezes Krajowej Rady
Polska Izba Inżynierów Budownictwa**

Odpowiedź na pismo z 15 maja 2023 r., znak: KK-0058-0132(1)/23)

Szanowny Panie Prezesie,

w nawiązaniu do pisma z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie interpretacji przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane („Pr.b.”) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, uprzejmie wyjaśniam:

Przepis całego art. 60a Pr.b. (w tym pkt 3 i 5) określa katalog spraw, jakie powinny stanowić przedmiot wpisów w książce obiektu budowlanego. Przepisy tego artykułu nie wskazują zaś, kto dokonuje wpisów w książce obiektu budowlanego i z art. 60a pkt 3 i 5 Pr.b. nie sposób wnioskować, kto może dokonać wpisów w zakresie kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1, oraz w zakresie przeglądów technicznych urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2057). Ponadto art. 60a pkt 3 i 5 Pr.b. dotyczą różnych czynności - pkt 3 dotyczy kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 (w tym kontroli okresowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b.).

Kwestię uprawnionych do dokonywania wpisów ustawodawca zawarł w art. 60e Pr.b.

Na mocy § 5 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w toku kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b., szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.

Z kolei przepis art. 60a pkt 5 P.b. dotyczy przeglądów technicznych, konserwacji oraz napraw urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej. Przy czym przeglądy techniczne są czymś innym niż kontrola okresowa, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a P.b.

Przepis art. 60a pkt 5 P.b. odsyła do art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, zgodnie z którym właściciel budynku, obiektu budowlanego lub terenu, zapewniając ich ochronę przeciwpożarową, jest obowiązany zapewnić przeglądy techniczne, konserwacje oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie. Kolejne przepisy ustawy o ochronie przeciwpożarowej przewidują regulacje w zakresie tego, na kim jeszcze może ciążyć obowiązek zapewnienia wykonania przeglądów technicznych oraz kto może takie przeglądy wykonywać.

Do przeglądów technicznych, o których mowa w art. 60a pkt 5 Pr.b., nie mają więc zastosowania przepisy rozdziału 6 (Utrzymanie obiektów budowlanych) Pr.b., w tym art. 62 Pr.b.

Nie zmienia tego faktu, że kontrola, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b. (do którego m.in. odsyła art. 60a pkt 3 Pr.b.), oraz przegląd techniczny, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej (do którego odsyła art. 60a pkt 5 Pr.b.), mogą w części dotyczyć tego samego przedmiotu (tj. urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku). Jednak kontrola i przegląd techniczny są wykonywane przez inne osoby i w innym celu (przepisy prawa budowlanego skupiają się na stanie technicznym, a przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej skupiają się na sprawnym i niezawodnym funkcjonowaniu), a także na innej podstawie prawnej.

Rozróżnienie kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b., od przeglądu technicznego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, jest kluczowe dla określenia kto może dokonywać wpisów w powyższym zakresie w książce obiektu budowlanego.

Przepis art. 60e ust. 1 Pr.b. określa zamknięty katalog osób, które mogą w ogóle dokonywać wpisów w książce obiektu budowlanego. Do osób tych należą:

- 1) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w zakresie niezbędnym do założenia książki obiektu budowlanego oraz jej zamknięcia;
- 2) osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia;
- 3) osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 Pr.b.

Dalej w ust 2 i 3 art. 60e Pr.b. określono, w jakim zakresie powyższe osoby mogą dokonywać wpisów. Z art. 60e ust. 2 Pr.b. wynika, że wpisów w zakresie określonym w art. 60a pkt 5 Pr.b. (w tym w zakresie przeglądów technicznych urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej) mogą dokonywać osoby, o których mowa w art. 60e ust. 1 pkt 1 i 2 Pr.b. Tym samym wpisów w powyższym zakresie nie mogą dokonywać osoby, które przeprowadziły te przeglądy.

Natomiast na mocy art. 60e ust. 3 Pr.b. osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1, dokonują wpisów w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 3. Tym samym w przypadku dokonania okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b., wpisów w tym zakresie dokonuje osoba, która przeprowadziła kontrolę (a nie właściciel, zarządca obiektu budowlanego lub osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia).

O tym, kto może przeprowadzać kontrole okresowe, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b., stanowi art. 62 ust. 4 Pr.b. Na mocy tego przepisu kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Pr.b., przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Natomiast przeglądy techniczne urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, mogą wykonywać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje (co wynika z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie przeciwpożarowej).

Liczę, że przedstawiona interpretacja przepisów pozwoli rozwiązać wątpliwości przedstawione w Pana piśmie, a szczegółowe uzasadnienie umożliwi Samorządowi Zawodowemu Inżynierów Budownictwa wypracować jednolite zasady postępowania.

Z poważaniem,

GŁÓWNY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Dorota Cabańska

(dokument podpisany elektronicznie)