

kancelarie rp



Kancelarie RP to nowa jakość w usługach prawnych. Sieć prawna zrzesza dynamicznie rozwijające się, w pełni niezależne kancelarie ze wszystkich województw, a doświadczeni specjaliści udzielają kompleksowej pomocy prawnej.

NIERUCHOMOŚCI

Trzeba pamiętać o sprawdzaniu stanu technicznego

Okresowe kontrole budynków winny być wykonywane przez osoby posiadające określone kwalifikacje zawodowe.

ŁUKASZ ROBASZKIEWICZ

Własność nieruchomości to nie tylko przywileje związane z posiadaniem rzeczy, dysponowaniem nią wedle własnego życzenia. Na właściciela nieruchomości spoczywa również szereg obowiązków, o czym niestety przeważająca większość osób nie ma świadomości i niejednokrotnie nie stosuje się do powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Omawiany problem przede wszystkim dotyczy przepisów prawa budowlanego, a w szczególności art. 5 ust. 2, 61 i 62 tej ustawy, zgodnie z którymi, aby zapewnić właściwe utrzymanie obiektu budowlanego, jego właściciel lub zarządca ma obowiązek przeprowadzania określonych kontroli (są one podzielone ze względu na częstotliwość ich dokonywania).

Stan techniczny

Właściciel i zarządca obowiązani są wykonywać co najmniej raz w roku przegląd stanu technicznego obiektu, który przeprowadza osoba uprawniona. Z przeglądu sporządzany jest protokół. W tym przypadku chodzi nie tylko o sprawdzenie stanu technicznego nieruchomości, lecz również sprawdzenie czy zostały wykonane ewentualne

Przeglądy okresowe winny być wykonywane przez osoby posiadające określone kwalifikacje zawodowe

ZDANIEM AUTORA

Łukasz Robaszkiewicz

radca prawny
Przódka Robaszkiewicz
Kancelaria Radców Prawnych sp. j.



Przeglądy okresowe winny być wykonywane przez osoby posiadające określone kwalifikacje zawodowe. Brak kwalifikacji powoduje nieważność takiego przeglądu, co może mieć znaczące skutki prawne dla właściciela nieruchomości, w szczególności w przypadku sporu z ubezpieczycielem. Ze stanowisk zajmowanych przez towarzystwa ubezpieczeniowe i treści postanowień ogólnych warunków umów ubezpieczenia, wynika że firmy ubezpieczeniowe wyłączają swoją odpowiedzialność w przypadku braku ważnych i terminowo wykonanych przeglądów obiektu, co może implikować negatywne skutki dla osób poszkodowanych.

zalecenia z poprzedniej kontroli. Sama, zaś kontrola ta ma na celu:

- sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- sprawdzenie instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (przepisy ustawy wprost nie definiują tego pojęcia. Praktyka i doświadczenie wskazują, iż niniejsze zagadnienie prawne dotyczy w szczególności urządzeń służących do gromadzenia ścieków, utylizacji odpadów, itd.),

- sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych i instalacji gazowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), która ma na celu sprawdzenie drożności wszelkich przewodów kominowych, czy wydobywają się spaliny poza przewód kominowy.

Konstrukcja i użytkowanie

Właściciel i zarządca raz na pięć lat muszą przeprowadzić kontrolę stanu technicznego obiektu (nieruchomości), która ma na celu sprawdzenie konstrukcji, przydatności do użytkowania, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, badanie instalacji elektrycznej, piorunochronnej, w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń, środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Jest też obowiązek przeprowadzania dwa razy do roku kontroli budynków większych - o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m². Te budynki powinny być sprawdza-

niekiedy nie spełnia określonych warunków technicznych.

Bez kontroli

Zgodnie z art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego z corocznego sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu wyłączeni są właściciele i zarządcy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych - czyli budynków wolnostojących albo budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiących konstrukcyjnie samodzielną całość, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 proc. powierzchni całkowitej budynku;
- obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz całej grupy obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego (np. wiaty, altany, przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 25 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki, wiaty przystankowe i peronowe, i inne wymienione w tym przepisie). Obiekty te podlegają jednak kontroli rocznej w pozostałym zakresie.

TYDZIEŃ TEMU PISALIŚMY O:

Paweł Sowisło: Generalnie to strona, która przegrywa spór zwraca koszty procesu swojemu przeciwnikowi. Są jednak wyjątki. Zdarza się, że to ten, którego niesumienne lub oczywiście niewłaściwe zachowanie wywołało powstanie kosztów, może zostać nimi obciążony, nawet gdy wygrywa proces.

Artykuł dostępny:

kancelarierp.pl/baza-wiedzy

ne w okresie do 31 maja oraz do 30 listopada każdego roku.

Dokonywać sprawdzania bezpiecznego użytkowania trzeba każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt. 2 prawa budowlanego, tj. w razie wystąpienia czynników oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem cyfrowego lub sił natury. Chodzi o: wylądowania 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.

Sprawdzać stan budynku trzeba w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal, że

RZECZPOSPOLITA patronuje

SIEĆ PRAWNA
kancelarie  rp



Prawnicy z Twojej okolicy, dostępni za jednym kliknięciem