

Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 06, styczeń 2014 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 2029

Ustawa Prawo budowlane nakłada na właścicieli lub zarządców obiektu budowlanego pewne obowiązki.

Po pierwsze nakazuje utrzymanie i użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest w tym zakresie zobowiązany zadbać o zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także o usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.

Po drugie jest on zobowiązany 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.

Ponadto obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli dokonywanej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

O ile wątpliwości nie budzi kogo można uznać za właściciela (współwłaściciela) to już wykładnia pojęcia „zarządcy” budzi wątpliwości. Prawo budowlane używając tego pojęcia nie podaje jego definicji. Zarząd może wynikać m.in. z przepisów kodeksu cywilnego, ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Za zarządców można również uznać inne osoby, które na podstawie umów zawartych z właścicielem danego obiektu sprawują czynności wchodzące w zakres administrowania nieruchomością. W żaden sposób nie można uznać posiadacza nieruchomości nie będącego jej właścicielem czy współwłaścicielem za zarządcę obiektu budowlanego w rozumieniu art. 61 Prawa Budowlanego (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 listopada 2011 r. II SA/Kr 1230/2011).

Do wykonywania obowiązków które ciążą na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego, nie jest wymagane wydanie odrębnej decyzji administracyjnej; są to bowiem obowiązki wynikające wprost z mocy ustawy, a uchybienie tym obowiązkom rodzi odpowiedzialność karną, o której mowa w art. 91a ustawy Prawo budowlane (Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku). Skoro przepisy prawa określają również zasady utrzymania obiektów budowlanych wynikających wprost z mocy prawa, decyzja administracyjna nie może także zwolnić lub zabronić właścicielom lub zarządcom tych obiektów wypełniania tych obowiązków.