



Ministerstwo Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 12 listopada 2020
Znak sprawy: DAB-II.710.302.2020

Pani

Monika Sypień
Spółdzielnia Mieszkaniowa
GĄDÓW we Wrocławiu

Dotyczy: wystąpienia z dnia 26 października 2020 r.

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na ww. wystąpienie wysłane do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii, przedstawiam następujące informacje.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 poz. 1333), dalej: „Pb”, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Odnosnie kontroli budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², informuję, że obiekty te powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej w zakresie, o którym mowa w art. 62 Pb ust. 1 pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli (art. 62 ust. 1 pkt 3Pb).

Jednocześnie należy wskazać, że na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Sanitarnego zostały opublikowane **Zalecenia dla zarządzających budynkami mieszkalnymi**¹ zawierające rekomendowane sposoby postępowania higieniczno-sanitarnego i przeciwepidemicznego, które powinny być brane przez ww. podmioty pod uwagę, w szczególności w sytuacji ogłoszenia stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego. Uprzejmie informuję, że powyższe zalecenia zawierają m.in. wytyczne dotyczące wizyt pracowników technicznych w lokalach, w których:

- nie przebywają osoby będące w trakcie izolacji lub kwarantanny,
- przebywają osoby będące w trakcie kwarantanny lub izolacji – gdy wykonanie usługi przez pracowników technicznych w lokalu jest konieczne.

Należy wskazać, że powyższe zalecenia mają w szczególności na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 m.in. wśród mieszkańców spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz pracowników technicznych wykonujących usługi w lokalach, w strefach czerwonych, żółtych i zielonych.

Należy podkreślić, że ww. zalecenia nie nakładają na zarządzających budynkami mieszkalnymi obowiązków, jak również nie ingerują w treść umów zawartych między zarządzającymi budynkami mieszkalnymi a podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą w zakresie, np. przeprowadzania przeglądów okresowych budynków. Zalecenia dla zarządzających budynkami mieszkalnymi zawierają rekomendowane sposoby postępowania higieniczno-sanitarnego i przeciwepidemicznego, które powinny być brane przez nich pod uwagę, w szczególności w sytuacji ogłoszenia stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego. Za niestosowanie się do powyższych zaleceń nie przewiduje się sankcji administracyjnych i karnych, ale zachowanie takie jest działaniem lub zaniechaniem niewłaściwym z punktu widzenia ochrony zdrowia publicznego.

Niezależnie od powyższego, należy podkreślić, że przeprowadzenie okresowych kontroli budynków mieszkalnych, na podstawie art. 62 Pb, służy zapewnieniu bezpieczeństwa osób przebywających w lokalach.

Dodatkowo, należy wskazać, że stosownie do art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz. 532), dalej: „uwl” na żądanie zarządu wspólnoty właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych

¹ <https://www.gov.pl/web/gis/zalecenia-dla-zarzadzajacych-budynkami-mieszkalnymi>

lokali w dodatkowe instalacje. Wykładnia celowościowa tego przepisu nakazuje stwierdzić, że właściciel zobowiązany jest udostępnić lokal także dla wykonania w nim wymaganych przepisami Pb okresowych oraz doraźnych przeglądów instalacji polegających na sprawdzeniu stanu technicznego m.in. instalacji elektrycznej. Pogląd taki znajduje uzasadnienie w treści art. 13 ust. 1 uwl nakazującego właścicielowi utrzymywanie swego lokalu w należyтым stanie, co wymaga z kolei jego udostępniania celem wykonania ww. kontroli.

Natomiast w sytuacji, gdy właściciel lokalu odmawia wstępu do lokalu, wspólnocie przysługuje roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania kontroli. Ponadto, naruszenie przez właściciela obowiązku udostępnienia swego lokalu może, stosownie do okoliczności konkretnego przypadku, prowadzić do powstania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym odpowiedzialności odszkodowawczej względem wspólnoty, na której ciąży ustawowy obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowych budynku.

Kwestie przeprowadzania kontroli stanu technicznego budynków spółdzielni mieszkaniowych reguluje natomiast art. 6¹ ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1465). Zgodnie z tym przepisem po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu odmawia udostępnienia mieszkania, spółdzielnia mieszkaniowa może wystąpić na drogę sądową z powództwem o nakazanie danej osobie udostępnienia spółdzielni danego lokalu mieszkalnego w określonym celu, np. w celu przeprowadzenia kontroli sieci grzewczych, urządzeń pomiarowych i podzielników, wentylacji i wilgotności oraz izolacji w lokalu, (por. wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z 21 listopada 2013 r., sygn.. akt: II Ca 921/13).

Jednocześnie należy wskazać, iż przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 października 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 1758, z późn. zm.) nie przewidują czasowego zawieszenia wykonywania obowiązkowych przeglądów wynikających z art. 62 Pb, które wymagają wejścia do lokali mieszkalnych.

Niniejsze pismo nie stanowi oficjalnej wykładni prawa i nie jest wiążące dla organów administracji orzekających w sprawach indywidualnych.

Z poważaniem
Anita Grabowska-Właż
zastępca dyrektora departamentu

[podpisano elektronicznie]

E-mail: sekretariatDAB@mr.gov.pl

Telefon: 22 522 51 00

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1377368.4151939.3035720
Nazwa dokumentu	DAB-II.710.302.2020 Monika Sypień.pdf
Tytuł dokumentu	DAB-II.710.302.2020 Monika Sypień
Sygnatura dokumentu	DAB-II.710.302.2020
Data dokumentu	12.11.2020 13:37:26
Skrót dokumentu	2004DE30D9204B511EB009A6F58800405FB1 D471
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	12.11.2020
Podpisane przez	Anita Grabowska-Właż; MR zastępca dyrektora departamentu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta
	EZD 3.100.1.1.27870
Data wydruku:	12.11.2020 14:04:39
Autor wydruku:	Januszek Laura