

## Utrzymanie obiektów

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska
- jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku,
- jest w nieodpowiednim stanie technicznym,
- powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia – właściwy organ nadzoru budowlanego jest zobligowany do nakazania, w drodze decyzji, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji, o której mowa pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Jeżeli w wyniku kontroli okaże się, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, to decyzja o zakazie użytkowania obiektu podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Konstrukcja normy prawnej, zawartej w art. 66 Prawa budowlanego, a w szczególności użyty w niej zwrot: „( ...) właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji(…)” wskazuje, że decyzje podejmowane na jego podstawie mają charakter związany. Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art. 66 pkt 1-3, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, ale ponadto obligowany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Ustalenie przesłanek wydania decyzji przewidzianej w art. 66 Prawa budowlanego oraz treści jej rozstrzygnięć powinno następować na podstawie przepisów Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, po dokładnym wyjaśnieniu stanu faktycznego sprawy, przy uwzględnieniu interesu społecznego i uzasadnionych interesów osób trzecich.

Art. 61 Prawa budowlanego nakłada obowiązek utrzymywania go w należyтым stanie estetycznym. To nakładanie obowiązków wynikających z art. 66 pkt 3 tej ustawy dopuszczalne jest, gdy ustalone zostanie, iż obiekt swym wyglądem szpeci otoczenie, przy czym ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na organie administracji.

W każdej sprawie musi zostać przeprowadzone postępowanie dowodowe w celu ustalenia, czy obiekt budowlany ze względu na swój wygląd zewnętrzny rzeczywiście szpeci okolice. Ustalenia takie nie mogą się ograniczać wyłącznie do werbalnego stwierdzenia, że ujawnione usterki obiektu powodują, iż szpeci on swym wyglądem otoczenie, bez jakichkolwiek ustaleń odnośnie do tego, w jakim otoczeniu znajduje się obiekt, w tym czy jest eksponowany w terenie, na którym się znajduje.

Na przykład kamienica z opadającym tynkiem i złuszczącą się farbą będzie mogła zostać uznana za szpecąca otoczenie w rozumieniu art. 66 ust.1 pkt 4 Prawa budowlanego, o ile pozostałe kamienice, sąsiadujące z nią, będą zadbane, estetyczne.

Odmienna sytuacja zaistnieje, jeśli znajdować się ona będzie w sąsiedztwie innych, zniszczonych kamienic. Ocena konkretnego budynku uzależniona byłaby więc od stanu innych budynków znajdujących się w jego otoczeniu.

Obowiązek utrzymywania budynku w należyтым stanie technicznym obciąża zarówno jego właściciela, jak i zarządcę. Dlatego w razie stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowiska albo bezpieczeństwu mienia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Adresatem takiej decyzji może być zarówno właściciel, jak i zarządca nieruchomości, ponieważ na obu tych podmiotach spoczywa obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

Nałożenie takiego obowiązku na zarządcę obiektu budowlanego w żadnym wypadku nie oznacza stwierdzenia, iż uchybił on obowiązkowi, jakie na zarządców nakłada Prawo budowlane.

Nie przesądza też, kogo będą obciążały koszty doprowadzenia obiektu budowlanego do należytego stanu. Organy administracyjne nie są właściwe do dokonywania wzajemnych rozliczeń pomiędzy zarządcą budynku a wspólnotą jego właścicieli, a także między tymi współwłaścicielami i nie rozstrzygały tych kwestii decyzjami administracyjnymi.

Nakazy, o jakich mowa w art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, mogą być kierowane do właściciela lub zarządcy obiektu. Jeżeli właścicieli jest więcej niż jeden, a nie został wyznaczony zarządca, to nakaz taki musi być skierowany do wszystkich współwłaścicieli.

Obowiązki wynikające z art. 61 i 66 Prawa budowlanego związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego obiektu budowlanego, w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, powinny być nałożone właśnie na tę Wspólnotę Mieszkaniową.

Niezwykły istotne z praktycznego punktu widzenia jest fakt, iż: Właściciele nieruchomości sąsiednich nie mają uprawnień strony w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 66 Prawa budowlanego.