




Analiza i wnioski z czynności kontrolnych przeprowadzonych w pomieszczeniach typu „*escape room*”

Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach



W 2007 roku w Kioto otwarto pierwszy
escape room – Real Escape Game (REG)

W 2013 roku w Polsce powstał pierwszy
pokój zagadek - Let Me Out we Wrocławiu




Liczbę stałych pokoi zagadek na świecie w połowie 2015 r. można było szacować na co najmniej 2800 lokali.

Większość gier przeznaczona jest dla grup liczących od 2 do 5 osób.



Według portalu lockme.pl w 2016 r. w 67 miejscowościach Polski działały 594 pokoje zagadek.

Escape rooms koncentrują się przede wszystkim w największych aglomeracjach: warszawskiej, trójmiejskiej, poznańskiej, łódzkiej, krakowskiej, wrocławskiej i górnośląskiej.



W części pokoi drzwi nie są zamykane na klucz, głównie ze względów bezpieczeństwa (konieczność umożliwienia szybkiej ewakuacji w sytuacji zagrożenia)

Pokoje często są wyposażone w monitoring (CCTV) – telewizyjny system dozorowy pozwalający na kontrolowanie poczynąń graczy;

Kontrole w Polsce (dane GUNB)

skontrolowano 436 obiektów budowlanych

w stosunku do 222 obiektów wszczęto postępowania administracyjne

80 obiektów wyłączono z użytkowania

w stosunku do 90 obiektów nadal toczą się postępowania wyjaśniające (związane przede wszystkim z nieprzedłożeniem dokumentów, takich jak książka obiektu budowlanego, protokoły kontroli okresowych, zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania)

w 124 obiektach nie stwierdzono nieprawidłowości

nałożono 74 mandaty karne

do kontroli pozostało 28 zidentyfikowanych obiektów budowlanych (brak kontaktu z właścicielami lub najemcami)



Kontrole w województwie śląskim – kontrole PINB

- **65 obiektów w 23 powiatach (w tym miasta na prawach powiatu)**
- Katowice: 15
- Gliwice: 7
- Bielsko-Biała: 6
- Rybnik: 6
- Chorzów, Bytom, Częstochowa: 3
- Sosnowiec, powiat będziński, Żory, Zabrze, Dąbrowa Górnicza, powiat pszczyński : 2
- powiaty wodzisławski, bieruńsko-lędziński, tarnogórski, cieszyński, częstochowski, raciborski, mikołowski, bielsko-bialski, Tychy, Świętochłowice: 1



Rodzaje obiektów budowlanych, w jakich prowadzona jest działalność

- **Mieszkalne wielorodzinne, w tym mieszkalno-usługowe: 36**
- **Budynki usługowe, usługowo-handlowe, usługowo-biurowe, biurowe: 21**
- Jednorodzinne: 4
- Oświaty, nauki, kultury i sportu: 1
- Garaż jednostanowiskowy: 1
- Bunkier: 1
- Dworzec PKP: 1



Liczba wszczętych postępowań

- ▶ **Zmiana sposobu użytkowania (art. 71a Pbud): 25**
- ▶ **Samowolna przebudowa (art. 51 Pbud): 6**
- ▶ **Użytkowanie w sposób zagrażający bezpieczeństwu (art. 66 Pbud): 1**



Wyłączenie obiektów z użytkowania

- ▶ **W całości, z uwagi na samowolną zmianę sposobu użytkowania: 1**
- ▶ **W części, z uwagi na samowolną zmianę sposobu użytkowania : 8**
- ▶ **W części, z uwagi na stwierdzenie nieprawidłowego stanu technicznego: 1**



Stwierdzone nieprawidłowości

- ▶ **Samowolna zmiana sposobu użytkowania**
- ▶ **Brak lub nieaktualna dokumentacja obiektu (brak książki obiektu budowlanego, brak protokołów z kontroli okresowych)**
- ▶ **Naruszenia dotyczące stanu technicznego i niezgodności z przepisami (brak wyjść ewakuacyjnych, nieprawidłowe szerokości drzwi, brak wentylacji, zastosowanie materiałów palnych we wnętrzach- okładziny, ściany działowe)**

Utrzymanie obiektów budowlanych

Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Art. 62 ust.1.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez **właściciela lub zarządcę** kontroli:

1) okresowej, **co najmniej raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

2) **okresowej, co najmniej raz na 5 lat**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

Utrzymanie obiektów budowlanych

Art. 63 ust. 1. **Właściciel lub zarządca** obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Dokumenty, o których mowa w art. 60: dokumentacja budowy, dokumentacja powykonawcza oraz inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem

Art. 64 ust.1. **Właściciel lub zarządca** jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust.2, **książkę obiektu budowlanego**, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Art. 64 ust. 3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 wyłączenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2017 r. poz. 1498 oraz z 2018 r. poz. 138), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Zmiana sposobu użytkowania

Art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

1. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:

1) (uchylony)

2) **podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.**

Zmiana sposobu użytkowania

Art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;

2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;

3) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;

4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust.1 pkt 2 – ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

6) w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Zmiana sposobu użytkowania

Art. 71a.

1. **W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, organ nadzoru budowlanego**, w drodze postanowienia:

1) **wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;**

2) nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2.

2. Po upływie terminu lub na wniosek zobowiązanego, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i – w przypadku stwierdzenia jego wykonania – w drodze postanowienia **ustala wysokość opłaty legalizacyjnej**. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

3. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust.1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

4. W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust.1, albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3–5, organ nadzoru budowlanego, w drodze decyzji, **nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części**.

Przepisy karne

Art. 93 ustawy Prawo budowlane

Kto:

8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust.1 pkt 1–4a,

9) nie spełnia, określonych w art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust.1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,

9b) zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art.71 ust. 2, albo pomimo wniesienia sprzeciwu, którym mowa w art.71 ust. 3–5

podlega karze grzywny.



Nażłozone mandaty karne

- ▶ 17 mandatów
- ▶ 6300 zł
- ▶ Nieprawidłozności związane z brakami dokumentacji budowlanej – brak ksiązki obiektu budowlanego lub nieaktualne wpisy, brak protokółów kontroli okresowych

Problemy w trakcie kontroli

Brak ewidencji obiektów tego typu – konieczność wyszukiwania na stronach internetowych

Brak wyodrębnionej działalności w PKD

Brak informacji dotyczących właściciela, zarządcy oraz inwestora

Brak kontaktu z właścicielem, zarządcą lub użytkownikiem (najemcą)

Brak możliwości wejścia do obiektu

Przyczyny naruszeń

Nieznajomość przepisów

Nieprzestrzeganie przepisów dotyczących zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części

Niedopełnianie obowiązków przez właściciela, zarządcę lub inwestora

Brak jednolitej interpretacji przepisów

Zmiany przepisów (wejście w życie 29.01.2019)

Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

„§ 17a. 1. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego lub jego części, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza o charakterze rozrywkowym, polegająca na organizowaniu gier lub zabaw, w trakcie których ich uczestnicy uwalniają się z zamkniętej przestrzeni lub w inny sposób ograniczona jest możliwość przemieszczania się tych uczestników, wskutek czego ograniczona jest możliwość ich ewakuacji, **powinien przed rozpoczęciem takiej działalności oraz co najmniej raz na 2 lata przeprowadzać praktyczne sprawdzenie organizacji ewakuacji ludzi w miejsce bezpieczne, na zewnątrz obiektu budowlanego lub do sąsiedniej strefy pożarowej, a także sprawdzenie** spełniania wymagań ochrony przeciwpożarowej. Wymagania te stosuje się także w przypadku działalności gospodarczej o podobnym przedmiocie, bez względu na nazwę, jaką dany przedsiębiorca się posługuje.

2. Sprawdzenia, o których mowa w ust. 1, dokonywane są z udziałem rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, o którym mowa w rozdziale 2a ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, lub osoby, o której mowa w art. 4 ust. 2a tej ustawy.

3. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego lub jego części powiadamia właściwego miejscowo komendanta powiatowego (miejskiego) Państwowej Straży Pożarnej o terminie przeprowadzenia czynności, o których mowa w ust. 1, nie później niż na 7 dni przed ich przeprowadzeniem.

4. Ze sprawdzeń, o których mowa w ust. 1, osoby wymienione w ust. 2 sporządzają protokół zawierający ocenę organizacji ewakuacji ludzi oraz spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej.

5. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego lub jego części składa protokół, o którym mowa w ust. 4, do właściwej komendy powiatowej (miejskiej) Państwowej Straży Pożarnej w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia praktycznego sprawdzenia organizacji ewakuacji ludzi w miejsce bezpieczne oraz spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej.”.

§ 2. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego lub jego części, przeprowadza sprawdzenia, o których mowa w § 17a ust. 1 rozporządzenia zmienianego w § 1, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

Zmiany przepisów

Propozycja zmiany w ustawie Prawo budowlane, wprowadzającą obowiązek przedstawiania ekspertyzy technicznej sporządzonej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego



Dziękuję za uwagę

Magdalena Macha

Zastępca Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego