



Kielce, wrzesień 2012

O BOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Program szkolenia:

- I. Omówienie wyników kontroli NIK dot. wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków.
- II. Obowiązki właścicieli/zarządców obiektów budowlanych wynikające z ustawy Prawo budowlane.
- III. Zakres i termin przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych – kontrole roczne i pięcioletnie.
- IV. Zakres i termin przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych – kontrole obiektów wielkopowierzchniowych, kotłów, instalacji grzewczych oraz instalacji chłodniczych.
- V. Wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie (bieżąca konserwacja, remont, przebudowa, rozbudowa).
- VI. Prowadzenie „Książki obiektu budowlanego”.
- VII. Kontrole nadzoru budowlanego – obowiązki i uprawnienia.
- VIII. Odpowiedzialność karna.



I.

Omówienie wyników kontroli Najwyższej Izby Kontroli dotyczących wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków

W ubiegłym roku Najwyższa Izba Kontroli opublikowała trzy raporty z informacjami o wynikach przeprowadzonych kontroli w zakresie prawidłowości utrzymania obiektów budowlanych, wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w komunalnych zasobach mieszkaniowych na terenie województwa mazowieckiego oraz wywiązywania się przez gminy z obowiązku kontroli stanu technicznego dróg publicznych na terenie województwa mazowieckiego.

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrolerzy NIK w opublikowanych wynikach z kontroli, negatywnie oceniają wywiązywanie się przez właścicieli lub zarządców, z obowiązków określonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

Do najważniejszych uchybień należy zaliczyć:

- nie wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych lub przeprowadzanie tych kontroli w niepełnym zakresie,
- brak realizacji zaleceń wynikających z przeprowadzanych kontroli,
- brak właściwego nadzoru gmin nad zarządcami budynków,
- brak ksiąg obiektów budowlanych lub ich niewłaściwe prowadzenie.

Ponadto NIK w swoich raportach podkreślił, że nie przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków lub wykonywanie ich w sposób nieprawidłowy powoduje, że właściciele lub zarządcy nie posiadają rzetelnej informacji o ich stanie technicznym, w tym także o potrzebie wykonania pilnych remontów.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrola NIK ujawniła również dużą liczbę przypadków samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynków oraz przypadki braku zgłoszeń robót budowlanych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę. Inspekcje NIK wykazały również uchybienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Powyższe ustalenia pokrywają się z wynikami kontroli utrzymania realizowanymi przez organy nadzoru budowlanego oraz wynikami kontroli infrastruktury stadionowej opublikowanymi 17.11.2011r. przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Z informacji GUNB wynika, że w ponad 50% przypadków nieprawidłowości dotyczyły prowadzenia książki obiektu, natomiast w blisko 15% przypadków stwierdzono zły stan techniczny obiektów.



II.

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW BUDYNKÓW

- art. 61÷65 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
(Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)

Obowiązkiem każdego właściciela i zarządcy obiektu budowlanego jest utrzymywanie i użytkowanie go zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zestawienie obowiązków wynikających z ustawy Pb ciążących na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych

1. Dokonywanie przynajmniej raz w roku (lub dwa razy w roku - dotyczy to budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²) kontroli „rocznych”,
2. Dokonywanie przynajmniej raz na pięć lat kontroli „pięcioletnich”,
3. Przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu,
4. Przeprowadzenie kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów,
5. Przeprowadzenie kontroli okresowej, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji,



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

**Zestawienie obowiązków wynikających
z ustawy Pb ciążących na właścicieli lub zarządców obiektów
budowlanych – cd.**

6. Przeprowadzenie jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła,
7. Przechowywanie przez okres istnienia obiektu dokumentów, o których mowa w art. 60, oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania,
8. Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku,
9. Prowadzenie książki obiektu budowlanego.



III.

Zakres i termin przeprowadzenia kontroli okresowych – kontrole „roczne” i „pięcioletnie”

Przepisy art. 62 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obowiązek poddawania obiektów budowlanych następującym rodzajom kontroli ich stanu technicznego, przy czym wskazane jest aby przeglądy przeprowadzać w okresie wiosennym, kiedy można zaplanować ewentualne prace remontowe:



Kontrola okresowa, co najmniej raz w roku („roczna”) – art. 62 ust. 1 pkt 1 Pb

Polega na:

a) sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu tj.:

- sprawdzeniu stanu technicznego więźby dachowej lub stropodachu (ugięcia elementów, stan węzłów i połączeń, korozja biologiczna),
- sprawdzeniu obróbek blacharskich, parapetów, rynien i rur spustowych,
- sprawdzeniu elewacji budynku (powłoki malarskie, faktura, stan połączeń w elementach płytowych, gzymsy oraz detale architektoniczne),
- sprawdzeniu stanu dojść do budynku, w tym podjazdów dla osób niepełnosprawnych,



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- sprawdzeniu stanu płyt balkonowych, tarasów, logii,
- sprawdzeniu balustrad i uchwytów (mocowanie do podłoża),
- sprawdzeniu stanu stolarki okiennej i drzwiowej,
- sprawdzeniu prawidłowości mocowania elementów reklamowych, anten, konstrukcji wsporczych,
- sprawdzeniu stanu daszków wejściowych i innych zadaszeń mocowanych do ścian obiektów budowlanych,
- sprawdzeniu (ocenie wizualnej) stanu instalacji odgromowej (zerwane przewody np.; wskutek odśnieżania dachów lub nadmiernego oblodzenia),
- sprawdzeniu sposobu mocowania urządzeń (np.: klimatyzatory, urządzenia wentylacyjne)



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrolę stanu technicznego obiektów budowlanych (poza kontrolami instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych i urządzeń chłodniczych – w pewnej mierze – przewodów kominowych, a także jednorazową kontrolą instalacji grzewczej z kotłem), mogą przeprowadzać co do zasady wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i odpowiednim zakresie.

W zależności od przedmiotu okresowej kontroli, upoważnioną do jej dokonania będzie więc osoba, która dysponuje uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, bądź uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, a także uprawnieniami budowlanymi do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych elektroenergetycznych bez ograniczeń w zależności od zakresu posiadanych uprawnień.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

b) sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska tj. takich, które przeciwdziałają negatywnemu oddziaływaniu obiektu na stan środowiska oraz na życie lub zdrowie ludzi, w szczególności w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, powodowania hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych. Takimi urządzeniami są np. urządzenia sanitarne służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, urządzenia filtrujące, ekrany przeciwdźwiękowe, ekrany zapobiegające emisji do środowiska szkodliwego promieniowania.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

c) sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

Kontrola stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) powinna obejmować sprawdzenie:

- wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
- zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu,
- drożności przewodów kominowych,
- siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych,
- występowania uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, włączów, ław kominowych, nasad kominowych itp.,

O BOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- działania urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.),
- częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych, o jakich mowa w § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719),
- dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z kominami,
- występowania innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, obok kominiarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominiarskim, mogą więc również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Natomiast wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zgodnie z § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

Instalacją gazową jest układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami (zob. § 3 pkt 13 ww. rozporządzenia).



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Wymagania i procedura wykonywania okresowej kontroli stanu technicznej sprawności instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, zasilanych z sieci gazowej, są przedmiotem normy PN-M -34507:2002 Instalacja gazowa. Kontrola okresowa. Norma ta zawiera szereg definicji związanych z instalacjami gazowymi, określa ogólny zakres kontroli okresowej w budynkach wielorodzinnych oraz kontroli poszczególnych elementów instalacji, miejsc i pomieszczeń, w których ona występuje. W przytoczonej normie podano również zasady postępowania w przypadku wykrycia nieszczelności, a także przedstawiono w załączniku propozycje formularzy protokołów z okresowej kontroli.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrolę stanu technicznego instalacji gazowych mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 z późn. zm.).



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać ocenę:

- stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia tych elementów,
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
- zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. W razie potrzeby do protokołów należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

Przykłady złego stanu technicznego



Przykłady złego stanu technicznego



Przykłady złego stanu technicznego





Kontrola okresowa, co najmniej raz na 5 lat („pięcioletnia”) – art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb

Kontrola okresowa pięcioletnia polega 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.

Jeżeli w danym roku wypada przeprowadzenie kontroli okresowej „pięcioletniej” to nie jest wymagane przeprowadzenie kontroli „rocznej”. W takim przypadku wystarczy, żeby kontrola przeprowadzana raz na 5 lat zawierała elementy kontroli „rocznej”.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Oprócz elementów sprawdzanych podczas kontroli przeprowadzanej co najmniej raz w roku, osoba dokonująca kontroli sprawdza:

- stan techniczny elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany, słupy, stropy, stropodachy i konstrukcje więźb dachowych),
- stan techniczny izolacji przeciwwodnych i cieplnych,
- stan techniczny podłóg, posadzek oraz glazury na ścianach,
- stan techniczny tynków, elementów suchej zabudowy oraz powłok malarskich,
- stan techniczny (prawidłowość zamontowania) balustrad, pochwytów, krat,
- stan techniczny instalacji sanitarnych wraz z przeglądem sanitariatów, łaźni i saun,
- stan techniczny urządzeń służących osobom niepełnosprawnym (pochylnie, urządzenia do transportu pionowego osób niepełnosprawnych),

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- stan techniczny dróg, chodników i placów manewrowych znajdujących się w otoczeniu obiektu budowlanego,
- stan techniczny obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych znajdujących się w pobliżu obiektu budowlanego (ławki, wiaty do gromadzenia odpadów, urządzenia na placach zabaw, urządzenia sportowe na boiskach przyszkolnych),
- ogólny stan zieleńców, trawników, drzewostanu, zwłaszcza w kontekście wrastania korzeni drzew lub krzewów wysokich w fundamenty budynku i powodowania niszczenia np.: izolacji przeciwwodnych,



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

W ramach kontroli 5 – letniej przeprowadza się również kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych, w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów, kontrolę taką mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828 z późn. zm.).

Zakres sprawdzeń odbiorczych i okresowych instalacji elektrycznych niskiego napięcia został określony w Polskiej Normie PN-HD 60364-6:2008.



IV.

Zakres i termin przeprowadzania
kontroli okresowych stanu
technicznego obiektów
budowlanych – kontrole obiektów
wielkopowierzchniowych, kotłów,
instalacji grzewczych oraz
instalacji chłodniczych.



1. Kontrola okresowa, co najmniej dwa razy w roku dla obiektów wielkopowierzchniowych – art. 62 ust. 1 pkt 3 Pb

Obowiązujące obecnie przepisy nakładają na zarządców lub właścicieli obowiązki dokonywania okresowej kontroli stanu technicznego co najmniej dwa razy w roku, w terminach **do 31 maja** oraz **do 30 listopada**, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy **przekraczającej 2 000 m²** oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu **przekraczającej 1 000 m²** .



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zakres przeprowadzanych kontroli jest taki sam jak w przypadku kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, tj. kontroli okresowej, co najmniej raz w roku. Jeżeli w danym roku należy dokonać kontroli 5-letniej to takim przypadku jedna z w/w kontroli może być przeprowadzana w takim zakresie.

Przepisy dotyczące przeprowadzania kontroli obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej **2 000 m²** oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej **1 000 m²** nakładają również dodatkowe obowiązki na osoby dokonujące kontroli. Po sporządzeniu protokołu taka osoba jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli. Brak przesłania takiego zawiadomienia jest karany mandatem jak wykroczenie.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Często zdarza się sytuacja gdy zarządca lub właściciel przesyła takie zawiadomienia lecz jest to czynność nieprawidłowa, gdyż przepisy wyraźnie wskazują na osoby dokonujące kontroli.

Kolejną nieprawidłowością jest przesyłanie protokołów z kontroli (lub ich kopii), gdzie taki obowiązek wynika z art. 70 Pb i dotyczy sytuacji gdy w trakcie kontroli stwierdzi się zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.



2. Kontrola bezpiecznego użytkowania – art.62 ust.1 pkt 4 Pb

W przypadku wystąpienia takich zjawisk 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, **obowiązkiem zarządców lub właścicieli jest przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu.**

Kontrola o której mowa powyżej powinna oceniać wpływ w/w zjawisk na stan techniczny obiektów budowlanych i zawierać informację o braku lub możliwości dalszego bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego.



3. Kontrola okresowa stanu technicznego kotłów – art.62 ust.1 pkt 5 Pb

Właściciele lub zarządcy zostali zobowiązani do poddawania obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem ich efektywności energetycznej oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:

- **co najmniej raz na 2 lata** - w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad **100 kW**, albo
- **co najmniej raz na 4 lata** - w przypadku kotłów opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności **20 kW do 100 kW** oraz kotłów opalanych gazem.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Obowiązek ten wynika z Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 16.12.2002r. dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków i został wprowadzony do ustawy Prawo budowlane z dniem 1 stycznia 2009 r.

Kontrolę obiektów już użytkowanych należy po raz pierwszy przeprowadzić, w zależności od wydajności kotła, w ciągu dwóch bądź czterech lat od wejścia w życie przedmiotowych przepisów.

Dokumentem mówiącym o zasadach i metodach badania efektywności kotłów będących w użytkowaniu oraz ocenie odbiorczych instalacji CO i CWU jest **polska norma PN-EN 15378:2009 Systemy ogrzewcze w budynkach - Inspekcje kotłów i systemów ogrzewczych.**



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kontrole okresowe stanu technicznego kotłów powinny być dokonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej.

Kontrola efektywności energetycznej kotłów grzewczych powinna zawierać w szczególności:

- identyfikację kotła,
- zewnętrzną ocenę kotła,
- ocenę stanu konserwacji kotła,
- ocenę pracy kotła,
- ocenę stanu urządzeń pomiarowych, automatycznej kontroli i regulacji,
- ocenę wydajności energetycznej kotła,
- sporządzenie protokołu z przeprowadzonej kontroli (zgodnie ze wzorem zawartym w w/w normie).



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Określenie dostosowania kotła do potrzeb użytkowych budynku powinno być oparte na wiedzy o zapotrzebowaniu na energię konkretnego obiektu budowlanego. W przypadku braku takich informacji należy wykonać obliczenie zapotrzebowania na energię cieplną i dość często należy przeprowadzić inwentaryzację budynku.



4. Kontrola okresowa urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji wykonywana co najmniej raz na pięć lat – art. 62 ust. 1 pkt 6 Pb

Kontrola okresowa urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji powinna być wykonywana co najmniej raz na pięć lat, zgodnie z **art.62, ust.1, pkt.6** Prawa budowlanego.

Zgodnie z tym przepisem obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontroli okresowej, co najmniej **raz na 5 lat**, polegającej na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż **12 kW**.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Do przeprowadzania kontroli urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji upoważnione są osoby posiadające, zarówno uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, czyli posiadające uprawnienia wynikające z przepisów o dozorze technicznym i energetyce.

Kontrolę okresową urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji przeprowadza się na podstawie **normy PN-EN 15240:2009 „Wentylacja budynków. Efektywność energetyczna budynków. Wytyczne dotyczące kontroli instalacji klimatyzacji”**.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Protokół sporządzony na podstawie w/w normy powinien zawierać ocenę:

efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji oraz ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych.

Podobnie jak w przypadku kontroli kotłów powinno się określić zapotrzebowanie na źródła chłodu w konkretnym obiekcie budowlanym w oparciu o obliczenia, dokumentację techniczną lub dokonaną inwentaryzację.

Podkreślić należy również, że polskie przepisy nie definiują czym jest system klimatyzacji. Jednak opierając się na wymienionej na wstępie Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 16.12.2002r. można powiedzieć, że system klimatyzacji należy traktować jako zespół urządzeń zapewniający uzdatnianie powietrza i mogący w sposób regulowany być źródłem chłodu lub ciepła.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Tak więc należy przyjąć, że popularne klimatyzatory montowane na elewacjach budynków nie spełniają powyżej definicji i nie podlegają kontroli, o której mowa powyżej. Podobnie ma się rzecz z instalacjami wentylacji mechanicznej.

Osoby przeprowadzające kontrole kotłów z systemami ogrzewczymi oraz urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji powinny pamiętać o jednoznacznym stwierdzeniu czy dane urządzenie odpowiada zapotrzebowaniu na energię ciepłą lub chłód w odniesieniu do konkretnego obiektu budowlanego, i taką uwagę zamieścić w protokole z kontroli okresowej.



5. Kontrola jednorazowa instalacji grzewczej z kotłem - art.62 ust 1b Pb

Instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej **20 kW** użytkowanymi co najmniej **15 lat**, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać.

Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło **15 lat** użytkowania kotła.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Do przeprowadzania jednorazowej kontroli instalacji grzewczej z kotłem obejmującej ocenę efektywności kotła upoważnione są osoby posiadające, zarówno uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, czyli posiadające uprawnienia wynikające z przepisów o dozorze technicznym i energetyce.

Do jednorazowej kontroli instalacji grzewczych z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20kW i użytkowanymi co najmniej 15 lat stosuje się również zasady określone w **polskiej normie PN-EN 15378:2009.**



V.

Wykonywanie robót
budowlanych w istniejącym
obiekcie (bieżąca konserwacja,
remont, przebudowa,
rozbudowa).



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Ustawa Prawo budowlane określa jakie roboty budowlane wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a są to: przebudowa, rozbudowa, nadbudowa oraz odbudowa. Zgodnie z definicją zawartą w przepisach Prawa budowlanego przez przebudowę należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje **zmiana parametrów użytkowych lub technicznych** istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji – w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przebudową są roboty polegające na przykład na:

- 1) wymianie ścian nośnych poprzez zastąpienie ich ścianami wykonanymi z innego materiału niż pierwotnie,
- 2) wzmocnienie konstrukcji stropów poprzez wprowadzenie nowych elementów konstrukcyjnych,
- 3) wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym nowych instalacji i urządzeń technicznych (np. montaż dźwigu),
- 4) wykonanie podbicia łąw fundamentowych.

Rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego polega na zmianie powierzchni zabudowy. Rozbudową będzie np.: wykonanie wiatrołapu przed budynkiem mieszkalnym, wykonanie tarasu, dobudowanie dodatkowego pomieszczenia itp.



O BOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Nadbudowa budynku najczęściej wiąże się z wykonaniem dodatkowej kondygnacji nad całym obiektem budowlanym lub jego częścią. Odbudowa obiektu budowlanego wiąże się z rozebraniem części (lub całego) budynku i jego odtworzeniem.

Realizacja wyżej opisanych robót budowlanych polegających na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast ich realizacja bez tej decyzji traktowana jest jak samowola budowlana.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Roboty remontowe nie wymagają pozwolenia na budowę, jednak przed rozpoczęciem ich wykonywania niezbędne jest dokonanie zgłoszenia. Zgłoszenie robót nie wymagających pozwolenia na budowę dokonujemy we właściwym organie administracji architektoniczno – budowlanej (Starosta lub Wojewoda) na 30 dni przed ich rozpoczęciem.

Przez roboty remontowe rozumiemy wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Robotami remontowymi będą, np.:

- 1) wymiana elementów instalacji,
- 2) wymiana pokrycia dachu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Jest wyjątek od opisanej powyżej zasady: w przypadku wykonywania robót remontowych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, to wykonywanie takich robót wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Bieżącą konserwacją (nie wymagającą ani pozwolenia, ani głoszenia) nazwiemy roboty polegające na malowaniu, lakierowaniu posadzek, miejscowej wymianie i uzupełnieniu posadzek, wymianie oszklenia, wymianie żarówek itp.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przykłady innych robót budowlanych wymagających dokonania zgłoszenia:

- 1) docieplenie budynków o wysokości do 12m (powyżej tej wysokości wymagane jest pozwolenie na budowę),
- 2) utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych,
- 3) instalowanie krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
- 4) instalowanie urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zgłoszenia wymaga również zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Zgodnie z ustawą Pb przez zmianę sposobu użytkowania rozumiemy 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 w szczególnych przypadkach wymagać może uzyskania pozwolenia na budowę, gdy w ramach tej zmiany należy wykonać roboty budowlane np.: polegające na przebudowie.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przykłady:

- 1) zmianą sposobu użytkowania będzie przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na lokal handlowo - usługowy (sklep, punkt fryzjerski, apteka itd.) lub na odwrót,
- 2) zmianą sposobu użytkowania będzie zamontowanie nowej linii produkcyjnej, która zmieni wielkość lub układ obciążeń,
- 3) nie będzie zmianą sposobu użytkowania podjęcie w lokalu mieszkalnym jednoosobowej działalności gospodarczej związanej z pracą biurową lub wytwórczą (o ile charakter tej pracy nie zmieni np.: warunków bezpieczeństwa pożarowego lub zdrowotnych).



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Roboty rozbiórkowe.

Prowadzenie robót rozbiórkowych wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Od tej zasady są dwa wyjątki.

Zgłoszenia wymaga prowadzenie robót rozbiórkowych:

- 1) budynków i budowli – niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską – o wysokości poniżej 8m, jeżeli odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości,
- 2) obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zwolnienia od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę określone są w art. 29 i 30 ustawy Prawo budowlane.

Należy pamiętać, że wymienione w powyższych artykułach przypadki budowy lub robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę mają charakter zamknięty, tj. we wszystkich innych sytuacjach wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.



VI.

KSIĄŻKA OBIEKTU

BUDOWLANEGO

Obowiązek prowadzenia przez właścicieli lub zarządców ksiąg obiektów budowlanych wynika z art. 64 Pb, natomiast przechowywania dokumentacji związanej z książką z art. 63 Pb.



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.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Obiekt budowlany jest to:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,**
- b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,**
- c) obiekt małej architektury;**

Budynek jest to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Budowla jest to każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;



Art. 64 ust. 2.

Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;**
- 2) obiektów budowlanych:**
 - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,**
 - b) wymienionych w art. 29 ust. 1 (czyli nie wymagających pozwolenia na budowę);**
- 3) dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.**



Art. 64 ust. 3.

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

Art. 64 ust. 4.

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.



Art. 63 ust. 1.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, (czyli dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem) oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.



NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak książek obiektów budowlanych.
- Niedołączanie protokołów z kontroli obiektu budowlanego oraz ocen, ekspertyz i innych dokumentów do książek obiektów.
- Nieprawidłowe prowadzenie książek obiektów.



ROZPORZĄDZENIE MINISTRA
INFRASTRUKTURY
w sprawie książki obiektu budowlanego
z dnia 3 lipca 2003 r.
(Dz. U. Nr 120 poz. 1134)



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- **Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.**
- **Książka powinna mieć format A-4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu.**
- **Książka powinna mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.**
- **W przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia.**



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- **Wpisy do książki obejmują:**
 - 1) podstawowe dane identyfikujące obiekt:
 - a) rodzaj obiektu i jego adres,
 - b) właściciela, zarządcę - nazwę lub imię i nazwisko,
 - c) protokół odbioru obiektu - numer i datę sporządzenia,
 - d) pozwolenie na użytkowanie obiektu - nazwę organu, który wydał, numer i datę wydania,
 - e) zmianę właściciela lub zarządcy - numer i datę protokołu przejęcia obiektu,
 - f) wpis o zamknięciu książki, datę jej założenia;
 - 2) dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki;
 - 3) plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła;



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- 4) protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy (roczne, pięcioletnie, okresowe co najmniej dwa razy w roku w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m², bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, okresowe dotyczące sprawdzenia stanu technicznego kotłów, ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji oraz jednorazowe obejmujące ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji) oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- **Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.**
- **Wpis do książki powinien:**
 - 1) zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła;
 - 2) cechować się jednoznacznością i zwięzłością.
- **Sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.**



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

ZAŁĄCZNIK DO ROZPORZĄDZENIA
(WZÓR KSIĄŻKI OBIEKTU BUDOWLANEGO)



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Spis treści

Lp.	Wyszczególnienie	Str.
I	Osoba upoważniona do dokonania wpisu	2
II	Dane identyfikacyjne obiektu	3
III	Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu	4 i 5
IV	Dane techniczne charakteryzujące obiekt	6
V	Plan sytuacyjny obiektu	7
VI	Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu	8-21
VII	Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu	22-29
VIII.1	Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu	30-32
VIII.2	Dane dotyczące opracowania technicznego	33-44
IX.1	Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie	45-50
IX.2	Dane dotyczące dokumentacji technicznej	51-70
X	Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu	71-73
XI	Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu	74



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

I. OSOBA UPOWAŻNIONA DO DOKONYWANIA WPISU

Tablica nr 1

Lp.	Nazwisko i imię	Podpis	Okres	
			od	do



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przepisy nie uściślają, jakim kwalifikacjom powinna odpowiadać osoba prowadząca książkę obiektu budowlanego. Właściciel lub zarządca może sam prowadzić książkę lub upoważnić inną osobę do jej prowadzenia; kopia upoważnienia powinna być dołączona do dokumentacji obiektu.

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak w tablicy wpisu dotyczącego osoby aktualnie upoważnionej do prowadzenia książki obiektu.
- Brak podania daty, do której osoba uprzednio prowadząca książkę obiektu, była upoważniona do dokonywania wpisów.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

II. DANE IDENTYFIKACYJNE OBIEKTU

Tablica nr 2

1	Nazwa obiektu
2	Funkcja obiektu
3	Rok zakończenia budowy
4	Adres obiektu: kod miejscowość gmina ulica numer
5	Właściciel obiektu: nazwa/nazwisko kod i miejscowość gmina ulica numer numer telefonu
5.1	Zmiana właściciela obiektu: nazwa/nazwisko kod i miejscowość gmina ulica numer numer telefonu
6	Zarządca obiektu: nazwa/nazwisko kod i miejscowość gmina ulica numer numer telefonu
6.1	Zmiana zarządcy obiektu: nazwa/nazwisko kod i miejscowość gmina ulica numer numer telefonu
7	Księga wieczysta nr: znajduje się w sądzie
8	Numer ewidencyjny gruntów:
9	Protokół odbioru obiektu z dnianr
10	Pozwolenie na użytkowanie obiektu z dnianr wydane przez



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Nazwa obiektu powinna być taka sama jak w pozwoleniu na budowę (jeśli zachowały się dokumenty) i zgodna z nazwą ze strony tytułowej. Przykłady nazw funkcji obiektu: mieszkalna, usługowa, produkcyjno-magazynowa, mieszkalno-biurowa, hotelowa, hotelowo-gastronomiczna.

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak lub błędne wpisy w wierszu 2 tablicy nr 2 dotyczące funkcji obiektu.
- Częściowe braki dotyczące wpisów w pozostałych wierszach tablicy.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

III. SPIS DOKUMENTACJI DOŁĄCZONEJ DO KSIĄŻKI OBIEKTU

Tablica nr 3

Lp.	Nazwa dołączonego dokumentu	Ilość stron	Data dołączenia	Podpis
1	Pozwolenie na budowę			
2	Dokumentacja budowy			
3	Dokumentacja powykonawcza			
4	Protokół odbioru obiektu			
5	Pozwolenie na użytkowanie obiektu			
6	Instrukcja eksploatacji obiektu (jeśli znajduje się w posiadaniu właściciela obiektu)			
7	Protokoły okresowych kontroli stanu technicznego obiektu (według wykazu w tablicy nr 4)			
8	Protokoły okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu (według wykazu w tablicy nr 5)			
9	Opracowania techniczne dotyczące obiektu (według wykazu w tablicy nr 6)			
10	Dokumentacja techniczna dotycząca remontów obiektu (według wykazu w tablicach nr 8 i 11)			
11	Protokoły awarii i katastrof obiektu (według wykazu w tablicy nr 10)			
12	Dokumenty pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu (według wykazu w tablicy nr 11)			



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Tablica nr 3 przeznaczona jest do wpisywania dokumentacji dołączonej do książki obiektu budowlanego, która istniała i była w posiadaniu właściciela lub zarządcy w dniu założenia danego tomu książki.

Oznacza to, że w przypadku nowo wybudowanego obiektu dokumentami dołączonymi do pierwszego tomu książki będą jedynie dokumenty wymienione w wierszach od 1 do 6. Dopiero w kolejnych tomach pojawią się wpisy w dalszych wierszach tablicy. Ilość stron dokumentów w poszczególnych wierszach tablicy nr 3 kolejnego tomu będą stanowić sumy liczby stron dokumentów dołączonych do książki w momencie założenia poprzedniego tomu (a wymienionych w tablicy nr 3 poprzedniego tomu) oraz dokumentów zgromadzonych w trakcie prowadzenia poprzedniego tomu (tj. wymienionych od nr 4 do 10 poprzedniego tomu). Wynika to z faktu, iż dokumenty wymienione w wierszach od 7 do 12 powstają w trakcie eksploatacji obiektu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Strony należy wpisywać wg faktycznego stanu na dzień założenia danego tomu książki obiektu budowlanego. Oznacza to, że w przypadku zgubienia lub zniszczenia któregoś dokumentu nie należy go ujmować w wykazie. Ponadto należy pamiętać, że do kolumny 3 winno się wpisywać ilość stron, a nie ilość kartek. Strony należy obliczać według stanu faktycznego, bez względu na format.

Jeżeli pierwszy tom książki obiektu budowlanego zakładany jest dla obiektu eksploatowanego już od dłuższego czasu, (dla którego wcześniej nie była prowadzona książka obiektu), w tablicy nr 3 w wierszach od 1 do 3 należy wyszczególnić wszystkie dokumenty, jakie znajdują się w dyspozycji właściciela lub zarządcy i stanowią dokumentacją obiektu budowlanego. W przypadku, gdy obiekt istniejący nie posiada kompletnej dokumentacji technicznej, wskazane jest sporządzenie dokumentacji inwentaryzacyjnej. Jeżeli dokumentacja ta została sporządzona przed założenie książki obiektu, to powinna zostać zarejestrowana jedynie w tablicy nr 3, natomiast jeżeli już po założeniu, to odpowiednio w tablicach nr 6 i 7.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Wymienione w spisie dokumenty należy przechowywać w oddzielnych teczkach, ponumerowanych zgodnie z numeracją spisu.

W wolnych rubrykach można odnotować wszystkie ważne dokumenty związane z obiektem, które powstają w trakcie eksploatacji obiektu, ale tylko te, które nie można przyporządkować do pozostałych tablic książki obiektu budowlanego.

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak wiedzy dotyczącej przeznaczenia przedmiotowej tablicy, skutkujący błędnymi wpisami dokumentów, które powinny być wpisywane w tablicach 4 ÷ 9, stosowanych do wpisywania bieżących protokołów okresowych lub opracowań technicznych.
- Błędne wpisy dotyczące ilości stron dokumentacji dołączonej do książki obiektu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

IV. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE OBIEKT

(Strona 6)

Na stronie szóstej książki obiektu budowlanego należy wpisać dane techniczne charakteryzujące obiekt. Przepisy prawa nie precyzują, jakie konkretne informacje powinny się znaleźć na tej stronie. Jednakże niewątpliwie do tych informacji w szczególności powinny należeć dane o:

- technologii wykonywania obiektu,
- wysokości (liczbie kondygnacji) obiektu,
- kubaturze,
- powierzchni: zabudowy, całkowitej, użytkowej itp.,
- wysokości pomieszczeń,
- liczbie i przeznaczeniu pomieszczeń (lub lokali),
- wyposażeniu w instalacje: wodne, kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, centralnego ogrzewania, odgromowe, wentylacyjne, kominowe itd.,



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- zapotrzebowanie na energię: elektryczną, ciepłą,
- zapotrzebowaniu na wodę,
- wyposażeniu w urządzenia (np. kotłownię wbudowaną),
- zakwalifikowanie obiektu pod względem pożarowym, wybuchowym.

W przypadku obiektu zabytkowego należy również na stronie szóstej zamieścić informację o wpisaniu obiektu do rejestru zabytków – z równoczesnym wskazaniem numeru, pod jakim został on zaewidencjonowany.

Dodatkowo, jeżeli obiekt lub jakaś instalacja nie jest użytkowana, należy w tym miejscu dokonać stosownej adnotacji.

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak kompletnych danych charakteryzujących obiekt.
- Dane podane w sposób nieczytelny często z użyciem nieprofesjonalnych określeń.



V. PLAN SYTUACYJNY OBIEKTU

(Strona 7)

Plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczającego za pomocą tych sieci. Rysunek powinien zostać wykonany czytelnie, w sposób umożliwiający jednoznaczne jego odczytanie. Nie oznacza to jednak, że musi być wykonany zgodnie z zasadami rysunku technicznego.



NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak planu sytuacyjnego obiektu.
- Plan sytuacyjny wykonany nieczytelnie, niejednokrotnie na wklejonych mapach, bez wyraźnego zaznaczenia obiektu budowlanego, którego książka dotyczy.
- Brak usytuowanie lub opisanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczającego za pomocą tych sieci

UWAGA:

W przypadku umiejscowienia armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego przez sieci wewnątrz budynku, wskazane jest sprecyzowanie dokładnej ich lokalizacji np. poprzez podanie na rysunku numeru, kondygnacji lub nazwy pomieszczenia.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

VI. WYKAZ PROTOKOŁÓW OKRESOWYCH KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU

(przeprowadzanych co najmniej raz w roku; art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy)

Tablica nr 4

Lp.	Data kontroli	Nr protokołu kontroli	Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli	Data wykonania robót
1	2	3	4	5



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

W tablicy nr 4 należy wpisywać protokoły:

- **kontroli, wykonywanych co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego:**
 - **elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (np. czynniki powstające podczas procesów technologicznych odbywających się wewnątrz obiektu lub w bezpośredniej jego bliskości – tj. np. drgania od pras mimośrodowych, czynniki wytwarzane przez urządzenia techniczne niezwiązane z obiektem tj. np. drgania od przejeżdżających samochodów, czy też czynniki wytwarzane przez siły natury – tj. np. wilgoć na basenie),**

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, (np. urządzeń kanalizacyjnych, w tym urządzeń do oczyszczania ścieków, urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, ekrany i inne urządzenia przeciwdźwiękowe, urządzenia filtrujące, odpylające i inne służące ochronie powietrza, systemy antywibracyjne eliminujące rozchodzenie się drgań, ekrany i urządzenia zabezpieczające przed niebezpiecznym promieniowaniem lub polem elektromagnetycznym, urządzenia do usuwania, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych),
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- kontroli w zakresie, o którym mowa powyżej, wykonywanych co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, a dotyczących budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m²;
- kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu, których konieczność wynika każdorazowo w przypadku 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 powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska;



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- **innych kontroli, których konieczność oraz częstotliwość wykonywania wynika z instrukcji eksploatacji obiektów. Dotyczy to głównie urządzeń energetycznych, telekomunikacyjnych, kolejowych oraz obiektów zajmujących się produkcją zbrojeniową.**

Każdy protokół z ww. kontroli okresowych musi zostać zarejestrowany w książce obiektu budowlanego w tablicy nr 4, poprzez wpisanie w kolumnie nr 2 daty przeprowadzenia kontroli, a kolumnie nr 3 numeru rejestracyjnego protokołu. W kolumnie nr 4, na podstawie protokołu kontroli wpisuje się zakres prac, które są niezbędne do wykonania, a w kolumnę nr 5 datę ich wykonania. W przypadku, gdy z jakiś przyczyn roboty nie zostały wykonane w pełnym zakresie, w kolumnie nr 5 należy zamieścić stosowną informację.



NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak rejestracji protokołów kontroli w książce obiektu.
- Błędne wpisywanie do tablicy nr 4 różnych protokołów lub innych dokumentów.
- Wpisywanie w kolumnie nr 4 odwołań do protokołów, zamiast szczegółowego zakresu robót remontowych wynikających z zaleceń protokołów kontroli.
- W kolumnie nr 5 podawanie informacji o braku wykonania robót, zamiast wyłącznie dat ich wykonania.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

VII. WYKAZ PROTOKOŁÓW OKRESOWYCH KONTROLI STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU

(przeprowadzanych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy)

Tablica nr 5

Lp.	Data kontroli	Nr protokołu kontroli	Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli	Data wykonania robót
1	2	3	4	5



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

W tablicy nr 5 należy wpisywać protokoły:

- **kontroli, wykonywanych co najmniej raz na 5 lat, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, jak również badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;**

Każdy protokół z ww. kontroli musi zostać zarejestrowany w książce obiektu budowlanego w tablicy nr 5, poprzez wpisanie w kolumnie nr 2 daty przeprowadzenia kontroli, a kolumnie nr 3 numeru rejestracyjnego protokołu. W kolumnie nr 4, na podstawie protokołu kontroli wpisuje się zakres prac, które są niezbędne do wykonania, a w kolumnę nr 5 datę ich wykonania. W przypadku, gdy z jakiś przyczyn roboty nie zostały wykonane w pełnym zakresie, w kolumnie nr 5 należy zamieścić stosowną informację.



NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak rejestracji protokołów kontroli w książce obiektu.
- Błędne wpisywanie do tablicy nr 4 różnych protokołów lub innych dokumentów.
- Wpisywanie w kolumnie nr 4 odwołań do protokołów, zamiast szczegółowego zakresu robót remontowych wynikających z zaleceń protokołów kontroli.
- W kolumnie nr 5 podawanie informacji o braku wykonania robót, zamiast wyłącznie dat ich wykonania.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

VIII.1. WYKAZ OPRACOWAŃ TECHNICZNYCH DOTYCZĄCYCH OBIEKTU

**EKSPERTYZY, BADANIA TECHNICZNE OBIEKTU, OPINIE, ORZECZENIA TECHNICZNE,
DOKUMENTACJA TECHNICZNA I INNE OPRACOWANIA DOTYCZĄCE OBIEKTU**

Tablica nr 6

Lp.	Nazwa opracowania	Data		Przedmiot opracowania i sposób wykorzystania	Data wykonania robót
		zlecenia opracowania	odbioru opracowania		
1	2	3	4	5	6

(Strony 30-32)



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

VIII.2. DANE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA TECHNICZNEGO

(lp. z tablicy nr 6)

Tablica nr 7

..... (rodzaj opracowania)		
Lp.	Wyszczególnienie	Opis
1	2	3
1	Powód zlecenia	
2	Autor	
3	Data opracowania	
4	Sposób realizacji wniosków i zaleceń (*)	

(*) Nie dotyczy dokumentacji technicznej.

UWAGI:

(Strony 33-44)



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Do tablic nr 6 i 7 należy wpisywać opracowania techniczne, inwentaryzacje, oraz dokumentacje techniczne wykonywane w trakcie eksploatacji obiektu, a związane z jego przebudowami, remontami, odbudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką lub zmianami sposobu użytkowania.

Do powyższych tablic należy również wpisywać ekspertyzy, badania technicznych, opinie i orzeczenia techniczne wykonywane w trakcie eksploatacji obiektu na zlecenie właściciela, zarządcy lub organu nadzoru budowlanego.

W tablicy nr 6 należy wpisywać dane o nazwie opracowania, czasie, w jakim zostało wykonane opracowanie, przedmiocie opracowania i terminie wykonania zaleceń zawartych w opracowaniu. Natomiast w tablicy nr 7, o numerze porządkowym zgodnym z numerem kolejnym wpisu do tablicy nr 6, należy wpisać informacje o przyczynie zlecenia, autorze opracowania, dacie opracowania oraz sposobie realizacji wniosków wynikających z opracowania. W przypadku dokumentacji technicznych w tablicy nr 7 nie zamieszcza się informacji o sposobie realizacji wniosków i zaleceń wynikających z opracowania.



NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak rejestracji opracowań technicznych w książce obiektu.

UWAGA:

W wyniku zmian prawa budowlanego art. 62 dotyczący zakresu kontroli, jakim powinny być poddawane obiekty budowlane w czasie użytkowania, rozszerzono o kontrole:

- okresowe, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:
 - co najmniej raz na 2 lata – opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,
 - co najmniej raz na 4 lata – opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem;

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- okresowe, co najmniej raz na 5 lat, polegające na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW.
- jednorazowe instalacji ogrzewczych z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowanymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, w zakresie obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać.

Z uwagi na brak wytycznych w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego, które zostało ogłoszone w 2003 r., czyli przed powyższymi zmianami w prawie budowlanym, proponuje się rejestrować protokoły z ww. kontroli w tablicach nr 6 i 7.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

**IX.1. WYKAZ PROTOKOŁÓW ODBIORU ROBÓT
REMONTOWYCH W OBIEKCIE**

Tablica nr 8

Lp.	Nr pozwolenia na budowę (*)	Podstawa realizacji robót (**)	Zakres remontów	Protokół odbioru Nr i data
1	2	3	4	5

(*) Jeżeli jest wymagane.

(**) Podać lp. z tablicy nr 6 zawierającą dane dotyczące dokumentacji technicznej.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

IX.2. DANE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ(*)

Tablica nr 9

.....		
(rodzaj opracowania technicznego)		
Lp.	Wyszczególnienie	Opis
1	2	3
1	Autor	
2	Data odbioru opracowania	
3	Zakres robót przewidzianych dokumentacją techniczną	

(*) Informacje uzupełniające do kolumny 3 w tablicy nr 8.

UWAGI:

(Strony 61-70)



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Prawo budowlane nakłada na właścicieli lub zarządców obiektów obowiązek rejestrowania wszystkich prac remontowych, jakie miały miejsce w trakcie eksploatacji obiektu. Rejestracji podlegają wszystkie prace remontowe niezależnie od tego, czy wymagały one pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. Informacje o prowadzonych robotach należy zamieszczać w tablicy nr 8 książki obiektu budowlanego.

Podstawą realizacji robót mogą być:

- wyniki kontroli okresowych,**
- opracowania techniczne,**
- dokumentacja techniczna.**

W kolumnie nr 2 tablicy nr 8 należy wpisać numer pozwolenia na budowę, o ile są wymagane, ewentualnie dane dotyczące pisma zgłoszeniowego, lub pozostawić niewypełnioną.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Jeżeli realizacja robót remontowych wymaga opracowania dokumentacji technicznej, w kolumnie nr 3 tablicy nr 8 należy podać numer kolejny, pod którym w tablicy nr 6 zarejestrowano dane dotyczące dokumentacji technicznej stanowiącej podstawę do wykonania robót budowlanych. W przypadku, gdy nie jest konieczne wykonywanie dokumentacji technicznej, a podstawą do wykonywania prac jest ekspertyza lub inna ocena techniczna, należy ją także wpisać w kolumnie nr 3 tablicy nr 8. Jeżeli wykonywanie prac nie wymaga wykonywania dokumentacji technicznej lub innego opracowania technicznego, kolumna nr 3 pozostaje niewypełniona.

Wszystkie dokumentacje, ekspertyzy lub inne oceny przywoływane w kolumnie nr 3 tablicy nr 8 muszą bezwzględnie zostać uwidocznione w tablicach nr 6, 7 oraz 9. Należy przy tym pamiętać, że tablica nr 9 stanowi uzupełnienie tablicy nr 8. Dotyczy ona jednak tylko dokumentacji opracowanej w celu należytego wykonywania robót remontowych.

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak rejestracji protokołów odbioru w książce obiektu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

X. WYKAZ PROTOKOŁÓW AWARII I KATASTROF OBIEKTU

(art. 78 ust. 1 ustawy)

Tablica nr 10

Lp.	Data awarii lub katastrofy	Data i nr protokołu	Zakres uszkodzeń	Przyczyny awarii lub katastrofy	Data usunięcia uszkodzeń
1	2	3	4	5	6

UWAGI:



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zapis w omawianej tablicy należy przeprowadzić w wypadku katastrofy budowlanej, uszkodzeń elementów wbudowanych, awarii urządzeń związanych z budynkiem, jak np: dźwigu, hydroforu, pomp, wentylatorów lub awarii instalacji. Podstawą zapisu jest protokół komisji powołanej przez nadzór budowlany, (jeśli jest to katastrofa) lub powołanej przez właściciela lub zarządcę (jeśli jest to awaria).

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak rejestracji protokołów awarii w książce obiektu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

XI. WYKAZ POZWOLEŃ NA ZMIANĘ SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU

Tablica nr 11

Lp.	Numer i data			Zakres dokonanych zmian	Sposób użytkowania	
	pozwolenia na budowę (*)	protokołu odbioru (**)	pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania		przed zmianą	po zmianie
1	2	3	4	5	6	7

(*) Jeśli jest wymagane.

(**) Jeśli sporządzono protokół.

UWAGI:



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

W tablicy nr 11 książki obiektu budowlanego należy wpisywać informacje dotyczące zmiany sposobu użytkowania.

W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu do kolumny nr 4 tablicy należy wpisać numer i datę wydania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania. W przypadku, gdy pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania wymagało pozwolenia na budowę lub sporządzono protokół odbioru robót należy odpowiednio wypełnić kolumny nr 2 i 3. W kolumnie nr 5 należy umieścić informacje o zakresie dokonanych zmian w obiekcie budowlanym. Dotyczy to obiektów, w których zmiana sposobu użytkowania spowodowała konieczność przebudowy obiektu w całości lub w części. W kolumnach nr 6 i 7 należy umieścić informacje o sposobie użytkowania przed i po zmianie.

NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

- Brak rejestracji pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania w książce obiektu.



VII.

Kontrole nadzoru budowlanego – obowiązki i uprawnienia



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym organami nadzoru budowlanego są: Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, Wojewódzcy Inspektorzy Nadzoru Budowlanego oraz Powiatowi Inspektorzy Nadzoru Budowlanego. Każdy z wyżej wymienionych organów posiada odpowiednie kompetencje i uprawnienia określone ustawą Prawo budowlane.

Do podstawowych zadań organów nadzoru budowlanego należy:

- 1) kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego,
- 2) kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej,
- 3) badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych,
- 4) współdziałanie z organami kontroli państwowej.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Zgodnie z art. 81a ust. 1 ustawy organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu:

- 1) do obiektu budowlanego;
- 2) na teren:
 - a) budowy,
 - b) zakładu pracy,

Czynności kontrolne, związane z wykonywaniem uprawnień organów nadzoru budowlanego, przeprowadza się w obecności inwestora, kierownika budowy lub robót, kierownika zakładu pracy lub wyznaczonego pracownika, bądź osób przez nich upoważnionych albo w obecności właściciela lub zarządcy obiektu, a w lokalu mieszkalnym - w obecności pełnoletniego domownika i przedstawiciela administracji lub zarządcy budynku. Wymaga się by upoważnienia do reprezentowania w/w osób były sporządzone w formie pisemnej.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

W przypadku kontroli podmiotu niebędącego przedsiębiorcą, w razie nieobecności osób, o których mowa powyżej, w uzasadnionych przypadkach, czynności kontrolne mogą być dokonywane w obecności przywołanego pełnoletniego świadka.

Czynności kontrolne dotyczące obiektów budowlanych, które są w zarządzie państw obcych albo są użytkowane przez przedstawicieli dyplomatycznych i konsularnych tych państw lub przez inne osoby zrównane z nimi na podstawie ustaw, umów lub powszechnie ustalonych zwyczajów międzynarodowych, mogą być wykonywane za zgodą tych przedstawicieli lub osób.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Należy pamiętać, że pracownicy nadzoru budowlanego podobnie jak inne służby kontroli państwowej, zobowiązani są do posiadania ważnej legitymacji służbowej, którą powinni okazywać przed rozpoczęciem czynności kontrolnych. Oprócz tego winni posiadać upoważnienie do wstawiania mandatów karnych.

Czynności kontrolne powinny opisane w protokole z kontroli poza wyjątkowymi sytuacjami kiedy sporządzenie takiego protokołu nie jest możliwe (np.: podczas katastrofy budowlanej). W takich sytuacjach pracownik NB może ogłosić swoje decyzje ustnie.



Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego obejmuje:

- 1) kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji;
- 3) sprawdzanie dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych.



Ponadto organy nadzoru budowlanego, kontrolując stosowanie przepisów prawa budowlanego:

- 1) badają prawidłowość postępowania administracyjnego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych w jego toku decyzji i postanowień;
- 2) sprawdzają wykonywanie obowiązków wynikających z decyzji i postanowień wydanych na podstawie przepisów prawa budowlanego.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Kiedy właściwym organem jest PINB, a kiedy WINB?

WINB jest organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych:

- 1) usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego;
- 2) hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu - niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek;
- 3a) usytuowanych na obszarze kolejowym;
- 4) lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) usytuowanych na terenach zamkniętych,



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25.11.2010r. WINB jest organem I instancji również w przypadku następujących obiektów i robót budowlanych:

- 1) metra wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz sieciami uzbrojenia terenu, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy metra;
- 2) sieci uzbrojenia terenu sytuowanych poza pasem drogowym drogi krajowej lub wojewódzkiej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy tej drogi;
- 3) drogowych obiektów inżynierskich sytuowanych w granicach pasa drogowego drogi krajowej lub wojewódzkiej, niezwiązanych z tymi drogami;



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- 4) dróg gminnych lub powiatowych, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy drogi krajowej lub wojewódzkiej;
- 5) zjazdów, w rozumieniu art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.), z dróg krajowych i wojewódzkich;
- 6) sieci przesyłowych, w rozumieniu art. 3 pkt 11a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.);
- 7) rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego jest organem I instancji w pozostałych przypadkach.



VIII.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Posiadanie obiektu budowlanego jest przejawem korzystania z prawa własności, które stanowi jeden z fundamentów demokratycznego państwa prawnego i jako takie podlega konstytucyjnej ochronie.

Nie jest to jednak ochrona zupełna, gdyż ustawodawca w art. 64 *Konstytucji RP* dopuścił możliwość ograniczenia własności, w drodze ustawy i w zakresie, jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Do ustawowych ograniczeń w korzystaniu z prawa własności obiektów budowlanych należą m.in. przepisy Prawa budowlanego, które nakładają na określone podmioty obowiązki w zakresie utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Dla zapewnienia skuteczności norm prawa administracyjnego w tym zakresie ustawodawca w części karnej Prawa budowlanego wprowadził sankcje za uchybienie tym obowiązkom. Wśród czynów zabronionych, polegających na naruszeniu przepisów dotyczących utrzymania obiektów budowlanych, znajdują się zarówno **wykroczenia**, jak i **przestępstwa**.



Art. 91a ust. 1.

Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym 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.



Art. 61

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;*
- 2) 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.*



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Przestępstwo to ma charakter indywidualny. Jego sprawcą nie może być każdy, a jedynie właściciel lub zarządca obiektu budowlanego.

Dla grzywny wskazano jedynie jej dolną granicę, a dla kar ograniczenia wolności i pozbawienia wolności jedynie górną. Oznacza to, że górną granicę ustawowego zagrożenia dla grzywny ustala się na podstawie Kodeksu karnego i obecnie jest to 540 stawek dziennych, a wysokość jednej stawki nie może być niższa od 10 zł, ani przekraczać 2000 zł. W praktyce wysokość grzywny może się więc wahać w granicach 1000 ÷ 1 080 000 zł. Również w odniesieniu do dolnych granic pozostałych alternatywnie grożących kar stosuje się przepisy ogólne Kodeksu karnego, zgodnie z którym kara pozbawienia wolności, podobnie jak i kara ograniczenia wolności, trwa najkrócej miesiąc.



Art. 92 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Kto:

- 1) w razie katastrofy budowlanej nie dopełnia obowiązków określonych w art. 75 lub art. 79,**
- 2) nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.**



Art. 75 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

W razie katastrofy budowlanej w budowanym, rozbieranym lub użytkowanym obiekcie budowlanym, kierownik budowy (robót), właściciel, zarządca lub użytkownik jest obowiązany:

- 1) zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy;*
- 2) zabezpieczyć miejsce katastrofy przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania, o którym mowa w art. 74;*
- 3) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie:*
 - a) właściwy organ,*
 - b) właściwego miejscowo prokuratora i Policję,*
 - c) inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta obiektu budowlanego, jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie budowy,*
 - d) inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy z mocy szczególnych przepisów.*



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Art. 79 ust. 1.

Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, o którym mowa w art. 78, (decyzja określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego) jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

Art. 70 ust. 1.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Wykroczenia te mają charakter indywidualny, gdyż osoby podlegająca karze są identyfikowana na podstawie ciążących na nich obowiązkach w związku z korzystaniem z obiektu budowlanego. Może być to właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, i którzy obowiązani są usuwać stwierdzone nieprawidłowości. Karane jest zaniechanie podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożenia.

Spośród grożących kar (areszt albo ograniczenie wolności, albo grzywna), tylko jedna może zostać orzeczona. Jej wybór należy do organu orzekającego. Prawo budowlane nie określa wprost granic ustawowego zagrożenia, więc przyjmuje się je na podstawie *Kodeksu wykroczeń*, zgodnie z którym kara aresztu trwa najkrócej 5 najdłużej 30 dni, kara ograniczenia wolności trwa 1 miesiąc, zaś grzywnę wymierza się w wysokości od 20 do 5000 zł.



Art. 93 ust. 1 pkt 8, pkt 9 i pkt 10.

Kto:

- 8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 (kontrole roczne, pięcioletnie, okresowe co najmniej dwa razy w roku w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m², bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, okresowe dotyczące sprawdzenia stanu technicznego kotłów, ocenie efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji oraz jednorazowe obejmujące ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji),**



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

- 9) nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,
- 10) nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, o których mowa w art. 81c ust. 1, żądanych przez właściwy organ, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem,
- podlega karze grzywny.

Grzywna, do wysokości 500 zł, nakładana jest w drodze mandatu karnego, na podstawie *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 października 2002 r. (Dz. U. Nr 174, poz. 1423)*.

Art. 94.

Orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 92 i art. 93, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

KONIEC PREZENTACJI

MATERIAŁY SZKOLENIOWE UDOSTĘPNIONE
SĄ NA STRONIE INTERNETOWEJ INSPEKTORATU

www.winbkielce.prot.pl