

Michał Substyk

Prowadzenie i wypełnianie Książki Obiektu Budowlanego

praktyczne wskazówki



Prowadzenie i wypełnianie książki obiektu budowlanego

Redakcja: Katarzyna Brzozowska

Wydawca: Katarzyna Bednarska

Korekta: Zespół

Koordinator produkcji: Mariusz Jezierski

Skład i łamanie: Studio IGAWA Ireneusz Gawliński

Druk: Drukarnia Mdruk

ISBN 978-83-269-5559-4

© Copyright by Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

Warszawa 2016

Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

03-918 Warszawa, ul. Łotewska 9a

tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10,

NIP: 526-19-92-256

Numer KRS: 0000098264 – Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy

XIII Wydział Gospodarczy Rejestrowy

Wysokość kapitału zakładowego: 200.000 zł

Publikacja „Prowadzenie i wypełnianie książki obiektu budowlanego” jest chroniona prawem autorskim. Przedruk materiałów w niej opublikowanych – bez zgody wydawcy – jest zabroniony. Zakaz nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło. Publikacja „Prowadzenie i wypełnianie książki obiektu budowlanego” została przygotowana z zachowaniem najwyższej staranności i wykorzystaniem wysokich kwalifikacji, wiedzy oraz doświadczenia jej twórców. Zaproponowane w niej wskazówki, porady i interpretacje dotyczą sytuacji typowych. Ich zastosowanie w konkretnym przypadku może wymagać dodatkowych, pogłębianych konsultacji. Opublikowane rozwiązania nie mogą być traktowane jako oficjalne stanowisko organów i urzędów państwowych. W związku z powyższym autorzy, konsultanci oraz redakcja nie mogą ponosić odpowiedzialności prawnej za zastosowanie zawartych w publikacji „Prowadzenie i wypełnianie książki obiektu budowlanego” wskazówek, przykładów, informacji itp. do konkretnych przypadków.

Biuro obsługi klienta:

tel.: 22 518 29 29

e-mail: cok@wip.pl

SPIS TREŚCI

Wstęp.....	5
1. Obowiązki i odpowiedzialność właściciela i zarządcy nieruchomości w świetle przepisów ustaw Prawo budowlane oraz Kodeks cywilny	7
2. Podstawowe terminy i definicje zawarte w ustawie Prawo budowlane	8
3. Dokumentacja obiektu budowlanego	14
4. Zasady prowadzenia książki obiektu budowlanego w przepisach prawa	16
5. Prowadzenie książki obiektu budowlanego krok po kroku	26
5.1. Strona tytułowa.....	26
5.2. Spis treści	27
5.3. Tablica 1 – Osoba upoważniona do dokonywania wpisu	28
5.4. Tablica 2 – Dane identyfikacyjne obiektu	29
5.5. Tablica 3 – Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu	32
5.6. Dane techniczne charakteryzujące obiekt	34
5.7. Plan sytuacyjny obiektu	36
5.8. Tablica 4 i 5 – Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu	37
5.9. Tablica 6 – Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu	53
5.10. Tablica 7 – Dane dotyczące opracowania technicznego	54
5.11. Tablica 8 – Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie.....	55
5.12. Tablica 9 – Dane dotyczące dokumentacji technicznej.....	57
5.13. Proces wykonania remontu i dokonywania związanych z nim wpisów.....	58
5.14. Tablica 10 – Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu	57
5.15. Tablica 11 – Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu.....	62
6. Działania pokontrolne.....	67
7. Kontrole i przeglądy nieprzewidziane do rejestracji w książce obiektu budowlanego.....	70
8. Odpowiedzialność i sankcje – przepisy karne w ustawie Prawo budowlane.....	74
Przepisy prawne	76
Literatura.....	77
Strony internetowe	78
Rozporządzenie ministra infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. nr 120, poz. 1134)	79

WSTĘP

Każdy obiekt budowlany ulega permanentnemu zużyciu technicznemu w wyniku oddziaływania na niego warunków atmosferycznych, czynników związanych z eksploatacją obiektu, otoczenia obiektu oraz starzenia się i zużycia materiałów, z których jest wykonany, a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie. Dlatego należy na bieżąco monitorować i kontrolować stan techniczny każdego obiektu budowlanego w celu nieustannego utrzymywania go w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym, tak aby mógł właścicielowi służyć zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a przede wszystkim, aby zapewnił bezpieczeństwo osobom z niego korzystającym.

Przepisy Prawa budowlanego zawierają ściśle wytyczne, w jaki sposób i jak często należy prowadzić ocenę stanu technicznego nieruchomości, tak aby adekwatnie do tego stanu zaplanować prace remontowe pozwalające na utrzymanie nieruchomości w niepogorszonej formie technicznej. Książka obiektu budowlanego jest formularzem służącym do rejestrowania historii zdarzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym. Zawiera ona podstawowe informacje o właścicielu, zarządcy, obiekcie budowlanym, jego dokumentacji oraz o wykonanych kontrolach i ocenach stanu technicznego, wykonanych opracowaniach technicznych, ekspertyzach oraz o przeprowadzonych w obiekcie robotach budowlanych. Książka obiektu budowlanego, będąca *de facto* rejestrem zdarzeń technicznych dla obiektu budowlanego, jeśli jest właściwie prowadzona, stanowi praktyczną pomoc dla właściciela i zarządcy, ułatwiając im odszukanie w historii tych najistotniejszych zdarzeń, mających znaczenie przy planowaniu i przygotowywaniu dalszych prac remontowych i budowlanych.

Celem prowadzenia książki obiektu budowlanego jest systematyczne dokumentowanie wszystkich decyzji i czynności istotnych do utrzymania należytego stanu technicznego obiektu budowlanego.

Książka obiektu budowlanego przeznaczona jest do dokumentowania:

- przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego,
- prac budowlanych, remontów i przebudów.

Do książki obiektu budowlanego należy dołączyć, to znaczy zewidencjonować w niej:

- protokoły kontroli,
- oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego,
- dokumentację obiektu budowlanego, przeprowadzonych w nim remontów i przebudów oraz inne dokumenty i decyzje związane z obiektem,
- opracowania projektowe i techniczne,
- protokoły dotyczące awarii i katastrof obiektu,
- decyzje dotyczące zmiany sposobu użytkowania.

Książka obiektu budowlanego nie wymaga rejestracji w organach administracji architektoniczno-budowlanej ani w organach nadzoru budowlanego.

W oddawanej do Państwa rąk publikacji skoncentrowaliśmy się na praktycznych aspektach obowiązków nałożonych na właściciela i zarządcę, wynikających z przepisów Prawa budowlanego, w tym na omówieniu obowiązkowych kontroli (które często w żargonie nazywane są „przeoglądami”), oraz podaniu praktycznych wskazówek prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Prowadzenie książki obiektu budowlanego może sprawiać trudności, gdyż nie jest łatwo przygotować wzór formularza i wytycznych do jego prowadzenia, który ujmowałby wszystkie możliwe sytuacje, z jakimi możemy spotykać się w życiu, dlatego staraliśmy się przedstawić Państwu pragmatyczne podejście do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Niniejsza publikacja zawiera wybrane przepisy prawa oraz ich skróty i kompilacje wraz z ich omówieniem, przy uwzględnieniu własnego doświadczenia autora, przytoczonej literatury oraz komentarzy dostępnych na stronach internetowych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego i Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa według stanu prawnego na koniec lipca 2016 roku.

1. Obowiązki i odpowiedzialność właściciela i zarządcy nieruchomości w świetle prze pisów ustawy Prawo budowlane oraz Kodeks cywilny

Ustawa Prawo budowlane w przepisach dotyczących utrzymania obiektów budowlanych posługuje się alternatywą: właściciel lub zarządca. Po deregulacji zawodów podstawowym podmiotem odpowiedzialnym za nieruchomość jest jej właściciel lub podmiot mający nieruchomość w zarządzie trwałym¹⁾. Właściciel lub podmiot mający nieruchomość w zarządzie trwałym jest odpowiedzialny za wypełnianie stosownych przepisów prawa dotyczących utrzymania i eksploatacji nieruchomości. Zarządca nieruchomości zatrudniony na podstawie umowy cywilnoprawnej do zarządzania nieruchomością odpowiada za utrzymanie obiektu budowlanego w zakresie, w jakim to reguluje umowa. Na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek i odpowiedzialność dotycząca właściwej selekcji i doboru osób zarządzających w jego imieniu nieruchomością oraz zakresie przygotowania umowy o zarządzanie, zabezpieczającej jego interes faktyczny i prawny. Zatrudniony przez właściciela nieruchomości zarządca nieruchomości odpowiada za szkody spowodowane swoimi działaniami zarówno w stosunku do właściciela nieruchomości, z którym zawarł umowę o zarządzanie jego nieruchomością, jak i w stosunku do wszystkich użytkowników tej nieruchomości. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obligują zarządców nieruchomości do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej do minimalnej sumy gwarancyjnej wynoszącej równowartość 50.000 euro.

Jeżeli właściciel nieruchomości nie zawarł umowy o zarządzanie, odpowiada on w stosunku do najemców i użytkowników swojej nieruchomości za wyrządzone im szkody w związku z zarządzaniem przez siebie nieruchomością. W tym przypadku przepisy prawa nie nakładają na właścicieli nieruchomości obowiązku ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej.

¹⁾ Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej – ustawa o gospodarce nieruchomościami, rozdział 5, art. 43–50.

2. Podstawowe terminy i definicje zawarte w ustawie Prawo budowlane

Do zrozumienia omawianych w niniejszej publikacji przepisów prawa ważne jest zdefiniowanie stosowanych pojęć oraz terminów. Zwykle na początku regulującego daną dziedzinę aktu prawnego prezentowane są podstawowe nazwy i pojęcia dotyczące tej dziedziny i terminologia przyjęte w przepisach z tego zakresu. Tę regułę zastosowano też w niniejszej publikacji, dlatego poniżej zostaną omówione wybrane terminy zawarte w ustawie Prawo budowlane. Skoncentrowaliśmy się przede wszystkim na tych, które będą niezbędne do zrozumienia zasad prowadzenia książki obiektu budowlanego. Ponadto warto pamiętać, że zdefiniowaną w przepisach prawa terminologią będziemy się posługiwać w kontaktach urzędowych oraz zawodowych. W szczególności należy wymagać od kontrahentów stosowania terminologii zgodnej z przepisami prawa, w generowanych przez nich dokumentach, np. w protokołach z kontroli obiektów budowlanych, które powszechnie są wadliwie opisywane jako „protokoły z przeglądów”.

Podstawowym terminem, omawianym w niniejszej publikacji, jest obiekt budowlany. To dla obiektu budowlanego będziemy zakładać i prowadzić książkę obiektu budowlanego. Ustawa Prawo budowlane w art. 3 pkt 1 definiuje obiekt budowlany jako:

- budynek,
- budowlę,
- obiekt małej architektury,

wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że ustawodawca kładzie nacisk na kompleksowe traktowanie obiektów budowlanych jako całość użytkowo-techniczną umożliwiającą:

- użytkowanie całego obiektu zgodnie z przeznaczeniem, np. hali logistycznej nie można użytkować bez rampy załadowniczej oraz placu manewrowego dla pojazdów dostawczych,
- samodzielne funkcjonowanie jako urządzenie techniczne, np. w zespoły budynków połączonych łącznikami, posiadających wspólną infrastrukturę techniczną (przyłącza, węzeł cieplny, instalacje), poszczególne budynki nie mogą funkcjonować samodzielnie.

Termin wyrób budowlany jest zdefiniowany w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9 marca 2011, w art. 2 ust. 1²⁾ i oznacza każdy wyrób lub zestaw wyprodukowany oraz wprowadzony do obrotu w celu trwałego wbudowania w obiektach budowlanych lub ich częściach, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe obiektów budowlanych w stosunku do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych.

Instalacje i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem ustawa Prawo budowlane w art. 3 pkt 9 traktuje jako urządzenia budowlane, czyli urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, takie jak np.:

- przyłącza i urządzenia instalacyjne,
- urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
- przejazdy,
- ogrodzenia,
- place postojowe,
- place pod śmietniki.

Przez pojęcie budynku ustawa Prawo budowlane w art. 3 pkt 2 definiuje taki obiekt budowlany, w którym łącznie spełnione są wszystkie cztery warunki:

- jest on trwale związany z gruntem,
- jest on wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych (np. ścian),
- posiada fundamenty,
- posiada dach.

Pod pojęciem budowli, zdefiniowanym w art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, rozumiemy każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, czyli są to: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i 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

²⁾ Termin przyjęty do naszego prawodawstwa ustawą o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2004 r. nr 92, poz. 881 ze zm.) – art. 2 ust. 1.