

Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
w Ciechanowie

## Zasady prowadzenia KSIĄŻKI OBIEKTU

### Wprowadzenie

**Odpowiedzialność za właściwe utrzymanie obiektu budowlanego** - w myśl art. 61 Prawa budowlanego - **ponoszą osoby** (fizyczne lub prawne), **mające prawo własności lub współwłasności, albo sprawujące w ich imieniu zarząd tym obiektem na mocy odpowiedniej umowy.**

**Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego 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.**

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

- 1) *budynków mieszkalnych jednorodzinnych;*
- 2) *obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego;*
- 3) *obiektów gospodarczych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;*
- 4) *obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:*
  - a) *parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,*
  - b) *plyt do składowania obornika,*
  - c) *szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25 m<sup>3</sup>,*
  - d) *naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m<sup>3</sup> i wysokości nie większej niż 4,50 m,*
  - e) *suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m<sup>2</sup>;*
- 5) *dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych;*
- 6) *tymczasowych obiektów budowlanych.*

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

**Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania. Książka obiektu budowlanego służy do systematycznego dokumentowania wszystkich czynności i decyzji, mających znaczenie dla utrzymania stanu technicznego obiektu budowlanego.**

## **Strona tytułowa**

Książka obiektu wraz z załączonymi dokumentami określa stan obiektu w całym okresie jej prowadzenia. **Książka powinna być wiernym odzwierciedleniem wszystkich zdarzeń, jakie dokonały się w obiekcie, którego książka dotyczy.**

Tabelaryczny układ książki, został określony precyzyjnie rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. "w sprawie książki obiektu budowlanego".

## **Osoba upoważniona do dokonania wpisu**

Tablica 1, str. 2: "osoba upoważniona do dokonania *wpisu*". **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.**

**Wpisów do Książki obiektu nie dokonują inne osoby, w tym przedstawiciele organów, które są uprawnione do kontroli, jak na przykład: organy administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego, straży pożarnej, inspekcji sanitarnej, inspekcji ochrony środowiska, inspekcji pracy (jeśli obiekt jest zakładem pracy). Zalecenia pokontrolne tych instytucji są przekazywane w innym trybie, a prowadzący Książkę obiektu budowlanego jest zobowiązany do zapisania informacji o dostarczonym dokumencie i dołączenia tego dokumentu do książki.**

## **Dane identyfikacyjne obiektu**

Tablica 2, str. 3: "dane identyfikacyjne obiektu". **Nazwa obiektu powinna być taka sama jak w pozwoleniu na budowę (jeśli zachowały się dokumenty) i zgodna z nazwą ze strony tytułowej.**

Przykłady określenia funkcji: mieszkalna, usługowa, produkcyjno-magazynowa, mieszkalno-biurowa, administracyjna ... Dla starszego obiektu trudno jest ustalić rok zakończenia budowy i dlatego w 3 pozycji można wpisać: "nie ustalono", "nieznany", "niewiadomy" można także wpisać np. „przed 1939r.”

## **Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu**

Tablica 3, strony 4 i 5: "spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu". **Wymienione w spisie dokumenty należy przechowywać w oddzielnych teczkach, ponumerowanych zgodnie z numeracją spisu. W wolnych rubrykach należy odnotować wszystkie dokumenty wymienione w tablicy, związane z danym obiektem.**

**Jeżeli brak jest jakichś dokumentów wymienionych tablicy (na przykład: zaginęły lub zostały wypożyczone), to należy te pola pozostawić nie wypełnione.**

Zgodnie z art. 60 Prawa budowlanego inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

**Artykuł 63 Prawa budowlanego zobowiązuje właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego do przechowywania przez okres istnienia obiektu w/w dokumentów, opracowań projektowych, dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.**

**Zaginione dokumenty należy odtworzyć - jeśli jest to możliwe;** jeśli na przykład zaginęła dokumentacja powykonawcza, można sporządzić dokumentację inwentaryzacyjną, która zastąpi dokumentację powykonawczą.

**Ciąg dalszy tablicy (pozycja 13 i następne rzędy) zawiera wolne pola, gdzie należy wpisać nazwy innych dokumentów i decyzji związanych z obiektem,** którego książka dotyczy, a które nie były wymienione wcześniej; mogą to być: oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektu, decyzje organu administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego.

### **Dane techniczne charakteryzujące obiekt**

Pozycja IV, str. 6: "dane techniczne charakteryzujące obiekt". **Tutaj należy zapisać dane liczbowe i inne ważne informacje dotyczące obiektu.**

Na przykład - dla budynku: **ilość kondygnacji naziemnych i podziemnych, systemy konstrukcyjne i użyte materiały dla poszczególnych elementów** (fundamentów, ścian, stropów, dachu, etc.), **rodzaje instalacji, urządzenia techniczne, powierzchnie, ilość lokali.**

Przykładowo:

- konstrukcja żelbetowa wylewana "na mokro",
- jedna kondygnacja podziemna,
- wysokość kondygnacji - 3,40 m.,
- 4 lokale użytkowe,
- łączna powierzchnia zabudowy : 285 m<sup>2</sup>,
- wyposażony w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej.

### **Plan sytuacyjny obiektu**

Pozycja V, str. 7: "plan sytuacyjny obiektu". **Na mapie** (dostępna w Powiatowym Ośrodku Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ciechanowie, ul. Wyzwolenia 10a – tel. 23 673 26 22, 23 673 24 88) **należy zaznaczyć obiekt, granice nieruchomości, określając również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci.**

Na planie sytuacyjnym **należy również zaznaczyć położony najbliższy hydrant pożarowy, studnie, szamba, śmietniki**, itd. Powinny być naniesione wymiary, odległości i inne dane liczbowe, które charakteryzują sam obiekt i obszar bezpośrednio związany z obiektem.

### **Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu**

Tablica 4, str. 8-21: "wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu". Tablica ta dotyczy kontroli przeprowadzanych **co najmniej jeden raz w roku**, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, ust. 1. pkt 1.

Zakres kontroli obejmuje, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego:

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

**Rubrykę: "Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli" należy wypełnić tylko wtedy, gdy zostały wykonane roboty remontowe**, w pozostałych wypadkach (gdy z kontroli nie wynika potrzeba przeprowadzenia robót remontowych) rubryka ta pozostaje nie wypełniona.

Należy zwrócić uwagę na następujące sformułowania art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego: "Obiekty powinny być w czasie użytkowania poddane okresowej kontroli, **co najmniej raz w roku**".

Jeżeli wskutek interwencji organu administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego zostanie narzucona dodatkowa kontrola, kolejna w danym roku, to informacje z tej kontroli należy wpisać do omawianego wykazu (tablicy nr 4).

Właściciel lub administrator może, ze względu na funkcje obiektu, zwiększyć częstość kontroli niektórych elementów lub instalacji obiektu, przeprowadzać ją częściej, aniżeli 1 raz w roku. Dodatkowa kontrola jest wskazana po zainstalowaniu nowych urządzeń. Jeżeli na przykład nastąpiłaby wymiana pieca centralnego ogrzewania trzeba równoległe z zakończeniem prac montażowych i instalacyjnych przeprowadzić kontrolę przewodów kominowych: należałoby sprawdzić drożność przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

Właściciel lub administrator obiektu jest najczęściej świadom, które elementy w obiekcie mogą stwarzać zagrożenia dla osób i środowiska. Jeśli zachodzi najmniejsze podejrzenie, że występują warunki stwarzające takie zagrożenie, to należy przeprowadzić dodatkową kontrolę, zmierzającą do usunięcia zagrożenia. Ustawodawca podpowiada jakie okoliczności najczęściej powodują tego rodzaju niebezpieczeństwa, są to: szkodliwe wpływy atmosferyczne (szczególnie obfite opady deszczu i śniegu, silny wiatr), zaniedbania ze strony wykonawców, lekkomyślność użytkowników.

**Od dnia 1 stycznia 2009r.** obowiązuje zmiana art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1409) wprowadzająca **obowiązek przeprowadzania dodatkowych kontroli okresowych:**

- *polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych:*
  - a) *co najmniej raz na 2 lata - opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW,*
  - b) *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;*
- *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.*

**Dodatkowo instalacje grzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW starszymi niż 15 lat** powinny być poddane **jednorazowej kontroli** obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku.

Kontrolę stanu technicznego w/w urządzeń **powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje** wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

### **Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu**

Tablica 5, str. 22-29: "wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu". **Tablica ta dotyczy kontroli przeprowadzanych co 5 lat, zgodnie z art 62 ustawy Prawo budowlane, ust. 1. pkt 2.**

Utarło się nazywać przegląd 5 letni przeglądem generalnym. Podczas kontroli 5 letniej należy wykonać **przegląd w zakresie ustalonym przez art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego - dotyczący okresowej kontroli, prowadzonej co najmniej raz na 5 lat, ale ponadto przegląd powinien obejmować cały zakres przewidziany dla okresowej kontroli, prowadzonej co najmniej 1 raz w roku.**

Przegląd generalny jest przeglądem gruntownym, a protokoły pokontrolne oddają faktyczny stan technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu i jego otoczenia, w terminie przeprowadzania przeglądu. **Kontrola 5 letnia polega na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu, jego estetyki oraz estetyki jego otoczenia.**

**W czasie kontroli 5 letniej należy przeprowadzić 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.**

Podobnie jak dla przeglądu 1 rocznego, w rubryce "**Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli**" zapisu należy dokonać tylko wtedy, gdy zostały wykonane roboty remontowe, w pozostałych wypadkach (gdy z kontroli nie wynika potrzeba przeprowadzenia robót remontowych) rubryka ta pozostaje nie wypełniona.

### **Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu**

Tablica 6, str. 30-32: "wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu". **Tutaj należy wpisywać dane odnoszące się do: ekspertyz, badań technicznych obiektu, opinii, orzeczeń technicznych, dokumentacji technicznej i innych opracowań technicznych dotyczących obiektu.**

Opracowania techniczne, wymienione w podtytule tablicy nr 6 wykonuje się na zlecenie właściciela lub zarządcy obiektu.

Organ administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego może - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska - zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Właściciel obiektu lub zarządca powinien zawsze zlecać wykonanie stosownych badań i opracowań, jeśli stwierdzi uszkodzenia mogące spowodować katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. W wymienionych przypadkach działania powinny być podjęte natychmiast, a w ramach konsultacji ze specjalistą posiadającym odpowiednie, określone w Prawie budowlanym kwalifikacje, należy ustalić środki zapobiegawcze do czasu wykonania robót, których zakres zostanie określony w orzeczeniu technicznym. Wykonanie ekspertyzy, mogą poprzedzić badania stanu technicznego przy pomocy specjalistycznych przyrządów, które są w stanie określić zagrożenie na długo wcześniej, aniżeli się ono ujawni na tyle, aby było zauważalne podczas przeglądu.

### **Dane dotyczące opracowania technicznego**

Tablica 7, str. 33-44: "dane dotyczące opracowania technicznego". **Ta tablica jest rozszerzeniem tablicy 6** ze str. 30-32, obejmującym szczegółową charakterystykę opracowań zapisanych w tejże (poprzedniej) tablicy; **należy więc zachować tą samą, chronologiczną kolejność zapisu w obydwu tablicach.**

Sposób zapisywania danych do tablicy nr 7 jest bardzo czytelnie nakreślony przez samą konstrukcję tablicy. W rubryce "Powód zlecenia" należy jasno sprecyzować, jakie przesłanki zdecydowały, że prowadzący Książkę obiektu budowlanego wystąpił o wykonanie stosownego opracowania technicznego.

### **Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie**

Tablica 8, str. 45-60: "wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie". Pierwsza rubryka: "Nr pozwolenia na budowę" powinna zawierać dane pisma zgłoszeniowego remontu.

W rubryce: "Podstawa realizacji robót" należy podać numer opracowania (rubryka "Lp.") z tablicy 6, zawierający dane dotyczące dokumentacji technicznej.

Zgodnie z art. 29 i 30 obowiązującego Prawa budowlanego, **remont obiektu nie wymaga pozwolenia na budowę, lecz jedynie - zgłoszenia** (z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków); do prac remontowych można przystąpić po 30 dniach, licząc od daty zgłoszenia.

**Na wykonanie robót budowlanych potrzebne jest pozwolenie na budowę.**

**Remont** (zgodnie z art 3. Prawa budowlanego) - **to 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.**

### **Dane dotyczące dokumentacji technicznej**

Tablica 9, str. 61-70: "dane dotyczące dokumentacji technicznej". **Tutaj należy dołączyć informacje uzupełniające do kolumny 3 z tablicy 8, zachowując tą samą kolejność zapisu.**

Do kolumny 3 ( w tablicy 8) wpisujemy odpowiedni numer pozycji z tablicy nr 6 (czyli numer kolejny - lp), **ale tylko wtedy jeżeli wykonane ekspertyzy, badania techniczne czy opinie odnosiły się do robót remontowych i modernizacyjnych** (oraz innych robót budowlanych) do wykonania w obiekcie. Jeśli opracowanie techniczne, zapisane do tablicy nr 6, nie kończyło się wskazaniem określonych robót do wykonania, to jest jasne, że w tablicy nr 9 (aktualnie omawianej) takiego odniesienia nie będzie.

Realizacja robót remontowych i modernizacyjnych może wynikać także z innych przesłanek, a nie tylko z wykonanych ekspertyz i badań technicznych, może być konsekwencją decyzji organu administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego, który nakaże w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, a zakres robót będzie obligował do wykonania dokumentacji technicznej. Jeżeli na przykład dokonamy modernizacji polegającej na przekształceniu układu pomieszczeń, to taka zmiana wymaga pozwolenia organu administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego oraz konieczność przedstawienia dokumentacji technicznej.

### **Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu**

Tablica 10, str. 71-73: "wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu". 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 gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, sieci elektrycznej. Podstawą zapisu jest protokół komisji powołanej przez nadzór budowlany (jeśli jest to katastrofa) lub powołanej przez właściciela lub zarządcę (jeśli jest to awaria).

Art. 73 definiuje pojęcie katastrofy budowlanej: "katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części ...".

Nie jest katastrofą budowlaną uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, awaria instalacji.

Prawo budowlane nie definiuje pojęcia awarii. Wg Słownika języka polskiego, pod redakcją naukową prof. dra Mieczysława Szymczaka - PWN 1998 r., oraz Słownika poprawnej polszczyzny pod redakcją prof. dra Witolda Doroszewskiego - PWN 1980 r., można przyjąć, że "awaria" - to znaczne uszkodzenie, zepsucie się maszyny, urządzenia technicznego lub współpracujących urządzeń, przyłączy i instalacji uniemożliwiającej lub ograniczającej użytkowanie związanego z nimi obiektu budowlanego.

### **Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu**

Tablica 11, str. 74: "Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu". Prawo budowlane odnosi się do zmian sposobu użytkowania obiektu w art.32 i art. 71. W rubrykach "pozwolenia na budowę" i "protokół odbioru" dane wpisuje się tylko wtedy, gdy dokumenty te zostały sporządzone - nie w każdych okolicznościach, przed zmianą sposobu użytkowania obiektu, pozwolenie na budowę jest wymagane.

**Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego** należy rozumieć: przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne, podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno - sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.

Opracowanie: Maria Kusznierewicz

Ciechanów, styczeń 2009r.