

# Ocena stanu technicznego budynku – książka obiektu

mgr inż. Marcin Kowalik

# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 3 lipca 2003 r.

## w sprawie książki obiektu budowlanego

Na podstawie art. 64 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Rozporządzenie określa wzór książki obiektu budowlanego, zwanej dalej „książką”, oraz sposób jej prowadzenia.

2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane.

<sup>1)</sup> Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej — budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 marca 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 32, poz. 302 oraz z 2003 r. Nr 19, poz. 165).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229, Nr 129, poz. 1439 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 74, poz. 676 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 718.

§ 2. Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego, zwanego dalej „obiektem”, do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

§ 3. 1. Książka powinna mieć format A-4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu.

2. Wzór książki określa załącznik do rozporządzenia.

§ 4. 1. Książka powinna mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

2. W przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia.

§ 5. Wpisy do książki obejmują:

1) podstawowe dane identyfikujące obiekt:

a) rodzaj obiektu i jego adres,

b) właściciela, zarządcę — nazwę lub imię i nazwisko,



# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 3 lipca 2003 r.

## w sprawie książki obiektu budowlanego

- 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;
- 4) protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

§ 6. 1. Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

2. 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.

3. Wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b, dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.

4. Sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

§ 7. Książki prowadzone przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 11 lipca 2003 r.<sup>3)</sup>

Minister Infrastruktury: w z. *A. Piłat*

<sup>3)</sup> Z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia traci moc rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135, poz. 882), zachowane w mocy na podstawie art. 78 ustawy z dnia 22 grudnia 2000 r. o zmianie niektórych upoważnień ustawowych do wydawania aktów normatywnych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 120, poz. 1268).

**ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY**  
z dnia 3 lipca 2003 r.  
w sprawie książki obiektu budowlanego

Załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (poz. 1134)

*WZÓR*

**KSIĄŻKA**  
**OBIEKTU BUDOWLANEGO**

**ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY**  
z dnia 3 lipca 2003 r.  
w sprawie książki obiektu budowlanego





# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 3 lipca 2003 r.

w sprawie książki obiektu budowlanego

## 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	45-60
IX.2	Dane dotyczące dokumentacji technicznej	61-70
X	Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu	71-73
XI	Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu	74

# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 3 lipca 2003 r.

w sprawie książki obiektu budowlanego

## 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 .....





# ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY

z dnia 3 lipca 2003 r.

w sprawie książki obiektu budowlanego

## 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)			

**ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY**  
z dnia 3 lipca 2003 r.  
w sprawie książki obiektu budowlanego

**IV. DANE TECHNICZNE  
CHARAKTERYZUJĄCE OBIEKT**

(Strona 6)

**V. PLAN SYTUACYJNY OBIEKTU**

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

(Strona 7)

Do podstawowych danych dotyczących charakterystyki techniczno-energetycznej należą:

- określenie technologii w jakiej budynek został wykonany;
- liczba kondygnacji, w tym ilość kondygnacji nadziemnych;
- liczba lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń technicznych;
- kubatura, powierzchnia: zabudowy, całkowita i ogrzewana;
- wymiary gabarytowe (o ile jest to możliwe do ustalenia);
- określenie materiałów użytych w poszczególnych elementach budynku;
- wyposażenie w instalacje: wodociągową, centralnej ciepłej wody, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, elektryczną, odgromową, wentylacji mechanicznej, kanały wentylacji (grawitacyjnej, kanały spalinowe i dymowe), klimatyzacyjną, telefoniczną, internetową, domofonową;
- wyposażenie budynku w urządzenia techniczne;
- obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło;
- inne dane według uznania zarządcy, np. liczba garaży i miejsc parkingowych, itp.







## MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA

skala 1:500

Sekcja: 7.125.11.02.4.3, 7.125.11.02.4.1

Miasto: Kraków

Jed ewid: Krowodrza, obręb 4

Ulica: Ractawicka 9a

Działki: 6/7, 6/9

Układ odniesienia wysokości-Kronszadt 86

Układ współrzędnych-2000

Treść mapy zgodna z terenem w/g stanu na m-c: styczeń 2012 r.

Wykonał:

14.01.2012

Geodeta uprawniony

*mgr inż. Stanisław Rachwał*  
Uprawnienia nr 11992

**"GEOTRAS" s.c**

Usługi Geodezyjne

31-610 Kraków, os. Tysiąclecia 36/21

tel. 12 649-71-20

NIP 676-18-07-307 Regon 150435729

**URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Ofiszek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

31-506 Kraków, ul. Grunwaldzka 3

W obszarze oznaczonym linją ..... dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzależniającego przysłało do zarobku

**31 STY 2012**

porobowego w dniu .....

i zarejestrowane pod nr .....

**3482 / 1822 / 11**

Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.

Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji pozylotniczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.

**31 STY 2012**

Kraków .....

(data)

.....  
.....  
.....

**PREZIDENTA MIASTA**

*Zbigniew Kania*

.....  
w Krakowie (Geodezji)



**URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Ofiszek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

31-506 Kraków, ul. Grunwaldzka 3

W obszarze oznaczonym linją ..... dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty z pomiaru uzależnionego przysłało do zarobku

porobowego w dniu .....

**31 STY 2012**

i zarejestrowane pod nr .....

**3 4 8 2 / 1 8 2 2 / 1 1**

Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.

Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji pozycjonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.

**31 STY 2012**

Kraków .....

(data)

.....  
.....  
.....

**PREZIDENTA MIASTA**

*Zbigniew Kania*

.....  
w Krakowie (Geodezji)

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



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

Terminy kontroli wg art. 62 ust. 1 PB	Zakres okresowej kontroli stanu technicznego
Co najmniej <b>raz w roku</b> (pkt 1)	a) elementy budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu; b) instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska; c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
Co najmniej <b>dwa razy w roku</b> w terminie do 31 maja i do 30 listopada (pkt 3)	Elementy, budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz innych budowli o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m <sup>2</sup> , narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz związane z tymi obiektami instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska oraz instalacje gazowe i przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).

<p>Co najmniej <b>raz na pięć lat</b> (pkt 2 i 6)</p>	<p>Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, którym należy objąć sprawdzenie elementów kontroli rocznej oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę obiektu, jego otoczenia oraz poddać badaniu instalację elektryczną i pionochronną w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczenia i środków ochrony od porażeń, opomości izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.</p> <p>Ocena efektywności energetycznej zastosowanych urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji, ich wielkości w stosunku do wymagań użytkowych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12kW.</p>
<p><b>Każdorazowo</b> nadzwyczajna – w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych powodujących lub mogących spowodować uszkodzenie obiektu powodujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (pkt 4)</p>	<p>Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego (budynku, budowli, obiektu małej architektury).</p>



<p><b>Każdorazowo nadzwyczajna</b> – w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych powodujących lub mogących spowodować uszkodzenie obiektu powodujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (pkt 4)</p>	<p>Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego (budynku, budowli, obiektu małej architektury).</p>
<p><b>Każdorazowo robocza</b> – w przypadku wystąpienia czynników jw. lub wynikająca z wymagań użytkowanego sprzętu (pkt 4)</p>	<p>Przeгляд roboczy przed zimą – § 4 ust. 1. pkt 6, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, według wytycznych producenta lub serwisu.</p>
<p><b>Co najmniej raz na 2 lata</b> (pkt 5)</p>	<p>Przeгляд urządzeń opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW.</p>
<p><b>Co najmniej raz na 4 lata</b> (pkt 5)</p>	<p>Przeгляд urządzeń opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem</p>
<p><b>Jednokrotna</b> (pkt 1 b)</p>	<p>Przeгляд kotłów o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW – starsze niż 15 lat powinny być poddane jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku.</p>



<p><b>Każdorazowo nadzwyczajna</b> – w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych powodujących lub mogących spowodować uszkodzenie obiektu powodujące zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska (pkt 4)</p>	<p>Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego (budynku, budowli, obiektu małej architektury).</p>
<p><b>Każdorazowo robocza</b> – w przypadku wystąpienia czynników jw. lub wynikająca z wymagań użytkowanego sprzętu (pkt 4)</p>	<p>Przeгляд roboczy przed zimą – § 4 ust. 1. pkt 6, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, według wytycznych producenta lub serwisu.</p>
<p><b>Co najmniej raz na 2 lata</b> (pkt 5)</p>	<p>Przeгляд urządzeń opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności ponad 100 kW.</p>
<p><b>Co najmniej raz na 4 lata</b> (pkt 5)</p>	<p>Przeгляд urządzeń opalanych nieodnawialnym paliwem ciekłym lub stałym o efektywnej nominalnej wydajności 20 kW do 100 kW oraz kotłów opalanych gazem</p>
<p><b>Jednokrotna</b> (pkt 1 b)</p>	<p>Przeгляд kotłów o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW – starsze niż 15 lat powinny być poddane jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności kotła oraz dopasowania kotła poprzez porównanie go z wymaganiami grzewczymi budynku.</p>

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

- W tablicy 6 KOB wpisać należy, co jest przedmiotem opracowania i do czego jego wytyczne mają służyć.
- Element uzupełnienia KOB, który sprowadza się do przepisania z protokołów odbioru zakresu robót remontowych, zaleceń z dokumentacji technicznej oraz wykazu pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu (Tab. 11 KOB).
- Kolejna tablica – nr 7 jest rozszerzeniem tablicy nr 6 ze s. 30–32 KOB, obejmującym szczegółową charakterystykę tych opracowań; należy więc zachować tą samą chronologiczną kolejność zapisu w obydwu tablicach.
- Sposób zapisywania danych do tablicy nr 7 KOB jest już ściśle określony przez konstrukcję tablicy: w rubryce 1 – „Powód zlecenia” należy sprecyzować, jakie przesłanki zadecydowały, że wystąpiono o wykonanie stosownego opracowania technicznego.

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:



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.

(Strony 45-60)

Zestawienie protokołów odbioru prac remontowych i dane dotyczące dokumentacji technicznej to te informacje, które należy uzupełnić w ósmym kroku wypełniania książki. W tablicy nr 8 KOB rubryka 2 powinna zawierać numer pozwolenia na budowę lub dane zgłoszenia na podstawie, którego przeprowadzono prace remontowe. Natomiast w rubryce 3 – należy podać numer opracowania – z rubryki 1. w tablicy nr 6 KOB – zawierający dane dotyczące dokumentacji technicznej.

IX.2. DANE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ(\*)  
(lp. ....z tablicy nr 8)

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)

Realizacja robót remontowych i modernizacyjnych może być też 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. Wykonanie modernizacji polegającej na przekształceniu układu pomieszczeń, wymaga pozwolenia organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz narzuca konieczność wykonania odpowiedniej dokumentacji technicznej.

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:

(Strona 71-73)



Zestawienia awarii i katastrof, zawartych w tablicy 10. KOB.

Tablicę tę należy przeprowadzić w przypadku, gdy mamy do czynienia z katastrofą budowlaną, czyli m.in. uszkodzeniami elementów wbudowanych i/lub awarii urządzeń związanych z budynkiem, np. dźwigu, hydroforu, pomp, wentylatorów lub awarii instalacji gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, sieci elektrycznej, itp.

Podstawę zapisu stanowi protokół komisji powołanej przez nadzór budowlany w przypadku katastrofy lub powołanej przez właściciela lub zarządcę w przypadku awarii.

Zgodnie z art. 70 [1] właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, obowiązani są, w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia i uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem

**XI. WYKAZ POZWOLEŃ NA ZMIANĘ SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU**  
(art. 71 ustawy)

Tablica nr 11

Lp.	Numer i data			Zakres dokonanych zmian	Sposób użytkowania	
	pozwolenia na budowę (*)	protokołu odbioru (**)	pozwolenia na zmiianę sposobu użytkowania		przed zmianą	po zmianie

(\*) Jeśli jest wymagane.

(\*\*) Jeśli sporządzono protokół.

**UWAGI:**

Ostatni element to zmiana sposobu użytkowania obiektu i uzupełnienie wykazu pozwoleń na tę zmianę, a zatem w tablicy nr 11KOB należy poza pozwoleniem na zmianę sposobu użytkowania obiektu zawrzeć zakres dokonanych zmian oraz opis sposobu użytkowania obiektu zarówno przed, jak i po jego zmianie.

*Prawo budowlane* [1] odnosi się do zmian sposobu użytkowania obiektu w art. 32 i art. 71.

Rubryki: 2 i 3 wymagają zapisu tylko wtedy, gdy dokumenty te zostały sporządzone przed zmianą sposobu użytkowania obiektu.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego, to m.in.:

- przeróbka pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi,
- przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu,
- 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 oraz wielkość układu obciążeń.

Najczęstszym problemem dla osób prowadzących KOB jest ściśle określenie funkcji przed (rubryka 6) i po (rubryka 7) zmianie sposobu użytkowania, ponieważ często wpisują to błędnie w rubryce 5, w której winien być wpisywany „zakres wykonanych zmian”, a zatem jakie prace czy czynności przeprowadzono, aby tę funkcję zmienić.



## Odpowiedzialność karna

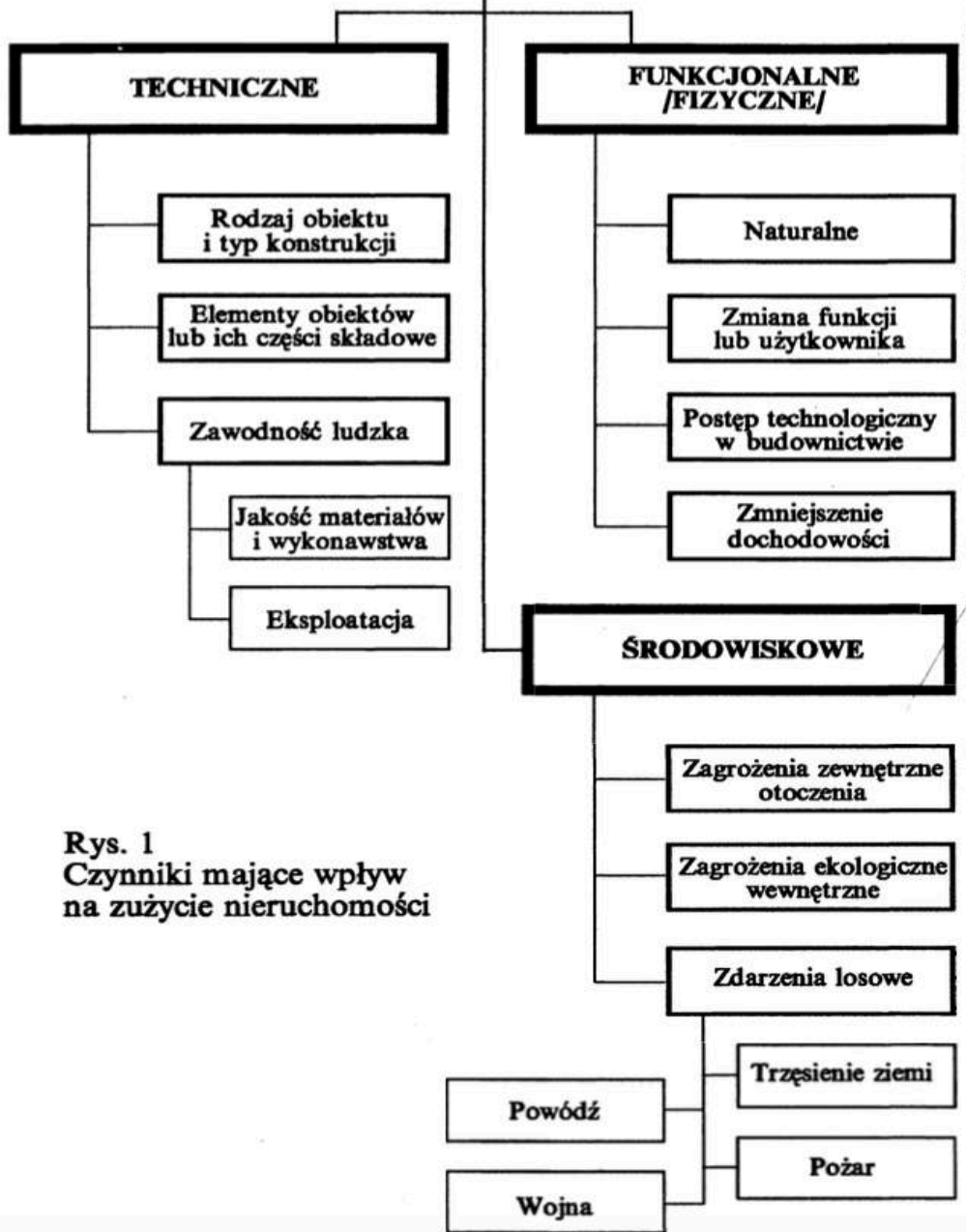
Na zakończenie warto wspomnieć o odpowiedzialności karnej w przypadku nie spełnienia ustawowego obowiązku kontroli oraz prowadzenia KOB. Zgodnie bowiem z art. 93 ustawy, kto (...):

8. nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1, wykonania okresowej kontroli,
9. nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia KOB podlega karze grzywny.

Art. 94. Stanowi, że orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 93, następuje na podstawie przepisów *Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia*.



**ZUŻYCIE  
OBIEKTÓW BUDOWLANYCH  
/NIERUCHOMOŚCI/**



Rys. 1  
Czynniki mające wpływ  
na zużycie nieruchomości

Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą ze zużycia **technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego**. Można przyjmować zużycie łączne, jeśli występuje więcej jak jedno źródło. Obiekt budowlany składa się z wielu elementów, które spełniają różne funkcje i w związku z tym są wykonywane z materiałów o różnych właściwościach technicznych odpowiadających przeznaczeniu danego elementu. Dla określenia charakterystyki obiektów budowlanych powinniśmy znać ich rodzaje, które określają funkcję oraz typ konstrukcji mającej wpływ na trwałość obiektu budowlanego.