

Michał Substyk

UTRZYMANIE I KONTROLA OKRESOWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

(z suplementem elektronicznym)



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
Gdańsk 2021

Spis treści

Wstęp	9
1. Odpowiedzialność właściciela i zarządcy nieruchomości	11
2. Podstawowe terminy i definicje	13
3. Nadzór nad dokumentacją	19
3.1. Przejęcie nieruchomości i jej dokumentacji	19
3.2. Zawartość dokumentacji	22
Budowa	22
Zakończenie budowy	24
Przekazanie do eksploatacji	25
Okres przechowywania dokumentacji	25
Pozostałe dokumenty	26
4. Obowiązki właściciela i zarządcy	31
5. Bezpieczeństwo użytkowania	39
5.1. Określenie zużycia obiektu budowlanego	39
5.2. Przeglądy i kontrole obiektu budowlanego	43
5.2.1. Przeglądy nieobligatoryjne	44
5.2.2. Przeglądy obligatoryjne	45
Dozór techniczny	45
Zabezpieczenia przeciwpożarowe	46
Kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego	47
Kontrole coroczne	47
Kontrole dużych obiektów (tzw. „wielkopowierzchniowych”)	52
Kontrole pięcioletnie	53
Kontrola bezpiecznego użytkowania	56
Kontrola w przypadku zgłoszenia o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń obiektu budowlanego	57
Kontrola stanu technicznego kotłów	58
Kontrola urządzeń w systemach klimatyzacji	58

Protokoły z kontroli kotłów i systemów klimatyzacji	59
Kontrola wypełniania ustawowych obowiązków przez właściciela lub zarządcę	59
Zwolnienia z wykonywania kontroli	59
Osoby uprawnione do wykonywania kontroli	60
Działania w trakcie kontroli w przypadku stwierdzenia zagrożeń	62
Nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego	63
Wytyczne do prowadzenia kontroli	65
Czynności wstępne	65
Zakres kontroli	66
Zawartość protokołu z kontroli	67
6. Książka obiektu budowlanego	73
6.1. Zasady prowadzenia książki obiektu budowlanego	73
6.2. Zawartość książki obiektu budowlanego	81
Strona tytułowa	81
Spis treści	81
Osoba upoważniona do dokonywania wpisu	82
Dane identyfikacyjne obiektu	86
Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu	88
Dane techniczne charakteryzujące obiekt	91
Plan sytuacyjny obiektu	92
Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu	93
Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu	95
Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu	96
Dane dotyczące opracowania technicznego	97
Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie	98
Dane dotyczące dokumentacji technicznej	99
Proces wykonania remontu i dokonywania związanych z nim wpisów	100
Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu	102
Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu	104
7. Zaplanowanie robót remontowo-budowlanych	111
7.1. Ustalenie zakresu rzeczowego robót	113
7.2. Wytyczne do projektowania	114
7.3. Zaplanowanie budżetu	116
7.4. Harmonogram działań	117

8. Przygotowanie robót remontowo-budowlanych	119
9. Realizacja i odbiory robót remontowo-budowlanych	123
9.1. Kiedy zgłoszenie, a kiedy pozwolenie na budowę?	123
9.2. Dokumentacja robót remontowo-budowlanych	124
9.3. Rozpoczęcie robót remontowo-budowlanych	127
9.3.1. Plan BIOZ	129
9.4. Dokumentowanie realizacji robót remontowo-budowlanych	130
9.5. Nadzór i kontrola realizacji robót remontowo-budowlanych	130
9.6. Zmiany w trakcie realizacji robót remontowo-budowlanych	133
9.7. Odbiory robót	135
9.7.1. Odbiory w przepisach prawa	135
9.7.2. Odbiory robót ulegających zakryciu lub zanikowych	137
9.7.3. Określenie zasad dokonywania odbiorów budowlanych	138
9.7.4. Odbiór do użytkowania	139
9.7.5. Warunkowe pozwolenie na użytkowanie	142
10. Rozliczenie wykonanych robót	143
11. Procedury postępowania przy wykryciu wad i usterek budowlanych	145
11.1. Pojęcie wady i rękojmi	146
11.2. Umowa o roboty budowlane	147
11.3. Narzędzia prawne do egzekwowania usuwania wad, rękojmia	148
11.4. Termin w dochodzeniu roszczeń z tytułu wad przedmiotu umowy	151
11.5. Nienależyte wykonanie zobowiązania	154
11.6. Gwarancja	155
11.7. Odpowiedzialność za wady	156
11.8. Źródła wad i błędów budowlanych	157
11.9. Zapisy w umowie o roboty budowlane ułatwiające egzekwowanie usuwania wad	160
11.10. Jak skutecznie dochodzić usunięcia wad	161
12. Użytkowanie budynków	165
12.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	165
12.2. Warunki techniczne użytkowania budynków	168
13. Kary za brak wypełniania obowiązków w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych	169
14. Formularze	171
Załączniki	175
Źródła	219