

Michał Substyk

UTRZYMANIE I KONTROLA OKRESOWA OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH

(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 |