

Michał Substyk

**UTRZYMANIE
I KONTROLA OKRESOWA
OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH**



Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr Sp. z o.o.

Gdańsk 2012

Spis treści

Wstęp	7
1. Odpowiedzialność właściciela i zarządcy nieruchomości	9
2. Podstawowe terminy i definicje	11
3. Nadzór nad dokumentacją	17
3.1. Przejęcie nieruchomości i jej dokumentacji	17
3.2. Zawartość dokumentacji	20
4. Obowiązki właściciela i zarządcy	27
5. Bezpieczeństwo użytkowania	35
5.1. Określenie zużycia obiektu budowlanego	35
5.2. Przeglądy i kontrole obiektu budowlanego	39
5.2.1. Przeglądy nieobligatoryjne	40
5.2.2. Przeglądy obligatoryjne	41
5.2.2.1. Dozór techniczny	41
5.2.2.2. Zabezpieczenia przeciwpożarowe	41
5.2.2.3. Kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego	42
Kontrole coroczne	42
Kontrole dużych obiektów	46
Kontrole pięcioletnie	46
Kontrola bezpiecznego użytkowania	48
Kontrola stanu technicznego kotłów	49
Kontrola urządzeń w systemach klimatyzacji	50
Kontrola wypełniania ustawowych obowiązków przez właściciela lub zarządcę	51
Zwolnienia z wykonywania kontroli	51
Osoby uprawnione do wykonywania kontroli	52
Działania w trakcie kontroli	55
Nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego	55
Wytyczne do prowadzenia kontroli	56
Czynności wstępne	56

Zakres kontroli	57
Zawartość protokołu z kontroli.	58
6. Książka obiektu budowlanego	61
6.1. Zasady prowadzenia książki obiektu budowlanego	61
6.2. Zawartość książki obiektu budowlanego	67
7. Zaplanowanie robót remontowo-budowlanych.	89
7.1. Ustalenie zakresu rzeczowego robót	90
7.2. Wytyczne do projektowania.	91
7.3. Zaplanowanie budżetu	92
7.4. Harmonogram działań	93
8. Przygotowanie robót remontowo-budowlanych	95
9. Realizacja i odbiory robót remontowo-budowlanych.	99
9.1. Kiedy zgłoszenie, a kiedy pozwolenie na budowę?	99
9.2. Dokumentacja robót remontowo-budowlanych.	101
9.3. Rozpoczęcie robót remontowo-budowlanych	102
9.3.1. Plan BIOZ.	103
9.4. Dokumentowanie realizacji robót remontowo-budowlanych	103
9.5. Nadzór i kontrola realizacji robót remontowo-budowlanych	104
9.6. Zmiany w trakcie realizacji robót remontowo-budowlanych	106
9.7 Odbiory robót	106
9.7.1. Odbiory w przepisach prawa	107
9.7.2. Odbiory robót ulegających zakryciu lub zanikowych.	108
9.7.3. Określenie zasad dokonywania odbiorów budowlanych	109
9.7.4. Odbiór do użytkowania	110
9.7.5. Warunkowe pozwolenie na użytkowanie.	112
10. Rozliczenie wykonanych robót	113
11. Procedury postępowania przy wykryciu wad i usterek budowlanych	115
11.1. Pojęcie wady	115
11.2. Umowa o roboty budowlane	116
11.3. Narzędzia prawne do egzekwowania usuwania wad, rękojmia	117
11.4. Termin w dochodzeniu roszczeń z tytułu wad przedmiotu umowy	119
11.5. Nienależyte wykonanie zobowiązania	122
11.6. Gwarancja	122

11.7. Odpowiedzialność za wady	124
11.8. Źródła wad i błędów budowlanych.	125
11.9. Zapisy w umowie o roboty budowlane ułatwiające egzekwowanie usuwania wad	127
11.10. Jak skutecznie dochodzić usunięcia wad?	128
12. Użytkowanie budynków	131
12.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	131
12.2. Warunki techniczne użytkowania budynków	133
13. Kary za brak wypełniania obowiązków w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych.	135
14. Formularze	137
Załączniki	139
Źródła.	183
Przepisy prawne	183
Literatura.	183
Strony internetowe	184