

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd, konserwacja i roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

2. WYDANIE

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przeгляд, konserwacja i roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

2. WYDANIE

Stan prawny na 10 lipca 2016 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne i łamanie
JustLuk

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

The logo for 'prawolubni' features the word in a lowercase, serif font with a small heart above the 'i'. Below the text is a decorative horizontal line with a wavy, scalloped pattern.

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-9070-5

2. wydanie

1. wydanie: *Przegląd, konserwacja i roboty budowlane w zarządzanym budynku. Prawo, praktyka, orzecznictwo*

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	15
Rozdział 1	
O budynkach, ich trwałości i zużyciu technicznym	21
1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych	22
1.2. O trwałości budynku i jego elementów	24
1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku	32
1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku	36
1.5. Niezawodność obiektu budowlanego a normalizacja w budownictwie	43
1.6. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowania, wykonawstwa oraz nieprawidłowej eksploatacji i szkód górniczych	48
Rozdział 2	
Warunki techniczne projektowania oraz wykonania w odniesieniu do budynków nowych i starych	59
Rozdział 3	
Utrzymanie techniczne obiektów budowlanych według prawa budowlanego i innych ustaw	71
3.1. Użytkowanie i utrzymanie obiektu według prawa budowlanego	71
3.2. Obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej	75
3.3. Obowiązki w zakresie ochrony środowiska	89
3.4. Obowiązki w zakresie utrzymania obiektu zabytkowego	97
3.5. Obowiązek zawiadomienia organu według art. 28 u.o.z.	101
Rozdział 4	
Szczegółowe obowiązki właściciela obiektu budowlanego	106
4.1. Podstawa prawna kontroli stanu technicznego	106
4.2. Metodyka i zakres kontroli okresowych (art. 62 ust. 1 pr. bud.)	118

4.3. Zasady kontroli obiektów zawierających azbest	149
4.4. Obowiązki wynikające z zaleceń pokontrolnych	152
4.5. Obowiązki z nakazu organu nadzoru budowlanego	161
4.6. Obowiązki w razie katastrofy budowlanej	169
4.7. Adresat sankcji karnych, właściciel czy zarządca nieruchomości	173
4.8. Sankcje karne za naruszenie prawa	177

Rozdział 5

Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji techniczno-budowlanej	179
5.1. Obowiązki w zakresie dokumentacji techniczno-budowlanej	179
5.2. Obowiązek posiadania i udostępniania świadectwa charakterystyki energetycznej	191
5.3. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego	197

Rozdział 6

Obowiązki w zakresie eksploatacji urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu oraz urządzeń i systemów podlegających ustawie F-gazowej	201
6.1. Eksploatacja urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu	201
6.2. Nowe obowiązki eksploatacyjne urządzeń wynikające z ustawy F-gazowej	214

Rozdział 7

Obowiązki w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej	218
7.1. Cele polityki energetycznej	218
7.2. Nowe wymagania energooszczędności i ochrony cieplnej przy przebudowie budynku lub przy jego dociepleniu	223
7.3. Obowiązki z ustawy o charakterystyce energetycznej	229

Rozdział 8

Warunki użytkowania budynku mieszkalnego – obowiązki właściciela i użytkownika	231
8.1. Obowiązki władającego według przepisu techniczno-budowlanego	233
8.2. Warunki prawidłowości użytkowania lokalu	242
8.3. Warunek bezpiecznego użytkowania lokalu w razie zagrożenia	246
8.4. Warunki użytkowania instalacji i urządzeń lokalu	249
8.5. Spory kompetencyjne w warunkach działania wspólnoty mieszkaniowej ..	255
8.6. Oddziaływanie na sprawców szkód	260

Rozdział 9

Konserwacje, naprawy, remonty, modernizacje	264
9.1. Przegląd pojęć i definicji. Konserwacja, naprawa, remont, ulepszenia	268
9.2. Specyfika konserwacji	279

9.3. Specyfika działań naprawczych	288
9.4. Specyfika remontów budynków	298
9.5. Analiza opłacalności eksploatacji budynku (remont czy rozbiórka)	300
9.6. Planowanie remontów	303
9.7. Problematyka odtwarzania starych zasobów mieszkaniowych	309
9.8. Zamierzenia inwestycyjne w nieruchomości	317
9.9. Termomodernizacja, renowacja i rewitalizacja	328

Rozdział 10

Finansowanie remontów i inwestycji	344
10.1. Budżet nieruchomości	344
10.2. Wsparcie termomodernizacji i remontów	347
10.3. Wsparcie remontów i odtworzenia budynków zniszczonych kataklizmami	353
10.4. Wsparcie budownictwa socjalnego oraz budownictwa czynszowego	354
10.5. Wsparcie usuwania z obiektów wyrobów azbestowych	361
10.6. Wsparcie poprawy efektywności energetycznej	364
10.7. Dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane w budynku zabytkowym	369
10.8. Pułapki finansowe przy otrzymywaniu wsparcia finansowego	377

Rozdział 11

Obowiązki inwestora związane z zagospodarowaniem działki	380
11.1. Warunki zabudowy według prawa budowlanego i przepisów techniczno- budowlanych	380
11.2. Warunki zagospodarowania działki według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	389
11.3. Warunki sytuowania reklam i podobnych obiektów według tzw. ustawy krajobrazowej	399
11.4. Uwarunkowania zagospodarowania obszarów rewitalizacji	405

Rozdział 12

Obowiązki inwestora związane z procesem budowlanym	408
12.1. Inwestor a dysponowanie nieruchomością na cele budowlane	411
12.2. Wejście inwestora na teren sąsiedniej nieruchomości	422
12.3. Obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego	427
12.4. Ustalenie zakresu zamierzenia budowlanego oraz warunków jego wykonania	451

Rozdział 13

Procedury przed organem administracji architektoniczno-budowlanej	467
13.1. Kierunek zmian ustawy – Prawo budowlane; kodeks budowlany <i>ante portas</i>	467

13.2. Pozwolenie na budowę	469
13.3. Pozwolenie na rozbiórkę	486
13.4. Pozwolenia organów dotyczące obiektu zabytkowego	492
13.5. Zgłoszenie budowy	500
13.6. Warunki przyłączania obiektów do sieci	515
13.7. Proces budowlany od rozpoczęcia budowy po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	519

Rozdział 14

Postępowanie w sprawach odstępstwa i samowoli budowlanych	538
14.1. Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych	538
14.2. Postępowanie w warunkach odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego	541
14.3. Postępowanie w warunkach samowoli budowlanych	549
14.4. Sankcje karne za samowole i stosowanie przepisów przejściowych i końcowych	557

Rozdział 15

Zlecenie robót budowlanych	559
15.1. Zlecenie według przepisów kodeksu cywilnego	559
15.2. Udzielanie zamówień według ustawy – Prawo zamówień publicznych	564
15.3. Zasady postępowania zamawiającego	577
15.4. Obowiązki zamawiającego związane z wyborem najkorzystniejszej oferty	595
15.5. Cena ofertowa za roboty budowlane według prawa i orzecznictwa	606

Rozdział 16

Umowy o roboty budowlane	612
16.1. Istota, forma i treść umowy o roboty budowlane	612
16.2. Umowa o roboty budowlane z generalnym wykonawcą	625
16.3. Sposoby zabezpieczenia wykonania umowy o roboty budowlane	632
16.4. Klauzule w umowach o roboty budowlane	650
16.5. Działanie i współdziałanie stron w toku umowy	662
16.6. Odbiory robót i ich rozliczanie	676
16.7. Rozliczenie wynagrodzenia wykonawcy	694
16.8. Roszczenia finansowe stron z umowy o roboty budowlane	712
16.9. Ważne obowiązki właściciela nieruchomości	721

Wykaz aktów prawnych	725
-----------------------------------	-----

Bibliografia	731
---------------------------	-----

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2010/31/UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 153 z 18.06.2010, s. 13)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- k.k. – ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.)
- k.w. – ustawa z dnia 20 maja 1979 r. – Kodeks wykroczeń (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1094 z późn. zm.)
- nowela z dnia 30 maja 2014 r. – ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. poz. 827 z późn. zm.)
- nowela z dnia 20 lutego 2015 r. – ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych ustaw (Dz. U. poz. 443)
- nowela z dnia 24 kwietnia 2015 r. – ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 z późn. zm.)
- nowela z dnia 10 września 2015 r. – ustawa z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks karny, ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. poz. 1549)
- p.g.g. – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.)
- p.o.ś. – ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.)
- pr. en. – ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

- p.z.p. – ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2164)
- r.d.t.u.c. – rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 9 lipca 2003 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń ciśnieniowych (Dz. U. Nr 135, poz. 1269)
- r.k.o.b. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134)
- r.m.p.k.i. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Nr 130, poz. 1389)
- r.o.p.b.o. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
- r.r.u.t.d. – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu (Dz. U. poz. 1468)
- r.s.w.p.e. – obwieszczenie Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie szczegółowego wykazu przedsięwzięć efektywności energetycznej (M.P. z 2013 r. poz. 15).
- r.u.w.z.a. – rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 71, poz. 649 z późn. zm.)
- r.w.t.b.u. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)
- r.w.t.u.b. – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
- r.z.f.d.p. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129)
- r.z.w.d. – rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 3 czerwca 2016 r. w sprawie wymagań dla dźwigów (Dz. U. poz. 811)
- u.c.e. – ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. 1200 z późn. zm.)
- u.d.p. – ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)

- u.d.t. – ustawa z dnia 31 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1125)
- u.f.p. – ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)
- u.f.w.t.l. – ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 833 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.i.c. – ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. poz. 915)
- u.k.r.b. – ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 113)
- u.n. – ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1483)
- u.n.f.p.b. – ustawa z dnia 26 października 1995 r. w sprawie niektórych form popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zm.)
- u.o.p. – ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 191 z późn. zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.)
- u.o.z. – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
- u.p.n.p.r. – ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 3 z późn. zm.)
- u.p.t.u. – ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.)
- u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)
- u.rew. – ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- u.t.z.t.h. – ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 684)
- u.u.i.ś. – ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.)

- u.w.b. – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 883 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
- u.w.t.r. – ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 712 z późn. zm.)
- u.z.z.w. – ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.)
- zalecenie nr 95/216/WE – zalecenia Komisji (WE) nr 95/216/WE z dnia 8 czerwca 1995 r. w sprawie poprawy bezpieczeństwa dźwigów istniejących (Dz. Urz. WE L 134 z 20.6.1995, s. 37)

Czasopisma i publikatory

- Biul. SAKa – Biuletyn Sądu Apelacyjnego w Katowicach
- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego
- CBOSA – Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
- KSAG – Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej
- M.P. – Monitor Polski
- M. Spół. – Monitor Spółdzielczy
- ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
- OSAB – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNC-ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- POSAG – Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
- Pr. Gosp. – Prawo Gospodarcze
- Prok. i Pr.-wkł. – Prokuratura i Prawo – wkładka
- Prz. Bud. – Przegląd Budowlany
- Rzeczpospolita. PCD – Rzeczpospolita, dodatek Prawo co dnia

Inne

- BGK – Bank Gospodarstwa Krajowego
- BIOZ – plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- CEIDG – Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
- KIO – Krajowa Izba Odwoławcza
- NIK – Najwyższa Izba Kontroli

PINB	- powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego
PKOB	- Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
PN	- Polskie Normy
PSP	- Państwowa Straż Pożarna
SA	- sąd apelacyjny
SIWZ	- specyfikacja istotnych warunków zamówienia
SO	- sąd okręgowy
SN	- Sąd Najwyższy
TK	- Trybunał Konstytucyjny
UDT	- Urząd Dozoru Technicznego
UTB	- urzędnika transportu bliskiego
UZP	- Urząd Zamówień Publicznych
WFOŚiGW	- wojewódzki fundusz ochrony środowiska i gospodarki wodnej

WSTĘP

O budynkach w znaczeniu materialnym mówimy, że są to rzeczy. Jednak budynki w rozumieniu prawa budowlanego to przede wszystkim obiekty budowlane. Już od momentu oddania budynku do eksploatacji następuje proces zużycia technicznego, czyli stopniowej utraty niezawodności. Tempo utraty niezawodności zależy w dużej mierze od dbałości właściciela nieruchomości o stan techniczny posiadanego budynku. Brak dbałości o ten stan doprowadzi po pewnym czasie do przyspieszenia zużycia technicznego. Tym samym, może być przyczyną zagrożenia dla ludzi, mienia lub środowiska.

Podział zużycia budynku na zużycie techniczne i zużycie społeczne ma kapitalne znaczenie dla zrozumienia ich związku z remontami i inwestycjami. Zużycie techniczne obiektu budowlanego ma bezpośredni związek z obowiązkami właściciela nieruchomości w zakresie utrzymania stanu technicznego i zapewnienia temu obiektowi bezpieczeństwa użytkowania, a w konsekwencji – z konserwacjami, naprawami i remontami. Zużycie społeczne (moralne i funkcjonalne) jest dla właściciela nieruchomości sygnałem do podjęcia decyzji inwestycyjnych. Takim procesom zużycia podlegają również inne obiekty budowlane, tj. budowle i mała architektura.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) oraz przepisy techniczno-budowlane, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.) określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, oraz to, w jaki sposób powinny być utrzymane.

W szczególności ww. przepisy określają zasady projektowania, budowy i użytkowania obiektów budowlanych. Użytkowanie budynku wymaga posiadania dokumentacji technicznej, w tym posiadania świadectw energetycznych, prowadzenia książki

obiekty budowlanego, poddawania go okresowej kontroli stanu technicznego, wykonywania w nim konserwacji, napraw i remontów. Generalnym nakazem prawa budowlanego jest nakaz zapewnienia utrzymania budynku i jego elementów w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz niedopuszczenie do jego pogorszenia. Intencją ustawodawcy było zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych dla ich użytkowników oraz osób trzecich.

Książka jest adresowana do właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych, w tym także do zarządców instytucjonalnych oraz do inwestorów realizujących zamierzenia budowlane, w tym w obiektach istniejących. Obejmuje omówienie kompleksu zagadnień związanych z przygotowaniem i realizacją zamierzeń budowlanych oraz wynikających z tego obowiązków inwestora i innych uczestników procesu budowlanego, w tym obowiązków związanych z postępowaniem przed organami administracji architektoniczno-budowlanej w związku z zabudową działki i budową, przebudową, rozbudową, nadbudową, zmianą sposobu użytkowania i robotami budowlanymi w obiektach budowlanych. Zagadnienie te przedstawiono w aspekcie prawa i orzecznictwa sądów.

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano również zasady zlecenia robót budowlanych w warunkach ogólnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.) oraz w warunkach szczególnych – prawa zamówień publicznych, w tym kwestie związane z zawieraniem umów o roboty budowlane oraz ich rozliczaniem w aspekcie prawa i orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych.

Z drugiej strony w książce przedstawiono kompleks zagadnień związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, obowiązków właścicieli i zarządców obiektów budowlanych oraz obowiązków użytkowników, w szczególności budynków mieszkalnych, w aspekcie prawa i orzecznictwa.

Adresatem tych norm nakazu prawa budowlanego i przepisów techniczno-budowlanych jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, w tym osoba prawna, osoba fizyczna, a także podmioty zarządzające z mocy prawa, np. wspólnota mieszkaniowa (jako osoba ustawowa). Naruszenie tych norm powoduje sankcje przewidziane w przepisach karnych prawa budowlanego.

Właścicielowi nieruchomości, a także zarządcy działającemu w jego imieniu niezbędna jest wiedza o: niezawodności budynku i jego elementów, wyrobach budowlanych, warunkach technicznych projektowania, budowy oraz użytkowania budynków, specyfice konserwacji i specyfice napraw bieżących, remontach, ich planowaniu i przygotowaniu do realizacji, a także zasadach organizowania procesu budowlanego, działaniach inwestora przed organami, w tym organem administracji architektoniczno-budowlanej i organem nadzoru budowlanego, warunkach zlecenia ro-

bót budowlanych, organizacji nadzoru nad robotami budowlanymi, przedmiarach robót i obmiarach robót, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, zawieraniu umów o roboty budowlane i klauzulach takich umów, odbiorach częściowych i końcowych robót, rozliczaniu robót budowlanych, uruchamianiu wynagrodzenia wykonawcy robót, gwarancji jakości i rękojmi, karach umownych i odsetkach, zabezpieczeniach należytego wykonania umowy o roboty budowlane oraz innych zagadnieniach związanych z obsługą techniczną zarządzanego budynku, finansowaniu robót budowlanych oraz kalkulacjach nakładów na remonty przy użyciu potencjalnych stóp remontowych w powiązaniu z poziomem stosowanych czynszów.

W opracowaniu wyjaśniono zagadnienie, kto odpowiada za utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym: właściciel czy zarządca nieruchomości, co skomentowano w aspekcie prawa i orzecznictwa.

Wszystkie te zagadnienia interesujące z punktu widzenia właściciela budynku, jako zobowiązanego do utrzymania budynku w stanie należytym i jako inwestora organizującego proces budowlany, jak też istotne z punktu widzenia zarządcy nieruchomości, zostały zawarte w niniejszym opracowaniu.

Zawiera ono kompletne omówienie przepisów, w tym prawa budowlanego, przepisów techniczno-budowlanych i innych wykonawczych, o ochronie przeciwpożarowej, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawa zamówień publicznych oraz kodeksu cywilnego, wraz z odpowiednio przywołanym orzecznictwem Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych oraz z licznymi komentarzami i przykładami praktycznymi.

Książka *Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów. Przegląd, konserwacja i roboty budowlane* składa się z 16 rozdziałów opracowanych w taki sposób, by była przydatnym narzędziem w procesie przygotowania i realizacji zamierzeń budowlanych oraz pracy zarządczej i operacyjnej właścicieli nieruchomości i zarządców nieruchomości, w związku z eksploatacją obiektów budowlanych, w szczególności budynków mieszkalnych.

Rozdział 1 poświęcony jest tematyce trwałości i zużycia technicznego budynków, granic ich niezawodności oraz występujących w praktyce defektów budowlanych i przyczyn ich powstawania.

Rozdział 2 przedstawia warunki techniczne projektowania oraz budowy w obiektach nowych i starych.

Rozdział 3 opisuje warunki utrzymania technicznego obiektów budowlanego według prawa budowlanego, ustawy o ochronie przeciwpożarowej, prawa ochrony środowiska i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 4 zajmuje się szczegółowym omówieniem obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, z mocy prawa i nakazu organu.

Rozdział 5 przedstawia szczegółowo obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w zakresie prowadzenia i przechowywania dokumentacji techniczno-budowlanej.

Rozdział 6 omawia szczegółowo obowiązki władającego w zakresie eksploatacji urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu oraz obowiązki z ustawy F-gazowej.

Rozdział 7 zajmuje się problematyką oszczędności energii w budynkach.

Rozdział 8 przedstawia szczegółowo warunki użytkowania budynków mieszkalnych i obowiązki władającego oraz każdego użytkownika lokalu, w tym w warunkach wydanych zaleceń pokontrolnych, w warunkach zagrożenia dla życia, zdrowia, mienia i środowiska. W rozdziale tym przedstawiono w związku z tym szczegółowo problematykę sporów w obiektach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 9 przedstawia kompleks zagadnień związanych z realizacją konserwacji, napraw, remontów, modernizacji i innych zamierzeń inwestycyjnych, w tym zamierzeń polegających na renowacji, termomodernizacji i rewitalizacji w starych budynkach i obszarach zdegradowanych (od identyfikacji potrzeb po zasady planistyki).

Rozdział 10 poświęcony jest szczegółowemu omówieniu problematyki finansowania remontów, w tym wsparcia zewnętrznego dotacjami, subwencjami, kredytami, według różnych programów rządowych, gminnych i unijnych, a ponadto wskazuje w tym zakresie pułapki podatkowe.

Rozdział 11 przedstawia ogół zagadnień związanych z warunkami zagospodarowania działki według ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów techniczno-budowlanych, a także według najnowszych przepisów, warunki sytuowania reklam i podobnych urządzeń (według tzw. ustawy krajobrazowej), jak również uwarunkowania prawne zagospodarowania obszarów objętych rewitalizacją (według nowej ustawy o rewitalizacji).

Rozdział 12 przedstawia szczegółowo obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego związane z procesem budowlanym, w tym dotyczące dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wejściem na teren sąsiedniej nieruchomości. W rozdziale tym omówiono zasady ustalania zakresu rzeczowego i finansowego robót budowlanych.

Rozdział 13 poświęcony jest omówieniu postępowania inwestora przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, w tym w warunkach pozwolenia na bu-

dowę, w warunkach zgłoszenia budowy i w robotach nieobjętych tymi obowiązkami. Kwestią szczególną jest omówienie warunków przyłączania się inwestorów do sieci przedsiębiorstw przesyłowych. Omówiony jest cały proces od chwili rozpoczęcia budowy aż po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 14 przedstawia kwestie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz odstępstwa od projektu budowlanego, a także związane z tym postępowanie organów nadzoru budowlanego.

Rozdział 15 poświęcony jest zasadom zlecenia robót budowlanych, w tym w warunkach kodeksu cywilnego oraz prawa zamówień publicznych, od organizacji zamówienia aż po wybór najkorzystniejszej oferty, także elementy przedmiotowo istotne oferty wykonawcy.

Rozdział 16 przedstawia kompleks zagadnień związanych z zawieraniem umów o roboty budowlane, w tym z generalnym wykonawcą, a także sposoby zabezpieczenia interesów inwestora, klauzule umów, działanie i współdziałanie stron umowy, odbiory robót (zanikających, ulegających zakryciu, częściowych, końcowych i ostatecznych pogwarancyjnych) oraz rozliczanie umów i wynagrodzenia wykonawcy oraz inne zagadnienia.

W książce przytoczono liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych oraz przydatne komentarze i wskazówki. Opracowano ją według stanu prawnego na dzień 10 lipca 2016 r.

Rozdział 1

O BUDYNKACH, ICH TRWAŁOŚCI I ZUŻYCIU TECHNICZNYM

Budynki, jako obiekty budowlane, podlegają w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki normom ustawy – Prawo budowlane oraz przepisom wykonawczym, a także przepisom innych ustaw, w tym ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 191 z późn. zm.), ustawie z dnia 31 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1125), ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.).

Według przepisów prawa budowlanego obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, z uwagi na przewidywany okres użytkowania, należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
 - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) bezpieczeństwa użytkowania,
 - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
 - c) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności do szerokopasmowego dostępu do Internetu;

- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Na etapie eksploatacji obiektu budowlanego konieczne i wymagalne jest spełnienie wymagań określonych w art. 5 ust. 1 pr. bud., w szczególności przez zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa użytkowania.

1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych

Artykuł 3 pr. bud. definiuje budynek jako obiekt budowlany wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz ma fundamenty i dach. Za budynek nie może być uważany tymczasowy obiekt budowlany niezwiązany trwale z gruntem.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.), służąca potrzebom statystyki i sprawozdawczości działalności budowlanej, definiuje budynki nieco odmiennie, stanowiąc, że są to „zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów”.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych dzieli ogół budynków na budynki mieszkalne i budynki niemieszkalne.

Do budynków mieszkalnych PKOB zalicza:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe,
- 3) budynki zbiorowego zamieszkania.

Do budynków niemieszkalnych PKOB zalicza:

- 1) hotele i budynki zakwaterowania turystycznego;
- 2) budynki biurowe;
- 3) budynki handlowo-usługowe;
- 4) budynki transportu i łączności;
- 5) budynki przemysłowe i magazynowe;
- 6) ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali, zakładów opieki medycznej oraz pozostałe budynki kultury fizycznej;
- 7) pozostałe budynki niemieszkalne.

Na dalszym poziomie klasyfikacji statystycznej klasa budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzieli się na:

- 1) samodzielne budynki (pawilony, wille, domki wypoczynkowe, leśniczówki, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych, rezydencje wiejskie, domy letnie itp.);
- 2) domy bliźniacze lub szeregowe, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu, ale bez budynków gospodarstw rolnych i budynków o dwóch mieszkaniach i ich większej liczbie.

Analogiczna zasada klasyfikacji występuje w klasyfikacji budynków niemieszkalnych. Na przykład klasa budynków hoteli obejmuje: hotele, motele, gospody, pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie, z restauracjami lub bez. Podobny podział zachowują inne klasyfikacje, jak np. klasyfikacja budynków do celów związanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych nie tylko klasyfikuje obiekty budowlane, lecz także je definiuje. Ustawa – Prawo budowlane wyjaśnia pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiąc w art. 3 pkt 2a, że jest to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Szczegółowe definicje terminów: „budynek mieszkalny”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek użyteczności publicznej”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek rekreacji indywidualnej”, „budynek gospodarczy”, odnajdziemy w przepisach techniczno-budowlanych, tj. rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednakże dokładne definicje terminów „budynek

Eugenia Śleszyńska – specjalista z zakresu problematyki gospodarowania i zarządzania nieruchomościami, w tym obsługi technicznej obiektów budowlanych; prowadzi wykłady, seminaria i szkolenia na temat rynku nieruchomości; autorka wielu publikacji poświęconych wieloaspektowym zagadnieniom zarządu nieruchomościami.

Książka zawiera kompleksowe omówienie zagadnień związanych z przygotowaniem i realizacją zamierzeń budowlanych oraz wynikających z tego obowiązków inwestora i innych uczestników procesu budowlanego. Szczególnie dużo miejsca poświęcono warunkom prawnym i technicznym użytkowania obiektów istniejących oraz obowiązkowi ciążącemu z mocy prawa na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych, zwłaszcza tym czynnościom, których niewykonanie może powodować sankcje organów nadzoru budowlanego, państwowej straży pożarnej, państwowej służby zabytków.

W opracowaniu omówiono takie kwestie jak m.in.:

- obowiązki inwestora przy zgłoszeniu budowy i wnioskowaniu o pozwolenie na budowę,
- stosowanie przepisów techniczno-budowlanych, zasad i norm przy realizacji zamierzeń budowlanych,
- wejście na teren sąsiedni w toku budowy,
- tryby i warunki zlecenia robót budowlanych,
- warunki odbiorów robót oraz rozliczenia wynagrodzenia wykonawcy,
- warunki użytkowania budynków, w tym budynków mieszkalnych,
- zasady i warunki kontroli okresowych obiektu i jego elementów,
- zasady dokonywania konserwacji, napraw, remontów, modernizacji i innych zamierzeń inwestycyjnych,
- warunki postępowania w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynków i lokali.

Publikacja jest przeznaczona dla właścicieli nieruchomości, wspólnot mieszkaniowych, zarządców nieruchomości, urzędów, inwestorów, firm budowlanych, deweloperów, a także dla prawników zainteresowanych tą problematyką.



9788326490705 W02P01

ISBN 978-83-264-9070-5



9788326490705

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSCLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL