

# OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd • konserwacja • roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

---

---

PRAWO W PRAKTYCE

WYDANIE **3**

---

# OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd • konserwacja • roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

---

---

PRAWO W PRAKTYCE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

WYDANIE

**3**

Materiały uzupełniające na stronie  
www.obowiazki-wlascicieli-obiektow-budowlanych.wolterskluwer.pl  
będą dostępne do 30 czerwca 2024 r.

W razie problemów  
ze znalezieniem zdrapki  
z kodem aktywacyjnym  
prosimy o kontakt  
**tel. 801 04 45 45**

## PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy  
książki i ułatwiają  
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna  
Kontekst prawny



Pytania  
Zadania



Rozwiązania  
Odpowiedzi



Stanowisko stron  
Pogląd



Orzecznictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy



Wiadomości  
dodatkowe



Informacje powiązane,  
odesłanie

Stan prawny na 1 lutego 2022 r.

Wydawca  
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący  
Livia Śpiewak

Opracowanie redakcyjne  
ERGO Katarzyna Rybczyńska

Projekt okładek serii  
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących 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.

Szanujmy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-004-7  
3. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.  
Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 728 313 462  
e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	9
Wstęp .....	15
<b>Rozdział 1</b>	
<b>O budynkach, ich trwałości i zużyciu technicznym .....</b>	<b>23</b>
1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych .....	24
1.2. O trwałości budynku i jego elementów .....	26
1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku .....	34
1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku .....	38
<b>Rozdział 2</b>	
<b>Normalizacja w budownictwie .....</b>	<b>46</b>
2.1. niezawodność obiektu budowlanego .....	46
2.2. Normy projektowania w budownictwie .....	48
2.3. Normy dla wyrobów budowlanych .....	67
2.4. Normalizacja dla obiektów istniejących a normy techniczno-budowlane ....	79
2.5. Wymagania normowe dla bezpieczeństwa pożarowego .....	93
2.6. Możliwość zaprojektowania rozwiązań zamiennych .....	116
2.7. Warunki przystosowania budynków dla osób niepełnosprawnych .....	123
2.8. Normy a warunki bezpieczeństwa pożarowego w budynkach „starych” ...	128
2.9. Normalizacja a defekty spowodowane błędami projektowania i wykonawstwa .....	138
<b>Rozdział 3</b>	
<b>Utrzymanie techniczne obiektów budowlanych według prawa budowlanego i innych ustaw .....</b>	<b>143</b>
3.1. Użytkowanie i utrzymanie obiektu według Prawa budowlanego .....	143
3.2. Obowiązek władającego obiektem – zapewnienie niezawodności .....	152
3.3. Adresat obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu ....	158
3.4. Obowiązki w zakresie zachowania bezpieczeństwa pożarowego obiektu ...	162
3.5. Obowiązki w zakresie ochrony środowiska .....	189

3.6. Obowiązki w zakresie utrzymania obiektu zabytkowego .....	211
3.7. Defekty budynków wywołane nieprawidłową eksploatacją .....	232

#### **Rozdział 4**

##### **Kontrole okresowe i szczegółowe obowiązki właściciela obiektu**

<b>budowlanego</b> .....	237
4.1. Obligatoryjne kontrole okresowe według prawa budowlanego .....	237
4.2. Metodyka i zakres kontroli okresowych .....	255
4.3. Zasady kontroli obiektów zawierających azbest .....	309
4.4. Obowiązki wynikające z zaleceń pokontrolnych .....	312
4.5. Obowiązki z nakazu organu nadzoru budowlanego .....	322
4.6. Obowiązki w razie katastrofy budowlanej .....	333
4.7. Adresat sankcji karnych, właściciel czy zarządca nieruchomości .....	336
4.8. Sankcje karne za naruszenie prawa .....	340

#### **Rozdział 5**

##### **Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji techniczno-budowlanej** .....

5.1. Obowiązki w zakresie dokumentacji techniczno-budowlanej .....	343
5.2. Inne dokumentacje użytkowanego obiektu .....	356
5.3. Świadectwa charakterystyki energetycznej .....	361
5.4. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego .....	366

#### **Rozdział 6**

##### **Obsługa urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu**

<b>oraz urządzeń i systemów podlegających ustawie F-gazowej</b> .....	372
6.1. Normalizacja urządzeń technicznych a dozór techniczny .....	372
6.2. Modernizacja starych dźwigów osobowych .....	400
6.3. Obowiązki eksploatacyjne urządzeń wynikające z ustawy F-gazowej .....	402

#### **Rozdział 7**

##### **Wymagania energooszczędności i izolacyjności cieplnej** .....

7.1. Cele polityki energetycznej .....	409
7.2. Efektywność energetyczna i zadania ustawowe .....	416
7.3. Energooszczędność w budynkach istniejących wybudowanych pod rządem poprzednich norm i przepisów .....	423
7.4. Nowe wymagania energooszczędności i ochrony cieplnej .....	441
7.5. Charakterystyka energetyczna budynków i obowiązki władających .....	453

#### **Rozdział 8**

##### **Warunki użytkowania budynku mieszkalnego – obowiązki właściciela**

<b>i użytkownika</b> .....	460
8.1. Obowiązki władającego według przepisu techniczno-budowlanego .....	463
8.2. Warunki prawidłowego użytkowania lokalu .....	483

8.3. Działanie w sytuacji zagrożenia .....	498
8.4. Warunki użytkowania instalacji i urządzeń lokalu .....	509
8.5. Odpowiedzialność i sankcje .....	519

## **Rozdział 9**

<b>Konserwacje, naprawy, remonty, modernizacje .....</b>	<b>531</b>
9.1. Przegląd pojęć i definicji. Konserwacja, naprawa, remont, ulepszenia .....	535
9.2. Specyfika konserwacji .....	547
9.3. Specyfika działań naprawczych .....	561
9.4. Specyfika remontów odtworzeniowych budynków .....	576
9.5. Analiza opłacalności remontu odtworzeniowego .....	588
9.6. Zasady ogólne planistyki działalności remontowej .....	592
9.7. Problematyka odtwarzania starych zasobów mieszkaniowych .....	598
9.8. Zamierzenia inwestycyjne w nieruchomości .....	610

## **Rozdział 10**

<b>Obowiązki inwestora związane z zagospodarowaniem działki .....</b>	<b>627</b>
10.1. Prawne i społeczno-gospodarcze ograniczenia inwestora .....	627
10.2. Warunki zabudowy według Prawa budowlanego i przepisów techniczno- -budowlanych .....	633
10.3. Zagospodarowanie działki według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	659
10.4. Warunki sytuowania reklam i podobnych obiektów według przepisów krajobrazowych .....	682
10.5. Uwarunkowania zagospodarowania obszarów rewitalizacji .....	692
10.6. Inwestycje obcych inwestorów na działce właściciela nieruchomości .....	703

## **Rozdział 11**

<b>Obowiązki inwestora związane z procesem budowlanym .....</b>	<b>709</b>
11.1. Inwestor a dysponowanie nieruchomością na cele budowlane .....	714
11.2. Wejście inwestora na teren sąsiedniej nieruchomości .....	729
11.3. Obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego .....	739
11.4. Ustalenie zakresu zamierzenia budowlanego oraz warunków jego wykonania .....	785

## **Rozdział 12**

<b>Procedury przed organem administracji architektoniczno-budowlanej .....</b>	<b>803</b>
12.1. Kierunek zmian prawa budowlanego .....	803
12.2. Pozwolenie na budowę .....	806
12.3. Pozwolenie na rozbiórkę i jej zgłoszenie do organu .....	832
12.4. Pozwolenia organów dotyczące obiektu zabytkowego .....	842
12.5. Zgłoszenie budowy .....	854
12.6. Warunki przyłączania obiektów do sieci .....	875

12.7. Rozpoczęcie budowy i obowiązki uczestników procesu budowlanego ....	896
12.8. Obowiązki po zakończeniu budowy .....	910

### **Rozdział 13**

<b>Legalne odstępstwa a postępowania w sprawie samowoli budowlanych ...</b>	<b>928</b>
13.1. Odstępstwa od norm przepisów techniczno-budowlanych .....	928
13.2. Postępowanie w warunkach odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego .....	939
13.3. Postępowanie w warunkach samowoli budowlanych .....	954
13.4. Uprozczone postępowanie w sprawie starych samowoli budowlanych ...	962
13.5. Inne przesłanki postępowania w sprawie wstrzymania robót .....	968
13.6. Adresaci postępowania i sankcje karne za samowole budowlane .....	977

### **Rozdział 14**

<b>Zlecenie robót budowlanych .....</b>	<b>987</b>
14.1. Zlecenie według przepisów kodeksu cywilnego .....	987
14.2. Udzielanie zamówień według Prawa zamówień publicznych .....	994
14.3. Organizacja postępowania zamawiającego .....	1016
14.4. Obowiązki zamawiającego związane z wyborem najkorzystniejszej oferty .....	1045
14.5. Cena ofertowa za roboty budowlane według prawa i orzecznictwa ....	1064

### **Rozdział 15**

<b>Umowy o roboty budowlane .....</b>	<b>1071</b>
15.1. Istota, forma i treść umowy o roboty budowlane .....	1071
15.2. Umowa o roboty budowlane z generalnym wykonawcą .....	1090
15.3. Sposoby zabezpieczenia wykonania umowy o roboty budowlane .....	1101
15.4. Klauzule w umowach o roboty budowlane .....	1125
15.5. Działanie i współdziałanie stron w toku umowy .....	1143
15.6. Odbiory robót i rozliczenia, w tym pogwarancyjne .....	1161
15.7. Wynagrodzenia w umowach o roboty budowlane i ich rozliczanie ....	1187
15.8. Roszczenia finansowe stron z umowy o roboty budowlane .....	1211

<b>Bibliografia .....</b>	<b>1221</b>
---------------------------	-------------



## 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.

Normalizacja obowiązująca w budownictwie opiera się na normach zagospodarowania przestrzennego, na normalizacji zabudowy działek i terenów, na realizacji zamierzeń budowlanych zgodnie z normami przepisów techniczno-budowlanych oraz na normalizacji stosowania wyrobów budowlanych o odpowiednich właściwościach dla budowy obiektów o określonym przeznaczeniu. Co do obiektów użytkowanych jedną z ważniejszych regulacji prawnych jest ustalenie warunków technicznego utrzymania obiektów budowlanych, w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa środowiska.

Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz przepisy techniczno-budowlane, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.), określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, oraz to, w jaki sposób powinny być utrzymane. Wskazane przepisy określają w szczególności zasady projektowania, budowy i użytkowania obiektów budowlanych. Użytkowanie budynku wymaga posiadania dokumentacji technicznej, w tym posiadania świadectw energetycznych, prowadzenia książki obiektu 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 należyтым 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. Zagadnienia te przedstawiono w aspekcie prawa i orzecznictwa sądów.

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano również zasady zlecenia robót budowlanych w warunkach ogólnych kodeksu cywilnego oraz w warunkach szczególnych – prawa zamówień publicznych, w tym kwestie związane z zawieraniem umów o roboty budowlane oraz ich rozliczaniem w kontekście prawa i orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych.

Ponadto 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, nie tylko w zakresie przepisów prawa budowlanego oraz przepisów techniczno-budowlanych, ale również przepisów o ochronie przeciwpożarowej.

Wyjaśniono również aspekt niezawodności użytkowanych obiektów budowlanych i ich instalacji i urządzeń, w tym instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej, będący podstawową przesłanką zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania.

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

## Rozdział 1

# O BUDYNKACH, ICH TRWAŁOŚCI I ZUŻYCIU TECHNICZNYM

Budynki, jako obiekty budowlane, podlegają w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiorczy normom ustawy – Prawo budowlane oraz przepisom wykonawczym, a także przepisom innych ustaw, w tym ustawie z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 869 ze zm.), ustawie z 21.12.2000 r. o dozorcze technicznym (Dz.U. z 2021 r. poz. 272 ze zm.), ustawie z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ustawie z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze 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 tym osoby starsze;
- 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 należyтым 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 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), Dz.U. Nr 112, poz. 1316 ze 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 wielomieszkaniaowe,
- 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 mieszkalny” i „budynek niemieszkalny” zawarte są jedynie w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: „Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem”, a budynki niemieszkalne „to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. W przypadku, gdy co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest do celów mieszkalnych, budynek klasyfikowany jest jako budynek mieszkalny”.

Definicje określone w PKOB mają zastosowanie w różnych dziedzinach, w tym w prawie podatkowym, do celów właściwej klasyfikacji usług w podatku od towarów i usług, a w szczególności przy dostawie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, a nawet przy świadczeniu usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.

Klasyfikacja obiektów budowlanych, o której mowa, powinna być konsekwencją stanu przeznaczenia obiektu określonego w pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie lub stanu powstałego w wyniku zmiany sposobu użytkowania, o ile taka nastąpiła na warunkach zgodnych z wskazanym wyżej prawem, co oznacza, że klasyfikowania obiektów do określonych grup lub klas nie można dokonywać w sposób dowolny.

## 1.2. O trwałości budynku i jego elementów

Budynek jako dzieło budowlane nie jest rzeczą jednorodną, na jego całość składa się wiele elementów, takich jak np.:

- 1) fundamenty,
- 2) ściany podziemia,
- 3) stropy podziemia,
- 4) ściany kondygnacji nadziemnych,
- 5) stropy i schody kondygnacji nadziemnych,
- 6) dach z układem konstrukcji, pokryciem i obróbkami,
- 7) ścianki działowe,
- 8) posadzki i podłóża,
- 9) stolarka okienna i drzwiowa,
- 10) tynki i malatura,
- 11) ślusarka i elementy kowalski,
- 12) inne elementy wewnętrzne,

- 13) elewacja zewnętrzna wraz z innymi elementami,
- 14) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
- 15) instalacja gazowa,
- 16) instalacja centralnego ogrzewania,
- 17) instalacja elektryczna,
- 18) urządzenia techniczne, np. kotłownia,
- 19) inne instalacje i urządzenia techniczne.

O trwałości budynku decydują jego elementy techniczne, zwłaszcza elementy nośne, które nadają budynkowi cechę długowieczności, czyli długotrwałego użytkowania. Z kolei na trwałość poszczególnych elementów technicznych budynku wpływają użyte do budowy materiały (wyroby budowlane) i ich właściwości oraz cechy. O trwałości elementów budynku decyduje właściwość materiałów oraz zastosowana technologia budowy. Strop żelbetowy monolityczny charakteryzuje się większą trwałością niż strop na belkach drewnianych, fundamenty betonowe mają większą trwałość niż fundamenty ceglane, a budynek murowany z dachem żelbetowym charakteryzuje się większą trwałością niż budynek drewniany.

## Znaczenie terminów „trwałość” i „trwały”?

Według źródeł encyklopedycznych trwały to zdatny do użytku przez długi czas, odporny na działanie czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Przymiot trwałości budynku należy rozumieć jako zdolność do użytkowania w długim okresie. Trwałość jest cechą szczególną każdego obiektu budowlanego, świadczy o jego zdolności do zachowania założonych parametrów i wymagań użytkowych w określonym czasie.

Na trwałość budynków wpływa głównie technologia budowy oraz zastosowane rozwiązania konstrukcyjne (ustroje konstrukcji nośnej).

W technologii budowy wymienia się budowę z:

- 1) cegieł (a także bloczków lub pustaków),
- 2) konstrukcji monolitycznych,
- 3) elementów prefabrykowanych (betonowych lub żelbetu),
- 4) drewna i materiałów drewnopochodnych,
- 5) elementów stalowych.

Ważna dla sprawy trwałości obiektu budowlanego konstrukcja nośna, odpowiednio do technologii budowy, może być:

- 1) konstrukcją ścianową (złożoną ze ścian i stropów),
- 2) konstrukcją szkieletową (złożoną ze słupów i płyt lub słupów i belek),
- 3) konstrukcją mieszaną (złożoną ze ścian i szkieletu słupowo-płytowego).

Książka w sposób syntetyczny i przystępny omawia wszystkie obowiązki związane z przygotowaniem i realizacją zamierzeń budowlanych oraz utrzymaniem technicznym obiektów budowlanych, ich instalacji i urządzeń.

Porusza przy tym zagadnienia, w świetle obowiązującego prawa i orzecznictwa, takie jak:

- warunki techniczne projektowania i użytkowania budynków,
- konserwacja i naprawy bieżące oraz remonty,
- zawieranie umów o roboty budowlane i zasady organizowania procesu budowlanego,
- działanie inwestora przed organami,
- odbiory częściowe i końcowe robót oraz gwarancje jakości i rękojmi,
- zasady prowadzenia dokumentacji techniczno-budowlanej oraz książki obiektu budowlanego,
- metodyka przeprowadzania przeglądów technicznych obiektów budowlanych,
- kto odpowiada za utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym i estetycznym: właściciel czy zarządca nieruchomości.

Publikacja jest wszechstronnym poradnikiem dla każdego właściciela i zarządcy obiektu budowlanego (w tym dla wspólnot mieszkaniowych), inwestorów realizujących zamierzenia budowlane oraz firm zarządców nieruchomości, firm budowlanych, deweloperskich oraz obsługi inwestycyjnej. Będzie przydatna urzędnikom, pracownikom organów administracji, prawnikom i sędziom. Może zainteresować również przedstawiciele nauki prawa.

**Eugenia Śleszyńska** – specjalistka 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.



9788382860047 W03P01

ISBN 978-83-8286-004-7



9 788382 860047

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca

