

Michał Substyk

UTRZYMANIE I KONTROLA OKRESOWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

(z suplementem elektronicznym)

Wydanie II



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
Gdańsk 2016

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	33
5.1. Określenie zużycia obiektu budowlanego	33
5.2. Przeglądy i kontrole obiektu budowlanego	37
5.2.1. Przeglądy nieobligatoryjne	38
5.2.2. Przeglądy obligatoryjne	39
5.2.2.1. Dozór techniczny	39
5.2.2.2. Zabezpieczenia przeciwpożarowe	40
5.2.2.3. Kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego	40
Kontrole coroczne	41
Kontrole dużych obiektów	44
Kontrole pięcioletnie	45
Kontrola bezpiecznego użytkowania	47
Kontrola w przypadku zgłoszenia o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń obiektu budowlanego	48
Kontrola stanu technicznego kotłów	49
Kontrola urządzeń w systemach klimatyzacji	50
Kontrola wypełniania ustawowych obowiązków przez właściciela lub zarządcę	50
Zwolnienia z wykonywania kontroli	50

Osoby uprawnione do wykonywania kontroli	51
Działania w trakcie kontroli	54
Nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego	55
Wytyczne do prowadzenia kontroli	55
Czynności wstępne	56
Zakres kontroli	56
Zawartość protokołu z kontroli	57
6. Książka obiektu budowlanego	61
6.1. Zasady prowadzenia książki obiektu budowlanego	61
6.2. Zawartość książki obiektu budowlanego	68
7. Zaplanowanie robót remontowo-budowlanych	91
7.1. Ustalenie zakresu rzeczowego robót	93
7.2. Wytyczne do projektowania	94
7.3. Zaplanowanie budżetu	95
7.4. Harmonogram działań	96
8. Przygotowanie robót remontowo-budowlanych	99
9. Realizacja i odbiory robót remontowo-budowlanych	103
9.1. Kiedy zgłoszenie, a kiedy pozwolenie na budowę?	103
9.2. Dokumentacja robót remontowo-budowlanych	109
9.3. Rozpoczęcie robót remontowo-budowlanych	111
9.3.1. Plan BIOZ	112
9.4. Dokumentowanie realizacji robót remontowo-budowlanych	113
9.5. Nadzór i kontrola realizacji robót remontowo-budowlanych	114
9.6. Zmiany w trakcie realizacji robót remontowo-budowlanych	116
9.7. Odbiory robót	117
9.7.1. Odbiory w przepisach prawa	117
9.7.2. Odbiory robót ulegających zakryciu lub zanikowych	119
9.7.3. Określenie zasad dokonywania odbiorów budowlanych	119
9.7.4. Odbiór do użytkowania	121
9.7.5. Warunkowe pozwolenie na użytkowanie	123
10. Rozliczenie wykonanych robót	124
11. Procedury postępowania przy wykryciu wad i usterek budowlanych	125
11.1. Pojęcie wady i rękojmi	126

11.2. Umowa o roboty budowlane	127
11.3. Narzędzia prawne do egzekwowania usuwania wad, rękojmia.	128
11.4. Termin w dochodzeniu roszczeń z tytułu wad przedmiotu umowy.	131
11.5. Nienależyte wykonanie zobowiązania	134
11.6. Gwarancja	134
11.7. Odpowiedzialność za wady	136
11.8. Źródła wad i błędów budowlanych	137
11.9. Zapisy w umowie o roboty budowlane ułatwiające egzekwowanie usuwania wad	139
11.10. Jak skutecznie dochodzić usunięcia wad.	140
12. Użytkowanie budynków	143
12.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	143
12.2. Warunki techniczne użytkowania budynków	145
13. Kary za brak wypełniania obowiązków w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych.	147
14. Formularze	149
Załączniki	153
Źródła	197
Przepisy prawne	197
Literatura	198
Strony internetowe	198