

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie.....	17
-------------------	----

Rozdział 1.

PROCES BUDOWLANY EKSPLOATACYJNY	19
---------------------------------------	----

1. Podstawowe informacje o procesie budowlanym.....	19
1.1. Pojęcie procesu budowlanego.....	19
1.2. Struktura procesu budowlanego	20
2. Podstawowe pojęcia dotyczące procesu eksploatacyjnego obiektu budowlanego.....	22
2.1. Pojęcie eksploatacji obiektów budowlanych.....	22
2.2. Etapy procesu eksploatacji obiektu budowlanego.....	23
2.3. System eksploatacji obiektu budowlanego	23
3. Użytkowanie obiektu budowlanego.....	26
3.1. Informacje wprowadzające.....	26
3.2. Pojęcie „okres użytkowania obiektu budowlanego”	27
3.3. Zagadnienie użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem.....	28
3.4. Etapy użytkowania obiektu budowlanego	30
3.5. Zagadnienie oddawania obiektów budowlanych do użytkowania	30
3.6. Warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.....	36
3.7. Niewłaściwe postępowania użytkowników obiektów budowlanych mogą być przyczyną awarii i katastrof budowlanych.....	36
4. Utrzymywanie obiektów budowlanych	37
5. Zarządzanie eksploatacją obiektu budowlanego.....	39
5.1. Pojęcie zarządzania.....	39
5.2. Zarząd zwykły i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	39
5.3. Aktualne uwarunkowania prawne w zakresie zarządzania nieruchomościami.....	42
5.4. Istota zarządzania nieruchomościami	47
5.5. Najważniejsze czynności wykonywane w ramach zarządzania i administrowania nieruchomości	49
5.6. Formy organizacyjne zarządzania eksploatacją obiektów budowlanych	54

Rozdział 2.

PODSTAWY PRAWNE REALIZACJI PROCESU BUDOWLANEGO	57
--	----

1. Identyfikacja pojęcia „przepisy”	57
2. Zakres regulacji przepisów prawa budowlanego	57
2.1. Zawartość ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	57
2.2. Przepisy wykonawcze do ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	59
3. Przepisy z obszaru budownictwa.....	61
4. Przepisy techniczno-budowlane	66
4.1. Rodzaje przepisów techniczno-budowlanych.....	66

4.2. Procedura odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w przypadku projektowania nowych obiektów budowlanych	67
5. Zagadnienie przestrzegania zasad wiedzy technicznej w czasie projektowania, budowania i eksploatacji obiektu budowlanego	71
5.1. Wprowadzenie	71
5.2. Problem obligatoryjności stosowania norm powołanych w przepisach prawa.....	72
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych	76
6.1. Zakres rozporządzenia	76
6.2. Ogólne warunki użytkowania budynków mieszkalnych	77
6.3. Ogólne warunki użytkowania lokali	77
6.4. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.	78
6.5. Użytkowanie przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych	78
6.6. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych.....	79
6.7. Użytkowanie instalacji ciepłej wody użytkowej	80
6.8. Użytkowanie instalacji wodociągowej	80
6.9. Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej	81
6.10. Użytkowanie wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych	81
6.11. Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania	82
6.12. Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych.....	82
6.13. Użytkowanie instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym.....	84
6.14. Użytkowanie instalacji elektrycznej	85
6.15. Użytkowanie instalacji piorunochronnej	86

Rozdział 3.

OBIEKTY BUDOWLANE JAKO PRZEDMIOTY PROCESU BUDOWLANEGO (INWESTYCYJNEGO I EKSPLOATACYJNEGO)	89
1. Obiekty budowlane – klasyfikacja i rodzaje obiektów	89
1.1. Pojęcie „obiekt budowlany”	89
1.2. Podział obiektów budowlanych według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB).....	90
1.3. Klasyfikacja obiektów budowlanych w ustawie – <i>Prawo budowlane</i>	92
1.4. Rodzaje obiektów budowlanych według przepisów prawa budowlanego.....	94
2. Właściwość obiektu budowlanego.....	96
2.1. Co należy rozumieć pod pojęciem właściwości obiektu budowlanego?.....	96
2.2. Wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe stosowane do opisu właściwości użytkowych budynków	97
2.3. Właściwości obiektu budowlanego są uzależnione od jego rodzaju i przeznaczenia obiektu budowlanego	100

2.4. Właściwości użytkowe obiektu budowlanego	100
2.5. Właściwości techniczne obiektu budowlanego	100
2.6. Pojęcie parametrów technicznych i parametrów użytkowych.....	103
2.7. Stan techniczny i estetyczny obiektu budowlanego	105
3. Proces zmiany stanu obiektu budowlanego	110
3.1. Wprowadzenie	110
3.2. Pogarszanie się stanu technicznego obiektu budowlanego w czasie eksploatacji wywołuje potrzebę diagnozowania technicznego obiektu.	113
3.3. Stan obiektu budowlanego w aspekcie bezpieczeństwa i użyteczności	115
3.4. Przyczyny techniczne zmiany stanu technicznego obiektów budowlanych.....	118
4. Wymagania techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane	127
4.1. Grupy wymagań.....	127
4.2. Wymagania dotyczące projektowania i budowania obiektu budowlanego.....	128
4.3. Wymagania dotyczące eksploatacji obiektu budowlanego.....	129
4.4. Źródła prawne wymagań podstawowych obiektów budowlanych.....	130
4.5. Ogólna charakterystyka wymagań podstawowych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane	131

Rozdział 4.

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA (ZARZĄDCY) OBIEKTU BUDOWLANEGO W PROCESIE EKSPLOATACJI OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	181
1. Źródła prawa nakładające obowiązki na właściciela (zarządcę) w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	181
2. Wykaz obowiązków właściciela (zarządcy) w procesie eksploatacji obiektów budowlanych wynikających z przepisów ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	181
3. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego w zakresie ogólnych zasad utrzymywania i użytkowania obiektów budowlanych – określonych w przepisach art. 61 ust. 5 ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	182
4. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) poddawania obiektów okresowym kontrolom	183
5. Ustawa – <i>Prawo budowlane</i> jako źródło prawa zobowiązujące do wykonywania okresowych kontroli w obiektach budowlanych	184
6. Ustawa – <i>O charakterystyce energetycznej budynków</i> jako źródło prawa zobowiązujące do wykonywania okresowych kontroli w budynkach.....	187
7. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego wynikające z przepisów ustawy – <i>O zakazie stosowania azbestu</i> i przepisów aktów wykonawczych do tej ustawy	188
8. Obowiązki właścicieli nieruchomości wynikających z przepisów ustawy – <i>O utrzymaniu czystości i porządku w gminach</i>	189
9. Obowiązki właścicieli nieruchomości wynikających z przepisów ustawy – <i>O drogach publicznych</i>	190
10. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska.....	191

11. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego wynikające z przepisów ustawy – <i>O dozorze technicznym</i>	193
12. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) skutecznego reagowania na uwagi wynikające z kontroli okresowych.	193
13. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) przechowywania przez okres istnienia obiektu budowlanego dokumentów dotyczących obiektu.	194
14. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) udostępniania właściwym organom dokumentów dotyczących obiektów budowlanych.....	195
15. Obowiązek przestrzegania zasad postępowania w razie zamierzonej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.....	195
16. Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej.....	196
17. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego	198
17.1. Ogólne informacje na temat książki obiektu budowlanego.....	198
17.2. Zasady prowadzenia książki obiektu budowlanego	199
17.3. Wymagania dotyczące sposobu wpisywania danych do książki obiektu	199
17.4. Kiedy powinna być założona książka obiektu budowlanego?.....	201
17.5. Zakres książki obiektu budowlanego.....	201
17.6. Problemy związane z prowadzeniem książki obiektu budowlanego	215
18. Obowiązki i postępowanie właścicieli (zarządców) obiektów budowlanych w procesie eksploatacji obiektów i terenów związane z zachowaniem wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego	219
18.1. Wprowadzenie	219
18.2. Ogólne obowiązki i zasady postępowania	220
18.3. Zabezpieczenie użytkowanych obiektów i terenów przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem	220
18.4. Obowiązek opracowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.....	221
18.5. Obowiązek zapewnienia w czasie użytkowania obiektu budowlanego szybkiego i bezpiecznego opuszczenia strefy zagrożonej lub objętej pożarem.....	222
18.6. Obowiązek okresowego czyszczenia przewodów dymowych i spalinowych	223
18.7. Nieprawidłowości w zakresie usuwania zanieczyszczeń z przewodów spalinowych i dymowych	225
18.8. Obowiązek okresowego czyszczenia instalacji wentylacyjnych oraz klimatyzacyjnych	226

Rozdział 5.

PROBLEMY EKSPLOATACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.....231

1. Identyfikacja problemów związanych z procesem eksploatacyjnym obiektów budowlanych	231
1.1. Zasadnicze problemy związane z eksploatacją obiektów budowlanych.....	231

1.2. Przykładowe problemy szczegółowe związane z eksploatacją obiektów budowlanych.....	232
2. Problem zawilgocenia w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	235
2.1. Wprowadzenie	235
2.2. Zagadnienie określania wilgotności materiałów budowlanych.....	236
2.3. Źródła wilgoci w elementach obiektów budowlanych.....	237
2.4. Skutki nadmiernego zawilgocenia obiektu budowlanego	244
2.5. Wymagana kolejność postępowania przeciwdziałającym destrukcyjnym wpływom wilgoci w obiekcie budowlanym	245
2.6. Metody likwidacji przyczyn zawilgocenia obiektów budowlanych.....	247
2.7. Metody eliminujące możliwość dalszego zawilgocenia ścian.....	247
2.8. Metody osuszania	250
2.9. Tynki renowacyjne.....	251
3. Problemy utrzymania obiektów budowlanych w sezonie zimowym.....	252
3.1. Zagadnienie zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych w sezonie zimowym	252
3.2. Problem śniegu na połączeniach dachowych budynków	252
3.3. Problem śliskich chodników oraz schodów zewnętrznych	265
3.4. Problem ochrony przed skutkami zagrożenia okresu zimowego	266
3.5. Systemy ochrony przed zagrożeniami okresu zimowego.....	269
4. Problemy związane z utrzymaniem zieleni na terenie nieruchomości	274
4.1. Wprowadzenie	274
4.2. Funkcje i rola zieleni	274
4.3. Problem ochrony zieleni.....	275
4.4. Utrzymanie zieleni.....	276
4.5. Zasady uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów	276
5. Problem samowoli budowlanych w eksploatacyjnym procesie budowlanym.....	285
5.1. Istota samowoli budowlanej	285
5.2. Konsekwencje prawne samowoli budowlanej.....	286
5.3. Przesłanki legalizacji samowoli.....	286
5.4. Przypadek obiektu budowlanego będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę (art. 48 Pb)	287
5.5. Przypadek obiektu budowlanego będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia (art. 49b Pb)	290
5.6. Przypadek prowadzenia robót budowlanych, o których mowa w art. 50 ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	293
5.7. Problem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.....	298
6. Użytkowanie obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.....	301
6.1. Wprowadzenie	301
6.2. Istota ochrony zabytków.....	301
6.3. Prawa i obowiązki właściciela, użytkownika obiektu wpisanego do rejestru zabytków.....	302
7. Problemy związane z termomodernizacją budynków w procesie ich eksploatacji	305

7.1.	Na czym polega termomodernizacja i jakie daje korzyści?.....	305
7.2.	Najczęstsze przyczyny straty ciepła	306
7.3.	Standardowe prace w przedsięwzięciach termomodernizacyjnych.....	306
7.4.	Korzyści z przedsięwzięć termomodernizacyjnych.....	306
7.5.	Oszczędności z inwestycji termomodernizacyjnych	307
7.6.	Rodzaje kosztów w przedsięwzięciach termomodernizacyjnych.....	307
7.7.	Jak ocenić opłacalność termomodernizacji?.....	308
7.8.	Podstawowe pojęcia dotyczące termomodernizacji	309
7.9.	Premia termomodernizacyjna	310
7.10.	Premia remontowa	311
7.11.	Premia kompensacyjna	312
7.12.	Zasady udzielania premii.....	313
7.13.	Audyt energetyczny i audyt remontowy.....	314
8.	Problem utrzymania dźwigów w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	328
8.1.	Podstawowe informacje dotyczące dźwigów	328
8.2.	Ogólna charakterystyka urządzeń dźwigowych.	329
8.3.	Wymagania techniczno-eksploatacyjne dotyczące dźwigów	333
8.4.	Dźwigi są urządzeniami podlegającymi dozorowi technicznemu.....	334
8.5.	Konserwacja dźwigów w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	335
9.	Problemy związane z utrzymaniem obiektów budowlanych i terenów z wyrobami zawierającymi azbest oraz usuwaniem wyrobów zawierających azbest z obiektów i terenów	341
9.1.	Rodzaje azbestu i wyrobów zawierających azbest	341
9.2.	Właściwości i zastosowanie azbestu oraz klasyfikacja wyrobów zawierających azbest	341
9.3.	Oddziaływanie azbestu na zdrowie człowieka	342
9.4.	Regulacje prawne dotyczące zagadnienia azbestu	344
9.5.	Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski.....	346
9.6.	Procedury bezpiecznego postępowania przy użytkowaniu, konserwacji i usuwaniu wyrobów zawierających azbest – wynikające z polskich przepisów prawnych oraz dyrektyw i dobrych praktyk, zalecanych przez Unię Europejską	348
9.7.	Baza wyrobów i odpadów zawierających azbest.....	353
9.8.	Kto płaci za usuwanie azbestu?	353
10.	Problem korozji w eksploatacji obiektów budowlanych	354
10.1.	Wprowadzenie	354
10.2.	Rodzaje destrukcji korozyjnych	355
10.3.	Problem narażenia obiektów budowlanych na korozję	355
10.4.	Klasyfikacja środowisk korozyjnych.....	356
10.5.	Przyczyny procesu korozji materiałów i wyrobów budowlanych.....	362
10.6.	Zachowanie się podstawowych materiałów budowlanych w środowiskach agresywnych	362
10.7.	Korozja stali.....	366
10.8.	Korozja drewna.....	367

10.9. Kamienie naturalne	368
10.10. Mur ceglany	368
10.11. Korozja biologiczna	368
10.12. Skutki korozji w budownictwie	369
10.13. Podstawowe czynniki skutecznego zabezpieczenia budowli przed korozją	370
10.14. Profilaktyka w ochronie przed korozją w budownictwie.....	371
11. Problemy korozji biologicznej w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	373
11.1. Istota korozji biologicznej	373
11.2. Charakterystyka wybranych zagrożeń biologicznych	374
11.3. Glony	377
11.4. Techniczne szkodniki drewna	380
11.5. Podstawowe informacje dotyczące diagnostyki mykologicznej	382
12. Problemy dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.....	386
12.1. Wprowadzenie	386
12.2. Pojęcie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.....	387
12.3. Problem zapisu w ewidencjach budynków oraz ewidencjach działalności gospodarczej.	389
12.4. Wymagania prawne dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.....	389
12.5. Postępowanie organu nadzoru budowlanego w razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia	391
12.6. Podsumowanie	393

Rozdział 6.

PROBLEMY BEZPIECZEŃSTWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	394
1. Zagadnienia bezpieczeństwa obiektów budowlanych	394
1.1. Wprowadzenie	394
1.2. Istota bezpieczeństwa obiektów budowlanych	395
2. Zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych	401
2.1. Wprowadzenie	401
2.2. Zagrożenia bezpieczeństwa obiektu budowlanego.....	402
2.3. Rodzaje zagrożeń bezpieczeństwa obiektów budowlanych	402
2.4. Sytuacja prawna wystąpienia zagrożeń bezpieczeństwa obiektu budowlanego.....	403
2.5. Uwarunkowania zagrożenia bezpieczeństwa	404
3. Przyczyny wystąpienia zagrożeń bezpieczeństwa obiektów budowlanych	404
3.1. Podział przyczyn zagrożeń bezpieczeństwa obiektów budowlanych.....	404
3.2. Błędy popełniane w procesie budowlanym przyczynami zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych.....	405
3.3. Klasyfikacja przyczyn uszkodzeń i zniszczeń obiektów budowlanych.....	406

3.4. Przyczyny techniczne uszkodzenia i zniszczenia obiektów budowlanych.....	407
3.5. Symptomy zagrożenia bezpieczeństwa obiektu budowlanego.....	407
4. Monitorowanie stanu bezpieczeństwa obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji	408
4.1. Wprowadzenie	408
4.2. Formy monitorowania bezpieczeństwa obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji	409
5. Kontrole obiektów budowlanych dokonywane przez organy państwowe.....	417
5.1. Wprowadzenie	417
5.2. Czynności kontrolne prowadzone przez Inspekcję Ochrony Środowiska	417
5.3. Czynności kontrolne prowadzone przez Dozór Techniczny.....	419
5.4. Czynności kontrolne prowadzone przez Państwową Straż Pożarną.....	430
5.5. Czynności kontrolne prowadzone przez Państwową Inspekcję Pracy	433
5.6. Czynności kontrolne prowadzone przez Państwową Inspekcję Sanitarną	436
5.7. Czynności kontrolne prowadzone przez Organy Ochrony Zabytków.....	438
5.8. Zasady współdziałania organów nadzoru budowlanego z organami policji, Państwowej Inspekcji Pracy oraz z Państwowej Straży Pożarnej	442

Rozdział 7.

DIAGNOSTYKA TECHNICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO W PROCESIE JEGO EKSPLOATACJI	444
1. Uwarunkowania diagnostyki technicznej obiektów budowlanych.....	444
1.1. Potrzeba oceny stanu bezpieczeństwa obiektów budowlanych.....	444
1.2. Utrudnienia w dokonywaniu oceny stanu technicznego	445
1.3. Dokonywanie okresowych kontroli umożliwia zachowanie bezpieczeństwa obiektu budowlanego.....	446
1.4. Identyfikacja sytuacji, w której mogą wystąpić zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych.....	447
1.5. Cel i etapy diagnostyki technicznej obiektu budowlanego lub jego części.....	448
1.6. Etapy diagnostyki technicznej obiektu budowlanego lub jego części.....	450
1.7. Zakres diagnozy technicznej obiektu budowlanego	450
1.8. Formy działań diagnostycznych w procesie eksploatacji obiektu budowlanego.....	453
2. Opracowania techniczne w procesie diagnostyki technicznej obiektów budowlanych.....	454
2.1. Klasyfikacja opracowań technicznych dotyczących stanu obiektów budowlanych.....	454
2.2. Zawartość opracowań technicznych	456
2.3. Przypadki, w których jest konieczne wykonywanie opracowań technicznych w zakresie robót i obiektów budowlanych	457
2.4. Potrzeby, dla których są wykonywane opracowania techniczne w zakresie obiektów budowlanych.....	459

2.5.	Problemy związane z wykonywaniem opracowań technicznych	459
2.6.	Opracowania techniczne jako dowody w postępowaniach administracyjnych i sądowych.....	460
3.	Procedura oceny stanu konstrukcji istniejącego obiektu budowlanego.....	464
3.1.	Wymagany zakres działań	464
3.2.	Inwentaryzacja konstrukcji obiektu budowlanego	465
3.3.	Identyfikacja środowiska oddziałującego na obiekt budowlany	465
3.4.	Badanie rzeczywistej jakości materiałów konstrukcji.....	466
3.5.	Przemieszczenia i morfologia rys.....	472
3.6.	Skutki obciążenia termicznego konstrukcji obiektów budowlanych.....	474
3.7.	Określenie obciążenia konstrukcji.....	475
3.8.	Ocena stanu podłoża gruntowego	475
3.9.	Ocena korozji zbrojenia, betonu, muru i drewna.....	476
3.10.	Ocena innych właściwości stanu technicznego obiektu budowlanego	476
3.11.	Identyfikacja schematów statycznych.....	476
3.12.	Identyfikacja obciążeń konstrukcji	477
3.13.	Analiza wytrzymałościowa konstrukcji obiektu budowlanego	477
3.14.	Obciążenia próbne	477
4.	Metody naprawcze stosowane w obiektach budowlanych	478
4.1.	Wprowadzenie	478
4.2.	Metody naprawcze konstrukcji murowych.....	479
4.3.	Metody naprawcze konstrukcji betonowych i żelbetowych.....	480
4.4.	Metody wzmacniania konstrukcji drewnianych	481
5.	Osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w procesie budowlanym	481
5.1.	Wprowadzenie	481
5.2.	Działalność uznawana za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie.....	481
5.3.	Ogólne wymagania dotyczące osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.....	482
5.4.	Problem rzeczoznawstwa budowlanego w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	484
5.5.	Problem doskonalenia zawodowego osób wykonujących opracowania techniczne w zakresie obiektów budowlanych.....	485

Rozdział 8.

OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.....

1.	Zagadnienie okresowych kontroli obiektów budowlanych	487
1.1.	Prawne uwarunkowania dotyczące wykonywania okresowych kontroli obiektów budowlanych	487
1.2.	Miejsce okresowych kontroli w diagnostyce technicznej obiektów budowlanych.....	489
1.3.	Pojęcie „okresowa kontrola” a pojęcie „przeglądu”.....	489
1.4.	Rodzaje okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wynikających z przepisów ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	490
1.5.	Dokumentowanie wykonania okresowej kontroli rocznej	491
1.6.	Obowiązki właściciela (zarządcy) do dokonaniu kontroli.....	492

2.	Okresowa kontrola roczna obiektów budowlanych.....	492
2.1.	Zakres okresowej rocznej kontroli obiektów budowlanych	492
2.2.	Sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu	493
2.3.	Sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – podlegających kontroli rocznej zgodnie z art. 62.1 pkt b Pb	500
2.4.	Sprawdzenie stanu technicznego instalacji gazowych podlegających kontroli rocznej zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 Pb	501
2.5.	Sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych podlegających kontroli rocznej zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 Pb	503
3.	Okresowa kontrola pięcioletnia obiektów budowlanych.....	508
3.1.	Zakres okresowej kontroli pięcioletniej.....	508
3.2.	Kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.....	510
3.3.	Sprawdzenie estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia.	510
3.4.	Kontrola instalacji elektrycznych i piorunochronnych w budynku.....	511
4.	Okresowa kontrola obiektów wielkopowierzchniowych.....	515
4.1.	Wprowadzenie	515
4.2.	Zakres kontroli okresowych obiektów wielkopowierzchniowych	517
4.3.	Termin kontroli okresowej rocznej „obiektów wielkopowierzchniowych”	518
4.4.	Wymagania odnoszące się do osób przeprowadzających kontrolę okresową obiektu wielkopowierzchniowego (o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 Pb).....	519
5.	Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego	519
6.	Kontrola w przypadku zgłoszenia nieuzasadnionych ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Pb	520
7.	Kontrola placów zabaw oraz innych miejsc rekreacji dla dzieci i młodzieży	521
7.1.	Wprowadzenie	521
7.2.	Europejski projekt zapewnienia bezpieczeństwa na placach zabaw	524
7.3.	Zagadnienie kontroli placów zabaw	527
7.4.	Wymagania w zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy placów zabaw	530
7.5.	Problem potwierdzenia bezpieczeństwa rozwiązania placów zabaw	530
8.	Okresowe kontrole wynikające z przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej	531
8.1.	Wprowadzenie zagadnienia kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji.....	531
8.2.	Obowiązek kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji w użytkowanych budynkach.....	531
8.3.	Osoby uprawnione do dokonywania kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku	532
8.4.	Wymagania dotyczące zawartości protokołu z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji.....	533

8.5. Zasady weryfikacji protokołów z kontroli systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji	534
8.6. Przepisy karne związane z naruszeniem zasad dokonywania kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji.....	535

Rozdział 9.

ROBOTY BUDOWLANE W PROCESIE EKSPLOATACJI OBIEKTÓW

BUDOWLANYCH.....	537
1. Pojęcie robót budowlanych.....	537
1.1. Wprowadzenie	537
1.2. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach prawa	537
1.3. Klasyfikacje działalności, wyrobów i usług oraz obiektów budowlanych.....	538
1.4. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	538
1.5. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach ustawy o <i>zamówieniach publicznych</i>	539
1.6. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w <i>sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD)</i>	539
1.7. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach rozporządzenia w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.10.2008 w <i>sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU)</i>	540
1.8. Pojęcie „roboty budowlane” w statystyce działalności budowlanej publikowanej przez GUS.....	540
1.9. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach ustawy – <i>Kodeks cywilny</i>	542
2. Klasyfikacja prawna robót występujące w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	543
2.1. Rodzaje robót występujących w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	543
2.2. Roboty (niebudowlane) związane z utrzymywaniem ciągłości eksploatacyjnej obiektów budowlanych i zapewnianiem właściwych warunków ich użytkowania	543
3. Identyfikacja rodzajowa robót budowlanych występujących w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	548
3.1. Klasyfikacja prawna robót budowlanych w ustawie – <i>Prawo budowlane</i>	548
3.2. Roboty budowlane przywracające obiektom budowlanych cechy techniczne i użytkowe.....	549
3.3. Roboty budowlane dostosowujące obiekty budowlane do nowych wymogów technicznych i użytkowych.....	553
3.4. Rozbiórka obiektu budowlanego lub jego części	556
4. Wymagania prawne dotyczące prowadzenia robót budowlanych w procesie ich eksploatacji	556
4.1. Wprowadzenie	556
4.2. Pozwolenie na budowę	561
4.3. Wymagania formalne dotyczące zgłoszenia robót budowlanych.....	570

Rozdział 10.

ORGANY ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ WŁAŚCIWE W SPRAWACH

ROBÓT I OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.....	578
1. System organów administracji publicznej	578
2. Obszary działania organów administracji publicznej w budownictwie.....	579
3. Zasady postępowania organów administracji publicznej działającej w obszarze budownictwa	580
4. Podstawowe obowiązki organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.....	581
5. Zadania organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	582
5.1. Zadania organów administracji architektoniczno-budowlanej	582
5.2. Zadania organów nadzoru budowlanego	582
6. Współpraca organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego	583
7. Relacje między organami administracji publicznej	584
7.1. Nadzór nad działalnością organów nadzoru budowlanego.....	584
7.2. Nadzór nad działalnością organów administracji architektoniczno-budowlanej.....	584
8. Organy administracji publicznej właściwe w sprawach obiektów i robót budowlanych na szczeblu powiatowym	585
8.1. Administracja architektoniczno-budowlana na szczeblu powiatowym.....	585
8.2. Nadzór budowlany na szczeblu powiatowym	586
9. Organy administracji publicznej właściwe w sprawach obiektów i robót budowlanych na szczeblu wojewódzkim.....	589
9.1. Administracja architektoniczno-budowlana na szczeblu wojewódzkim.....	589
9.2. Nadzór budowlany na szczeblu wojewódzkim.....	590
9.3. Działalność kontrolna organów administracji architektoniczno-budowlanej.....	592
10. Działalność kontrolna organów nadzoru budowlanego	594
10.1. Zadania kontrolne	594
10.2. Rodzaje kontroli.....	595
10.3. Częstotliwość kontroli	596
10.4. Uprawnienia organów nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań kontrolnych.....	598
10.5. Działania organów nadzoru budowlanego wynikające z nieodpowiedniego stanu technicznego obiektów budowlanych.....	601
10.6. Sprawdzanie wykonania nałożonych obowiązków	606

Rozdział 11.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRAWNA WŁAŚCICIELA ZARZĄDCY)

W PROCESIE EKSPLOATACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.....	607
1. Wprowadzenie	607
2. Odpowiedzialność cywilna	609
2.1. Zakres odpowiedzialności cywilnej.....	609

2.2. Odpowiedzialność cywilnoprawna osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.....	610
2.3. Odpowiedzialność za skutki wypadku spowodowanego niewłaściwym utrzymaniem	612
2.4. Członkowie Izby Samorządu Zawodowego wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie podlegają obowiązkowi ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	620
3. Odpowiedzialność karna uczestników inwestycyjnego procesu budowlanego.....	620
3.1. Osoby podlegające odpowiedzialności karnej.....	620
3.2. Odpowiedzialność karna osób w budownictwie.....	621
3.3. Regulacje ustawy – <i>Prawo budowlane</i> w zakresie odpowiedzialności karnej	622
3.4. Problem odpowiedzialności karnej właściciela (zarządcy) za niedopełnienie obowiązków w zakresie ochrony przeciwpożarowej	627

Rozdział 12.

ORZECZNICTWO W ZAKRESIE PROCESU EKSPLOATACYJNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.....

1. Wprowadzenie	628
2. Podstawowe informacje dotyczące postępowania administracyjnego	629
3. Wybrane orzecznictwo.....	632
3.1. Wprowadzenie.....	632
3.2. Orzecznictwo w zakresie utrzymania obiektów budowlanych.....	632
3.3. Orzecznictwo w sprawach robót budowlanych w procesie eksploatacji obiektów budowlanych.....	639
Literatura.....	648