

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	25
Rozdział 1.	
PROCES BUDOWLANY EKSPLOATACYJNY	29
1. Podstawowe informacje o procesie budowlanym	29
1.1. Pojęcie procesu budowlanego	29
1.2. Struktura procesu budowlanego	30
1.2.1. Cel procesu budowlanego	30
1.2.2. Przedmioty procesu budowlanego	31
1.2.3. Podmioty procesu budowlanego	31
2. Podstawowe pojęcia dotyczące procesu eksploatacyjnego obiektu budowlanego	32
2.1. Pojęcie eksploatacji obiektów budowlanych	32
2.2. Etapy procesu eksploatacji obiektu budowlanego	33
2.3. System eksploatacji obiektu budowlanego	34
3. Użytkowanie obiektu budowlanego	36
3.1. Informacje wprowadzające	36
3.2. Pojęcie „okres użytkowania obiektu budowlanego”	37
3.3. Zagadnienie użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem	38
3.4. Etapy użytkowania obiektu budowlanego	40
3.5. Zagadnienie oddawania obiektów budowlanych do użytkowania	40
3.5.1. Postępowanie inwestora po zakończeniu robót budowlanych	40
3.5.2. Problemy oddawania obiektów budowlanych do użytkowania	42
3.5.2.1. Problem pozwolenia na użytkowanie w przypadku zakończenia robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa	42
3.5.2.2. Zagadnienie możliwości rozpoczęcia wcześniejszego użytkowania obiektu budowlanego realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę	42
3.5.2.3. Kiedy kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna odpowiedzialność właściciela?	44
3.6. Warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych	45
3.7. Niewłaściwe postępowanie użytkowników obiektów budowlanych może być przyczyną awarii i katastrof budowlanych	45
4. Utrzymywanie obiektów budowlanych	46
5. Zarządzanie eksploatacją obiektu budowlanego	48
5.1. Pojęcie zarządzania	48
5.2. Zarząd zwykły i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu	49
5.3. Aktualne uwarunkowania prawne w zakresie zarządzania nieruchomościami	51
5.4. Istota zarządzania nieruchomościami	56
5.5. Najważniejsze czynności wykonywane w ramach zarządzania nieruchomościami	58
5.6. Formy organizacyjne zarządzania eksploatacją obiektów budowlanych	63

Rozdział 2.

PODSTAWY PRAWNE REALIZACJI PROCESU BUDOWLANEGO	65
1. Identyfikacja pojęcia „przepisy”	65
2. Zakres regulacji przepisów prawa budowlanego	65
2.1. Zawartość ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	65
2.2. Przepisy wykonawcze do ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	67
3. Przepisy z obszaru budownictwa	69
4. Przepisy techniczno-budowlane	73
4.1. Rodzaje przepisów techniczno-budowlanych	73
4.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury – <i>W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>	74
4.2.1. Ogólny wykaz zagadnień	74
4.2.2. Warunki stosowania przepisów rozporządzenia	75
4.3. Problem odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych	75
4.3.1. Wprowadzenie	75
4.3.2. Uwarunkowania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych	76
4.3.3. Postępowanie w sprawie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w odniesieniu do projektowanych obiektów budowlanych	76
4.3.4. Odstępstwo od warunków technicznych w przypadku planowania ich nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania	78
5. Zagadnienie przestrzegania zasad wiedzy technicznej w czasie projektowania, budowania i eksploatacji obiektu budowlanego	79
5.1. Wprowadzenie	79
5.2. Problem obligatoryjności stosowania norm powołanych w przepisach prawa	80
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji – <i>W sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych</i>	83
6.1. Zakres rozporządzenia	83
6.2. Ogólne warunki użytkowania budynków mieszkalnych	84
6.3. Ogólne warunki użytkowania lokali	85
6.4. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu	85
6.5. Użytkowanie przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych	86
6.6. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych	87
6.7. Użytkowanie instalacji ciepłej wody użytkowej	87
6.8. Użytkowanie instalacji wodociągowej	88
6.9. Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej	88
6.10. Użytkowanie wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych	89
6.11. Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania	89
6.12. Użytkowanie instalacji i urządzeń gazowych	90
6.13. Użytkowanie instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym	91
6.14. Użytkowanie instalacji elektrycznej	92
6.15. Użytkowanie instalacji piorunochronnej	94

Rozdział 3.

**OBIEKTY BUDOWLANE JAKO PRZEDMIOTY PROCESU BUDOWLANEGO
(INWESTYCYJNEGO I EKSPLOATACYJNEGO)**

1. Obiekty budowlane – klasyfikacja i rodzaje obiektów	95
1.1. Pojęcie „obiekt budowlany”	95
1.2. Podział obiektów budowlanych według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB)	96
1.3. Klasyfikacja obiektów budowlanych w ustawie – <i>Prawo budowlane</i>	99
1.4. Rodzaje obiektów budowlanych według przepisów prawa budowlanego	100
2. Właściwość obiektu budowlanego	102
2.1. Zagadnienie właściwości obiektu budowlanego	102
2.2. Wskaźniki powierzchniowe i kubaturowe stosowane do opisu właściwości użytkowych budynków	103
2.3. Właściwości obiektu budowlanego są uzależnione od jego rodzaju i przeznaczenia obiektu budowlanego	105
2.4. Właściwości użytkowe obiektu budowlanego	106
2.5. Właściwości techniczne obiektu budowlanego	106
2.6. Pojęcie parametrów technicznych i parametrów użytkowych	108
2.7. Stan techniczny i estetyczny obiektu budowlanego	110
2.7.1. Wprowadzenie	110
2.7.2. Pojęcie stanu technicznego obiektu budowlanego	110
2.7.3. Pojęcie stanu estetycznego obiektu budowlanego	111
2.7.4. Stany eksploatacyjne obiektu budowlanego	113
3. Proces zmiany stanu obiektu budowlanego	115
3.1. Wprowadzenie do zagadnienia zmiany stanu obiektu budowlanego	115
3.2. Zagadnienia zużycia obiektu budowlanego	116
3.2.1. Podstawowe rodzaje zużycia obiektu budowlanego	116
3.2.2. Zużycie techniczne obiektu budowlanego	118
3.2.3. Zużycie społeczne niematerialne obiektu budowlanego	122
3.2.4. Zużycie ekonomiczne obiektu budowlanego	123
3.3. Stan obiektu budowlanego w aspekcie bezpieczeństwa i użyteczności	124
3.3.1. Wprowadzenie	124
3.3.2. Problem oceny stanu technicznego obiektu budowlanego	125
3.3.3. Identyfikacja stanów technicznych obiektu budowlanego	127
3.3.4. Ocena stanu obiektu budowlanego i możliwości jego dalszego bezpiecznego użytkowania	130
3.3.5. Zagadnienie kontroli stanu technicznego i oceny przydatności obiektu budowlanego do dalszego użytkowania	130
3.3.6. Roboty budowlane umożliwiające odtworzenie stanu zdatności obiektu budowlanego	134
3.3.7. Istotne działania podejmowane przez właściciela (zarządcę) obiektu budowlanego w ramach utrzymywania obiektu budowlanego	134
4. Wymagania techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane	135
4.1. Grupy wymagań	135
4.2. Wymagania dotyczące projektowania i budowania obiektu budowlanego	136

4.3. Wymagania dotyczące eksploatacji obiektu budowlanego	137
4.4. Źródła prawne wymagań podstawowych obiektów budowlanych	138
4.5. Ogólna charakterystyka wymagań podstawowych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane	140
4.5.1. Wymagania w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji obiektu budowlanego	140
4.5.2. Wymagania w zakresie bezpieczeństwa pożarowego obiektów budowlanych	142
4.5.3. Wymagania w zakresie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych	147
4.5.4. Wymagania w zakresie higieny, zdrowia i ochrony środowiska obiektów budowlanych	148
4.5.5. Wymagania w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami odnoszące się do obiektów budowlanych	150
4.5.6. Wymagania w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej obiektów budowlanych	151
4.5.7. Wymagania dotyczące obiektów budowlanych, w zakresie zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych	153
4.5.8. Zapewnienie warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem obiektu	155
4.5.9. Dostęp do usług telekomunikacyjnych	155
4.5.10. Zapewnienie utrzymania właściwego stanu technicznego	156
4.5.11. Zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich	158
4.5.12. Zapewnienie niezbędnych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy ..	159
4.5.12.1. Wymagania ogólne	159
4.5.12.2. Ogólne przepisy bhp	160
4.5.13. Zapewnienie ochrony ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej	164
4.5.14. Wytyczne Szefa Obrony Cywilnej w sprawie zasad postępowania z zasobami budownictwa ochronnego	165
4.5.15. Zapewnienie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską	169
4.5.16. Zapewnienie odpowiedniego usytuowania obiektu na działce budowlanej	174
4.5.17. Zapewnienie poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej	180
4.5.18. Warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy	181

Rozdział 4.

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA (ZARZĄDCY) W PROCESIE EKSPLOATACJI OBIEKTU BUDOWLANEGO

1. Źródła prawa nakładające obowiązki na właściciela (zarządcę) w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	187
--	-----

2. Wykaz obowiązków właściciela (zarządcy) w procesie eksploatacji obiektów budowlanych wynikających z przepisów ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	187
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>	188
4. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) poddawania obiektów okresowym kontrolom	188
5. Ustawa – <i>Prawo budowlane</i> jako źródło prawa zobowiązujące do wykonywania okresowych kontroli w obiektach budowlanych	189
6. Ustawa – <i>O charakterystyce energetycznej budynków</i> jako źródło prawa zobowiązujące do wykonywania okresowych kontroli w budynkach	192
7. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego wynikające z przepisów ustawy – <i>O zakazie stosowania azbestu</i> i przepisów aktów wykonawczych do tej ustawy	193
8. Obowiązki właścicieli nieruchomości wynikających z przepisów ustawy – <i>O utrzymaniu czystości i porządku w gminach</i>	195
9. Obowiązki właścicieli nieruchomości wynikających z przepisów ustawy – <i>O drogach publicznych</i>	196
10. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego wynikające z przepisów ustawy – <i>Prawo ochrony środowiska</i>	198
11. Obowiązki właściciela (zarządcy) obiektu budowlanego wynikające z przepisów ustawy – <i>O dozorze technicznym</i>	199
12. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) skutecznego reagowania na uwagi wynikające z kontroli okresowych	199
13. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) przechowywania przez okres istnienia obiektu budowlanego dokumentów dotyczących obiektu	200
14. Obowiązek (właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego) udostępniania właściwym organom dokumentów dotyczących obiektów budowlanych	201
15. Obowiązek przestrzegania zasad postępowania w razie zamierzonej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	201
16. Obowiązki właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej	202
17. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego	204
17.1. Ogólne informacje na temat książki obiektu budowlanego	204
17.2. Zasady prowadzenia książki obiektu budowlanego	204
17.3. Wymagania dotyczące sposobu wpisywania danych do książki obiektu	205
17.4. Kiedy powinna być założona książka obiektu budowlanego?	206
17.5. Zakres książki obiektu budowlanego	206
17.6. Problemy związane z prowadzeniem książki obiektu budowlanego	218
18. Obowiązki i postępowanie właścicieli (zarządców) obiektów budowlanych w procesie eksploatacji obiektów i terenów związane z zachowaniem wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego	220
18.1. Wprowadzenie	220
18.2. Ogólne obowiązki i zasady postępowania	220
18.3. Zabezpieczenie użytkowanych obiektów i terenów przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem	221

18.4. Obowiązek opracowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego	222
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
18.8.1. Podstawowe wiadomości dotyczące przygotowania, kontroli oraz czyszczenia instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych	226
18.8.2. Kontrola czystości instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych	227
18.8.3. Metody czyszczenia instalacji wentylacyjnych i klimatyzacyjnych ...	228
18.8.4. Kontrole okresowe wentylacji pożarowej w budynkach	228
Rozdział 5.	
PROBLEMY EKSPLOATACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	230
1. Identyfikacja problemów związanych z procesem eksploatacyjnym obiektów budowlanych	230
1.1. Zasadnicze problemy związane z eksploatacją obiektów budowlanych	230
1.2. Przykładowe problemy szczegółowe związane z eksploatacją obiektów budowlanych	231
2. Problem zawilgocenia w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	234
2.1. Wprowadzenie	234
2.2. Zagadnienie określania wilgotności materiałów budowlanych	235
2.3. Źródła wilgoci w elementach obiektów budowlanych	236
2.3.1. Najważniejsze źródła wilgoci w elementach obiektów budowlanych	236
2.3.2. Woda znajdująca się w gruncie	236
2.3.3. Woda pochodząca z opadów atmosferycznych	238
2.3.4. Woda technologicznie wprowadzana do obiektu budowlanego	239
2.3.5. Woda kondensacyjna	240
2.3.6. Woda sorpcyjna	241
2.3.7. Woda pochodząca z awarii instalacji	241
2.3.8. Woda generowana przez człowieka	241
2.4. Skutki nadmiernego zawilgocenia obiektu budowlanego	242
2.5. Wymagana kolejność postępowania przeciwdziałającym destrukcyjnym wpływow wilgoci w obiekcie budowlanym	243
2.6. Metody likwidacji przyczyn zawilgocenia obiektów budowlanych	244
2.7. Metody eliminujące możliwość dalszego zawilgocenia ścian	245
2.7.1. Wprowadzenie	245
2.7.2. Metody polegające na odtworzeniu izolacji poziomej	245
2.8. Metody osuszania	247
2.9. Tynki renowacyjne	249
3. Problemy utrzymania obiektów budowlanych w sezonie zimowym	249

3.1. Zagadnienie zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych w sezonie zimowym	249
3.2. Problem śniegu na połaciach dachowych budynków	250
3.2.1. Zagadnienie obciążenia śniegiem	250
3.2.2. Problemy bezpieczeństwa związane z zaleganiem śniegu na dachu	243
3.2.3. Problemy związane z odśnieżaniem dachów	254
3.2.4. Ogólne wymagania bezpieczeństwa związanego z odśnieżaniem dachów budynków oraz usuwaniem nawisów i sopli lodowych	255
3.2.5. Zagrożenia bezpieczeństwa wynikające z oblodzenia elementów obiektów budowlanych, w tym występowania sopli i nawisów śniegowych	257
3.2.5.1. Rodzaje zagrożeń	257
3.2.5.2. Problem sopli i nawisów śniegowych	257
3.2.5.3. Zagrożenie ludzi, elementów obiektu budowlanego oraz mienia od upadku sopli lub nawisów śniegowych	260
3.3. Problem śliskich chodników oraz schodów zewnętrznych	261
3.4. Problem ochrony przed skutkami zagrożenia okresu zimowego	262
3.4.1. Metody ochrony przed skutkami zagrożenia okresu zimowego	262
3.4.2. Metody aktywne ochrony przed skutkami zagrożenia charakterystycznymi dla okresu zimowego	263
3.4.3. Metody bierne ochrony przed skutkami zagrożenia charakterystycznymi dla okresu zimowego	263
3.4.3.1. Rodzaje metod ochrony biernej	263
3.4.3.2. Problem stosowania soli do likwidowania śliskości chodników i jezdni dróg i ulic	264
3.5. Systemy ochrony przed zagrożeniami okresu zimowego	265
3.5.1. Wprowadzenie	265
3.5.2. Systemy odśnieżania dachów	265
3.5.3. Dachowe systemy przeciwooblodzeniowe	266
3.5.3.1. Zalety systemów przeciwooblodzeniowych	266
3.5.3.2. Ogólne zasady funkcjonowania elektrycznych dachowych systemów przeciwooblodzeniowych	267
3.5.3.3. Wymagania dotyczące mocy zainstalowanej systemu przeciwooblodzeniowego na dachu	268
3.5.3.4. Układanie kabli grzejnych w rynnach i rurach spustowych	269
3.5.4. Urządzenia przeciwooblodzeniowe pozabudynkowe	269
4. Problemy związane z utrzymaniem zieleni na terenie nieruchomości	270
4.1. Wprowadzenie	270
4.2. Funkcje i rola zieleni	271
4.3. Problem ochrony zieleni	271
4.4. Utrzymanie zieleni	272
4.5. Zasady uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów	272
4.5.1. Podstawy prawne	272
4.5.2. Procedura uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów	275
4.5.2.1. Wniosek	275

4.5.2.2. Termin i sposób załatwienia wniosku	276
4.5.2.3. Opłaty za usunięcie drzew i krzewów	278
5. Problem samowoli budowlanych w eksploatacyjnym procesie budowlanym	279
5.1. Istota samowoli budowlanej	279
5.2. Konsekwencje prawne samowoli budowlanej	281
5.3. Przestanki legalizacji samowoli	283
5.4. Przypadek obiektu budowlanego będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia (art. 48 ustawy – <i>Prawo budowlane</i>)	284
5.5. Przypadek prowadzenia robót budowlanych, o których mowa w art. 50 ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	287
5.6. Problem nielegalnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	290
5.6.1. Wprowadzenie	290
5.6.2. Procedura postępowania organu nadzoru budowlanego w przypadku nielegalnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	291
5.6.3. Właściciel (lub zarządca obiektu budowlanego) jest adresatem decyzji wydanej na podstawie art. 71a ust 4 Pb	292
6. Użytkowanie obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską	294
6.1. Wprowadzenie	294
6.2. Istota ochrony zabytków	294
6.3. Prawa i obowiązki właściciela, użytkownika obiektu wpisanego do rejestru zabytków	295
7. Problemy związane z termomodernizacją budynków w procesie ich eksploatacji	298
7.1. Na czym polega termomodernizacja i jakie daje korzyści?	298
7.2. Najczęstsze przyczyny straty ciepła	298
7.3. Standardowe prace w przedsięwzięciach termomodernizacyjnych	298
7.4. Korzyści z przedsięwzięć termomodernizacyjnych	299
7.5. Oszczędności z inwestycji termomodernizacyjnych	299
7.6. Rodzaje kosztów w przedsięwzięciach termomodernizacyjnych	300
7.7. Jak ocenić opłacalność termomodernizacji?	300
7.8. Podstawowe pojęcia dotyczące termomodernizacji	301
7.9. Premia termomodernizacyjna	303
7.10. Premia remontowa	303
7.11. Premia kompensacyjna	304
7.12. Zasady udzielania premii	304
7.13. Audyt energetyczny i audyt remontowy	305
7.13.1. Ogólne wymagania w zakresie formy audytu energetycznego i części audytu remontowego	305
7.13.2. Audyt energetyczny	306
7.13.3. Weryfikacja audytu energetycznego oraz audytu remontowego	307
7.13.3.1. Weryfikacja audytu energetycznego	307

7.13.3.2. Weryfikacja audytu remontowego	307
7.13.3.3. Postępowanie weryfikacyjne w zakresie audytu	307
7.13.4. Zagadnienia, na które audytorzy powinni zwrócić uwagę przy sporządzaniu audytów energetycznych	308
7.13.5. Realizacja termomodernizacji	310
7.13.6. Ogólne zasady przyznawania premii przez Bank Gospodarstwa Krajowego	310
7.13.7. Przykładowa termomodernizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego	312
7.13.8. Uwarunkowania prowadzenia robót budowlanych związanych z potrzebami termomodernizacji – wynikające z przepisów ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	313
7.13.9. Problem wyboru metody ocieplenia ścian zewnętrznych	314
7.13.9.1. Wprowadzenie	314
7.13.9.2. Rozwiązania w zakresie materiałów izolacyjnych stosowane w systemach ociepleń ścian zewnętrznych w systemie ETCIS	315
7.13.10. Podsumowanie	318
8. Problem utrzymania dźwigów w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	319
8.1. Podstawowe informacje dotyczące dźwigów	319
8.2. Ogólna charakterystyka urządzeń dźwigowych	320
8.2.1. Ogólna klasyfikacja urządzeń dźwigowych	320
8.2.2. Dźwigi elektryczne z napędem liniowym	320
8.2.3. Dźwigi hydrauliczne	320
8.2.4. Dźwigi o napędzie śrubowym	321
8.2.5. Ogólna charakterystyka dźwigów osobowych	321
8.2.6. Ogólna charakterystyka dźwigów towarowych	322
8.3. Wymagania techniczno-eksploatacyjne dotyczące dźwigów	322
8.3.1. Wymagania krajowe	322
8.3.2. Wymagania Unii Europejskiej	323
8.4. Dźwigi są urządzeniami podlegającymi dozorowi technicznemu	324
8.5. Konserwacja dźwigów w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	325
8.5.1. Wprowadzenie	325
8.5.2. Wykonywanie konserwacji dźwigów	326
8.5.3. Instrukcja konserwacji dźwigów	326
8.5.4. Wymagana częstotliwość przeglądów w procesie eksploatacji dźwigu ...	327
8.5.5. Wymagania dotyczące osób zajmujących się konserwacją dźwigów	327
8.5.5.1. Konserwator dźwigu	327
8.5.5.2. Obowiązki konserwatora dźwigu	328
8.5.5.3. Zasady BHP w konserwacji	329
8.5.5.4. Współpraca konserwatora z dozorem technicznym	329
8.5.5.5. Wykonywanie konserwacji dźwigów	329
8.5.5.6. Współpraca konserwatora dźwigu z właścicielem (zarządcą) obiektu budowlanego	330

9. Problemy związane z utrzymaniem obiektów budowlanych i terenów z wyrobami zawierającymi azbest oraz usuwaniem wyrobów zawierających azbest z obiektów i terenów	330
9.1. Rodzaje azbestu i wyrobów zawierających azbest	330
9.2. Właściwości i zastosowanie azbestu oraz klasyfikacja wyrobów zawierających azbest	331
9.3. Oddziaływanie azbestu na zdrowie człowieka	332
9.4. Regulacje prawne dotyczące zagadnienia azbestu	333
9.4.1. Międzynarodowe uwarunkowania formalne związane ze stosowaniem i usuwaniem azbestu	333
9.4.2. Krajowe akty prawne regulujące zagadnienia związane z azbestem	333
9.5. Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski	335
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	337
9.6.1. Rodzaje procedur	337
9.6.2. Procedura dotycząca obowiązków i postępowania właścicieli oraz zarządców przy użytkowaniu obiektów i terenów z wyrobami zawierającymi azbest	337
9.6.3. Procedura dotycząca obowiązków i postępowania właścicieli i zarządców przy usuwaniu wyrobów zawierających azbest z obiektów lub terenów	339
9.7. Baza wyrobów i odpadów zawierających azbest	341
9.8. Kto płaci za usuwanie azbestu?	341
10. Problem korozji w eksploatacji obiektów budowlanych	432
10.1. Wprowadzenie	342
10.2. Rodzaje destrukcji korozyjnych	343
10.3. Problem narażenia obiektów budowlanych na korozję	343
10.4. Klasyfikacja środowisk korozyjnych	344
10.5. Przyczyny procesu korozji materiałów i wyrobów budowlanych	349
10.6. Zachowanie się podstawowych materiałów budowlanych w środowiskach agresywnych	350
10.6.1. Beton i zaprawy cementowe oraz cementowo-wapienne	350
10.6.2. Korozja stali	353
10.6.3. Korozja drewna	354
10.6.4. Korozja kamieni naturalnych	355
10.6.5. Korozja murów ceglanych	355
10.6.6. Korozja biologiczna	355
10.7. Skutki korozji w budownictwie	356
10.7.1. Klasyfikacja skutków korozji	356
10.7.2. Skutki techniczne korozji	356
10.8. Podstawowe czynniki skutecznego zabezpieczenia budowli przed korozją ...	357
10.9. Profilaktyka w ochronie przed korozją w budownictwie	357

10.9.1. Profilaktyka w ochronie przed korozją w poszczególnych fazach procesu budowlanego	357
10.9.2. Ochrona konstrukcji obiektów budowlanych przed korozją	358
11. Problemy korozji biologicznej w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	359
11.1. Pojęcie korozji biologicznej	359
11.2. Charakterystyka wybranych zagrożeń biologicznych	360
11.2.1. Grzyby	360
11.2.2. Pleśnie	362
11.2.3. Zagadnienie szkodliwości grzybów domowych	362
11.2.4. Glony	363
11.2.5. Techniczne szkodniki drewna	366
11.2.5.1. Istota zagrożenia	366
11.2.5.2. Najczęściej spotykane techniczne szkodniki drewna w Polsce	366
11.2.5.3. Metody stosowane w walce z technicznymi szkodnikami drewna	367
11.3. Podstawowe informacje dotyczące diagnostyki mykologicznej	367
11.3.1. Wprowadzenie	368
11.3.2. Etapy diagnostyki mykologicznej	368
11.3.3. Zalecenia	370
11.3.4. Stosowanie chemicznych preparatów grzybobójczych	371
12. Problemy dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	372
12.1. Wprowadzenie	372
12.2. Pojęcie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części ...	372
12.3. Problem zapisu w ewidencjach budynków oraz ewidencjach działalności gospodarczej	374
12.4. Wymagania prawne dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	375
12.4.1. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	375
12.4.2. Procedura dotycząca – zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	376
12.4.3. Termin dokonania zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	376
12.4.4. Kiedy można dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	377
12.4.5. Kiedy organ wnosi sprzeciw dotyczący zamierzonej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części	377
12.5. Postępowanie organu nadzoru budowlanego w razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia	377
12.5.1. Procedura postępowania organu nadzoru budowlanego	377
12.5.2. Kto jest adresatem decyzji wydanej na podstawie art. 71a ust 4 nakazującej przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego?	378

Rozdział 6.

PROBLEMY BEZPIECZEŃSTWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	380
1. Zagadnienia bezpieczeństwa obiektów budowlanych	380
1.1. Wprowadzenie	380
1.2. Istota bezpieczeństwa obiektów budowlanych	380
2. Zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych	386
2.1. Wprowadzenie	386
2.2. Zagrożenia bezpieczeństwa obiektu budowlanego	387
2.3. Rodzaje zagrożeń bezpieczeństwa obiektów budowlanych	387
2.4. Sytuacja prawna wystąpienia zagrożeń bezpieczeństwa obiektu budowlanego ..	388
2.5. Uwarunkowania zagrożenia bezpieczeństwa	388
3. Przyczyny wystąpienia zagrożeń bezpieczeństwa obiektów budowlanych	389
3.1. Podział przyczyn zagrożeń bezpieczeństwa obiektów budowlanych	389
3.2. Błędy popełniane w procesie budowlanym przyczynami zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych	390
3.3. Klasyfikacja przyczyn uszkodzeń i zniszczeń obiektów budowlanych	391
3.4. Przyczyny techniczne uszkodzenia i zniszczenia obiektów budowlanych	391
3.5. Symptomy zagrożenia bezpieczeństwa obiektu budowlanego	392
4. Monitorowanie stanu bezpieczeństwa obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji	393
4.1. Wprowadzenie	393
4.2. Formy monitorowania bezpieczeństwa obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji	394
4.2.1. Monitorowanie bezpieczeństwa wewnętrznego obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji	394
4.2.1.1. Formy monitorowania bezpieczeństwa wewnętrznego obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji	394
4.2.1.2. Monitorowanie stałe instrumentalne stanu obiektów budowlanych, wynikające z przepisów prawa	395
4.2.1.3. Monitorowanie okresowe obiektów budowlanych, wynikające z przepisów prawa	397
4.2.1.4. Monitorowanie obiektów budowlanych dokonywane przez organy państwowe	398
4.2.1.4.1. Identyfikacja organów państwowych uprawnionych do monitorowania obiektów budowlanych	398
4.2.1.4.2. Monitorowanie bezpieczeństwa zewnętrznego obiektu budowlanego w procesie jego eksploatacji przez organy ochrony środowiska	399
4.2.1.4.3. Monitorowanie obiektów budowlanych przez Dozór Techniczny	403
4.2.1.4.4. Monitorowanie obiektów budowlanych przez Państwową Straż Pożarną	411
4.2.1.4.5. Monitorowanie obiektów budowlanych przez Państwową Inspekcję Pracy	414

4.2.1.4.6. Monitorowanie obiektów budowlanych przez Państwową Inspekcję Sanitarną	417
4.2.1.4.7. Monitorowanie obiektów budowlanych przez Organy Ochrony Zabytków	419
4.2.2. Zasady współdziałania organów nadzoru budowlanego z wybranymi organami państwowymi	422

Rozdział 7.

DIAGNOSTYKA TECHNICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO W PROCESIE JEGO EKSPLOATACJI

1. Uwarunkowania diagnostyki technicznej obiektów budowlanych	424
1.1. Potrzeba oceny stanu bezpieczeństwa obiektów budowlanych	424
1.2. Utrudnienia w dokonywaniu oceny stanu technicznego	425
1.3. Dokonywanie okresowych kontroli umożliwia zachowanie bezpieczeństwa obiektu budowlanego	426
1.4. Identyfikacja sytuacji, w której mogą wystąpić zagrożenia bezpieczeństwa obiektów budowlanych	427
1.5. Cel i etapy diagnostyki technicznej obiektu budowlanego lub jego części	428
1.6. Etapy diagnostyki technicznej obiektu budowlanego lub jego części	429
1.7. Zakres diagnozy technicznej obiektu budowlanego	430
1.8. Formy działań diagnostycznych w procesie eksploatacji obiektu budowlanego	433
2. Opracowania techniczne w procesie diagnostyki technicznej obiektów budowlanych	434
2.1. Klasyfikacja opracowań technicznych dotyczących stanu obiektów budowlanych	434
2.2. Zawartość opracowań technicznych	436
2.3. Przypadki, w których jest konieczne wykonywanie opracowań technicznych w zakresie robót i obiektów budowlanych	436
2.4. Potrzeby, dla których są wykonywane opracowania techniczne w zakresie obiektów budowlanych	438
2.5. Problemy związane z wykonywaniem opracowań technicznych	438
2.6. Opracowania techniczne jako dowody w postępowaniach administracyjnych i sądowych	439
2.6.1. Wprowadzenie	439
2.6.2. Opracowania techniczne jako źródła dowodowe w postępowaniach administracyjnych	440
2.6.2.1. Osoby reprezentujące organy nadzoru budowlanego nie wykonują samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego	440
2.6.2.2. Organy nadzoru budowlanego korzystają z ocen i ekspertyz technicznych	444
2.6.2.3. Opracowania techniczne jako źródła dowodowe w sądach ..	443
2.6.2.4. Sąd może korzystać z opinii biegłych sądowych	443
3. Procedura oceny stanu konstrukcji istniejącego obiektu budowlanego	443
3.1. Wymagany zakres działań	443

3.2. Inwentaryzacja konstrukcji obiektu budowlanego	444
3.3. Identyfikacja środowiska oddziałującego na obiekt budowlany	444
3.4. Badanie rzeczywistej jakości materiałów konstrukcji	445
3.4.1. Wprowadzenie	445
3.4.2. Sprawdzenie legalności zastosowania wyrobów budowlanych	445
3.4.3. Określenie właściwości materiałów i elementów budowlanych obiektu budowlanego	446
3.4.4. Stosowane badania materiałów konstrukcji obiektów budowlanych	448
3.4.4.1. Badania betonu w konstrukcjach budowlanych	448
3.4.4.2. Badania zbrojenia w konstrukcjach żelbetowych	449
3.4.4.3. Badania jakości murów w konstrukcji	449
3.4.4.4. Badania stali w konstrukcjach stalowych	449
3.4.4.5. Badania jakości drewna w konstrukcji	450
3.5. Przemieszczenia i morfologia rys	450
3.5.1. Przemieszczenia i rysy jako zewnętrzny objaw stanu zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji	450
3.5.2. Charakterystyczne cechy rys i spękań w konstrukcji	450
3.5.3. Ocena przyczyn powstania rys w konstrukcji	451
3.5.4. Ocena stanu powierzchni i zarysowań ścian	451
3.6. Skutki obciążenia termicznego konstrukcji obiektów budowlanych	452
3.7. Określenie obciążenia konstrukcji	453
3.8. Ocena stanu podłoża gruntowego	453
3.9. Ocena korozji zbrojenia, betonu, muru i drewna	454
3.10. Ocena innych właściwości stanu technicznego obiektu budowlanego	454
3.11. Identyfikacja schematów statycznych	454
3.12. Identyfikacja obciążeń konstrukcji	454
3.13. Analiza wytrzymałościowa konstrukcji obiektu budowlanego	454
3.14. Obciążenia próbne	455
4. Metody naprawcze stosowane w obiektach budowlanych	455
4.1. Wprowadzenie	455
4.2. Metody naprawcze konstrukcji murowych	457
4.3. Metody naprawcze konstrukcji betonowych i żelbetowych	457
4.4. Metody wzmacniania konstrukcji drewnianych	458
5. Osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w procesie budowlanym	458
5.1. Wprowadzenie	458
5.2. Działalność uznawana za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie	459
5.3. Ogólne wymagania dotyczące osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	459
5.4. Problem rzeczoznawstwa budowlanego w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	461
5.5. Problem doskonalenia zawodowego osób wykonujących opracowania techniczne w zakresie obiektów budowlanych	462

Rozdział 8.

OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW

BUDOWLANYCH	464
1. Zagadnienie okresowych kontroli obiektów budowlanych	464
1.1. Prawne uwarunkowania dotyczące wykonywania okresowych kontroli obiektów budowlanych	464
1.2. Miejsce okresowych kontroli w diagnostyce technicznej obiektów budowlanych	465
1.3. Pojęcie „okresowa kontrola” a pojęcie „przeglądu”	465
1.4. Rodzaje okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wynikających z przepisów ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	466
1.5. Dokumentowanie wykonania okresowej kontroli rocznej	467
1.6. Obowiązki właściciela (zarządcy) do dokonaniu kontroli	467
2. Okresowa kontrola roczna obiektów budowlanych	468
2.1. Zakres okresowej rocznej kontroli obiektów budowlanych	468
2.2. Sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu	469
2.3. Sprawdzenie stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – podlegających kontroli rocznej zgodnie z art. 62.1 pkt b Pb	475
2.4. Sprawdzenie stanu technicznego instalacji gazowych podlegających kontroli rocznej zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 Pb	476
2.5. Sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych podlegających kontroli rocznej zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 3 Pb	477
2.5.1. Wprowadzenie	477
2.5.2. Wymagania dotyczące przewodów kominowych	478
2.5.3. Kontrole kanałów kominowych dokonywane podczas użytkowania budynku.	481
3. Okresowa kontrola pięcioletnia obiektów budowlanych	483
3.1. Zakres okresowej kontroli pięcioletniej	483
3.2. Kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego	484
3.3. Sprawdzenie estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia	484
3.4. Kontrola instalacji elektrycznych i piorunochronnych w budynku	485
3.4.1. Utrzymanie stanu technicznego instalacji elektrycznych	485
3.4.2. Okresowe kontrole instalacji elektrycznych i piorunochronowych	486
3.4.3. Badania techniczne i pomiary kontrolne urządzenia piorunochronnego ..	488
4. Okresowa kontrola obiektów wielkopowierzchniowych	489
4.1. Wprowadzenie	489
4.2. Zakres kontroli okresowych obiektów wielkopowierzchniowych	491
4.3. Termin kontroli okresowej rocznej „obiektów wielkopowierzchniowych”	492
4.4. Wymagania odnoszące się do osób przeprowadzających kontrolę okresową obiektu wielkopowierzchniowego (o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 Pb)	493
5. Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego	493

6. Kontrola w przypadku zgłoszenia nieuzasadnionych ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Pb	494
7. Kontrole placów zabaw oraz innych miejsc rekreacji dla dzieci i młodzieży	494
7.1. Wprowadzenie	494
7.2. Europejski projekt zapewnienia bezpieczeństwa na placach zabaw	497
7.3. Zagadnienie kontroli placów zabaw	500
7.3.1. Wymagania w zakresie kontroli wynikające z normy PN-EN 1176-1 i 7	500
7.3.2. Okresowe kontrole obiektów małej architektury na placach zabaw	501
7.3.3. Wnioski z przeprowadzonych kontroli obiektów małej architektury na placach zabaw przez organy nadzoru budowlanego	501
7.4. Wymagania w zakresie budowy, rozbudowy i przebudowy placów zabaw	502
7.5. Problem potwierdzenia bezpieczeństwa rozwiązania placów zabaw	503
8. Okresowe kontrole wynikające z przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej	503
8.1. Wprowadzenie zagadnienia kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji	503
8.2. Obowiązek kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji w użytkowanych budynkach	504
8.3. Osoby uprawnione do dokonywania kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku	505
8.4. Wymagania dotyczące zawartości protokołu z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji	506
8.5. Zasady weryfikacji protokołów z kontroli systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji	507
8.6. Przepisy karne związane z naruszeniem zasad dokonywania kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji	508

Rozdział 9.

ROBOTY BUDOWLANE W PROCESIE EKSPLOATACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

1. Pojęcie robót budowlanych	509
1.1. Wprowadzenie	509
1.2. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach prawa	509
1.3. Klasyfikacje działalności, wyrobów i usług oraz obiektów budowlanych	510
1.4. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	510
1.5. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach ustawy – <i>Prawo zamówień publicznych</i>	510
1.6. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. – <i>W sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD)</i>	511
1.7. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach rozporządzenia w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29.10.2008 – <i>W sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU)</i>	511
1.8. Pojęcie „roboty budowlane” w statystyce działalności budowlanej publikowanej przez GUS	512
1.9. Pojęcie „roboty budowlane” w przepisach ustawy – <i>Kodeks cywilny</i>	514

2. Klasyfikacja prawna robót występujące w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	514
2.1. Rodzaje robót występujących w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	514
2.2. Roboty (niebudowlane) związane z utrzymywaniem ciągłości eksploatacyjnej obiektów budowlanych i zapewnianiem właściwych warunków ich użytkowania	515
2.2.1. Pojęcie konserwacji	515
2.2.2. Problem z pojęciami „bieżąca konserwacja” i „remont”	517
2.2.3. Wymagania dotyczące prowadzenia prac konserwacyjnych i konserwacyjno-remontowych	518
3. Identyfikacja rodzajowa robót budowlanych występujących w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	519
3.1. Klasyfikacja prawna robót budowlanych w ustawie – <i>Prawo budowlane</i>	519
3.2. Roboty budowlane przywracające obiektom budowlanych cechy techniczne i użytkowe	520
3.3. Roboty budowlane dostosowujące obiekty budowlane do nowych wymogów technicznych i użytkowych	524
3.4. Rozbiórka obiektu budowlanego lub jego części	526
4. Wymagania prawne dotyczące prowadzenia robót budowlanych w procesie ich eksploatacji	527
4.1. Wprowadzenie	527
4.2. Problem dotyczący stosowania pojęcia „pozwolenie na budowę”	531
5. Prowadzenie robót budowlanych zaliczanych do pojęcia budowa	532
5.1. Prowadzenie robót budowlanych zaliczanych do pojęcia budowa, wymagających pozwolenia na budowę	532
5.1.1. Zakres informacji	532
5.1.2. Postępowanie dotyczące prowadzenia robót budowlanych zaliczanych do pojęcia budowa, wymagających pozwolenia na budowę	533
5.1.3. Uwarunkowania dotyczące pozwolenia na budowę	533
5.1.4. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę	534
5.1.5. Uwarunkowania dotyczące projektu budowlanego	535
5.1.6. Postępowanie organu administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem pozwolenia na budowę	536
5.1.7. Zawartość pozwolenia na budowę	537
5.1.8. Obowiązki inwestora dotyczące organu nadzoru budowlanego w zakresie budowy obiektów budowlanych	538
5.1.8.1. Przypadki dotyczące konieczności zawiadamiania przez inwestora organu nadzoru budowlanego	538
5.1.8.2. Obowiązek zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy	539
5.1.8.3. Obowiązek zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy	539
5.1.8.4. Warunki rozpoczęcia użytkowania obiektu budowlanego zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę	540

5.1.9. Ważność pozwolenia na budowę	541
5.1.10. Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę	541
5.2. Prowadzenie robót budowlanych zaliczanych do pojęcia budowa, wymagających zgłoszenia	542
5.2.1. Obiekty budowlane, których budowa wymaga zgłoszenia	542
5.2.2. Wymagania dotyczące zgłoszenia budowy obiektów budowlanych	543
5.2.3. Sprawdzenie zgłoszenia budowy przez organ AAB	543
5.2.4. Termin rozpoczęcia zgłoszonej budowy	543
5.2.5. Obowiązek zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia zgłoszonej budowy	544
5.2.6. Sprzeciw organu w sprawie wykonywania zgłoszonej budowy	544
5.2.7. Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego wybudowanego na podstawie zgłoszenia	545
5.3. Podsumowanie zagadnienia zakończenia robót budowlanych zaliczanych do pojęcia budowa oraz rozpoczęcia użytkowania obiektu budowlanego	545
6. Prowadzenie robót budowlanych nie zaliczanych do pojęcia budowa	545
6.1. Prowadzenie robót budowlanych nie zaliczanych do pojęcia budowa, wymagających pozwolenia	545
6.1.1. Roboty budowlane nie zaliczone do pojęcia budowa, wymagające pozwolenia	545
6.1.2. Procedura postępowania w zakresie prowadzenia robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa, wymagających pozwolenia	547
6.2. Roboty budowlane nie zaliczone do pojęcia budowa, wymagające zgłoszenia	548
6.3. Wymagania związane z wykonywaniem robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa, wymagających zgłoszenia	549
6.4. Wymagana zawartość zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa	550
6.5. Sprawdzenie przez organ AAB zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa	550
6.6. Sprzeciw organu dotyczący zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa	550
6.7. Nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na wykonanie określonych robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa, objętych obowiązkiem zgłoszenia	551
6.8. Zagadnienie zakończenia robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa, wymagających ich zgłoszenia	551
6.9. Podsumowanie zagadnienia zakończenia robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa oraz rozpoczęcia użytkowania obiektu budowlanego	552
6.10. Przeniesienie przyjętego zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych nie zaliczonych do pojęcia budowa	552
7. Problem wyburzania i zmiany usytuowania ścianek działowych w istniejących budynkach	552
8. Problem istotnego odstąpienia od projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego	555

Rozdział 10.

**ORGANY ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ WŁAŚCIWE W SPRAWACH
ROBÓT I OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

ROBÓT I OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	557
1. System organów administracji publicznej	557
2. Obszary działania organów administracji publicznej w budownictwie	557
3. Zasady postępowania organów administracji publicznej działającej w obszarze budownictwa	558
4. Podstawowe obowiązki organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	560
5. Zadania organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego	561
5.1. Zadania organów administracji architektoniczno-budowlanej	561
5.2. Zadania organów nadzoru budowlanego	561
6. Współpraca organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego	562
7. Relacje między organami administracji publicznej	562
7.1. Nadzór nad działalnością organów nadzoru budowlanego	562
7.2. Nadzór nad działalnością organów administracji architektoniczno-budowlanej	563
8. Organy administracji publicznej właściwe w sprawach obiektów i robót budowlanych na szczeblu powiatowym	563
8.1. Administracja architektoniczno-budowlana na szczeblu powiatowym	563
8.2. Nadzór budowlany na szczeblu powiatowym	564
9. Organy administracji publicznej właściwe w sprawach obiektów i robót budowlanych na szczeblu wojewódzkim	567
9.1. Administracja architektoniczno-budowlana na szczeblu wojewódzkim	567
9.2. Nadzór budowlany na szczeblu wojewódzkim	569
9.3. Działalność kontrolna organów administracji architektoniczno-budowlanej	570
10. Działalność kontrolna organów nadzoru budowlanego	572
10.1. Zadania kontrolne	572
10.2. Rodzaje kontroli	574
10.3. Częstotliwość kontroli	574
10.4. Uprawnienia organów nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań kontrolnych	576
10.4.1. Dokonywanie czynności kontrolnych	576
10.4.2. Uprawnienie do nałożenia obowiązku dostarczenia informacji lub udostępnienia dokumentów	576
10.4.3. Uprawnienie do nałożenia obowiązku dostarczania odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz	577
10.4.4. Obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowej obiektu budowlanego	579
10.5. Działania organów nadzoru budowlanego wynikające z nieodpowiedniego stanu technicznego obiektów budowlanych	579
10.5.1. Działania organów nadzoru budowlanego	579

10.5.2. Obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w określonym terminie	579
10.5.3. Uznanie stanu obiektu za nieodpowieni	580
10.5.4. Obowiązek wydania decyzji na podstawie art. 66	581
10.5.5. Obowiązek rozbiórki obiektu budowlanego	581
10.5.6. Obowiązek opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem	583
10.5.7. Przykłady działalności kontrolnej organów nadzoru budowlanego	583
10.6. Sprawdzanie wykonania nałożonych obowiązków	584

Rozdział 11.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRAWNA WŁAŚCIELI ZARZĄDCY W PROCESIE EKSPLOATACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	585
1. Wprowadzenie	585
2. Odpowiedzialność cywilna	587
2.1. Zakres odpowiedzialności cywilnej	587
2.2. Odpowiedzialność cywilnoprawna osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	588
2.3. Odpowiedzialność za skutki wypadku spowodowanego niewłaściwym utrzymaniem	589
2.3.1. Odpowiedzialność za skutki wypadku spowodowanego niewłaściwym utrzymaniem	589
2.3.2. Wybrane zagadnienia prawne z zakresu odpowiedzialności za niewłaściwe utrzymanie obiektów budowlanych	592
2.3.3. Problem odpowiedzialności zarządcy drogi publicznej	596
2.3.4. Członkowie Izby Samorządu Zawodowego wykonujący samodzielne funkcje techniczne w budownictwie podlegają obowiązkowi ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	596
3. Odpowiedzialność karna uczestników inwestycyjnego procesu budowlanego	597
3.1. Osoby podlegające odpowiedzialności karnej	597
3.2. Odpowiedzialność karna osób w budownictwie	598
3.3. Regulacje ustawy – <i>Prawo budowlane</i> w zakresie odpowiedzialności karnej	598
3.4. Problem odpowiedzialności karnej właściciela (zarządcy) za niedopełnienie obowiązków w zakresie ochrony przeciwpożarowej	603

Rozdział 12.

ORZECZNICTWO W ZAKRESIE PROCESU EKSPLOATACYJNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	605
1. Wprowadzenie	605
2. Podstawowe informacje dotyczące postępowania administracyjnego	606
3. Wybrane orzecznictwo	609
3.1. Wprowadzenie	609
3.2. Orzecznictwo w zakresie utrzymania obiektów budowlanych	609
3.3. Orzecznictwo w sprawach robót budowlanych w procesie eksploatacji obiektów budowlanych	614
Literatura	623