

[opis]

Każdy obiekt budowlany wymaga, aby o niego dbać, a zatem konieczne jest nieustanne utrzymywanie go w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym, dzięki czemu będzie mógł służyć właścicielowi zgodnie z przeznaczeniem. Bardzo ważną kwestią jest zapewnienie bezpieczeństwa korzystających z niego osób. Osiąga się je poprzez stały nadzór nad stanem technicznym budynku, właściwą bieżącą konserwację i politykę remontową, które to działania mają przede wszystkim nie dopuścić do degradacji obiektu i do powstawania awarii oraz katastrof budowlanych.

Przepisy Prawa budowlanego zawierają ściśle wytyczne na temat tego, w jaki sposób należy prowadzić obsługę nieruchomości, by utrzymać ją w dobrym stanie technicznym. Zobowiązują one właściciela lub zarządcę do kontrolowania obiektu w aspekcie stanu technicznego, usuwania nieprawidłowości i dbałości o nieruchomość. Co ważne, zmiany prawa idą w kierunku zwiększenia obowiązków i odpowiedzialności właściciela i zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia bezpiecznej eksploatacji nieruchomości.

W **trzecim wydaniu** publikacji omówione zostały praktyczne aspekty obowiązków nałożonych na właściciela i zarządcę przez znowelizowane w ostatnich latach przepisy Prawa budowlanego, w tym obowiązkowych kontroli (przeглядów) oraz ich dokumentowania. Autor kładzie nacisk na praktyczne wykorzystanie informacji zawartych w protokołach z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, planowanie bieżącej konserwacji i remontów, przedstawia przykłady sugerowanych formularzy różnego rodzaju protokołów, w tym protokołu inwentaryzacji obiektu budowlanego oraz protokołów z obowiązkowych kontroli.

W opracowaniu, które powstało w oparciu o przepisy, literaturę, doświadczenie własne autora, wykorzystane zostały także komentarze dostępne na stronach internetowych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego i Ministerstwa Infrastruktury.

Załącznikiem do niniejszej publikacji są przykłady formularzy różnego rodzaju protokołów, w tym protokołu inwentaryzacji obiektu budowlanego i protokołów z obowiązkowych kontroli.

Dołączony do opracowania suplement elektroniczny zawiera edytowalne wzory tych formularzy (plik suplementu jest do pobrania przez Internet, instrukcję postępowania zamieszczono w książce).

[autor]

Michał Substyk

Absolwent Uniwersytetu Warszawskiego i Wyższej Szkoły Zarządzania i Marketingu w Warszawie, jest licencjonowanym zarządcą nieruchomości od 2001 roku.

Od połowy lat 90. jest związany z gospodarką i zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, początkowo spółdzielczymi, a później powstałymi w wyniku realizacji projektów deweloperskich. Uczestniczył w realizacji projektów deweloperskich, w których jednym z obszarów jego działalności było zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, w tym ich organizowanie i przekazywanie im zarządu nieruchomością. Od 2009 roku prowadzi własną działalność gospodarczą, między innymi w zakresie zarządzania nieruchomościami, a przede wszystkim wspólnotami mieszkaniowymi.

Jest członkiem honorowym Stowarzyszenia Przedsiębiorczości w Nieruchomościach, oraz członkiem zwykłym Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości „Warecka”. Był członkiem Komisji

Odpowiedzialności Zawodowej zarządców nieruchomości.

Jest autorem licznych publikacji, w tym książkowych, oraz renomowanym wykładowcą na kursach i szkoleniach obejmujących szeroką tematykę związaną z nieruchomościami, a w szczególności z zarządzaniem nimi.

[spis]

8. Przygotowanie robót remontowo-budowlanych	119
9. Realizacja i odbiory robót remontowo-budowlanych	123
9.1. Kiedy zgłoszenie, a kiedy pozwolenie na budowę?	123
9.2. Dokumentacja robót remontowo-budowlanych	124
9.3. Rozpoczęcie robót remontowo-budowlanych	127
9.3.1. Plan BIOZ	129
9.4. Dokumentowanie realizacji robót remontowo-budowlanych	130
9.5. Nadzór i kontrola realizacji robót remontowo-budowlanych	130
9.6. Zmiany w trakcie realizacji robót remontowo-budowlanych	133
9.7. Odbiory robót	135
9.7.1. Odbiory w przepisach prawa	135
9.7.2. Odbiory robót ulegających zakryciu lub zanikowych	137
9.7.3. Określenie zasad dokonywania odbiorów budowlanych	138
9.7.4. Odbiór do użytkowania	139
9.7.5. Warunkowe pozwolenie na użytkowanie	142
10. Rozliczenie wykonanych robót	143
11. Procedury postępowania przy wykryciu wad i usterek budowlanych	145
11.1. Pojęcie wady i rękojmi	146
11.2. Umowa o roboty budowlane	147
11.3. Narzędzia prawne do egzekwowania usuwania wad, rękojmia	148
11.4. Termin w dochodzeniu roszczeń z tytułu wad przedmiotu umowy	151
11.5. Nienależyte wykonanie zobowiązania	154
11.6. Gwarancja	155

11.7. Odpowiedzialność za wady	156
11.8. Źródła wad i błędów budowlanych.	157
11.9. Zapisy w umowie o roboty budowlane ułatwiające egzekwowanie usuwania wad	160
11.10. Jak skutecznie dochodzić usunięcia wad	161
12. Użytkowanie budynków	165
12.1. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie . . .	165
12.2. Warunki techniczne użytkowania budynków	168
13. Kary za brak wypełniania obowiązków w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektów budowlanych.	169
14. Formularze	171
Załączniki	175
Źródła	219