

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Oprac.: Zespół Prawno-Regulaminowy PDK OIIB
Rzeszów, kwiecień 2023 r.



KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

- 1. PRZYDATNE DEFINICJE I POJĘCIA**
- 2. TO TRZEBA WIEDZIEĆ**
- 3. NAZWA WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY OBIEKTU**
- 4. ADRES BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO**
- 5. DANE FORMALNE I TECHNICZNE OBIEKTU**
- 6. PRZYDATNE INFORMACJE, NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ**
- 7. OBOWIĄZKOWE KONTROLE OKRESOWE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH**
- 8. KTO MOŻE PRZEPROWADZAĆ KONTROLE OKRESOWE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH ?**
- 9. INFORMACJE O PRZEPROWADZONYCH KONTROLACH OKRESOWYCH CO NAJMNIJ RAZ NA 5 LAT**
- 10. INFORMACJE O PRZEPROWADZONYCH KONTROLACH OKRESOWYCH CO NAJMNIJ RAZ W ROKU**
- 11. INFORMACJE O PRZEPROWADZONYCH REMONTACH**
- 12. INFORMACJE O PRZEPROWADZONYCH BIEŻĄCYCH KONSERWACJACH**
- 13. NOTATKI**

Opracowano na podstawie:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j.: Dz.U.2021.497 z późn. zm.)

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

PRZYDATNE DEFINICJE I POJĘCIA:

Budynek – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

Budynek mieszkalny jednorodzinny - należy przez to rozumieć 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

Remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Przebudowa – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

Utrzymanie obiektów budowlanych - Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- utrzymywać i użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej

- zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

To trzeba wiedzieć:

1. Budynek mieszkalny jednorodzinny jak każdy obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej
2. Budynek mieszkalny jednorodzinny należy poddawać kontroli okresowej zgodnie z art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.)
3. Za uchylanie się od obowiązkowych kontroli okresowych zgodnie z art. 93 ustawy Prawo budowlane grozi kara grzywny
4. Brak przeprowadzonych kontroli okresowych może skutkować odmową wypłaty odszkodowania w razie wystąpienia szkody. Ubezpieczyciel może odmówić wypłaty odszkodowania jeżeli nie przedstawimy aktualnych protokołów z kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego budynku.
5. Częstymi przyczynami uszkodzeń lub awarii budynków są zaniedbania w zakresie sprawności technicznej przede wszystkim instalacji: gazowej i elektrycznej, a także przewodów spalinowych i dymowych. Brak odpowiedniego nadzoru nad eksploatacją instalacji i związanych z nimi urządzeń naraża użytkowników obiektu na utratę nie tylko mienia, przede wszystkim zdrowia lub nawet życia.
6. Właściciel lub zarządca budynku lub części budynku zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:
 - zbywanego na podstawie umowy sprzedaży
 - wynajmowanego.Powyższy obowiązek wynika z art. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j.: Dz.U.2021.497 z późn. zm.). Za uchylenie się od tego obowiązku grozi kara grzywny.
7. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany dołączyć kopię świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci papierowej albo wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej przekazanego w postaci elektronicznej (zgodnie z art. 57 ustawy Prawo budowlane).

Niniejsza **KSIĄŻKA SERWISOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO** dedykowana jest właścicielom i zarządcom budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ma ona na celu ułatwienie prawidłowego, zgodnego z przepisami prawa użytkowania naszych domów.

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

NAZWA WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY

Imię i nazwisko

Adres

Telefon

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

ADRES BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO:

MIEJSCOWOŚĆ

ULICA

NR PORZĄDKOWY

OBRĘB GEODEZYJNY

NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

GMINA

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

DANE FORMALNE:

ROK ZAKOŃCZENIA BUDOWY
NR POZWOLENIA NA BUDOWĘ LUB
ZGŁOSZENIA BUDOWY

DANE TECHNICZNE BUDYNKU:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
KUBATURA BRUTTO
KONSTRUKCJA BUDYNKU, RODZAJ
UŻYTYCH MATERIAŁÓW

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

PRZYDATNE INFORMACJE, NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ:

1. Miejsca w budynkach narażone na powstawanie uszkodzeń budowlanych

- fundamenty, ściany piwnic, strop nad piwnicą
- ściany parteru, strop nad parterem
- ściany pierwszego piętra (kondygnacji powtarzalnej), strop nad pierwszym piętrzem (i każdą kondygnacją powtarzalną)
- dach (więźba dachowa, pokrycie dachu)
- stolarka okienna i drzwiowa (zewnątrzna, wewnątrzna)
- instalacje budynku (elektryczne, wod.-kan., c.o., gaz, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji)
- wykończenie wewnętrzne (tynki, podłogi, posadzki, wyposażenie itd.) ; wykończenie zewnętrzne – elewacja, obróbki blacharskie, oświetlenie, odprowadzenie wód opadowych, urządzenia zamontowane do przegród zewnętrznych budynku
- kominy, przewody wentylacyjne, dymowe i spalinowe
- urządzenia techniczne (kotły grzewcze, pompy ciepła, rekuperatory, falowniki itp.)

2. Sposoby zapobiegania szkodom i awariom budowlanym

- przestrzeganie obowiązujących przepisów, norm i zasad wiedzy technicznej przy projektowaniu, wykonawstwie i eksploatacji budynku
- stosowanie właściwych materiałów budowlanych (dopuszczonych do stosowania w budownictwie)
- użytkowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem
- przeprowadzanie we właściwym czasie niezbędnych remontów, bieżących konserwacji i przeglądów
- analiza powstałych uszkodzeń lub awarii, wyciąganie właściwych wniosków dla dalszego bezpiecznego użytkowania

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

OBOWIĄZKOWE KONTROLE OKRESOWE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH:

Zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane budynki mieszkalne jednorodzinne powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, **co najmniej raz na 5 lat**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Ponadto kontroli okresowej, **co najmniej raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego podlegają : instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (np. bezodpływowe zbiorniki na ścieki sanitarne tzw. szamba, przydomowe oczyszczalnie ścieków), instalacje gazowe, wentylacja mechaniczna oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).

OBOWIĄZKOWE KONTROLE PRZEPROWADZA SIĘ TAKŻE W NASTĘPUJĄCYCH PRZYPADKACH:

- kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu przeprowadza się każdorazowo w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska
- w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki umożliwiające użytkowanie budynku w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

KIEDY ?

Kontrolę powinno się wykonywać w porze wiosennej.

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

KTO MOŻE PRZEPROWADZAĆ KONTROLE OKRESOWE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH ?

Kontrole okresowe polegające na sprawdzeniu stanu technicznego budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności – to jest osoby należące do Okręgowych Izb Inżynierów Budownictwa, co każdorazowo musi być potwierdzone aktualnym zaświadczeniem przynależności.

Przez osoby uprawnione do kontroli okresowych budynków należy rozumieć osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi. Osoby dokonujące kontroli wykonują działalność w zakresie odpowiednich specjalności:

- konstrukcyjno-budowlanej w zakresie elementów budowlanych budynku
- instalacyjnej w zakresie instalacji elektrycznych
- instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych (ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych)

Oprócz osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, powinny przeprowadzać:

- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.
- 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych

Wykaz osób posiadających uprawnienia budowlane można znaleźć w centralnym rejestrze na portalu internetowym Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego **e-CRUB** <https://e-crub.gunb.gov.pl>

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Kontrola okresowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dokonywana co najmniej raz na 5 lat

ROK

DATA KONTROLI:

OSOBA DOKONUJACA KOTROLI:
imię i nazwisko, adres

OSOBA DOKONUJACA KOTROLI:
imię i nazwisko, adres

ZAKRES KONTROLI:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli
- 2) Sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów
- 3) Zaleca się dodatkowo kontrolę elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu

UWAGA:

Z kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół, który należy przekazać właścicielowi lub zarządcy obiektu. Zaleca się aby protokół dołączyć do KSIĄŻKI SERWISOWEJ

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Kontrola okresowa elementów budynku dokonywana co najmniej raz w roku

ROK

DATA KONTROLI:

OSOBA DOKONUJĄCA KONTROLI:
imię i nazwisko, adres

OSOBA DOKONUJĄCA KONTROLI:
imię i nazwisko, adres

ZAKRES KONTROLI:

- 1) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli
- 2) sprawdzenie stanu technicznego instalacji gazowych, wentylacji mechanicznej oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)

UWAGA: Z kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół, który należy przekazać właścicielowi lub zarządcy obiektu. Zaleca się aby protokół dołączyć do KSIĄŻKI SERWISOWEJ

NUMER POLISY UBEZPIECZENIA:

Polisę należy dołączyć do KSIĄŻKI SERWISOWEJ

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

PRZEPROWADZONE REMONTY

DATA ROZPOCZĘCIA REMONTU:

DATA ZAKOŃCZENIA REMONTU:

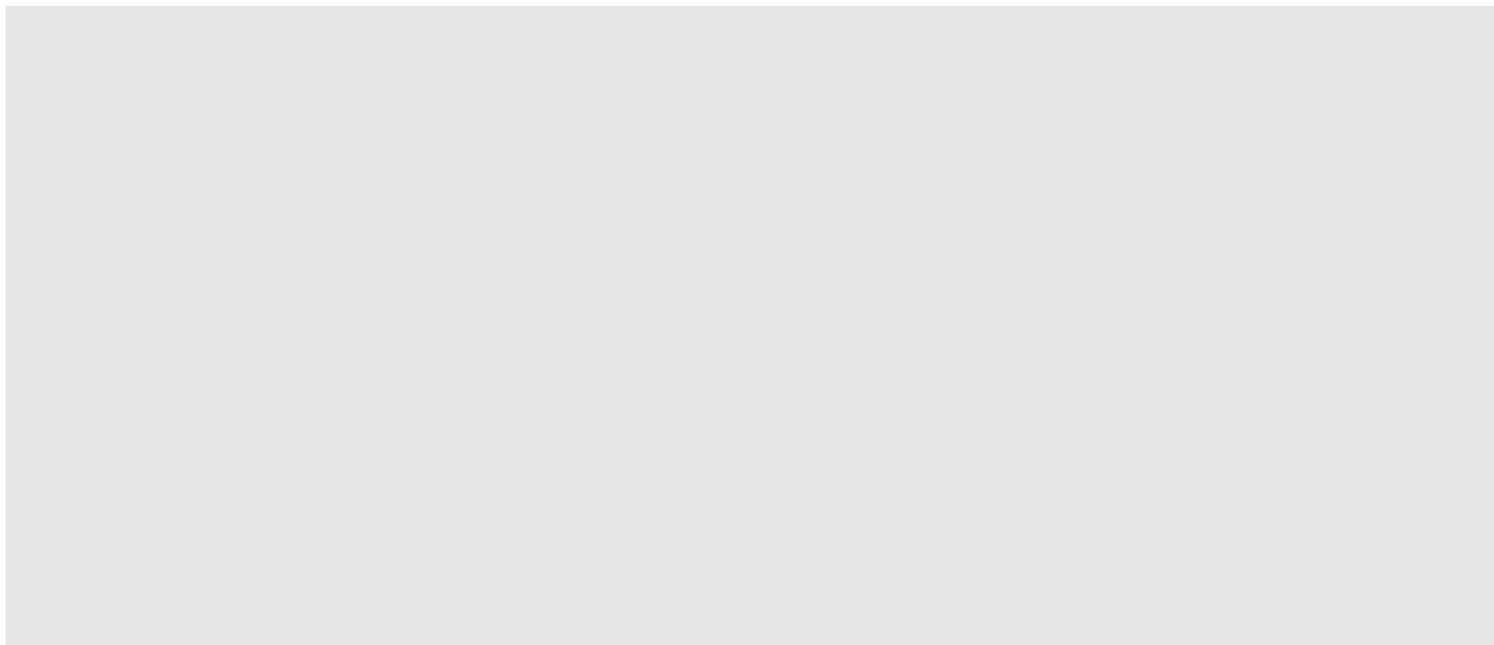
OPIS ROBÓT REMONTOWYCH:

KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

BIEŻĄCE KONSERWACJE

**TERMIN I KRÓTKI OPIS
PRZEPROWADZONYCH
CZYNNOŚCI:**




KSIĄŻKA SERWISOWA

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Notatki:

Np. opis zdarzeń losowych dotyczących budynku, plany na przyszłość w zakresie modernizacji itp.



Podkarpacka Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa, ul. Krakowska 289, 35-213 Rzeszów,
NIP: 813-32-98-468, Regon 691698991, Tel: 17 777 64 61, e-mail: sekretariat@inzynier.rzeszow.pl