

## W sprawie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego

Właściwe prowadzenie ksiąжки obiektu budowlanego jest obowiązkiem spoczywającym na właścicielu bądź zarządcy (zob. art. 64 ust. 1 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* /Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm./).

Zgodnie z § 2 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie ksiąжки obiektu budowlanego* (Dz. U. Nr 120, poz. 1134), określającym wzór ksiąжки obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia, ksiązka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania. Wypełnianie tego obowiązku, a więc prowadzenie ksiąжки zgodnie z jej przeznaczeniem tj. dokonywanie zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego, niewątpliwie świadczy o prawidłowym zarządzaniu obiektem budowlanym, co przekłada się na jego utrzymanie we właściwym stanie technicznym.

Natomiast nieprawidłowości związane z prowadzeniem ksiąg obiektu budowlanego są w dużej mierze konsekwencją zaniedbań właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, co uwidacznia się np. w niewykonywaniu w obiekcie budowlanym okresowych kontroli stanu technicznego czy prowadzeniu w obiekcie budowlanym nielegalnych robót budowlanych. Takie zachowania są niedopuszczalne w świetle obowiązków, które nakładają na właścicieli i zarządców przepisy *ustawy - Prawo budowlane*.

Zatem w trosce o bezpieczeństwo użytkowanych obiektów budowlanych organy nadzoru budowlanego szczebla podstawowego mają obowiązek kontrolować sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego przez właścicieli i zarządców. Niespełnienie obowiązku prowadzenia ksiąжки jest wykroczeniem zagrożonym karą grzywny (art. 93 pkt 9 *ustawy – Prawo budowlane*). Ponadto trzeba zaznaczyć, że zgodnie z art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. b *ustawy – Prawo budowlane*, do podstawowych obowiązków organów nadzoru budowlanego należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Oznacza to, że organy nadzoru budowlanego zostały zobligowane przez ustawodawcę do kontroli użytkowanych obiektów budowlanych i dotyczącej tych obiektów dokumentacji. Jakiegokolwiek zaniedbania w tym zakresie ze strony organów nadzoru budowlanego mogą negatywnie wpłynąć na bezpieczne użytkowanie obiektów budowlanych.

Obowiązek prowadzenia ksiąжки obiektu budowlanego nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i lotniskowego, obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1, dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą ksiązkę drogi lub ksiązkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych (zob. art. 64 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

Podkreślić należy również, że zgodnie z art. 64 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*, protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 *ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków* (Dz. U. poz. 1200), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do ksiąжки obiektu budowlanego. Przytoczona powyżej regulacja prawna obowiązuje od dnia 9 marca 2015 r., tj. od dnia wejścia w życie *ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków* (Dz. U. poz. 1200).