

Odporowiedzi na pytania poszkoleniowe 6-7.06.2024 r. – system Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego

Spis treści

Zakładanie ksiązek.....	1
Dokonywanie wpisów do ksiązek.....	29
Użytkownicy i ich uprawnienia.....	43
Zarządzanie ksiązką.....	53
Nadzór budowlany.....	56

Zakładanie ksiązek

Pytanie: Czy należy zakładać c-KOB na istniejące obiekty, jak tak to w jakim zakresie i od kiedy? Czy np. jako kontynuacja starych papierowych KOB w postaci kolejnego tomu bez wprowadzania wszystkich kwestii formalnych do systemu?

Odpowiedź: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1”.

Art. 6 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz. z dnia 7 lipca 2022 r. ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

Dla obiektów budowlanych wymagających prowadzenia książki obiektu budowlanego i które nie są usytuowane w całości bądź w części na terenach zamkniętych, istnieje obowiązek założenia c-KOB do końca 2026 r.

Papierową książkę obiektu budowlanego należy przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego. Prowadzenie książki w systemie c-KOB jest kontynuacją ksiązek papierowych. Do książki elektronicznej nie wprowadza się danych (nie przepisuje się wpisów) z książki papierowej. Założenie książki w systemie c-KOB dla obiektu budowlanego, który posiada książkę papierową nie różni się od założenia książki dla obiektu nowopowstałego nie posiadającego wcześniej książki papierowej – zakres wprowadzanych danych jest taki sam.

Pytanie: Czy stację elektroenergetyczną 110 kV tzw. GPZ można traktować jako obiekt zamknięty?

Odpowiedź: Tereny zamknięte – rozumie się przez to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych (art. 2 ust. 1 pkt. 9 Prawo geodezyjne i kartograficzne; Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

Pytanie: Czy place zabaw powinny mieć osobną książkę obiektu? Aktualnie budowa placu zabaw wymaga zgłoszenia. Zgodnie z prawem budowlanym kontrola takiego obiektu wchodzi w przegląd

5-letni. Natomiast wiadomo, że te obiekty są intensywnie eksploatowane i gminy często robią przegląd wewnętrzny co roku, by zabezpieczyć się przed ewentualnymi roszczeniami, w przypadku wypadku.

Odpowiedź: Brak obowiązku prowadzenia książki obiektu.

To dla których obiektów zakłada się książkę obiektu budowlanego jest uregulowane w art. 60b Pb.

Art. 60b ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Pytanie: Czy dla linii elektroenergetycznej jest obowiązek prowadzenia c-KOB?

Odpowiedź: To dla których obiektów zakłada się książkę obiektu budowlanego jest uregulowane w art. 60b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)).

Art. 60b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29 ust. 1 pkt 2 ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Pb Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w [art. 30](#), budowa: sieci: a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV, b) wodociągowych, c) kanalizacyjnych, d) ciepłych, e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 Mpa.

Pytanie: Czy w przypadku sieci elektroenergetycznych powinna być założona osobna książka dla poszczególnych stacji elektroenergetycznych 15/04kV, linii 0,4kV, linii 15kV czy może być jedna wspólna dla tej grupy urządzeń?

Odpowiedź: Każdy obiekt budowlany powinien posiadać osobną książkę obiektu.

Niemniej każdy przypadek wymaga indywidualnej oceny w zależności od danego obiektu budowlanego.

Art. 60b ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29 ust. 1 pkt 2a Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV.

Co oznacza, że książka obiektu wymagana jest dla sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe wyższe niż 15 kV.

Pytanie: Tytuł prawny mojego pełnomocnika i Tytuł prawny właściciela budynku, chodzi o uściślenie kto jest pełnomocnikiem i właścicielem budynku w naszej rozbudowanej strukturze firmy?

Odpowiedź: Jeżeli osoba zakładająca KOB występuje w imieniu właściciela to musi załączyć dokument, który potwierdza uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy.

Art. 60j ust. 3 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Przy zakładaniu książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej wprowadza się do systemu c-KOB:

1) dane dotyczące właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego:

- a) imię i nazwisko lub nazwę,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) e-mail;

2) dane dotyczące osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:

- a) imię i nazwisko,
- b) adres zamieszkania,
- c) e-mail,
- d) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy;

3) dane dotyczące obiektu budowlanego, w szczególności adres i lokalizację obiektu na mapie w systemie c-KOB;

4) dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela lub zarządcy do obiektu budowlanego.

Pytanie: Czy w sytuacji przejścia na wersję cyfrową należy w KOB papierowym wpisać, że książka jest zamknięta? W którym miejscu w KOB należy umieścić ten wpis?

Odpowiedź: W książce papierowej na ostatniej stronie należy wpisać informację, że książka jest zakończona i będzie kontynuowana w systemie c-KOB.

Na wszystkich pozostałych stronach w miejscach, gdzie nie ma wpisów, a zostało wolne miejsce należy powstawić „zetki”.

Pytanie: Proszę o określenie jaki dokument upoważnia do zakładania i prowadzenia KOB?

Odpowiedź: Jeżeli chodzi o właściciela to dokumentami takimi mogą być np. akt notarialny, umowa, orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, notarialne stwierdzenie nabycia spadku.

Zgodnie z art. 60c Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)) książkę obiektu budowlanego zakłada właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. Oczywiście w przypadku niektórych właścicieli i zarządców, którzy nie są osobami fizycznymi, czynności podejmują osoby fizyczne uprawnione do reprezentowania właściciela lub zarządcy.

Natomiast jeżeli chodzi o prowadzenie takiej książki, zgodnie z art. 60d PB właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wskazuje w książce obiektu budowlanego osobę fizyczną do prowadzenia tej książki. Za prowadzenie książki obiektu budowlanego odpowiada wskazana w tej książce osoba fizyczna. Przepisy PB nie wymagają w tym zakresie pełnomocnictw. Samo wskazanie w systemie c-KOB osoby do prowadzenia książki stanowi podstawę dla prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Pytanie: Czy osoba prowadząca c-KOB wpisując c-KOB obiekt już prowadzony w wersji papierowej wprowadza wszystkie dane do c-KOB jak do nowo wybudowanego i oddanego do użytkowania obiektu?

Odpowiedź: Dla obiektów budowlanych wymagających prowadzenia książki obiektu budowlanego i które nie są usytuowane w całości bądź w części na terenach zamkniętych, istnieje obowiązek założenia c-KOB do końca 2026 r.

Papierową książkę obiektu budowlanego należy przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego. Prowadzenie książki w systemie c-KOB jest kontynuacją książek papierowych. Do książki elektronicznej nie wprowadza się danych (nie przepisuje się wpisów) z książki papierowej. Założenie książki w systemie c-KOB dla obiektu budowlanego, który posiada książkę papierową nie różni się od założenia książki dla obiektu nowopowstałego nie posiadającego wcześniej książki papierowej – zakres wprowadzanych danych jest taki sam.

Pytanie: Interesuje mnie kwestia praktyczna zakładania c-KOB, dotycząca sytuacji gdy prowadzę książki dla właściciela posiadającego pod jednym adresem 70 obiektów budowlanych (budynków i budowli) wymagających KOB. KOB prowadzę w wersji papierowej, Właściciel nie podjął jeszcze decyzji o przejściu na c-KOB. Moje pytanie: Czy do dnia 31.12.2026 muszę mieć założone wszystkie KOB w systemie cyfrowej KOB?

Odpowiedź: Zgodnie z obecnie obowiązującym prawem założenie c-KOB do końca 2026 r. jest konieczne.

Art. 6. ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

1. Do prowadzenia książki obiektu budowlanego założonej zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy dotychczasowe.
2. Do dnia 31 grudnia 2023 r. właściciel i zarządca obiektu budowlanego mogą założyć książkę obiektu budowlanego zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.
3. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1.

Pytanie: Czy sieci ciepłownicze powinny mieć zakładane książki obiektu w c-KOB?

Odpowiedź: Nie.

Art. 60 b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)) Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w [art. 20 ust. 2](#).

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków: a) mieszkalnych jednorodzinnych, b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych: a) budownictwa zagrodowego i letniskowego, b) wymienionych w [art. 29 ust. 1 i 2](#), z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29 ust. 1 pkt 2 Pb Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w [art. 30](#), budowa: sieci: a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV, b) wodociągowych, c) kanalizacyjnych, d) ciepłych, e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 Mpa.

Pytanie: KOB na obiektach wojskowych zamkniętych należy nadal prowadzić w formie papierowej. Czy to oznacza obowiązek prowadzenia w wersji papierowej czy można decydować o wyborze formy prowadzenia KOB. Np na terenach formalnie otwartych i dostępnych dla wszystkich np: Basen czy hala sportowa a leżących na terenie zamkniętym. Czy jest wybór czy nakaz prowadzenia KOB w wersji papierowej w takich przypadkach.

Odpowiedź: W zakresie obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych nie ma dobrowolności, gdyż dla tych obiektów książki papierowe obiektów budowlanych obecnie jak i po 2027 r, są jedyną dozwoloną formą.

Art. 60h ust. 1-2 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego zakłada się i prowadzi w postaci elektronicznej w systemie c-KOB.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych usytuowanych w całości lub w części na terenach zamkniętych. Dla tych obiektów budowlanych książkę obiektu budowlanego prowadzi się w postaci papierowej.

Pytanie: Jakie dane wprowadzać przy zakładaniu c-KOB?

Odpowiedź: **Art. 60j ust. 3 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Przy zakładaniu książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej wprowadza się do systemu c-KOB:

1) dane dotyczące właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego:

- a) imię i nazwisko lub nazwę,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) e-mail;

2) dane dotyczące osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:

- a) imię i nazwisko,
- b) adres zamieszkania,
- c) e-mail,

d) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy;

3) dane dotyczące obiektu budowlanego, w szczególności adres i lokalizację obiektu na mapie w systemie c-KOB;

4) dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela lub zarządcy do obiektu budowlanego.

Pytanie: Czy zarządca oraz osoba wskazana do prowadzenia c-KOB musi mieć pełnomocnictwo w tym zakresie?

Odpowiedź: Zarządca jest zobowiązany do załączenia w systemie dokumentu z którego wynika jego tytuł prawny.

Aby książkę obiektu budowlanego mogła założyć osoba upoważniona należy załączyć w systemie tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy.

Art. 60j ust. 3 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Przy zakładaniu książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej wprowadza się do systemu c-KOB:

1) dane dotyczące właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego:

- a) imię i nazwisko lub nazwę,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) e-mail;

2) dane dotyczące osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:

- a) imię i nazwisko,
- b) adres zamieszkania,
- c) e-mail,

d) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy;

3) dane dotyczące obiektu budowlanego, w szczególności adres i lokalizację obiektu na mapie w systemie c-KOB;

4) dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela lub zarządcy do obiektu budowlanego.

Pytanie: Chciałbym uzyskać informację na temat dokumentu potwierdzającego tytuł właściciela do obiektu budowlanego. Czy wydruk elektroniczny z systemu ekw.ms.gov.pl z ujawnionym budynkiem oraz wskazaniem właściciela będzie wystarczający do potwierdzenia tytułu prawnego właściciela do obiektu?

Odpowiedź: Dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela do obiektu może mieć różną formę, taką jak np.: akt notarialny, umowa, orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, notarialne stwierdzenie nabycia spadku.

Natomiast naszym zdaniem potwierdzeniem przysługującego prawa własności nie będzie samodzielny wydruk elektroniczny z systemu EKW, wyciąg z KRS, czy też pozwolenie na użytkowanie.

Dokumenty te nie rozstrzygają o prawach rzeczowych właściciela (czy też zarządcy).

Pytanie: Jeśli książka będzie zakładana dla budynku Wspólnoty Mieszkaniowej to jaki dokument należy dołączyć w procesie zakładania, który by świadczył o prawie własności?

Odpowiedź: Dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela do obiektu może mieć różną formę, taką jak np.: akt notarialny, umowa, orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, notarialne stwierdzenie nabycia spadku.

Natomiast naszym zdaniem potwierdzeniem przysługującego prawa własności nie będzie samodzielny wydruk elektroniczny z systemu EKW, wyciąg z KRS, czy też pozwolenie na użytkowanie.

Dokumenty te nie rozstrzygają o prawach rzeczowych właściciela (czy też zarządcy).

Pytanie: Dodatkowo chciałbym zapytać czy plan sytuacyjny przygotowany w oparciu o portale elektroniczne typu GEOPORTAL będzie wystarczający (oczywiście ze wskazaniem wymaganych przez GUNB informacji)?

Odpowiedź: Tak, jest to wystarczające.

Pytanie: Zakładając c-KOB dla obiektu, który się znajduje w małej miejscowości musimy znać właściwy organ nadzoru budowlanego? Czy system „sparuje” adres obiektu i podpowie organ nadzoru budowlanego dla tego obiektu?

Odpowiedź: Tak, system domyślnie „podpowiada” właściwy organ nadzoru budowlanego, odpowiedni dla lokalizacji obiektu budowlanego, natomiast użytkownik zakładający książkę musi wybrać, czy będzie to powiatowy, czy wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Ma też możliwość samodzielnego wybrania właściwego organu, z rozwijanej listy.

W przypadku wątpliwości w tym zakresie rekomendujemy kontakt z powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego dla danego powiatu/miasta na prawach powiatu, na obszarze którego usytuowany jest obiekt budowlany.

Pytanie: Jak dołączać plan sytuacyjny do książki obiektu budowlanego?

Odpowiedź: **Art. 60k** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia zapewnia dołączenie do książki obiektu budowlanego planu sytuacyjnego.

2. Plan sytuacyjny zawiera:

1)zaznaczone granice nieruchomości, na której jest usytuowany obiekt budowlany, a w przypadku sieci - oznaczenie jej lokalizacji w terenie;

2)określenie istniejących miejsc przyłączenia obiektu budowlanego do sieci uzbrojenia terenu;

3)określenie istniejących miejsc usytuowania urządzeń przeznaczonych do odcinania instalacji od przyłączy oraz przyłączy od sieci;

4)określenie przebiegu istniejących dróg pożarowych;

5)określenie miejsc usytuowania istniejących hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody do celów przeciwpożarowych oraz stanowisk czerpania wody.

3. W przypadku usytuowania urządzeń przeznaczonych do odcinania instalacji od przyłączy wewnątrz obiektu budowlanego do książki obiektu budowlanego dołącza się opis pozwalający na zlokalizowanie tych urządzeń.

Pytanie: Czy jest wykaz urządzeń które rozumiemy jako służących ochronie środowiska?

Odpowiedź: Nie ma wykazu.

Przepisy prawa budowlanego nie precyzują, co należy rozumieć pod pojęciem instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy – Prawo budowlane.

Mając jednak na uwadze przepisy dotyczące ochrony środowiska, należy przyjąć, że są to instalacje i urządzenia, które przeciwdziałają negatywnemu oddziaływaniu obiektu na stan środowiska oraz na życie lub zdrowie ludzi, w szczególności w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, powodowania hałasu, wytwarzania pól elektromagnetycznych. Takimi urządzeniami są np. urządzenia sanitarne służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, urządzenia filtrujące czy wyłuszkujące.

Więcej informacji:

<https://www.gunb.gov.pl/strona/kontrola-stanu-technicznego-obiektow>

Pytanie: Jaka jest definicja terenu zamkniętego?

Odpowiedź: Tereny zamknięte - rozumie się przez to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych (art. 2 ust. 1 pkt. 9 Prawo geodezyjne i kartograficzne; Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

Pytanie: Czy sieci o napięciu 30 kV też są objęte obowiązkiem prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego?

Odpowiedź: Prowadzenie książki obiektu budowlanego jest wymagane.

Art. 60b ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29 ust. 1 pkt 2a Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV.

Pytanie: Czy stacje transformatorowe wieżowe - są to budynki o powierzchni ok. 8-10 m² natomiast o różnej wysokości nawet do 10m też są objęte obowiązkiem prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego?

Odpowiedź: Nie wymaga się prowadzenia książki obiektu budowlanego dla stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m².

Art. 60b Pb

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29. Pb

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:

3) wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;

Pytanie: A jak się ma sytuacji z protokołami z kontroli okresowej budynków jednorodzinnych?

Odpowiedź: Budynki mieszkalne jednorodzinne podlegają również kontrolom okresowym (wskazanym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit.: b, c oraz pkt: 2, 3, 4 i 4a Pb) ale nie ma obowiązku prowadzenia dla nich książki obiektu budowlanego.

To dla których obiektów zakłada się książkę obiektu budowlanego jest uregulowane w **art. 60b Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)).

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) **mieszkalnych jednorodzinnych,**

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Protokoły z kontroli okresowej powinny być przechowywane przez właściciela/zarządcę.

Pytanie: Co w wypadku gdy w jednej firmie mamy kilkadziesiąt obiektów w różnych miastach i lokalizacjach, różnych prowadzących KOB jak mamy prowadzić KOB w wersji elektronicznej (kilkadziesiąt osób musi mieć dostęp do c-KOB) i czy nadal możemy prowadzić nawet dla nowych obiektów KOB w wersji papierowej?

Odpowiedź: Dla każdego oddzielnego obiektu prowadzi się oddzielną książkę obiektu budowlanego. Nie ma przeszkód by do jednej książki miało dostęp wiele osób w funkcji właściciel lub zarządca, ale osoba upoważniona do prowadzenia książki może być tylko jedna. Dla innej książki ten sam właściciel może wyznaczyć inną osobę do jej prowadzenia.

Art. 60b. Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

Art. 60d. Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wskazuje w książce obiektu budowlanego osobę fizyczną do prowadzenia tej książki. Za prowadzenie książki obiektu budowlanego odpowiada wskazana w tej książce osoba fizyczna.

Pytanie: Czy jeśli w tym roku skończy się papierowy KOB, to mam obowiązek założyć c-KOB, czy mogę drugi tom papierowy? (wiem że jest obowiązek c-KOB dla nowych obiektów)

Odpowiedź: Jeżeli dla obiektu istnieje książka papierowa to do końca 2026 r. można założyć drugi tom papierowy, gdyż jest to kontynuacja. Jednak od początku 2027 r. książkę należy prowadzić cyfrowo.

Jeżeli obiekt nie posiadał dotychczas książki to książkę zakłada się w wersji cyfrowej.

Art. 6. ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz. z dnia 7 lipca 2022 r. ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

1. Do prowadzenia książki obiektu budowlanego założonej zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do dnia 31 grudnia 2023 r. właściciel i zarządca obiektu budowlanego mogą założyć książkę obiektu budowlanego zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

3. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1.

Pytanie: Czy będzie dostępna wersja testowa aby poćwiczyć?

Odpowiedź: Możliwość wprowadzenia wersji testowej do powszechnego użytkowania omówimy z zespołem c-KOB. O wszelkich zmianach będziemy informować na stronach GUNB.

Pytanie: Czy jest wersja powiedzmy "testowa", gdzie można założyć przykładową książkę i popróbować dokonywać wpisów, by sprawdzić jak działa i jak jest wyświetlane?

Odpowiedź: Możliwość wprowadzenia wersji testowej do powszechnego użytkowania omówimy z zespołem c-KOB. O wszelkich zmianach będziemy informować na stronach GUNB.

Pytanie: Czy istniejące już (stare) KOB należy wprowadzać do systemu już teraz, czy tylko nowo powstałe?

Odpowiedź: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1”.

Art. 6 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz. z dnia 7 lipca 2022 r. ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

Dla obiektów budowlanych wymagających prowadzenia książki obiektu budowlanego i które nie są usytuowane w całości bądź w części na terenach zamkniętych, istnieje obowiązek założenia c-KOB do końca 2026 r.

Papierową książkę obiektu budowlanego należy przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego. Prowadzenie książki w systemie c-KOB jest kontynuacją książek papierowych. Do książki elektronicznej nie wprowadza się danych (nie przepisuje się wpisów) z książki papierowej. Założenie książki w systemie c-KOB dla obiektu budowlanego, który posiada książkę papierową nie różni się od założenia książki dla obiektu nowopowstałego nie posiadającego wcześniej książki papierowej – zakres wprowadzanych danych jest taki sam.

Pytanie: Czy dane gromadzone w zasobach geodezyjnych i kartograficznych (ewidencja budynków) powinny być tożsame z danymi zawartymi w c-KOB? W kartotekach budynków już jest gromadzone dużo informacji na temat budynków.

Odpowiedź: Lokalizacja obiektu w systemie c-KOB ma charakter pomocniczy. Obok oznaczenia obiektu na mapie istnieje możliwość wpisania punktu adresowego i wyboru numeru ewidencyjnego działki.

Pytanie: Czy wymagane jest przenoszenie do c-KOB już istniejących książek?

Odpowiedź: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1”.

Art. 6 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz. z dnia 7 lipca 2022 r. ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

Dla obiektów budowlanych wymagających prowadzenia książki obiektu budowlanego i które nie są usytuowane w całości bądź w części na terenach zamkniętych, istnieje obowiązek założenia c-KOB do końca 2026 r.

Prowadzenie książki w systemie c-KOB jest kontynuacją książek papierowych. Do książki elektronicznej nie wprowadza się danych (nie przepisuje się wpisów) z książki papierowej. Założenie książki w systemie c-KOB dla obiektu budowlanego, który posiada książkę papierową nie różni się od założenia książki dla obiektu nowopowstałego nie posiadającego wcześniej książki papierowej – zakres wprowadzanych danych jest taki sam.

Pytanie: Czy należy prowadzić książki obiektu budowlanego dla LSN 30kV i LWN 110kV (czy jest rozróżnienie w zależności od wykonania: kabel/napowietrzne)?

Odpowiedź: Prowadzenie książki obiektu budowlanego jest wymagane.

Art. 60b ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29 ust. 1 pkt 2a Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV.

Pytanie: Czy jest gdzieś uszczegółowiona potrzeba prowadzenia książki dla starych linii czy książkę należy założyć dla nowopowstających linii?

Odpowiedź: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1”.

Art. 6 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz. z dnia 7 lipca 2022 r. ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

Dla obiektów budowlanych wymagających prowadzenia książki obiektu budowlanego i które nie są usytuowane w całości bądź w części na terenach zamkniętych, istnieje obowiązek założenia c-KOB do końca 2026 r.

Papierową książkę obiektu budowlanego należy przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego. Prowadzenie książki w systemie c-KOB jest kontynuacją książek papierowych. Do książki elektronicznej nie wprowadza się danych (nie przepisuje się wpisów) z książki papierowej.

Założenie książki w systemie c-KOB dla obiektu budowlanego, który posiada książkę papierową nie różni się od założenia książki dla obiektu nowopowstałego nie posiadającego wcześniej książki papierowej.

Dla obiektów, które nie posiadały wcześniej książki trzeba założyć książkę cyfrową w systemie c-KOB.

Pytanie: Co należy umieszczać w książce obiektu budowlanego (jakie dokumenty)?.

Odpowiedź: Co należy umieszczać w książce obiektu budowlanego (jakie dokumenty):

Art. 60a.

Książka obiektu budowlanego jest dokumentem przeznaczonym do dokonywania wpisów w zakresie:

- 1) informacji o obiekcie budowlanym;
- 2) imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania lub siedziby oraz e-maila właściciela lub zarządcy;
- 3) kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1;
- 4) ekspertyz i opinii technicznych dotyczących obiektu budowlanego oraz imion i nazwisk osób, przez które zostały sporządzone;
- 5) przeglądów technicznych, konserwacji oraz napraw urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, oraz imion i nazwisk osób, które dokonały tych czynności;
- 6) robót budowlanych związanych z obiektem budowlanym, a wykonywanych po oddaniu do użytkowania;
- 7) katastrof budowlanych dotyczących obiektu budowlanego;
- 8) decyzji, postanowień, zaświadczeń i innych dokumentów wydanych przez organy administracji publicznej, dotyczących obiektu budowlanego.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego reguluje jakie informacje należy wprowadzać w poszczególnych tablicach:

§ 2.

Książkę obiektu budowlanego oraz kolejne tomy książki obiektu budowlanego prowadzi się w sposób usystematyzowany, tak aby składały się:

- 1) ze strony tytułowej;
- 2) z tablicy nr I - Informacje o obiekcie budowlanym;
- 3) z tablicy nr II - Dane właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego;

4) z tablicy nr III - Przeprowadzone kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

5) z tablicy nr IV - Ekspertyzy i opinie techniczne;

6) z tablicy nr V - Przeglądy techniczne, konserwacja oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2057);

7) z tablicy nr VI - Roboty budowlane związane z obiektem budowlanym wykonywane po oddaniu do użytkowania;

8) z tablicy nr VII - Katastrofy budowlane dotyczące obiektu budowlanego;

9) z tablicy nr VIII - Decyzje, postanowienia, zaświadczenia i inne dokumenty wydane przez organy administracji publicznej, dotyczące obiektu budowlanego.

§ 3.

1. Na stronie tytułowej książki obiektu budowlanego oraz kolejnych tomów książki obiektu budowlanego zamieszcza się:

1) rodzaj obiektu budowlanego;

2) adres obiektu budowlanego;

3) datę założenia książki obiektu budowlanego.

2. W przypadku książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej na stronie tytułowej zamieszcza się również indywidualny numer książki obiektu budowlanego nadawany przez system c-KOB.

3. W przypadku książki obiektu budowlanego w postaci papierowej na stronie tytułowej zamieszcza się również:

1) numer tomu;

2) liczbę stron.

§ 4.

W tablicy nr I zamieszcza się:

1) rodzaj obiektu budowlanego;

2) funkcję obiektu budowlanego;

3) rok oddania obiektu budowlanego do użytkowania;

4) charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego, w szczególności: informacje o powierzchni zabudowy budynku, powierzchni dachu budowli, wysokości, kubaturze, liczbie kondygnacji nadziemnych i podziemnych, liczbie lokali mieszkalnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego, rodzaju konstrukcji nośnej oraz o występowaniu w obiekcie wyrobów zawierających azbest;

5) informację o wyposażeniu obiektu budowlanego w instalacje i urządzenia;

6) informacje o wymaganych kontrolach okresowych, w zakresie określonym art. 62 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

7) plan sytuacyjny obiektu budowlanego zawierający dane, o których mowa w art. 60k ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

8) lokalizację obiektu budowlanego, a w przypadku książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej również oznaczenie obiektu na mapie;

9) nazwę właściwego organu nadzoru budowlanego.

§ 5.

W tablicy nr II zamieszcza się:

1) dane dotyczące właściciela obiektu budowlanego:

- a) imię i nazwisko lub nazwę,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) e-mail;

2) dane dotyczące zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:

- a) imię i nazwisko lub nazwę,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) e-mail;

3) dane dotyczące osoby fizycznej upoważnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego:

- a) imię i nazwisko,
- b) adres zamieszkania,
- c) e-mail.

§ 6.

W tablicy nr III zamieszcza się:

1) datę przeprowadzenia kontroli;

2) imię i nazwisko osoby przeprowadzającej kontrolę;

3) informacje o numerze, rodzaju i zakresie posiadanych uprawnień budowlanych albo innych uprawnień dających podstawę do przeprowadzania kontroli;

4) zakres kontroli;

5) ustalenia dokonane w zakresie kontroli;

6) informację, czy zostały stwierdzone nieprawidłowości;

7) informację, czy stwierdzone nieprawidłowości stanowiły uszkodzenia lub braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w

szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem;

8) zalecenia wskazujące czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wraz z terminem ich wykonania, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;

9) informacje, czy kontrola dotyczyła budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² albo innego obiektu budowlanego o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;

10) metody i środki użytkowania elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;

11) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

§ 7.

W tablicy nr IV zamieszcza się:

1) datę sporządzenia ekspertyzy lub opinii technicznej;

2) imię i nazwisko osoby, która sporządziła ekspertyzę lub opinię techniczną;

3) informacje o przyczynach zlecenia opracowania oraz cel, dla którego została opracowana ekspertyza lub opinia techniczna;

4) wnioski wynikające z ekspertyzy lub opinii technicznej;

5) sposób wykorzystania ekspertyzy lub opinii technicznej.

§ 8.

W tablicy nr V zamieszcza się:

1) datę i zakres przeprowadzonych przeglądu technicznego, konserwacji lub naprawy urządzeń przeciwpożarowych;

2) imię i nazwisko osoby, która dokonała przeglądu technicznego, konserwacji lub naprawy urządzeń przeciwpożarowych;

3) wnioski z dokonanych przeglądu technicznego, konserwacji lub naprawy urządzeń przeciwpożarowych.

§ 9.

W tablicy nr VI zamieszcza się:

1) datę rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;

2) zakres wykonanych robót budowlanych;

3) dane identyfikujące protokół kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - jeżeli wykonanie robót budowlanych stanowiło zalecenie z tej kontroli.

§ 10.

W tablicy nr VII zamieszcza się:

- 1) datę katastrofy budowlanej;
- 2) zakres katastrofy budowlanej;
- 3) ustalone przyczyny katastrofy budowlanej.

§ 11.

W tablicy nr VIII zamieszcza się:

- 1) oznaczenie organu administracji publicznej;
- 2) datę wydania decyzji, postanowienia, zaświadczenia lub innego dokumentu;
- 3) informacje dotyczące rodzaju i treści wydanych decyzji, postanowienia, zaświadczenia lub innego dokumentu.

Art. 60j. Pb

1. W celu założenia książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej oraz dokonywania w niej wpisów osoby, o których mowa w art. 60e ust. 1, są obowiązane posiadać konto w systemie c-KOB.

2. Przy zakładaniu konta w systemie c-KOB wprowadza się w tym systemie:

- 1) imię i nazwisko lub nazwę;
- 2) adres zamieszkania lub siedziby;
- 3) e-mail;
- 4) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego - w przypadku osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy;
- 5) rodzaj i zakres posiadanych uprawnień budowlanych albo innych uprawnień dających podstawę do dokonywania kontroli - w przypadku osoby przeprowadzającej kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1.

3. Przy zakładaniu książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej wprowadza się do systemu c-KOB:

1) dane dotyczące właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego:

- a) imię i nazwisko lub nazwę,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) e-mail;

2) dane dotyczące osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:

- a) imię i nazwisko,
- b) adres zamieszkania,
- c) e-mail,

- d) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy;
- 3) dane dotyczące obiektu budowlanego, w szczególności adres i lokalizację obiektu na mapie w systemie c-KOB;
- 4) dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela lub zarządcy do obiektu budowlanego.

Pytanie: Czy trzeba w c-KOB wprowadzać całą dokumentację: PB, PW, Projekt powykonawczy, protokoły badań i sprawdzeń, itd.)?

Odpowiedź: W c-KOB należy wprowadzić podstawowe dane wymienione w art. 60j ust. 3 Pb, dołączyć plan sytuacyjny zgodnie z art. 60k Pb oraz dokumenty wskazane w art. 64 Pb (Dz.U. z 2024 r. poz. 725).

Dodatkową dokumentację należy wprowadzić jeżeli przepisy odrębne tak wskazują.

Art. 60j Pb Przy zakładaniu książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej wprowadza się do systemu c-KOB:

- 1) dane dotyczące właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego:
 - a) imię i nazwisko lub nazwę,
 - b) adres zamieszkania lub siedziby,
 - c) e-mail;
- 2) dane dotyczące osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:
 - a) imię i nazwisko,
 - b) adres zamieszkania,
 - c) e-mail,
 - d) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy;
- 3) dane dotyczące obiektu budowlanego, w szczególności adres i lokalizację obiektu na mapie w systemie c-KOB;
- 4) dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela lub zarządcy do obiektu budowlanego.

Art. 64 ust. 3 Pb 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, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w [art. 60](#), są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Art. 60 ust. 1 Pb Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi albo zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Pytanie: Skąd się wziął przepis, iż w 2024 r. mamy dla nowo oddanych obiektów w 2024 roku zakładać c-KOB, a nie jeszcze po staremu – bo zgodnie z przepisami c-KOB wchodzi obowiązkowo od stycznia 2027 roku?

Odpowiedź: Obowiązek ten wynika z **art. 6 ust. 3** ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw Dz. z dnia 7 lipca 2022 r. ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

1. Do prowadzenia książki obiektu budowlanego założonej zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do dnia 31 grudnia 2023 r. właściciel i zarządca obiektu budowlanego mogą założyć książkę obiektu budowlanego zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

3. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1.

Oznacza to, że od początku 2024 r. książkę obiektu budowlanego dla nowych obiektów budowlanych, usytuowanych poza terenem zamkniętym, zakłada się w systemie c-KOB.

Pytanie: Czy w naszym imieniu osoba upoważniona może zakładać c-KOB czy tylko właściciel?

Odpowiedź: Nie ma przeszkód, aby w imieniu właściciela/zarządcy c-KOB zakładała osoba reprezentująca.

Art. 60j ust. 3 Pb (*Dz.U. z 2024 r. poz. 725*).

Przy zakładaniu książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej wprowadza się do systemu c-KOB:

2) dane dotyczące osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:

- a) imię i nazwisko,
- b) adres zamieszkania,
- c) e-mail,
- d) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy;

Pytanie: Pole PODMIOT: Jaką wartość w słowniku („Właściciel: czy „Osoba działająca w imieniu właściciela”.) powinien wskazać upoważniony pracownik firmy, która jest właścicielem obiektu.

Odpowiedź: Prawidłowa wartość to osoba działająca w imieniu właściciela.

Pytanie: Pole: DOKUMENT, Z KTÓREGO WYNIKA TYTUŁ PRAWNY WŁAŚCICIELA DO OBIEKTU BUDOWLANEGO. Jakiego rodzaju dokumenty należy wskazać: Decyzja środowiskowa? Pozwolenie na użytkowanie? Decyzja pozwolenia na budowę dla obiektu liniowego? Inne?

Odpowiedź: Nie ma zamkniętego katalogu takich dokumentów, ale mogą to być np. akt notarialny, umowa, orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, notarialne stwierdzenie nabycia spadku.

Natomiast potwierdzeniem przysługującego prawa własności nie będzie pozwolenie na użytkowanie, decyzja środowiskowa, decyzja pozwolenia na budowę dla obiektu liniowego, czy też wyciąg z KRS.

Dokumenty te nie rozstrzygają o prawach rzeczowych właściciela (czy też zarządcy).

Pytanie: Pole SIEĆ: Jakie należy wybrać pole ze słownika w przypadku gazociągu wysokiego ciśnienia? Sieć gazowa czy rurociąg przesyłowy.

Odpowiedź: Mając na uwadze Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie - § 2, w którym zawarto m.in. definicje w zakresie:

- a) sieć gazowa - obiekty sieci gazowej połączone i współpracujące ze sobą, służące do transportu gazu ziemnego (pkt.27);
- b) obiekty sieci gazowej - gazociągi, przyłącza gazowe, stacje gazowe, tłocznie gazu oraz magazyny gazu wraz z układami rurowymi, a także wejścia, wyjścia lub obejścia i inne instalacje towarzyszące (pkt 14);

Oraz § 6 wg. którego gazociągi dzieli się według:

1) maksymalnego ciśnienia roboczego (MOP) na:

- a) gazociągi niskiego ciśnienia do 10,0 kPa włącznie,
- b) gazociągi średniego ciśnienia powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie,
- c) gazociągi podwyższonego średniego ciśnienia powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie,
- d) gazociągi wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa.

Mając na uwadze ww. definicje gazociąg wysokiego ciśnienia jest obiektem sieci gazowej.

Pytanie: Pole: CZY OBIEKT JEST OBJĘTY INNĄ FORMĄ OCHRONY? – doszczegółowienie jakie rodzaje formy ochrony powinny być wpisane.

Formy ochrony zabytków są wymienione w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ([Dz.U. z 2022 r. poz. 840](#)).

Art. 7.

Formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
 - 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu

na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W c-KOB należy wpisać jaką inną formą ochrony niż wpis do rejestru zabytków jest objęty obiekt.

Pytanie: Co jeżeli ulegnie zmiana nr działek z różnych powodów, bywa że z urzędu?

Odpowiedź: Po założeniu książki można dokonać korekty danych o obiekcie budowlanym z menu „Narzędzia” przy konkretnej książce obiektu budowlanego w Rejestrze KOB.

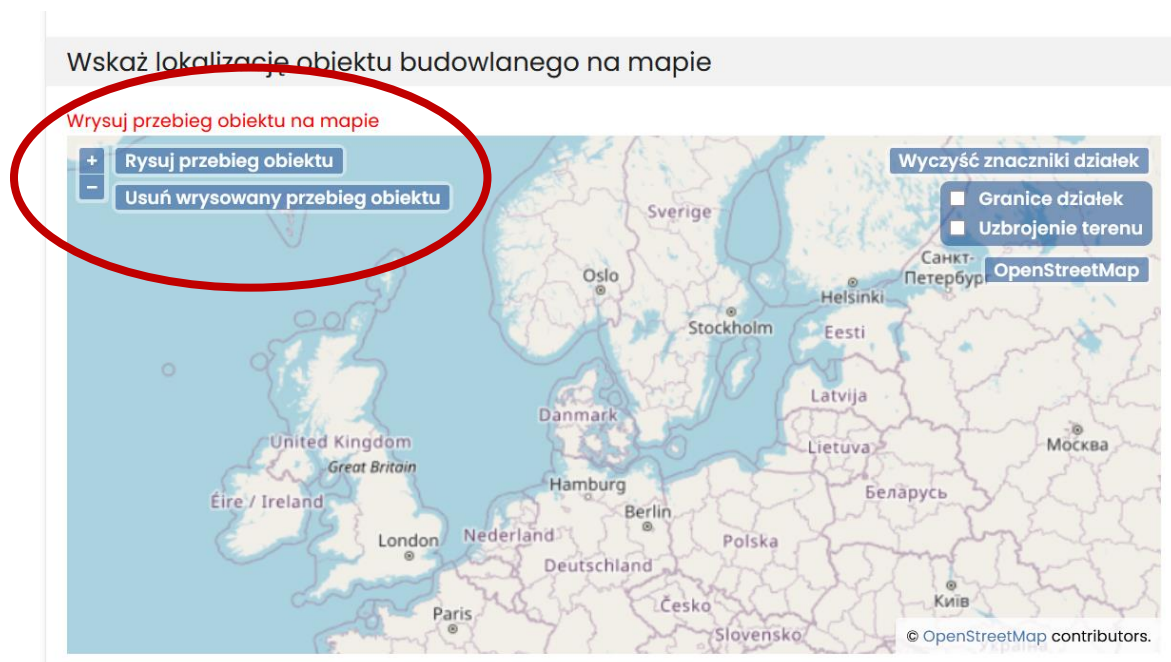
Pytanie: W jaki sposób wskazać lokalizację dla obiektów liniowych np. linii WN?

Odpowiedź: Należy skorzystać z opcji zaznaczenia na mapie obiektu liniowego, dokładniej opisanej w tym dokumencie.

Pytanie: Jak wrysować obiekt liniowy o długości kilkuset kilometrów (jaka dokładność).

Jakie wartości należy wpisać w polu ADRES dla obiektu liniowego o długości kilkuset kilometrów.

Odpowiedź: Wystarczy tutaj wskazać punkty charakterystyczne, w tym początek i koniec. Dokładny przebieg jest możliwy do dodania w formie załącznika (wszystkie numery ewidencyjne działek) jako plan sytuacyjny obiektu już po utworzeniu książki w systemie. Jako adres obiektu budowlanego może być podany początek lub koniec obiektu liniowego. Poniżej mapa m.in. z narzędziami służącymi do rysowania przebiegu obiektu, znajdująca się w formularzu zakładania nowej książki:



Pytanie: Czy będzie szkolenie dedykowane dla obiektów liniowych, które posiadają inną specyfikę niż obiekty kubaturowe?

Odpowiedź: Nie przewidujemy takiego szkolenia. W niniejszym dokumencie znajdują Państwo informacji o tym jak wrysować obiekt liniowy.

Pytanie: Jakie wartości należy wpisać w polu LOKALIZACJA OBIEKTU WG EGIB dla obiektu liniowego o długości kilkuset kilometrów znajdującego się na kilku tysiącach działek? Działkę początku i końca gazociągu?

Odpowiedź: Wystarczy jeden z punktów – na przykład koniec – a dokładny przebieg jest możliwy do dodania w formie załącznika (wszystkie numery ewidencyjne działek) jako plan sytuacyjny obiektu już po utworzeniu książki w systemie.

Pytanie: Czy należy oznaczyć na mapie lokalizację obiektu takiego jak linia elektroenergetyczna 15 kV od długości np. 50 km?

Odpowiedź: Prowadzenie książki obiektu budowlanego nie jest wymagane.

Art. 60b ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 29 ust. 1 pkt 2a Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 15 kV.

Pytanie: Pole: TYTUŁ PRAWNY, Z KTÓREGO WYNIKA UPRAWNIENIE DO REPREZENTOWANIA WŁAŚCICIELA OBIEKTU BUDOWLANEGO – jaki rodzaj dokumentu?

Odpowiedź: Nie ma zamkniętego katalogu takich dokumentów, ale mogą to być np. umowa, pełnomocnictwo (upoważnienie).

Pytanie: Czy jest okres przejściowy na przejście z tradycyjnych książek na c-KOB?

Odpowiedź: Tak. Jest na to czas do 31 grudnia 2026 r. Wynika to z ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

Art. 6.

1. Do prowadzenia książki obiektu budowlanego założonej zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy dotychczasowe.
2. Do dnia 31 grudnia 2023 r. właściciel i zarządca obiektu budowlanego mogą założyć książkę obiektu budowlanego zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.
3. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1.

Pytanie: Czy założone książki w wersji papierowej, nadal pozostają w użytkowaniu? Prawo budowlane odwołuje się do odpowiedniego rozporządzenia, w którym nie ma informacji na ten temat.

Odpowiedź: Książki papierowe założone na podstawie przepisów obowiązujących do 31.12.2023 r. mogą być kontynuowane w tej postaci, jednak nie dłużej niż do końca 2026 r. Do tego terminu należy założyć książkę w c-KOB, a papierową przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Art. 6. ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ([Dz.U. z 2022 r. poz. 1557](#)).

1. Do prowadzenia książki obiektu budowlanego założonej zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym stosuje się przepisy dotychczasowe.
2. Do dnia 31 grudnia 2023 r. właściciel i zarządca obiektu budowlanego mogą założyć książkę obiektu budowlanego zgodnie z [art. 64](#) ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.
3. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który założył książkę obiektu budowlanego, o której mowa w ust. 1 i 2, zakłada do dnia 31 grudnia 2026 r. dla tego obiektu książkę obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje zgodnie z [art. 63](#) ustawy zmienianej w ust. 1.

Pytanie: Przy zakładaniu c-KOB co wpisujemy w zakładce Wyposażenie obiekt? Czy jest lista?

Odpowiedź: Pełna lista wyposażenia przedstawia się następująco: Brak, inst. elektryczna, inst. gazowa, inst. centralnego ogrzewania, inst. ciepłej wody użytkowej, inst. wodociągowa, inst. kanalizacji sanitarnej, inst. kanalizacji deszczowej, inst. klimatyzacyjna, inst. telekomunikacyjna, inst. teletechniczna (niskoprądowa), inst. odgromowa, inst. przeciwpożarowa, inst. odnawialnego źródła energii, pompa ciepła, kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiczne, przewody spalinowe grawitacyjne, przewody spalinowe mechaniczne, przewody wentylacji grawitacyjnej, przewody wentylacji mechanicznej, separator tłuszczu, separator oleju, separator substancji ropopochodnych, odstojniki piachu, osadnik, zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe, oczyszczalnia ścieków, filtry (tkaninowe, ceramiczne i membranowe) i elektrofiltry, cyklony i multicyklony, ekran akustyczny, odpylacz elektrostatyczny, mokre urządzenie odpylające, urządzenie do odkraplania gazów, urządzenie do odemglania gazów, instalacje odsiarczania gazów odlotowych, **inne (można samodzielnie wypisać inne wyposażenie).**

Pytanie: Kto zakłada i kto prowadzi c-KOB, gdy w 1 budynku są np. 2 odrębne lokale, 2 odrębnych właścicieli?

Odpowiedź: c-KOB zakłada jeden z właścicieli, drugi z nich może zostać dodany w systemie jako drugi właściciel i mieć takie same uprawnienia. Właściciele powinni ustalić i wyznaczyć jedną osobę do prowadzenia książki. Może to być jeden z nich lub inna osoba upoważniona do prowadzenia c-KOB.

Pytanie: Przy zakładaniu c-KOB, jak zaznaczyć że obowiązkowy jest przegląd urządzeń i gaśnic? W prezentacji na stronie GUNB są tylko przeglądy zgodnie z 62 art.

Odpowiedź: Wśród informacji wymaganych przy zakładaniu książki są kontrole okresowe z art. 62. ust. 1 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)), do których nie zaliczają się przeglądy gaśnic.

Art. 62 ust. 1 Pb

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu 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) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
 - 4a) 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 określone w art. 5 ust. 2.

Pytanie: Gdy mamy pozwolenie na użytkowanie na obiekt i robimy modernizację, czy powinniśmy zakładać c-KOB?

Odpowiedź: **Art. 60b Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

- 1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w [art. 20 ust. 2](#).

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków: a) mieszkalnych jednorodzinnych, b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych: a) budownictwa zagrodowego i letniskowego, b) wymienionych w [art. 29 ust. 1 i 2](#), z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Art. 60c Pb Książkę obiektu budowlanego zakłada właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w terminie 30 dni od dnia:

1) doręczenia decyzji o pozwoleniu na użytkowanie - w przypadku obiektu budowlanego, do którego użytkowania jest wymagana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie;

2) upływu terminu na zgłoszenie, w drodze decyzji, przez organ nadzoru budowlanego sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy albo doręczenia zaświadczenia organu nadzoru budowlanego o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu - w przypadku obiektu budowlanego, do użytkowania którego jest wymagane zawiadomienie o zakończeniu budowy;

3) dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części - jeżeli w wyniku tej zmiany obiekt budowlany niewymagający wcześniej założenia książki obiektu budowlanego stał się obiektem budowlanym, dla którego należy prowadzić książkę obiektu budowlanego.

Nie ma pojęcia modernizacji w Pb. Jest m.in. przebudowa, odbudowa, nadbudowa, rozbudowa. Kwestia zakładania KOB wymaga każdorazowo oceny danego stanu faktycznego. To zależy, jaki to jest obiekt (czy wymagał założenia książki), czy w wyniku robót budowlanych powstaje dopiero obowiązek założenia książki.

Pytanie: Prezes Dyrektor oddziału raczej nie będzie wprowadzał do systemu obiektu (książki obiektu)?

Odpowiedź: Może wyznaczyć osobę, która w jego imieniu będzie zakładała i prowadziła książki.

Art. 60d Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wskazuje w książce obiektu budowlanego osobę fizyczną do prowadzenia tej książki. Za prowadzenie książki obiektu budowlanego odpowiada wskazana w tej książce osoba fizyczna.

Pytanie: A książki papierowe na terenach zamkniętych, kiedy będzie przejście na c-KOB bo prowadzenie normalnych jest do 31.12.2026.

Odpowiedź: **Art. 60h ust. 1 i 2 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego zakłada się i prowadzi w postaci elektronicznej w systemie c-KOB.

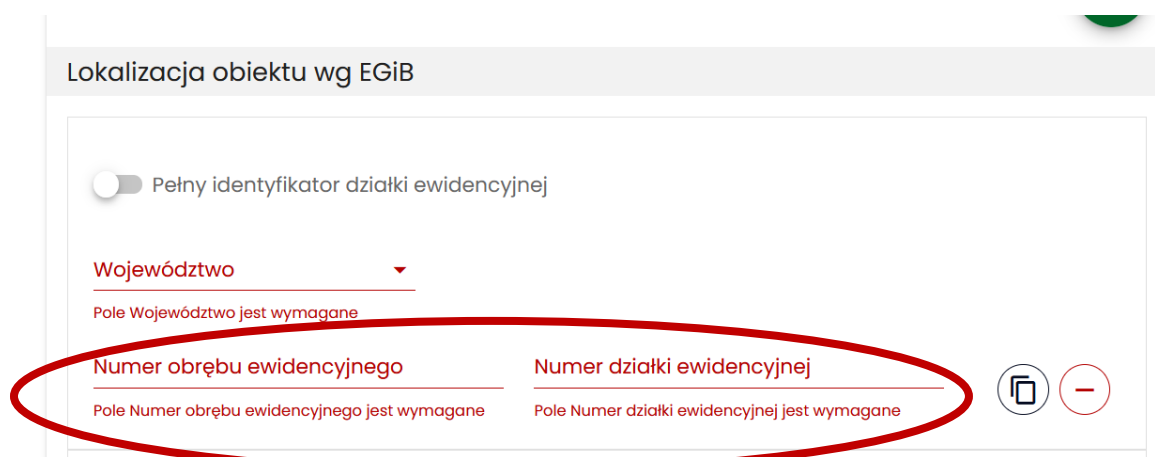
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych usytuowanych w całości lub w części na terenach zamkniętych. Dla tych obiektów budowlanych książkę obiektu budowlanego prowadzi się w postaci papierowej.

Pytanie: Czy zakładając c-KOB można dodać więcej załączników niż jeden jednocześnie np. w polu: dokument z którego wynika tytuł prawny właściciela do obiektu budowlanego?

Odpowiedź: Można dodać je jako spakowany plik w formacie .zip.

Pytanie: W c-KOB - Lokalizacja obiektu wg EGiB- zawsze trzeba wskazać pełny identyfikator działki ewidencyjnej?

Odpowiedź: Identyfikator działki ewidencyjnej wczyta się automatycznie po wyborze lokalizacji na mapie. Jest również możliwość wpisania ręcznego pełnego identyfikatora lub też wybór lokalizacji w pokazany poniżej sposób, w formularzu zakładania nowej książki:



Lokalizacja obiektu wg EGiB

Pełny identyfikator działki ewidencyjnej

Województwo ▼

Pole Województwo jest wymagane

Numer obrębu ewidencyjnego

Numer działki ewidencyjnej

Pole Numer obrębu ewidencyjnego jest wymagane

Pole Numer działki ewidencyjnej jest wymagane

Pytanie: KOB zakłada się dla obiektu budowlanego o jakiej powierzchni zabudowy?

Odpowiedź: To dla których obiektów zakłada się książkę obiektu budowlanego jest uregulowane w art. 60b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)). Dla większości przypadków powierzchnia nie ma wpływu, jednak może być znacząca w kontekście art. 29 ust. 1 i 2 Pb.

Art. 60b ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego:

1) budynku oraz

2) obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje:

1) budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych,

b) garażowych i gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej;

2) obiektów budowlanych:

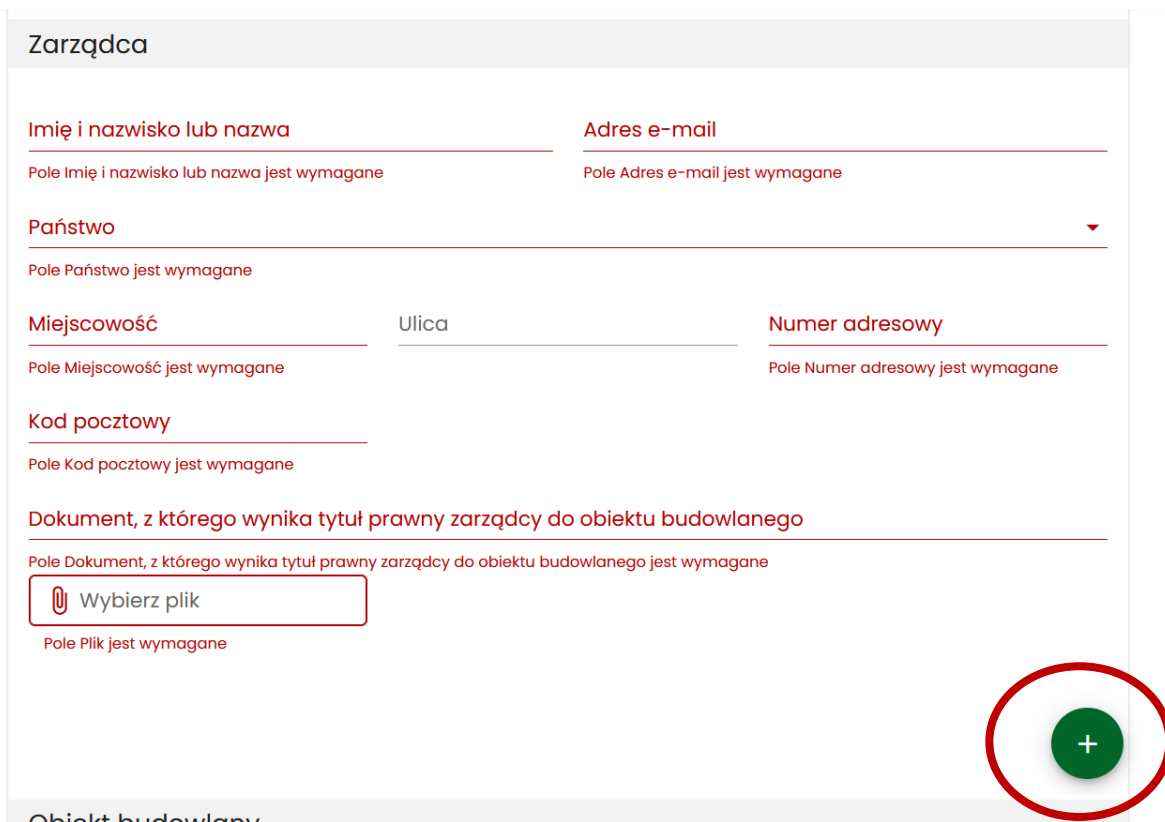
a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,

b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych;

3) dróg lub obiektów mostowych, dla których jest prowadzona książka drogi lub książka obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Pytanie: Czy może być wielu zarządców wpisanych do c-KOB?

Odpowiedź: Tak. Dane innych zarządców można podać korzystając z ikony z plusem w prawym, dolnym rogu ekranu, w formularzu zakładania nowej książki:



Dokonywanie wpisów do ksiąg

Pytanie: Czy osoby z uprawnieniami budowlanymi wykonujące kontrole okresowe mogą wspierać się innymi osobami (asystentami bez uprawnień) w celu dokonywania wpisów elektronicznych w c-KOB, na jakich zasadach to by się odbywało, osobny profil zaufany, osobne konto?

Odpowiedź: Aktualnie wpisów do c-KOB można dokonywać tylko pod własnym imieniem i nazwiskiem.

Uprawnionym do dokonywania wpisów w tablicy III książki obiektu budowlanego jest osoba przeprowadzająca kontrolę okresową (art. 60 e ust. 1 pkt 3 Pb; [Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)).

§ 21 Rozporządzenia MRiT w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu cyfrowa książka obiektu budowlanego ([Dz.U. z 2022 r. poz. 2778](#)).

1. Dostęp do systemu c-KOB wymaga prawidłowego przeprowadzenia procesów:

- 1) uwierzytelnienia użytkownika konta po dokonaniu jego identyfikacji oraz
- 2) autoryzacji użytkownika konta.

2. Uwierzytelnienie polega na potwierdzeniu deklarowanej tożsamości użytkownika konta w:

1) systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego identyfikacji elektronicznej, o którym mowa w [art. 21a ust. 1 pkt 2 lit. a](#) ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1797), zwanego dalej "węzłem krajowym", lub

2) systemie c-KOB - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

3. Identyfikacja jest realizowana:

1) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub

2) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w wewnętrznym systemie identyfikacji elektronicznej systemu c-KOB zapewniającym obsługę procesu uwierzytelniania - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

4. Autoryzacja następuje po poprawnym uwierzytelnieniu użytkownika i polega na przydzieleniu prawa dostępu do systemu c-KOB.

Pytanie: Czy badania ochrony przeciwporażeniowej rozdzielń SN, nN znajdujących się w obiekcie wielkopowierzchniowym zlecane firmie zewnętrznej do zgłoszenia "kontroli" ma dokonać firma zewnętrzna czy właściciel lub zarządca?

Odpowiedź: Wpisu dokonuje właściciel lub zarządca lub osoba przez niego upoważniona do prowadzenia c-KOB.

Pytanie: Proszę o informacje co wpisać w protokole z kontroli okresowej c-KOB w pkt "metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli okresowych tych elementów" dla obiektów sieci gazowych (tłocznie, stacje, itp). Do tej pory dot. to tylko protokołów z kontroli budynków mieszkalnych i tam też nadzory budowlane różnie te wpisy osób wykonujących kontrole okresowe interpretowali do budynków mieszkalnych?

Odpowiedź: Protokół z kontroli okresowej powinien zawierać informacje odnośnie metod i środków użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów (art. 62a ust. 2 pkt 8 Pb) ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Metody i środki użytkowania będą zależą od rodzaju i specyfiki danego obiektu oraz jego poszczególnych elementów. Będzie to ustalane każdorazowo przez osobę wykonującą kontrolę

okresową danego obiektu. Nie jest zatem wskazane tworzenie przez GUNB przykładowych list takich metod i środków.

To co wpisać w omawianej kwestii decyduje osoba przeprowadzająca kontrolę mając na uwadze ustalony stan faktyczny oraz przedłożoną dokumentację dotyczącą danego obiektu budowlanego.

Pytanie: Dokonanie okresowej kontroli to wykonanie protokołu czy wykonanie wizji na obiekcie? Od kiedy zaczyna się czas siedmiu dni na dokonanie wpisów w KOB?

Odpowiedź: **Art. 62b Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Za zakończenie kontroli należy rozumieć zakończenie przez osobę przeprowadzającą kontrolę wszystkich czynności dotyczących kontrolowanego obiektu budowlanego i udostępnionej dokumentacji. Nie jest to tożsame z datą podpisania protokołu.

Pytanie: Co w przypadku gdy osoba kontrolująca nie dokona wpisu w wyznaczonym 7-dniowym terminie?

Odpowiedź: **Art. 62 b ust. 1 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Zgodnie z **art. 93 ust. 9 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

kto nie spełnia obowiązków założenia, wyznaczenia do prowadzenia, prowadzenia, dokonywania wpisów w terminie, zamknięcia, przekazywania lub udostępniania książki obiektu budowlanego podlega karze grzywny.

Nałożenie mandatu wymaga indywidualnej oceny organu właściwego.

Jeżeli nie dokonał wpisu w wymaganym terminie powinien zrobić to jak najszybciej.

Pytanie: Czy osoba dokonująca kontrolę okresową musi w KOB wpisać wszystkie zalecenia z protokołu z kontroli, czy jest możliwość wpisu, że zalecenia zgodnie z protokołem, skrótowo?

Odpowiedź: Wpisując w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego informacje o przeprowadzonej kontroli, zamiast przepisywania treści protokołu, można odwołać się do

odpowiedniego punktu tego protokołu, pod warunkiem, że przywołany protokół, stanowi załącznik do tego wpisu.

Dla uznania takiego wpisu za kompletny, istotną kwestią jest również to, aby dołączany dokument był czytelny i zgodny z treścią wpisu.

Pytanie: Jak protokół z kontroli okresowej dot. trzech specjalności (konstrukcyjno -budowlanej , instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych i instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych), kto wpisuje taki protokół do c-KOB (jedna osoba wybrana z nich czy wszystkie trzy osoby)?

Odpowiedź: Każda osoba, która dokonywała kontroli.

Art. 62b ust. 1 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: Czy interpretacja terminu rocznego przeglądu jest nadal aktualna? Po jednym ze szkoleń dotyczących przeglądów był pogląd, że nie ma wymogu utrzymania okresu między kontrolami dajmy na to 365 dni. Choć wiadomo rozsądek wskazuje by te kontrole były w przedziale około rocznym.

Odpowiedź: Interpretacja pozostaje aktualna.

Więcej informacji:

[KOMUNIKAT GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO | Główny Urząd Nadzoru Budowlanego \(gunb.gov.pl\)](#)

Pytanie: Czy wpis do c-KOB o kontroli to protokół?

Odpowiedź: Wpis do c-KOB nie jest protokołem. Protokół – jeżeli tylko został stworzony w wersji elektronicznej i podpisany podpisem kwalifikowanym – może stanowić załącznik do wpisu.

Pytanie: Czy protokoły zbiorcze z kontroli okresowych, które zawierają kompleksowo cz. konstrukcyjno-budowlaną, instalacyjną, instalacje gazowe i elektryczne muszą być odrębnie wpisywane przez osoby dokonujące kontroli, czy może to zrobić jedna z osób dokonujących kontroli w imieniu wszystkich, przecież robiony jest jeden protokół z podpisami osób "branżowców" zgodnie z przynależnymi uprawnieniami?

Odpowiedź: Każda z tych osób dokonuje osobnego wpisu.

Art. 62b ust. 1 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której

mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: Rozumiem, że po dokonaniu kontroli kominiarskich czy instalacji gazowych wpis o dokonanej kontroli dokonuje interesariusz?

Odpowiedź: Tak, osoba która przeprowadziła kontrole o których mowa w **art. 62. ust. 1Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)) osobiście dokonuje wpisu w książce.

Pytanie: Czy do wpisów w książce mogą dołączyć zewnątrz pliki jak np. zdjęcia z przeglądu obiektu?

Odpowiedź: Tak, chociaż nie jest to obowiązkowe. System przyjmuje pliki w formatach: .png, .jpg, .zip, .pdf, .tif.

Pytanie: 7 dni liczy się od wizji w terenie na obiekcie, czy sporządzenie protokołu z kontroli obiektu?

Odpowiedź: **Art. 62b ust. 1 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie **7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego**, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: 7 dni na realizację wpisu, co z kwestią odpowiedzialności, kiedy w przypadku przekroczenia terminu wina nie będzie leżała po stronie administratora?

Odpowiedź: Kwestia odpowiedzialności karnej jest poddawana indywidualnej ocenie przez właściwy organ.

Pytanie: Czy osoba dokonująca kontroli przewodów kominowych lub instalacji gazowych nie posiadająca uprawnień budowlanych lecz inne może dokonać wpisy o wykonanej kontroli?

Odpowiedź: Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 Pb muszą mieć odpowiednie uprawnienia bądź inne kwalifikacje wymagane do przeprowadzania kontroli okresowych, by móc dokonywać wpisów w książce.

Art. 62b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo

2) papierowej.

Art. 62 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5-6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, 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 do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

6a. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrzących mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrzących.

Pytanie: Czy osoba upoważniona do prowadzenia książki obiektu budowlanego może wpisać do c-KOB protokół z kontroli np. instalacji gazowej wykonany przez zewnętrzny podmiot wykonujący kontrole?

Odpowiedź: Nie może.

Art. 60e Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są m.in. osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w [art. 62 ust. 1](#) Pb.

Art. 60m Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Osoby, o których mowa w art. 60e ust. 1 pkt 1 i 2 (**osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia**), w związku z kontrolą, o której mowa w [art. 62 ust. 1](#), zapewniają osobie przeprowadzającej tę kontrolę dostęp do książki obiektu budowlanego w systemie c-KOB, w tym do dokonania wpisów.

Pytanie: Jakie są wysokości grzywny za błędne wpisy lub ich brak w c-KOB zgodnie z art. 93 pkt 9?

Odpowiedź: Zgodnie z art. **93 ust. 9 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)) kto nie spełnia obowiązków założenia, wyznaczenia do prowadzenia, prowadzenia, dokonywania wpisów w terminie, zamknięcia, przekazywania lub udostępniania książki obiektu budowlanego podlega karze grzywny. Orzekanie w sprawach o czyny, określone w [art. 93](#), następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Zgodnie z **art. 96** ww. kodeksu w postępowaniu mandatowym można nałożyć grzywnę w wysokości do 500 zł.

Pytanie: Czy i w jaki sposób system powiadamia nadzór budowlany o przeprowadzonej kontroli obiektu wielkopowierzchniowego?

Odpowiedź: **Art. 62b ust. 2 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w [art. 62 ust. 1 pkt 3](#), zawiadamia o kontroli organ nadzoru budowlanego:

- 1) za pomocą systemu c-KOB albo
- 2) na piśmie - jeżeli kontrola dotyczyła obiektu budowlanego, dla którego nie prowadzi się książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

Pytanie: Czy ja dobrze rozumiem, że wszystkie wpisy pokontrolne dokonuje osoba kontrolująca a nie osoba upoważniona do prowadzenia KOB?

Odpowiedź: Jeśli wpis dotyczy kontroli z art. **62 ust. 1Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)), to dokonuje go osoba przeprowadzająca kontrolę.

Pytanie: Jakie wpisy umieszczają zarządcy obiektów?

Odpowiedź: Zarządcy obiektów (osoby przez nich wyznaczone) są uprawnieni do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego w zakresie niezbędnym do założenia książki obiektu budowlanego oraz jej zamknięcia (art. 60e ust.1 pkt 1 Pb oraz w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 1, 2 oraz 4-8 (art. 60e ust. 2 Pb), ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)).

Są to wpisy dotyczące:

- 1) informacji o obiekcie budowlanym;
- 2) imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania lub siedziby oraz e-maila właściciela lub zarządcy;
- 3) ekspertyz i opinii technicznych dotyczących obiektu budowlanego oraz imion i nazwisk osób, przez które zostały sporządzone;
- 4) przeglądów technicznych, konserwacji oraz napraw urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, oraz imion i nazwisk osób, które dokonały tych czynności;
- 5) robót budowlanych związanych z obiektem budowlanym, a wykonywanych po oddaniu do użytkowania;
- 6) katastrof budowlanych dotyczących obiektu budowlanego;
- 7) decyzji, postanowień, zaświadczeń i innych dokumentów wydanych przez organy administracji publicznej, dotyczących obiektu budowlanego

Pytanie: Czy protokoły z kontroli obiektu będą wgrywane do c-KOB? Czy właściciel ma mieć papierowy przegląd w swoim archiwum? Jak zgrać KOB z przeglądem budowlanym (czy gazowym lub elektrycznym)?

Odpowiedź: Istnieje obowiązek dołączania dokumentów do książki obiektu budowlanego oraz przechowywania przez okres istnienia obiektu.

Art. 64 ust. 3 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

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, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

W ocenie GUNB zasadnym jest posiadanie wszystkich oryginalnych dokumentów dotyczących obiektu budowlanego.

Pytanie: Mam pytanie dotyczące terminu dokonywania kontroli, a datę spisania protokołu. Kontroli obiektów np. budynków mieszkalnych wielorodzinnych dokonuję przykładowo w miesiącu kwietniu. I najpierw "przechodzę" wszystkie budynki, które mam zleczone, a później spisuję ze spokojem protokoły. Wówczas rozbieżność pomiędzy dniem kontroli, a dniem spisania protokołu może wynosić nawet około 30 dni. Czy można w związku z tym datę spisania protokołu uznać za datę wpisu do c-KOB?

Odpowiedź: Obowiązujący termin to 7 dni od dnia zakończenia kontroli.

Art. 62b. Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: Czy pracownik dokonujący wpisu do elektronicznej KOB odpowiada osobiście za przekroczenie 7 dniowego terminu uzupełniania danych w KOB? Pracownicy dokonujący wpisu w KOB nie mają wpływu na datę otrzymanych dokumentów.

Odpowiedź: Osoba upoważniona do prowadzenia KOB ma 7 dni na dokonanie wpisu od dnia otrzymania informacji/ dokumentacji. Nałożenie mandatu zależy od oceny indywidualnej sprawy przez organ właściwy.

Art. 60f Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Wpisu w książce obiektu budowlanego dokonuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności, której wpis dotyczy.

2. W przypadku awarii lub przerwy w działaniu systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego, zwanego dalej "systemem c-KOB", uniemożliwiającej dokonanie wpisu, o którym mowa w ust. 1, w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci elektronicznej, wpis dokonuje się niezwłocznie po ustaniu tej awarii lub tej przerwy.

Pytanie: Czy kominiarz wpisuje się do książki obiektu jeśli wykonał przegląd?

Odpowiedź: Tak, ma taki obowiązek.

Art. 62b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: W przypadku prowadzenia KOB obiektów elektroenergetycznych efekt skali ilości dokonanych wpisów w terminie całkowicie uniemożliwia prawidłowe prowadzenie KOB dla obiektów energetycznych. 63. Czy w związku z powyższym PINB dopuszcza jakiegokolwiek odstępstwo od terminu wprowadzania danych eksploatacyjnych dla obiektów elektroenergetycznych?

Odpowiedź: Obowiązujące przepisy prawa nie przewidują odstępstw. Indywidualne sprawy należą do oceny właściwych organów.

Pytanie: Czy program będzie podlegał udoskonalaniu w związku z problemami wprowadzania grafiki?

Odpowiedź: W przypadku wystąpienia problemów prosimy o kontakt pod adresem mailowym [e-budownictwo@gunb.gov.pl](mailto:ebudownictwo@gunb.gov.pl). Jesteśmy w stanie dokonać niezbędnych zmian w systemie.

Pytanie: Proszę o wyjaśnienie, gdzie wpisywać i dołączać w c-KOB (do jakiej Tablicy) protokoły z kontroli systemów grzewczych i systemów chłodniczych oraz do której Tablicy wpisywać i dołączać świadectwa charakterystyki energetycznej w nawiązaniu do Art. 64.3 uPB i Rozp. Dz.U. 2778. Ewentualnie kto ma dokonywać wpisu?

Odpowiedź: Dokumenty dla których nie ma dedykowanej tablicy, a są dołączane do książki obiektu budowlanego należy dodawać do tablicy I - Informacje o obiekcie ze wskazaniem jaki to dokument.

Pytanie: Czy protokół z kontroli przewodów kominowych przeprowadzony zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1 lit. C, sporządzany elektronicznie z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego CEEB, mistrz kominiański wpisuje dwa razy (w dwóch dokumentach)?: CEEB przypisany do konta naszego obiektu oraz c-KOB w Tablicy nr. III

Odpowiedź: W tym momencie jest to jedyna droga. Możliwość wprowadzenia funkcjonalności umożliwiającej wgranie dokumentu tylko do jednego z tych systemów zostanie omówiona z zespołem c-KOB. O wszelkich zmianach będziemy informować na stronach GUNB.

Pytanie: W nawiązaniu do art. 64.3 do jakiej Tablicy c-KOB wpisywać i dołączać dokumenty, o których mowa w art. 60.

Odpowiedź: Dokumenty dla których nie ma dedykowanej tablicy, a są dołączane do książki obiektu budowlanego należy dodawać do tablicy I- Informacje o obiekcie ze wskazaniem jaki to dokument.

Pytanie: Czy do c-KOB należy wpisywać opracowane projekty?

Odpowiedź: Do książki obiektu budowlanego należy dołączyć wszystkie dokumenty wymienione w art. 64 Pb.

Art. 64 ust. 3 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

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, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego.

Art. 60 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi albo zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

2. Jeżeli w ramach dokumentacji budowy dziennik budowy był prowadzony w postaci elektronicznej, przekazaniu podlega:

- 1) wydruk tego dziennika z systemu EDB lub
- 2) nośnik danych zawierający dziennik budowy pobrany z systemu EDB.

Art. 3 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

13) dokumentacji budowy - należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, dokumenty geodezyjne i książkę obmiarów;

Pytanie: Jak rozwiązać następującą sytuację: kominiarz/gazownik/elektryk wykonuje kontrolę okresową, sporządza protokół i zamieszcza wpis w c-KOB. Podczas kontroli nie wszedł do kilku mieszkań. Zarządca obiektu wysłał pisma do właścicieli nieskontrolowanych mieszkań w celu poinformowania ich o konieczności wykonania przeglądu. Jak np. kominiarz ma później wpisać kontrolę pojedynczego mieszkania? Ma edytować swój poprzedni wpis czy wykonać nowy? Co w przypadku gdy właściciel mieszkania stwierdzi, że skorzysta z usług innego kominiarza?

Odpowiedź: W takim przypadku kominiarz nie powinien edytować poprzedniego wpisu tylko dokonać nowego, odrębnego.

W przypadku skorzystania z usług innego kominiarza należy udostępnić mu c-KOB, aby mógł dokonać własnego wpisu z kontroli danego mieszkania.

Pytanie: Kto może umieszczać wpisy z przeprowadzonych kontroli okresowych – czy wystarczy jedna z wielu osób uprawnionych do przeprowadzenia kontroli okresowych wpisać w c-KOB cały protokół z kontroli okresowych (czy każda osoba w swojej specjalności osobno wpisuje swoje branże)?

Odpowiedź: Każda z osób w swojej specjalności jest zobowiązana dokonać własnego wpisu.

Art. 62b ust. 1 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)).

W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo

2) papierowej.

Pytanie: Czy wymagane jest by w c-KOB był podpis np. kominiarza? Nie każdy kominiarz posiada konto w serwisie, czy wtedy wpisu dokonuje osoba prowadząca książkę w imieniu zarządcy?

Odpowiedź: **Art. 62b ust. 1** (Dz.U. z 2024 r. poz. 725).

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

1)elektronicznej w systemie c-KOB albo

2)papierowej

Oznacza to, że wpisu musi dokonać osoba przeprowadzająca kontrolę. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego w celu potwierdzenia tożsamości na koncie c-KOB dokonuje się uwierzytelnienia.

§ 21 Rozporządzenia MRiT w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu cyfrowa książka obiektu budowlanego ([Dz.U. z 2022 r. poz. 2778](#)).

1. Dostęp do systemu c-KOB wymaga prawidłowego przeprowadzenia procesów:

1)uwierzytelnienia użytkownika konta po dokonaniu jego identyfikacji oraz

2)autoryzacji użytkownika konta.

2. Uwierzytelnienie polega na potwierdzeniu deklarowanej tożsamości użytkownika konta w:

1)systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego identyfikacji elektronicznej, o którym mowa w [art. 21a ust. 1 pkt 2 lit. a](#) ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1797), zwanego dalej "węzłem krajowym", lub

2)systemie c-KOB - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

3. Identyfikacja jest realizowana:

1)przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub

2)przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w wewnętrznym systemie identyfikacji elektronicznej systemu c-KOB zapewniającym obsługę procesu uwierzytelniania - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

4. Autoryzacja następuje po poprawnym uwierzytelnieniu użytkownika i polega na przydzieleniu prawa dostępu do systemu c-KOB.

§ 22 ww. rozporządzenia

Zapewnienie:

1) możliwości wprowadzania danych w systemie c-KOB, w szczególności dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej, oraz

2) praw dostępu do systemu c-KOB

- następuje w procesie autoryzacji na podstawie przydzielonych uprawnień.

§ 23 ww. rozporządzenia

Uwierzytelnienie użytkownika konta w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub w systemie c-KOB zapewnia systemowe potwierdzenie tożsamości przy dokonywaniu wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

Pytanie: Jeżeli w najmowanym lokalu, najemca zleca obowiązkowe kontrole użytkowanego lokalu (elektryczne, urządzenia ppoż.), czy zgłasza ten fakt właścicielowi np. Spółdzielnia Mieszkaniowa i jak wykonawca ma wpisać przegląd do c-KOB.

Odpowiedź: Kontrola instalacji elektrycznej należy do kontroli okresowych (art. 62 ust. 1 Pb; Dz.U. z 2024 r. poz. 725) na temat których wpisów do c-KOB (tablica III) dokonuje osoba przeprowadzająca kontrolę. Wpisów dotyczących przeglądów technicznych urządzeń ppoż. (tablica V) dokonuje osoba upoważniona do prowadzenia c-KOB lub właściciel/ zarządca.

W każdym z tych przypadków zlecający kontrolę powinien powiadomić osobę upoważnioną do prowadzenia c-KOB lub właściciela/ zarządcę celem umożliwienia wykonania ciężących na nim obowiązku dokonania wpisu w tabeli V lub udostępnienia c-KOB osobie przeprowadzającej kontrolę do dokonania wpisu w tablicy III.

Pytanie: Czy zaświadczenia kominiarskie z okresowego czyszczenia przewodów kominowych i wentylacyjnych należy wpisywać w TABLICY V czy w innym miejscu?

Odpowiedź: Tablica V jest dedykowana urządzeniom przeciwpożarowym.

Procesu czyszczenia przewodów kominowych nie dokumentuje się w książce obiektu budowlanego (nie mieści się to w art. 60a PB; [\(Dz.U. z 2024 r. poz. 725\)](#)). Natomiast kontrole okresowe w ramach realizacji art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c PB (tzw. przeglądy kominiarskie) powinny być wpisywane w tablicy III (Przeprowadzone kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

Pytanie: Jeżeli przeglądy przeprowadza firma/przedsiębiorstwo, jak wygląda nadanie dostępu do c-KOB, czy musi być koniecznie wskazana osoba fizyczna imię nazwisko, pesel? Często prowadzący KOB posiada jedynie dane firmy, dopiero podczas przeglądu znane jest imię nazwisko osoby wykonującej przegląd.

Odpowiedź: Tak – koniecznie musi być to osoba fizyczna. Nie jest konieczny jej PESEL, wystarczy imię, nazwisko i adres mailowy, którym posługuje się w systemie c-KOB.

Pytanie: Czy osoba upoważniona do prowadzenia Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego oraz przeprowadzania kontroli w budynku (rocznych oraz pięcioletnich w zakresie konstrukcyjno-

budowlanym) może wpisywać kontrole np. kominiarskie, gazowe przeprowadzane przez inne osoby (z firm zewnętrznych)? Czy powinny robić to osoby, które te kontrole przeprowadzają?

Odpowiedź: Wpisów do książki obiektu budowlanego dokonują osoby przeprowadzające kontrole.

Art. 60e ust. 3 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1, dokonują wpisów w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 3.

Art. 62b ust. 1 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: Czy należy upoważnić do każdego obiektu po kilka osób do wpisywania tych kontroli, czy istnieje możliwość wpisywania kontroli przeprowadzonych przez inne osoby przez osobę wyznaczoną do prowadzenia książki obiektu?

Odpowiedź: Wpisów do książki obiektu budowlanego dokonują osoby przeprowadzające kontrole.

Art. 60e Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1, dokonują wpisów w zakresie, o którym mowa w art. 60a pkt 3.

Art. 62b ust. 1 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

- 1) elektronicznej w systemie c-KOB albo
- 2) papierowej.

Pytanie: Czy podczas kontroli KOB w wersji papierowej przez organy do tego powołane np. PINB, Straż Pożarna mogą dokonywać wpisu do KOB o przeprowadzonej kontroli?

Odpowiedź: Nie, organy przeprowadzające kontrole nie dokonują wpisów. Osoby uprawnione do dokonywania wpisów są wymienione w art. 60e Pb:

Art. 60e Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:

1) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w zakresie niezbędnym do założenia książki obiektu budowlanego oraz jej zamknięcia;

2) osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia;

3) osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1.

Pytanie: Nowy obiekt, pozwolenie na użytkowanie np. 1.03.2024. Kiedy przeprowadzić następną kontrolę roczną obiektu, budowlaną, wentylacyjną, gazową? Czy jest to równo rok a więc do 1.03.2025 czy do końca roku kalendarzowego a więc do końca grudnia 2025. Drugie pytanie, adekwatnie do wykonania przeglądu 5-letniego. Jak w tym temacie reguluje prawo.

Odpowiedź: Kontrolę należy przeprowadzić do końca roku kalendarzowego, czyli w przypadku kontroli rocznej do końca 2025 r., a w przypadku kontroli 5-letniej do końca 2029 r.

Więcej informacji:

[KOMUNIKAT GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO | Główny Urząd Nadzoru Budowlanego \(gunb.gov.pl\)](https://www.gunb.gov.pl)

Pytanie: Czy jest ograniczenie w ilości osób wskazanych c-KOB jako wykonujących wpisy z przeprowadzonej kontroli. Pytanie to wiąże się z dużą ilością podwykonawców oraz częstymi ich zmianami?

Odpowiedź: Osoba prowadząca książkę sama decyduje ilu osobom i w jakich rolach da dostęp do książki. Do jednej książki może mieć dostęp nieograniczona liczba użytkowników.

Pytanie: W jaki sposób terminowo wpisywać kontrolę np. instalacji gazowej, która w budynku wielolokalowym np. 100 mieszkaniowym trwa 2 miesiące, (problem z udostępnieniem mieszkań przez właścicieli mieszkań). Protokół budynkowy jest sporządzany w formie pisemnej po 3 terminach wyznaczonych na udostępnienie mieszkania.

Odpowiedź: Termin na dokonanie wpisu jest liczony od dnia zakończenia kontroli.

Art. 62b Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego, dla którego istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokonuje wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci:

1) elektronicznej w systemie c-KOB albo

2) papierowej.

2. W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3, zawiadamia o kontroli organ nadzoru budowlanego:

1) za pomocą systemu c-KOB albo

2) na piśmie - jeżeli kontrola dotyczyła obiektu budowlanego, dla którego nie prowadzi się książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

3. W przypadku awarii lub przerwy w działaniu systemu c-KOB uniemożliwiającej dokonanie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, przepis art. 60f ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Pytanie: Proszę o wyjaśnienie, czy budynek który składa się z 3 segmentów po 800m² połączony łącznikiem parterowym na ziemi należy traktować jako budynek o powierzchni zabudowy powyżej 2000m². Jest to o tyle istotne, że gdyby traktować segmenty i łącznik jako osobne obiekty, to kontrola budynków, była by raz w roku. W przypadku przyjęcia, że jest to jeden budynek o powierzchni ponad 2000m², kontrola powinna być dwukrotnie w roku. Nadmieniam, że spotkałem się z opinią PINB, że należy taki obiekt traktować jako jeden budynek o powierzchni zabudowy pow. 2000m².

Odpowiedź: Pytanie nie zawiera wystarczających informacji, by ocenić czy jest to jeden budynek, czy też nie. Proszę o kontakt poprzez adres mailowy e-budownictwo@gunb.gov.pl i dokładniejsze wyjaśnienie sytuacji.

Użytkownicy i ich uprawnienia

Pytanie: Jak następuje autoryzacja i uwierzytelnienie użytkowników w systemie c-KOB?

Odpowiedź: **§ 22 ww. rozporządzenia** ([Dz.U. z 2022 r. poz. 2778](#))

Zapewnienie:

1) możliwości wprowadzania danych w systemie c-KOB, w szczególności dokonywania wpisów w księżce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej, oraz

2) praw dostępu do systemu c-KOB

następuje w procesie autoryzacji na podstawie przydzielonych uprawnień.

§ 23 ww. rozporządzenia ([Dz.U. z 2022 r. poz. 2778](#))

Uwierzytelnienie użytkownika konta w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub w systemie c-KOB zapewnia systemowe potwierdzanie tożsamości przy dokonywaniu wpisów w księżce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

Pytanie: Czy upoważnienie to pełnomocnictwo, czy mogą być inne rodzaje upoważnień, jakie?

Odpowiedź: Upoważnienie i pełnomocnictwo to terminy które mówiąc potocznie bywają traktowane jako synonimy.

W Kodeksie cywilnym mowa jest o pełnomocnictwie. Obecny porządek prawny pozwala, aby w imieniu zainteresowanego występowała osoba trzecia. Do podejmowania określonych czynności. To właśnie ono stanowi podstawę działania w imieniu drugiej osoby. W języku potocznym funkcjonuje także pojęcie "upoważnienia" kogoś do określonych czynności. Kodeks cywilny posługuje się jedynie pierwszym z wymienionych terminów, rozumiejąc pełnomocnictwo jako działanie przez inną osobę polegające na tym, że wyrażamy zgodę, aby osoba trzecia dokonywała za nas określonych czynności. Upoważnienie jest zatem pełnomocnictwem.

KC przewidują kilka rodzajów pełnomocnictw. Pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności.

Pytanie: Czy osoba która prowadzi książkę budowlaną może sama siebie wpisać jako Interesariusza dokonującego wpisy z przeglądów jeśli ma takie upoważnienia np. gazowe?

Odpowiedź: Tak, może. W takim wypadku musi dodać samą siebie do książki jako osobę upoważnioną do dokonywania wpisów.

Pytanie: Kto to jest interesariusz?

Odpowiedź: Interesariuszem jest każda osoba mająca interes w tym, żeby mieć dostęp do cyfrowej książki. Interesariusze występują najczęściej w rolach: Właściciel/zarządca bądź osoba uprawniona do reprezentowania właściciela/zarządcy (WZ), Osoba upoważniona do prowadzenia KOB (UPK), Osoba przeprowadzająca kontrole (OPK).

Pytanie: Czym różni się osoba upoważniona do prowadzenia KOB a osoba do dokonywania wpisów KOB?

Odpowiedź: **Art. 60e ust. 1 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

1. Uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:

- 1) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego w zakresie niezbędnym do założenia książki obiektu budowlanego oraz jej zamknięcia;
- 2) osoba wskazana w książce obiektu budowlanego do jej prowadzenia;
- 3) osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1.

Pytanie: Czy można zmienić login - adres email użytkownika?

Odpowiedź: W trakcie zakładania konta istnieje możliwość wyboru adresu mailowego innego niż ten przypisany do usługi Węzła Krajowego. Po założeniu konta wciąż jest to możliwe, ale konieczny jest tu kontakt z GUNB.

Pytanie: Ktoś kto prowadzi c-KOB i jest zatrudniony o pracę, dlaczego jest zmuszony wykorzystywać swojego prywatnego e-Obywatel, w którym są jego wszystkie prywatne jego dane? Czy to będzie zmienione, moim zdaniem zmuszanie kogoś do wykorzystanie swojego prywatnego E-Obywatel skutkuje wykorzystania danymi osobowymi niezgodnie z prawem.

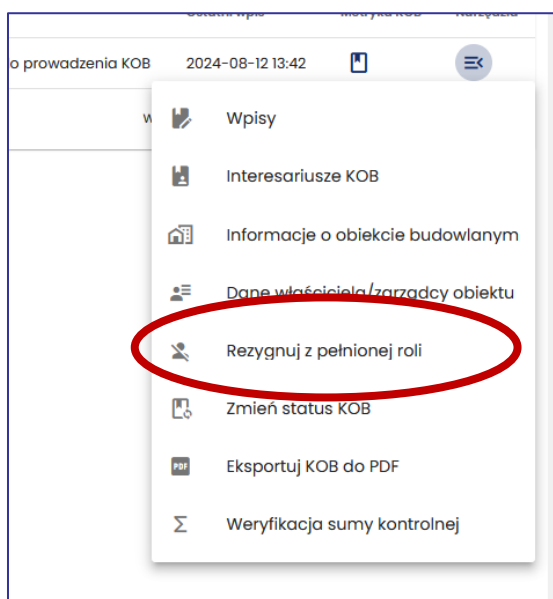
Odpowiedź: Zalogowanie się poprzez usługę m-Obywatel jest jedynie jednym ze sposobów zalogowania się poprzez usługę Węzła Krajowego. Zalogowanie się za pośrednictwem usługi Węzła jest obecnie najlepszym sposobem na upewnienie się, że dana osoba loguje się pod swoją tożsamością. Każde działanie w systemie jest wykonywane jako osoba fizyczna.

Pytanie: Czy można zrezygnować z roli "osoby prowadzącej" c-KOB pomimo braku zgody Właściciela/Zarządcy poprzez np jakąś funkcję typu "rezygnacja z pełnionej funkcji"? Można przywołać tu mogącą zaistnieć sytuację kiedy wygasa umowa na prowadzenie c-KOB i przekazuje się odpowiedzialność Właścicielowi/Zarządcy, żeby taką osobę ustanowił lub sam przejął te obowiązki.

Odpowiedź: Tak, można zrezygnować przy użyciu funkcji „Rezygnuj z pełnionej roli”. Funkcja ta znajduje się w Rejestrze KOB, w menu „Narzędzia”.

Rejestr KOB

Filtrowanie										EKSPORT DO PLIKU		
Nr książki	Objekt	Rodzaj obiektu	Funkcja obiektu	Powierzchnia obiektu/dachu	Właściciel/Zarządca	Lokalizacja	Data rejestracji ↓	Status	Rola	Ostatni wpis	Metryka KOB	Narzędzia
CKOB/ SWK/2024/62	budynek	budynek administracji publicznej	biurowa	>2000m2			2024-08-20 14:40:33	otwarta	Osoba przeprowadzająca kontrolę obiektu	2024-08-21 14:43		
CKOB/ ZPM/2024/59	budynek	budynek administracji publicznej	usługowo-biurowa	>2000m2			2024-08-20 14:21:51	otwarta	Osoba przeprowadzająca kontrolę obiektu	2024-08-20 14:51		
CKOB/ MAZ/2024/33	budynek	budynek biurowe i konferencyjne	Biurowa	≤2000m2			2024-08-19 14:10:26	otwarta	Osoba przeprowadzająca kontrolę obiektu			



Pytanie: Czy osoba upoważniona do prowadzenia c-KOB musi mieć opłacone pełnomocnictwo? W przypadku EDB jest taki wymóg.

Odpowiedź: Nie musi.

Udzielenie upoważnienia odbywa się poprzez formularz w systemie c-KOB. Osoby, którym udzielane jest upoważnienie potwierdzają je na swoim koncie.

Pytanie: Czy będąc osobą, która przeprowadza kontrolę obiektu budowlanego mogą być jednocześnie upoważniony przez właściciela do dokonania innych wpisów?

Odpowiedź: Jeśli będzie Pan pełnił w danej książce również rolę osoby upoważnionej do prowadzenia książki, to tak.

Pytanie: Jak założyć konto?

Odpowiedź: Jako osoba fizyczna muszą Państwo wybrać opcję zalogowania się Węzłem Krajowym.

Zaloguj się

E-mail

Hasło

ZALOGUJ

LUB

ZALOGUJ SIĘ
WĘZŁEM KRAJOWYM

NIE PAMIĘTASZ HASŁA?

Po wybraniu jednej z opcji potwierdzenia tożsamości za pośrednictwem Węzła, Państwa konto zostanie założone w systemie. Kolejne logowania będą możliwe poprzez wybór adresu mailowego i hasła.

Pytanie: Czy trwają prace nad sposobem logowania do c-KOB? Zarządcy, osoby upoważnione nie są właścicielami – co z odpowiedzialnością za wpisy? Czy tylko osoba wyznaczona (zalogowana) czy właściciel budynku odpowiada za wprowadzone dane do e-książki?

Odpowiedź: Wpisów do książki może dokonywać zarówno właściciel/zarządca jak również osoba upoważniona do prowadzenia książki.

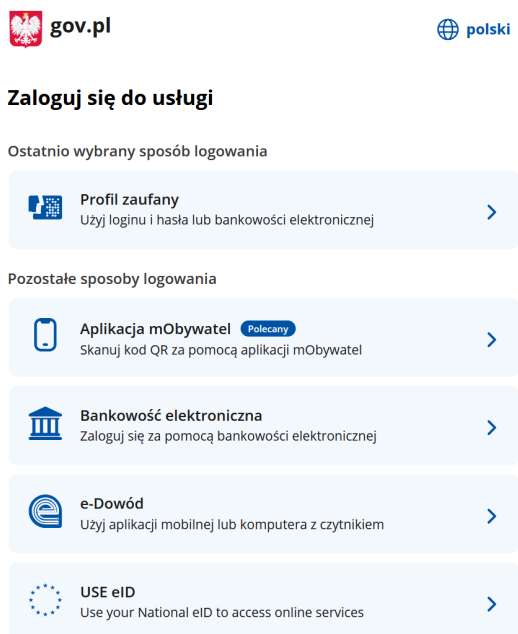
Ta osoba, która dokonuje wpisu jest odpowiedzialna za jego treść. Każdy wpis można skorygować w terminie do 30 dni od momentu umieszczenia wpisu.

Pytanie: Czy osoba tworząca książkę obiektu jest od razu osobą odpowiedzialną za prowadzenie książki obiektu.

Odpowiedź: Jeśli od razu przyjmie rolę osoby upoważnionej do prowadzenia książki, to tak. Jednak można taką osobę dodać w późniejszym terminie.

Pytanie: W jaki sposób można potwierdzić swoją tożsamość w systemie c-KOB, czy tylko profilem zaufanym?

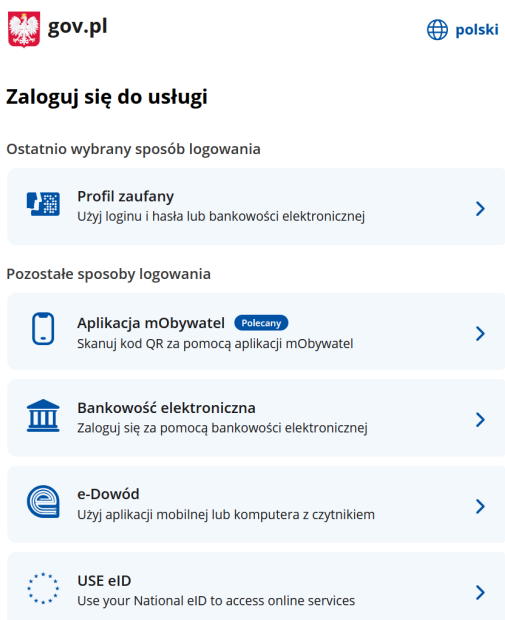
Odpowiedź: W ramach potwierdzania swojej tożsamości można skorzystać z pełnej gamy opcji dostępnych w ramach logowania się za pośrednictwem Węzła Krajowego:



The screenshot shows the gov.pl login interface. At the top left is the Polish coat of arms and 'gov.pl', and at the top right is a globe icon and 'polski'. Below this is the heading 'Zaloguj się do usługi'. Underneath, it says 'Ostatnio wybrany sposób logowania' and lists 'Profil zaufany' with the description 'Użyj loginu i hasła lub bankowości elektronicznej'. Below that, under 'Pozostałe sposoby logowania', there are four options: 'Aplikacja mObywatel' (marked 'Polecany'), 'Bankowość elektroniczna', 'e-Dowód', and 'USE eID'.

Pytanie: Mamy osoby, które nie korzystają z bankowości elektronicznej i m-Obywatela. I co wtedy?

Odpowiedź: W ramach potwierdzania swojej tożsamości można skorzystać z pełnej gamy opcji dostępnych w ramach logowania się za pośrednictwem Węzła Krajowego:



This is an identical screenshot of the gov.pl login page as described above, showing the same navigation options and authentication methods.

Pytanie: Czy osobami przeprowadzające kontrole mogą być wpisane w c-KOB osoby ze służb utrzymania ruchu Właściciela obiektu? Czy konieczne jest aby osoby tam wpisane posiadały uprawnienia budowlane? Czy jest ograniczenie systemowe co do ilości osób wpisanych w tą pozycję?

Odpowiedź: Do jednej książki może mieć dostęp wielu Interesariuszy. Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art.62 ust.1 muszą mieć odpowiednie uprawnienia bądź inne kwalifikacje wymagane do przeprowadzania kontroli okresowych, by móc dokonywać wpisów w książce.

Art. 62 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5-6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, 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 do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

6a. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrzących mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrzących.

Pytanie: Czy osoby przeprowadzające kontrole mają podgląd na wszystkie wpisy do c-KOB?

Odpowiedź: Tak, ta osoba ma dostęp do wszystkich tablic, ale możliwość edycji tylko Tablicy nr III.

Pytanie: Kto upoważnia i w jakiej formie osoby do wypełniania c-KOB?

Odpowiedź: Właściciel lub zarządca może upoważnić daną osobę do prowadzenia c-KOB oraz osobę przeprowadzającą kontrolę do dokonania wpisu.

Osoba upoważniona do prowadzenia c-KOB może upoważnić osobę przeprowadzającą kontrolę do dokonania wpisu.

Udzielenie upoważnienia odbywa się poprzez formularz w systemie c-KOB, a osoby którym udzielane jest upoważnienie potwierdzają je na swoim koncie.

Pytanie: A czy osoba upoważniona powinna mieć jakieś uprawnienia budowlane, czy tylko upoważnienie właściciela?

Odpowiedź: Do pełnienia roli osoby upoważnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego nie jest wymagane posiadanie uprawnień budowlanych.

Pytanie: Co w sytuacji, gdy w spółce jest więcej osób uprawnionych do prowadzenia KOB. Czy każda z tych osób zobowiązana jest do założenia odrębnego konta? Czy kilka osób będzie mogło mieć dostęp do tych samych książek i dokonywać w nich wpisów?

Odpowiedź: Każda osoba musi posiadać własne konto. W roli właściciela lub zarządcy może mieć dostęp wiele osób, a w roli osoby upoważnionej do prowadzenia książki tylko jedna.

§ 21 Rozporządzenia MRiT w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu cyfrowa książka obiektu budowlanego ([Dz.U. z 2022 r. poz. 2778](#)).

1. Dostęp do systemu c-KOB wymaga prawidłowego przeprowadzenia procesów:

- 1) uwierzytelnienia użytkownika konta po dokonaniu jego identyfikacji oraz
- 2) autoryzacji użytkownika konta.

2. Uwierzytelnienie polega na potwierdzeniu deklarowanej tożsamości użytkownika konta w:

1) systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego identyfikacji elektronicznej, o którym mowa w [art. 21a ust. 1 pkt 2 lit. a](#) ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1797), zwanego dalej "węzłem krajowym", lub

2) systemie c-KOB - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

3. Identyfikacja jest realizowana:

1) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub

2) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w wewnętrznym systemie identyfikacji elektronicznej systemu c-KOB zapewniającym obsługę procesu uwierzytelniania - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

4. Autoryzacja następuje po poprawnym uwierzytelnieniu użytkownika i polega na przydzieleniu prawa dostępu do systemu c-KOB.

§ 22 ww. rozporządzenia

Zapewnienie:

1) możliwości wprowadzania danych w systemie c-KOB, w szczególności dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej, oraz

- 2) praw dostępu do systemu c-KOB

następuje w procesie autoryzacji na podstawie przydzielonych uprawnień.

§ 23 ww. rozporządzenia

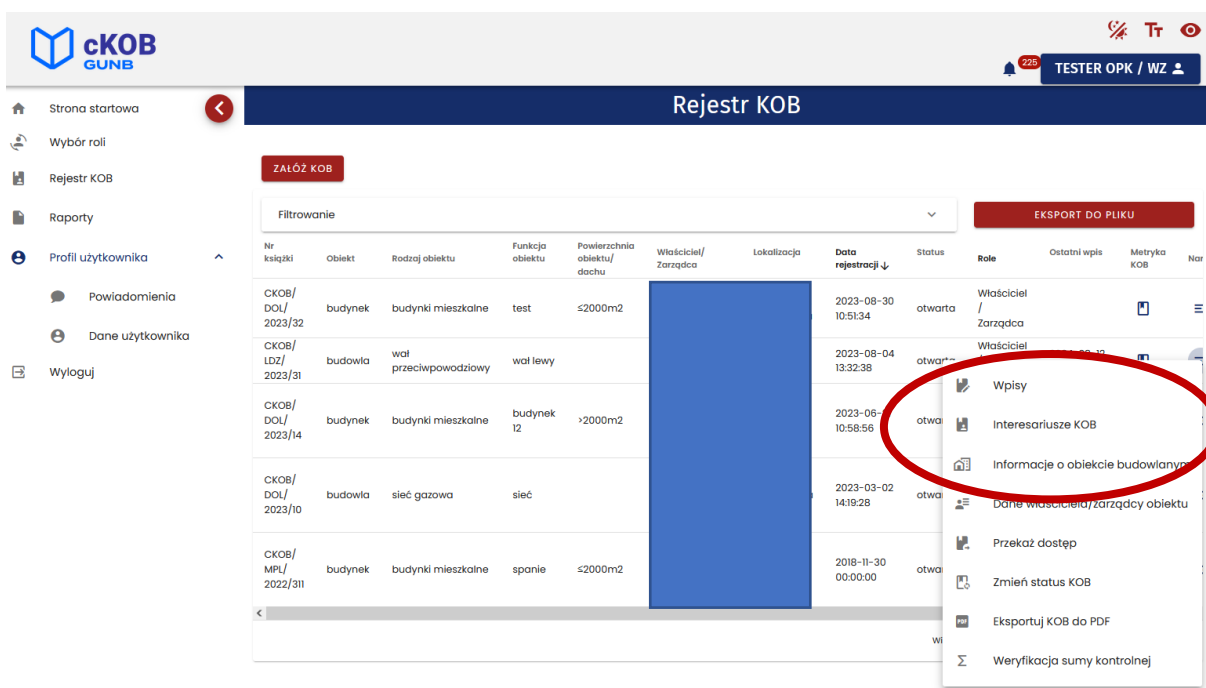
Uwierzytelnienie użytkownika konta w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub w systemie c-KOB zapewnia systemowe potwierdzanie tożsamości przy dokonywaniu wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

Pytanie: Czy zwykły pracownik bez żadnych uprawnień budowlanych może prowadzić ksiązkę obiektu budowlanego. Bo z tego co było mówione na ostatnim szkoleniu to wiąże się to z dość poważnymi obowiązkami i konsekwencjami.

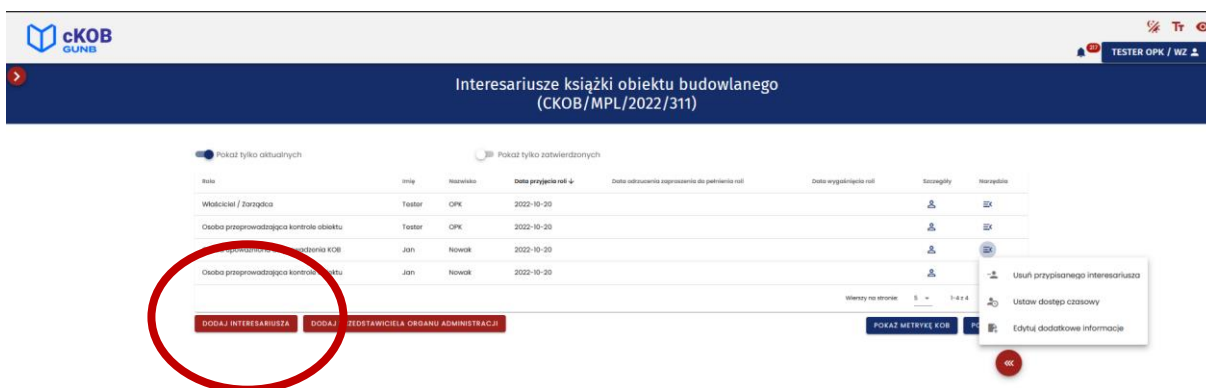
Odpowiedź: Do pełnienia roli osoby upoważnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego nie jest wymagane posiadanie uprawnień budowlanych.

Pytanie: Kim są i jak dodawać interesariuszy KOB?

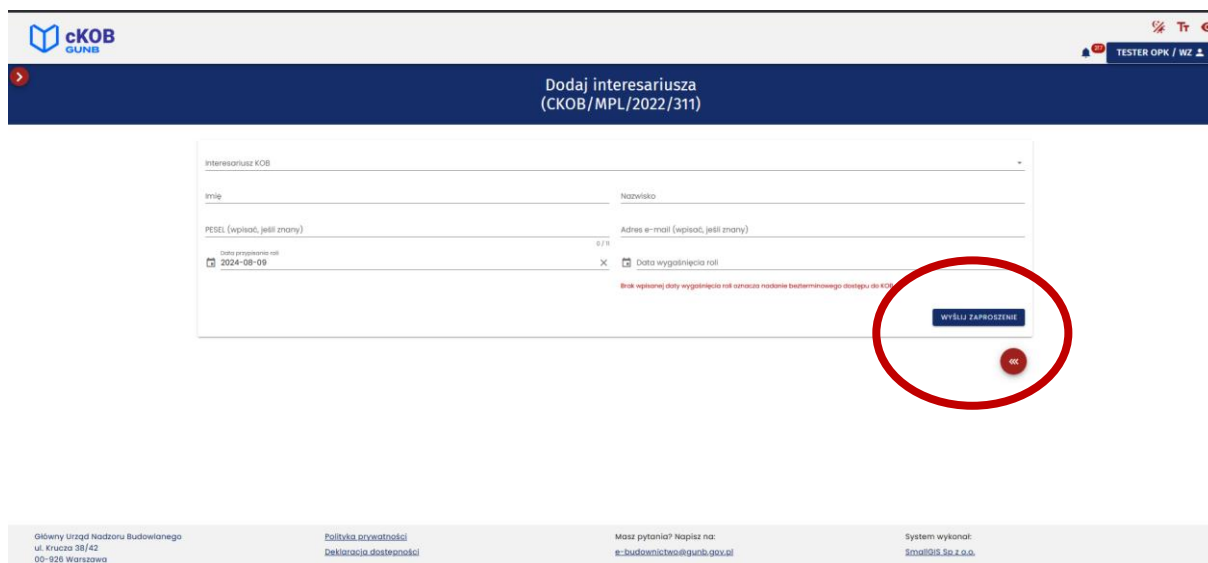
Odpowiedź: Interesariusz to każda osoba mająca interes w tym, żeby mieć dostęp do książki obiektu. Dodaje się ich i usuwa w Rejestrze KOB, w roli Właściciela/Zarządcy lub osoby upoważnionej do prowadzenia ksiąg, następującym miejscu:



Po wejściu w interesariuszy, ukaże się następujący widok, gdzie możemy dodać nowego interesariusza:



Następnie, do dodania interesariusza, potrzebujemy jego imienia, nazwiska i adresu mailowego używanego w systemie. Po ich uzupełnieniu i dodaniu daty wygaśnięcia możemy wysłać zaproszenie:



The screenshot shows a web form titled "Dodaj interesariusza (CKOB/MPL/2022/311)". The form has several input fields: "Imię", "Nazwisko", "PESEL (wpisać, jeśli znany)", "Adres e-mail (wpisać, jeśli znany)", "Data przeliczenia rol" (with a calendar icon and the date 2024-08-09), and "Data wygaśnięcia roli" (with a calendar icon and a red 'X' icon). Below the form, there is a blue button labeled "WYŚLI ZAPROSZENIE" and a red "OK" button. The button "WYŚLI ZAPROSZENIE" is circled in red. At the bottom of the page, there is a footer with contact information for the Główny Urząd Nadzoru Budowlanego and the system provider SmalGIS Sp. z o.o.

Pytanie: Ilu interesariuszy może powołać właściciel/zarządca?

Odpowiedź: Do jednej książki można dodać w praktyce nieograniczoną liczbę interesariuszy.

Pytanie: Jak przebiega proces założenia konta c-KOB instytucji? (w prezentacji na stronie jest proces osoby fizycznej).

Odpowiedź: Każde z kont istniejących w systemie c-KOB jest kontem imiennym konkretnej osoby fizycznej. Nie istnieje możliwość założenia konta innego podmiotu.

Pytanie: Czy konto na <https://c-kob.gunb.gov.pl/> może założyć tylko osoba fizyczna? Czy istnieje możliwość założenia konta przez Spółdzielnie Mieszkaniową?

Odpowiedź: Każde z kont istniejących w systemie c-KOB jest kontem imiennym konkretnej osoby fizycznej. Nie istnieje możliwość założenia konta innego podmiotu.

Pytanie: Czy pracownik musi się zalogować swoim prywatnym profilem zaufanym czy też można to zrobić przez firmę (w naszym przypadku Spółdzielnię)? Jeśli tak, to jak to zrobić?

Odpowiedź: Każde z kont istniejących w systemie c-KOB jest kontem imiennym konkretnej osoby fizycznej. Nie istnieje możliwość założenia konta innego podmiotu.

Pytanie: Czy logowanie do KOB odbywa się za pomocą prywatnego profilu zaufanego? Czy istnieje możliwość założenia "firmowego" profilu zaufanego dla użytkowników KOB

Odpowiedź: Logowanie musi nastąpić poprzez potwierdzenie swojej tożsamości – nie ma możliwości występować w systemie inaczej, niż jako osoba fizyczna. W ramach potwierdzania swojej tożsamości można skorzystać z pełnej gamy opcji dostępnych w ramach logowania się za pośrednictwem Węzła Krajowego:

Zaloguj się do usługi

Ostatnio wybrany sposób logowania



Profil zaufany

Użyj loginu i hasła lub bankowości elektronicznej



Pozostałe sposoby logowania



Aplikacja mObywatel

Polecany

Skanuj kod QR za pomocą aplikacji mObywatel



Bankowość elektroniczna

Zaloguj się za pomocą bankowości elektronicznej



e-Dowód

Użyj aplikacji mobilnej lub komputera z czytnikiem



USE eID

Use your National eID to access online services



Pytanie: Logując się do c-KOB GUNB czy system wymusza zmianę hasła, czy hasło jest jedno i nie trzeba go zmieniać. Jeżeli trzeba zmienić a się nie zmieni czy konto zostaje zablokowane? Co w tym przypadku?

Odpowiedź: System wymusza zmianę hasła co 30 dni. Konto nie zostanie zablokowane po upływie tego czasu. Po zmianie hasła będzie możliwe zalogowanie się do systemu.

Pytanie: Dlaczego system co chwila prosi o zmianę hasła? Przecież w bankach tak często nie sugerują nie mówiąc już o wymuszeniu zmiany. Po co ten problem?

Odpowiedź: Są to wymogi bezpieczeństwa określone na etapie tworzenia systemu. Możliwość i potrzebę zmiany tego stanu rzeczy omówimy z zespołem c-KOB.

Zarządzanie książką

Pytanie: Co dzieje się z c-KOB jeśli zmieni się osoba funkcyjna (prezes, Dyrektor Oddziału, Kierownik Działu) którzy mieli pełnomocnictwo do prowadzenia c-KOB?

Odpowiedź: **Art. 60d Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wskazuje w książce obiektu budowlanego osobę fizyczną do prowadzenia tej książki.

Za prowadzenie książki obiektu budowlanego odpowiada wskazana w tej książce osoba fizyczna.

W przypadku zmiany osoby fizycznej upoważnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego, użytkownik w roli właściciela/zarządca powinien tą osobę pozbawić uprawnień i wyznaczyć nową osobę do prowadzenia KOB.

Pytanie: Art. 60d PB - co w przypadku upoważnienia więcej niż jedną osobę? Kto faktycznie będzie odpowiadać za prowadzenie książki (kto otrzyma grzywnę wskazaną w art. 93 pkt 9)

Odpowiedź: Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego wskazuje w książce obiektu budowlanego osobę fizyczną do prowadzenia tej książki.

Za prowadzenie książki obiektu budowlanego odpowiada wskazana w tej książce osoba fizyczna (**art. 60d Pb**). Do prowadzenia jednej książki można upoważnić jedną osobę.

W zależności od konkretnego przypadku niespełnianie obowiązku związanego z książką obiektu budowlanego, będzie dotyczyć właściciela, zarządcy, osoby upoważnionej do jej prowadzenia bądź osoby przeprowadzającej kontrolę obiektu. Grzywna jest nakładana w drodze mandatu karnego przez uprawnionych pracowników organów nadzoru budowlanego.

Nałożenie mandatu wymaga indywidualnej oceny organu właściwego.

Pytanie: Mamy setki obiektów w całym kraju. Wszystkie KOB są papierowe. Czy jest możliwość jako właściciel monitorować wszystkie c-KOB, dodatkowo w każdym obiekcie mieć pełnomocnika, który ma te same uprawnienia?

Odpowiedź: Jak najbardziej jest to możliwe. Można mieć dostęp do wielu książek jednocześnie, a do każdej książki może mieć dostęp wielu użytkowników. Osoby upoważnione do prowadzenia książek mają możliwość dodać innego użytkownika w roli właściciela, zarządcy, innej osoby upoważnionej do prowadzenia książek oraz osoby upoważnionej do przeprowadzenia kontroli. Dodatkowo osoba upoważniona do prowadzenia książek może pobrać aktualną zawartość książki w formacie pdf i przekazać ją właścicielowi na jego życzenie.

Pytanie: Jak pozwolenie na budowę ma ponad 5 MB pojemności to można go nie załączać w c-KOB?

Odpowiedź: Prosimy o próbę spakowania pliku do paczki o formacie .zip. Zwracam również uwagę, że istnieje możliwość załączenia kilku różnych plików. Możliwość i potrzebę zmiany rozmiaru dołączanego pliku omówimy z zespołem c-KOB.

Pytanie: Będąc osobą upoważnioną do założenia Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego (c-KOB) jako osoby działającej w imieniu właściciela w jaki sposób umożliwić dostęp do książki swojemu przełożonemu?

Odpowiedź: Osoby upoważnione do prowadzenia ksiąg mają możliwość dodać innego użytkownika w roli właściciela, zarządcy, innej osoby upoważnionej do prowadzenia ksiąg oraz osoby upoważnionej do przeprowadzenia kontroli. Dodatkowo osoba upoważniona do prowadzenia ksiąg może pobrać aktualną zawartość książki w formacie pdf i przekazać ją właścicielowi na jego życzenie.

Pytanie: Czy prowadzenie elektronicznych KOB dla infrastruktury krytycznej (obiektów energetycznych) nie będzie narażone na niebezpieczeństwo (cyberataki, wyciek danych z bazy)?

Odpowiedź: Zapewniony jest poziom zapewnienia bezpieczeństwa (w rozumieniu przepisów §20 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (Dz. U z 2024 poz. 773) w zakresie dot. systemu zarządzania bezpieczeństwem informacji.

Pytanie: Czy jak pod koniec grudnia 2026 setki tysięcy osób zaczną zakładać c-KOB dla istniejących obiektów system się nie przeciąży i nie padnie?

Odpowiedź: Przy tworzeniu systemu staraliśmy się przewidzieć przyszłe obciążenia i zbudować taki system, który mógłby poradzić sobie z narastającą liczbą użytkowników. Zachęcamy także do zakładania ksiąg wcześniej, niż termin całkowitej obowiązkowości systemu.

Pytanie: Czy przewidujecie Państwo połączenie książki obiektu z innymi systemami informatycznymi innych podmiotów aby zautomatyzować wpisy do książki (dotyczy to szczególnie obiektów liniowych)?

Odpowiedź: W tym momencie korzystamy jedynie z możliwości połączenia poprzez API z organami administracji publicznej.

Pytanie: W jaki sposób mogę udostępnić wgląd w c-KOB zarządowi?

Odpowiedź: Osoby upoważnione do prowadzenia ksiąg mają możliwość dodać innego użytkownika w roli właściciela, zarządcy, innej osoby upoważnionej do prowadzenia ksiąg oraz osoby upoważnionej do przeprowadzenia kontroli. Dodatkowo osoba upoważniona do prowadzenia ksiąg może pobrać aktualną zawartość książki w formacie pdf i przekazać ją innym osobom na ich życzenie.

Pytanie: Czy zostanie do systemu wprowadzona opcja dawania dostępu dla wielu ksiąg jednocześnie? Obecnie zajmuje to bardzo dużo czasu i jest niepraktyczne.

Odpowiedź: Możliwość wprowadzenia takiej funkcjonalności zostanie omówiona z zespołem c-KOB. O wszelkich zmianach będziemy informować na stronach GUNB.

Pytanie: Będąc osobą upoważnioną do: założenia Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego (c-KOB) jako osoby działającej w imieniu właściciela (przez zarząd spółdzielni), prowadzenia Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego oraz przeprowadzania kontroli w budynku (rocznych oraz pięcioletnich) będę jedyną osobą mającą wgląd w książkę obiektu (poza instytucjami z ustawy)?

Odpowiedź: Domyślnie tak. Mogą Państwo natomiast dodać do książki dowolną liczbę innych interesariuszy – osób mających dostęp do książki w sposób stały lub czasowy.

Pytanie: Czy można zmienić adres mailowy właściciela obiektu podany przy zakładaniu konta na c-KOB?

Odpowiedź: Tak, wystarczy wejść w menu Narzędzia znajdujące się w Rejestrze KOB obok danej książki, wejść w „Dane właściciela/zarządcy obiektu” i dokonać ich skorygowania:

The screenshot shows the 'Rejestr KOB' interface. On the left is a navigation menu with items like 'Strona startowa', 'Wybór roli', 'Rejestr KOB', 'Raporty', 'Profil użytkownika', 'Powiadomienia', 'Dane użytkownika', and 'Wyloguj'. The main area contains a table of KOB records. The table has columns: Nr książki, Obiekt, Rodzaj obiektu, Funkcja obiektu, Powierzchnia obiektu/dachu, Właściciel/Zarządca, Lokalizacja, Data rejestracji, Status, Rola, Ostatni wpis, Metryka KOB, and Nar. A context menu is open over the second record, with the option 'Dane właściciela/zarządcy obiektu' circled in red.

Nr książki	Obiekt	Rodzaj obiektu	Funkcja obiektu	Powierzchnia obiektu/dachu	Właściciel/Zarządca	Lokalizacja	Data rejestracji	Status	Rola	Ostatni wpis	Metryka KOB	Nar
CKOB/DOL/2023/32	budynek	budynki mieszkalne	test	≤2000m ²			2023-08-30 10:51:34	otwarta	Właściciel / Zarządca			
CKOB/LDZ/2023/31	budowla	wal przeciwpowodziowy	wal lewy				2023-08-04 13:32:38	otwarta	Właściciel	2024-08-12		
CKOB/DOL/2023/14	budynek	budynki mieszkalne	budynek 12	>2000m ²			2023-06-21 10:58:56	otwarta				
CKOB/DOL/2023/10	budowla	sieć gazowa	sieć				2023-03-02 14:19:28	otwarta				
CKOB/MPL/2022/311	budynek	budynki mieszkalne	słanie	≤2000m ²			2018-11-30 00:00:00	otwarta				

Pytanie: Co należy zrobić aby do e-książki z konkretnym adresem mieli podgląd pozostali pracownicy firmy, bez ingerencji w hasło i login prowadzącego książkę? Czy każdy musi zakładać swoje osobne konto? Albo jak zrobić podgląd budynku bez rejestracji?

Odpowiedź: Każdy z pracowników musi założyć swoje konto. Osoba prowadząca książkę będzie w takim wypadku musiała dołączyć innych pracowników jako interesariuszy. Do podglądu książki służy funkcja eksportu zawartości książki.

Pytanie: Czy po zmianie lub utworzeniu nowej jednostki, dodatkowej firmy, możemy bez problemu przekazać c-KOB czy potrzebne są jakieś umowy przekazania? Można przekazać książkę komuś innemu nie mają umowy sprzedaży obiektu? Pytania może dziwne, ale chcielibyśmy zakładać c-KOB już teraz, ale jeśli dział prawny dojdzie do jakiś innych wniosków, przekaże wytyczne za np. pół roku to chcemy się upewnić że, możemy przekazać c-KOB, zmienić dane, ujednoclić w całym kraju jeśli jednostkowo już na niektórych obiektach będą pozakładane c-KOB.

Odpowiedź: Tak, przekazanie książki w systemie c-KOB jest możliwe pomiędzy dotychczasowym a nowym właścicielem. Należy użyć opcji „przekaz dostęp”, znajdującej się w menu „Narzędzia” w sekcji Rejestr KOB. Jeżeli nie jest to z różnych powodów możliwe – prosimy o kontakt z GUNB.

Nr książki	Obiekt	Rodzaj obiektu	Funkcja obiektu	Powierzchnia obiektu/dachu	Właściciel/Zarządca	Lokalizacja	Data rejestracji	Status	Rola	Ostatni wpis	Metryka KOB	Nar
CKOB/DOL/2023/32	budynek	budynki mieszkalne	test	≤2000m2			2023-08-30 10:51:34	otwarta	Właściciel / Zarządca			
CKOB/LDZ/2023/31	budowla	wal przeciwpowodziowy	wal lewy				2023-08-04 13:32:38	otwarta	Właściciel	2024-08-12		
CKOB/DOL/2023/14	budynek	budynki mieszkalne	budynek 12	>2000m2			2023-06-21 10:58:56	otwarta				
CKOB/DOL/2023/10	budowla	sieć gazowa	sieć				2023-03-02 14:19:28	otwarta				
CKOB/MPL/2022/311	budynek	budynki mieszkalne	słanianie	≤2000m2			2018-11-30 00:00:00	otwarta				

Pytanie: Czy najemca lub wykonawca wysłał wniosek o dostęp do c-KOB do właściciela? Czy jest taka funkcja w c-KOB?

Odpowiedź: Osoba prowadząca ksiązkę ma możliwość dodawania innych użytkowników do wglądu w ksiązkę. Nie ma możliwości odwrotnego procesu (wysłania wniosku o dostęp do ksiąжки).

Nadzór budowlany

Pytanie: Czy w przypadku niewykonania robót wskazanych w trakcie kontroli obiektu, niegrzących zdrowiu użytkowników, GUNB będzie wyciągał konsekwencje w stosunku do zarządcy? Samorządy posiadają wiele obiektów w złym stanie technicznym, ale ciągle w użytkowaniu wymagających kompleksowych remontów. Mimo świadomości koniecznych napraw, nie zawsze da się wygospodarować środki na ten cel. W przypadku c-KOB, GUNB dostaje pełny dostęp do każdego obiektu. Dotychczas PINB miał dostęp do takich informacji wyłącznie w czasie swoich kontroli wybranych obiektów lub w przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej.

Odpowiedź: GUNB będzie kontrolował takie przypadki na dotychczasowych zasadach i poddawał je szczegółowemu sprawdzeniu w przypadku przeprowadzania kontroli danego obiektu budowlanego.

Pytanie: Czy w związku z cyfryzacją ewidencji budynków/obiektów budowlanych, GUNB będzie kontrolował prowadzenie ksiąg obiektów, czy też w ogóle fakt ich założenia przez podmioty publiczne oraz prowadzące działalność gospodarczą? Aktualnie znane są mi przypadki, gdzie ksiązkę zakłada się na czas kontroli PINB. W późniejszym czasie kontrole wynikające z art. 62 ogranicza się do kontroli kominów przez kominarza i instalacji gazowej.

Odpowiedź: GUNB będzie kontrolował takie przypadki na dotychczasowych zasadach i poddawał je szczegółowemu sprawdzeniu w przypadku przeprowadzania kontroli danego obiektu budowlanego.

Pytanie: Podobno system ma przypominać o konieczności wykonania okresowej kontroli. Czy w przypadku wykonania kontroli rocznej 15.05.2024 r. przypomnienie pojawi się 15.05.2025 r czy na koniec kolejnego roku kalendarzowego (co byłoby zgodne z zapisem Ustawy "raz na rok")?

Odpowiedź: Powiadomienia o braku dokonanych wpisów są, w zależności od rodzaju kontroli której dotyczą, wysyłane są 3 razy w roku:

- 8 stycznia wysyłane są powiadomienia o braku wpisu dot. kontroli dokonywanych co najmniej raz w roku lub co najmniej raz na 5 lat;
- 8 czerwca wysyłane są powiadomienia o braku wpisu dot. kontroli dokonywanej do 31 maja r. tego roku;
- 8 grudnia wysyłane są powiadomienia o braku wpisu dot. kontroli dokonywanej do 31 listopada tego roku.

W systemie aktualnie brak jest powiadomień dot. zbliżającego się terminu dokonania wpisu.

Pytanie: Czy z systemu generowane są np. maile przypominające Zarządcy o zbliżającym się albo przekroczonym terminie przeglądu danego obiektu?

Odpowiedź: Powiadomienia o braku dokonanych wpisów są, w zależności od rodzaju kontroli której dotyczą, wysyłane są 3 razy w roku:

- 8 stycznia wysyłane są powiadomienia o braku wpisu dot. kontroli dokonywanych co najmniej raz w roku lub co najmniej raz na 5 lat;
- 8 czerwca wysyłane są powiadomienia o braku wpisu dot. kontroli dokonywanej do 31 maja r. tego roku;
- 8 grudnia wysyłane są powiadomienia o braku wpisu dot. kontroli dokonywanej do 31 listopada tego roku.

W systemie aktualnie brak jest powiadomień dot. zbliżającego się terminu dokonania wpisu.

Powiadomienia przychodzą na podany przez użytkownika adres mailowy, są widoczne także w systemie w module „Powiadomienia”.

Pytanie: Czy GUNB może zweryfikować czy książka została założona czy też nie, i czy w związku z tym są realizowane kontrole obiektów? W zasadzie każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada obiekt budowlany, obiekt usługowy, produkcyjny czy też siedzibę. O ile duże firmy posiadające np. zakłady produkcyjne są świadome istnienia takiego obowiązku, to w przypadku drobnych przedsiębiorców mało kto prowadzi książkę obiektu (np. zakład fryzjerski, warsztat samochodowy).

Odpowiedź: GUNB będzie kontrolował takie przypadki na dotychczasowych zasadach i poddawał je szczegółowemu sprawdzeniu w przypadku przeprowadzania kontroli danego obiektu budowlanego.

Pytanie: Czy urząd skarbowy ma dostęp do c-KOB?

Odpowiedź: Urząd skarbowy nie ma stałego dostępu do ksiąg założonych w c-KOB. W przypadku uzasadnionych konieczności wystąpienia o taki dostęp ma możliwość zwrócenia się o to do GINB.

Pytanie: Prokuratura też ma taki dostęp do systemu?

Odpowiedź: Prokuratura nie ma stałego dostępu do ksiąg założonych w c-KOB. W przypadku uzasadnionych konieczności wystąpienia o taki dostęp ma możliwość zwrócenia się o to do GINB.

Pytanie: Czy w przypadku prowadzenia książki c-KOB, należy informować PINB o wykonaniu kontroli obiektu o powierzchni pow. 1000m2 dachu i 2000m2 zabudowy? Umieszczenie informacji w c-KOB przed ustawowym terminem potwierdza już wykonanie takiej kontroli.

Odpowiedź: **Art. 62b ust. 2 Pb** ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

W terminie 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu budowlanego osoba przeprowadzająca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3, zawiadamia o kontroli organ nadzoru budowlanego:

1) za pomocą systemu c-KOB albo

2) na piśmie - jeżeli kontrola dotyczyła obiektu budowlanego, dla którego nie prowadzi się książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

Jeżeli w formularzu wpisu w tablicy III KOB, tj. dotyczącej przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 Pb, w polu:

Czy kontrola dotyczyła budynku o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m2 lub budowli o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m2?

TAK NIE

zostanie zaznaczone „TAK”, to po jego zapisaniu automatycznie wyświetli się okno wysłania zawiadomienia o przeprowadzonej kontroli do organu nadzoru budowlanego.

Pytanie: Jak wygląda przesyłanie do organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o przeprowadzonej kontroli obiektu wielkopowierzchniowego.

Odpowiedź: Przy dokonywaniu wpisu pojawi się następujące pole:

Wybór kontroli, dla której przesłane ma zostać zawiadomienie

Kontrola
kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występu...

Organ Nadzoru Budowlanego Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego	Powiatowe Inspektoraty Nadzoru Budowlanego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Zawierciu
--	---

ANULUJ
WYŚLIJ

Pytanie: Czy PINB będzie miał nieograniczony dostęp do książek c-KOB, czy też będzie informował pismem o kontroli danej książki? Dotychczas każda kontrola PINB w przypadku utrzymania obiektu czy prowadzenia budowy wymagała pisma z podaniem terminu i wskazania zakresu, z odpowiednim wyprzedzeniem.

Odpowiedź: PINB posiada dostęp do wszystkich książek do których został wskazany jako właściciel.

PINB będzie kontrolował książki na dotychczasowych zasadach i poddawał je szczegółowemu sprawdzeniu w przypadku przeprowadzania kontroli danego obiektu budowlanego.

Pytanie: A do interpretowania przepisów Prawa Budowlanego, jaki mail?

Odpowiedź: Zapraszamy do kontaktu mailowego z naszym działem prawnym dpr@gunb.gov.pl.

Pytanie: Kto otrzymuje mandat za błędnie prowadzoną książkę obiektu?

Odpowiedź: Nałożenie mandatu wymaga indywidualnej oceny organu właściwego.

Właściciel (zarządca) może zostać ukarany za brak założenia książki obiektu budowlanego (art. 60c Pb), nie wyznaczenie osoby do prowadzenia książki (art. 60d Pb), za brak wpisu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności, której wpis dotyczy (art. 60f ust. 1 Pb), brak zamknięcia książki (art. 60g Pb), nie przekazanie książki nowemu właścicielowi (art. 60i ust. 1 Pb), nie zapewnienie dostępu do książki osobie przeprowadzającej kontrolę okresową, w systemie c-KOB, w tym do dokonania wpisów (art. 60m Pb), brak przechowywania dokumentacji (art. 63 ust. 1 Pb), brak załączenia protokołów z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokołów 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, ocen i ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego, świadectwa charakterystyki energetycznej oraz dokumentów, o których mowa w [art. 60](#) Pb do książki (art. 64 ust. 3 Pb), nie poddanie obiektu budowlanego kontroli okresowej (art. 62 ust. 1 pkt 1-4a Pb).

Osoba upoważniona do prowadzenia książki może zostać ukarana za brak dokonania wpisów w określonym terminie (art. 60f ust. 1 Pb), w zakresie za który jest odpowiedzialny (tablice I, II, IV-VIII), nie zapewnienie dostępu do książki osobie przeprowadzającej kontrolę okresową (art. 60m Pb), brak załączenia dokumentacji do książki (art. 64 ust. 3 Pb).

Osoba przeprowadzająca kontrolę może zostać ukarana za brak wpisu w książce obiektu budowlanego o kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów, nie zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o przeprowadzeniu kontroli (art. 62b Pb) ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#)).

Art. 93 Pb ([Dz.U. z 2024 r. poz. 725](#))

Kto

8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w [art. 62 ust. 1 pkt 1-4a](#) lub [art. 62b](#),

9) nie spełnia, określonych w [art. 60c](#), [art. 60d](#), [art. 60f ust. 1](#), [art. 60g](#), [art. 60i ust. 1](#), [art. 60m](#), [art. 63 ust. 1](#) lub [art. 64 ust. 3](#), obowiązków założenia, wyznaczenia do prowadzenia, prowadzenia, dokonywania wpisów w terminie, zamknięcia, przekazywania lub udostępniania książki obiektu budowlanego lub przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym,

9a) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w [art. 70 ust. 2](#),

podlega karze grzywny.

Pytanie: Czy przewidziane są aktualizacje serwisu c-KOB? Do 2027r. technologia IT może się zmienić a jeśli tak to aktualny system będzie się znacznie różnił od przyszłego.

Odpowiedź: System jest cały czas rozbudowywany, a proponowane przez użytkowników rozwiązania są poddawane wewnętrznej analizie i wprowadzane. O wszystkich większych zmianach będziemy informować na stronach GUNB.

Pytanie: Kto odpowiada za wykonanie i wdrożenie tego systemu? Do kogo kierować wnioski o zmiany i w jakim trybie są one rozpatrywane i wdrażane?

Odpowiedź: Za wykonanie i wdrożenie systemu odpowiada GUNB – tutaj też powinny trafiać wnioski o zmiany. Jako najlepszą drogę na złożenie takiego wniosku proponujemy wysłanie maila na skrzynkę

e-budownictwo@gunb.gov.pl. Każdy z wniosków jest omawiany w ramach zespołu c-KOB. Następnie podejmowana jest decyzja o zasadności proponowanego rozwiązania.