

**Stanowisko Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
w związku z różnymi interpretacjami
dotyczącymi sposobu prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego.**

W związku z różnymi interpretacjami dotyczącymi sposobu prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego, zwrócono się do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB), o informację jak interpretować niektóre zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego. Na postawione pytania otrzymano następujące odpowiedzi:

Zapytanie:

§ 6. ust. 3. rozporządzenia stanowi, iż:

Wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b, dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.

W § 5 pkt 1 lit. a i b rozporządzenia podano:

Wpisy do książki obejmują:

1) podstawowe dane identyfikujące obiekt:

a) rodzaj obiektu i jego adres,

b) właściciela, zarządcę - nazwę lub imię i nazwisko,

Kto zatem jest uprawniony do dokonywania wpisów, o których mowa w dalszej części **§5 w pkt. 1,** oraz w **pkt. 2, 3 i 4 rozporządzenia**, to jest:

c) protokół odbioru obiektu - numer i datę sporządzenia,

d) pozwolenie na użytkowanie obiektu - nazwę organu, który wydał, numer i datę wydania,

e) zmianę właściciela lub zarządcy - numer i datę protokołu przejęcia obiektu,

f) wpis o zamknięciu książki, datę jej założenia;

2) dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki;

3) plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła;

4) protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

Stanowisko GUNB'u w tej kwestii jest następujące:

Przepisy ustawy - Prawo budowlane oraz ww. rozporządzenia nie przewidują również, kto dokonuje poszczególnych wpisów w książce obiektu budowlanego. Co prawda, zgodnie z § 6 ust. 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, wpisów dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę. Jednakże dotyczy to wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b ww. rozporządzenia. Zaś zgodnie z pkt 1 załącznika do ww. rozporządzenia, w każdej książce obiektu budowlanego wskazane powinno być nazwisko i imię osoby upoważnionej do dokonywania wpisów do przedmiotowego dokumentu wraz z jej podpisem oraz okresem ważności takiego upoważnienia. Wydaje się że w pozostałych przypadkach wpisu może dokonać właściciel, zarządca obiektu, osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę, właściwy organ lub każdy, kto przeprowadzał daną czynność, którą wpisuje się do książki.

Zapytanie:

Jak wypełnić w **Tablicy Nr 2 pkt. 5 i 5.1** w przypadku, gdy obiekt budowlany ma więcej niż jednego właściciela (współwłasność)? Wzór bowiem przewiduje miejsce tylko dla jednego właściciela, a może być ich wielu. Czy dopuszczalne jest zaznaczyć w Książce w ww. punkcie, iż wykaz właścicieli stanowi załącznik do Książki?

Stanowisko GUNB'u w tej kwestii jest następujące:

Należy zaznaczyć, że zgodnie z § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia, książka powinna mieć format A-4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu. Natomiast wzór książki określa załącznik do rozporządzenia (§ 3 ust. 2 ww. rozporządzenia). Z kolei, w przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia (§ 4 ust. 2 ww. rozporządzenia). Jednakże przepisy ww. rozporządzenia nie określają wprost sposobu postępowania w sytuacji wypełnienia wszystkich pozycji w tabelach książki obiektu budowlanego. W przypadku wypełnienia wszystkich pozycji w tabeli oraz zaistnienia potrzeby zwiększenia liczby pozycji w tabeli (np. gdy jest większa liczba właścicieli obiektu budowlanego i nie ma wystarczającego miejsca do ich wpisania), należałoby przyjąć, że nie mamy wtedy do czynienia z sytuacją wypełnienia całej książki obiektu budowlanego, która skutkuje założeniem nowego tomu książki (zob. § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*). Wydaje się, że w przypadku spełnienia pozostałych wymagań prowadzenia książki obiektu budowlanego można dopuścić sytuację dołączenia do książki strony zawierającej kolejne pozycje w tabeli (np. pod warunkiem wpisania informacji o dodatkowej stronie na końcu określonej tabeli) albo wklejenia dodatkowej strony do książki z nadaniem jej kolejnego numeru strony (np. z oznaczeniem symbolu "a,,), o ile jednak spełnione będą warunki określone w § 3 ust. 1 ww. rozporządzenia (np. trwałość). Warto wspomnieć, że niedopuszczalne jest, aby w rubrykach książki obiektu budowlanego, zamiast wpisywać wymagane informacje, odsyłać do innych dokumentów, które zawierają takie informacje.

Zapytanie:

Jak postępować przy wypełnianiu w Tablicy Nr 3 pkt. 3 i 4, gdy dokumentacja jest bardzo duża, zawiera kilkaset pozycji, które łącznie mają nawet kilka tysięcy stron? Czy dopuszczalne jest zaznaczyć w Książce, iż wykaz dokumentów wraz z podaną liczbą stron dla każdego dokumentu stanowi załącznik do Książki?

Stanowisko GUNB'u w tej kwestii jest następujące:

Niedopuszczalne jest, aby w rubrykach książki obiektu budowlanego, zamiast wpisywać wymagane informacje, odsyłać do innych dokumentów, które zawierają takie informacje.

Zapytanie:

Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu – **Tablice Nr 4 i 5**
Jak postąpić w przypadku, gdy protokół z okresowej kontroli zawiera szereg różnych pozycji, gdzie można się spodziewać, iż roboty budowlane z nimi związane będą realizowane w różnym czasie? Czy zamieścić w Książce tylko odwołanie się do protokołu, czy też w kolumnie 4 w Tablicy Nr 4 i 5 wymienić istotne pozycje z protokołu, każdą w osobnym wierszu, spinając je klamrą do jednej pozycji wpisanej w kolumnach 1, 2 i 3?

Stanowisko GUNB'u w tej kwestii jest następujące:

Niedopuszczalne jest, aby w rubrykach książki obiektu budowlanego, zamiast wpisywać wymagane informacje, odsyłać do innych dokumentów, które zawierają takie informacje. Natomiast wydaje się, że wpisy odnoszące się do zakresu robót remontowych, które są określone w protokole kontroli oraz daty wykonania tych robót, można zamieszczać, ze względów przejrzystości, w kilku wierszach tablicy, nawet jeżeli dotyczą ustaleń z jednego protokołu. Należy również zaznaczyć, że zgodnie z § 6 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*, wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

Należy na koniec podkreślić, iż stanowisko GUNB będące odpowiedzią na postawione pytania nie stanowi oficjalnej wykładni prawa i nie jest wiążące dla organów administracji orzekających w sprawach indywidualnych.