

**Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów :
przegląd, konserwacja i roboty budowlane / Eugenia Śleszyńska. – 2.
wyd., stan prawny na 10 lipca 2016 r. – Warszawa, 2016**

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wstęp	15
Rozdział 1	
O budynkach, ich trwałości i zużyciu technicznym	21
1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych	22
1.2. O trwałości budynku i jego elementów	24
1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku	32
1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku	36
1.5. Niezawodność obiektu budowlanego a normalizacja w budownictwie	43
1.6. Defekty obiektów budowlanych wynikające z błędów projektowania, wykonawstwa oraz nieprawidłowej eksploatacji i szkód górniczych	48
Rozdział 2	
Warunki techniczne projektowania oraz wykonania w odniesieniu do budynków nowych i starych	59
Rozdział 3	
Utrzymanie techniczne obiektów budowlanych według prawa budowlanego i innych ustaw	71
3.1. Użytkowanie i utrzymanie obiektu według prawa budowlanego	71
3.2. Obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej	75
3.3. Obowiązki w zakresie ochrony środowiska	89
3.4. Obowiązki w zakresie utrzymania obiektu zabytkowego	97
3.5. Obowiązek zawiadomienia organu według art. 28 u.o.z	101
Rozdział 4	
Szczegółowe obowiązki właściciela obiektu budowlanego	106
4.1. Podstawa prawna kontroli stanu technicznego	106
4.2. Metodyka i zakres kontroli okresowych (art. 62 ust. 1 pr. bud.)	118
4.3. Zasady kontroli obiektów zawierających azbest	149
4.4. Obowiązki wynikające z zaleceń pokontrolnych	152
4.5. Obowiązki z nakazu organu nadzoru budowlanego	161
4.6. Obowiązki w razie katastrofy budowlanej	169
4.7. Adresat sankcji karnych, właściciel czy zarządca nieruchomości	173
4.8. Sankcje karne za naruszenie prawa	177

Rozdział 5	
Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji techniczno-budowlanej	179
5.1. Obowiązki w zakresie dokumentacji techniczno-budowlanej	179
5.2. Obowiązek posiadania i udostępniania świadectwa charakterystyki energetycznej	191
5.3. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego	197
Rozdział 6	
Obowiązki w zakresie eksploatacji urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu oraz urządzeń i systemów podlegających ustawie F-gazowej	201
6.1. Eksploatacja urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu	201
6.2. Nowe obowiązki eksploatacyjne urządzeń wynikające z ustawy F-gazowej	214
Rozdział 7	
Obowiązki w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej	218
7.1. Cele polityki energetycznej	218
7.2. Nowe wymagania energooszczędności i ochrony cieplnej przy przebudowie budynku lub przy jego dociepleniu	223
7.3. Obowiązki z ustawy o charakterystyce energetycznej	229
Rozdział 8	
Warunki użytkowania budynku mieszkalnego - obowiązki właściciela i użytkownika	231
8.1. Obowiązki władającego według przepisu techniczno-budowlanego	233
8.2. Warunki prawidłowości użytkowania lokalu	242
8.3. Warunek bezpiecznego użytkowania lokalu w razie zagrożenia	246
8.4. Warunki użytkowania instalacji i urządzeń lokalu	249
8.5. Spory kompetencyjne w warunkach działania wspólnoty mieszkaniowej	255
8.6. Oddziaływanie na sprawców szkód	260
Rozdział 9	
Konserwacje, naprawy, remonty, modernizacje	264
9.1. Przegląd pojęć i definicji. Konserwacja, naprawa, remont, ulepszenia	268
9.2. Specyfika konserwacji	279
9.3. Specyfika działań naprawczych	288
9.4. Specyfika remontów budynków	298
9.5. Analiza opłacalności eksploatacji budynku (remont czy rozbiórka)	300
9.6. Planowanie remontów	303

9.7. Problematyka odtwarzania starych zasobów mieszkaniowych	309
9.8. Zamierzenia inwestycyjne w nieruchomości	317
9.9. Termomodernizacja, renowacja i rewitalizacja	328

Rozdział 10

Finansowanie remontów i inwestycji **344**

10.1. Budżet nieruchomości	344
10.2. Wsparcie termomodernizacji i remontów	347
10.3. Wsparcie remontów i odtworzenia budynków zniszczonych kataklizmami	353
10.4. Wsparcie budownictwa socjalnego oraz budownictwa czynszowego	354
10.5. Wsparcie usuwania z obiektów wyrobów azbestowych	361
10.6. Wsparcie poprawy efektywności energetycznej	364
10.7. Dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane w budynku zabytkowym	369
10.8. Pułapki finansowe przy otrzymywaniu wsparcia finansowego	377

Rozdział 11

Obowiązki inwestora związane z zagospodarowaniem działki **380**

11.1. Warunki zabudowy według prawa budowlanego i przepisów techniczno-budowlanych	380
11.2. Warunki zagospodarowania działki według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	389
11.3. Warunki sytuowania reklam i podobnych obiektów według tzw. ustawy krajobrazowej	399
11.4. Uwarunkowania zagospodarowania obszarów rewitalizacji	405

Rozdział 12

Obowiązki inwestora związane z procesem budowlanym **408**

12.1. Inwestor a dysponowanie nieruchomością na cele budowlane	411
12.2. Wejście inwestora na teren sąsiedniej nieruchomości	422
12.3. Obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego	427
12.4. Ustalenie zakresu zamierzenia budowlanego oraz warunków jego wykonania	451

Rozdział 13

Procedury przed organem administracji architektoniczno-budowlanej **467**

13.1. Kierunek zmian ustawy - Prawo budowlane; kodeks budowlany <i>ante portas</i>	467
13.2. Pozwolenie na budowę	469
13.3. Pozwolenie na rozbiórkę	486
13.4. Pozwolenia organów dotyczące obiektu zabytkowego	492
13.5. Zgłoszenie budowy	500
13.6. Warunki przyłączania obiektów do sieci	515

13.7. Proces budowlany od rozpoczęcia budowy po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	519
Rozdział 14	
Postępowanie w sprawach odstępstwa i samowoli budowlanych	538
14.1. Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych	538
14.2. Postępowanie w warunkach odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego	541
14.3. Postępowanie w warunkach samowoli budowlanych	549
14.4. Sankcje karne za samowole i stosowanie przepisów przejściowych i końcowych	557
Rozdział 15	
Zlecanie robót budowlanych	559
15.1. Zlecanie według przepisów kodeksu cywilnego	559
15.2. Udzielanie zamówień według ustawy - Prawo zamówień publicznych	564
15.3. Zasady postępowania zamawiającego	577
15.4. Obowiązki zamawiającego związane z wyborem najkorzystniejszej oferty	595
15.5. Cena ofertowa za roboty budowlane według prawa i orzecznictwa	606
Rozdział 16	
Umowy o roboty budowlane	612
16.1. Istota, forma i treść umowy o roboty budowlane	612
16.2. Umowa o roboty budowlane z generalnym wykonawcą	625
16.3. Sposoby zabezpieczenia wykonania umowy o roboty budowlane	632
16.4. Klauzule w umowach o roboty budowlane	650
16.5. Działanie i współdziałanie stron w toku umowy	662
16.6. Odbiory robót i ich rozliczanie	676
16.7. Rozliczenie wynagrodzenia wykonawcy	694
16.8. Roszczenia finansowe stron z umowy o roboty budowlane	712
16.9. Ważne obowiązki właściciela nieruchomości	721
Wykaz aktów prawnych	725
Bibliografia	731