



PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ –
GLIWICE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
44-100 Gliwice ul. Królewskiej Tamy 135

ZARZĄDZENIE

NR: **ZA-04-001**

Prezesa – Dyrektora PEC – Gliwice Sp. z o.o.

w sprawie: **Prowadzenie Książki obiektu
budowlanego**

Data wydania: **16.12.2019**

Wydanie: **2**

Rozdzielnik:

D	DF	DT	DO	DA	DI	DZ	DS	DP	DB	DW	TA	TE	TS	TZ	TK	TL	FF	FK	FE	ZC-1	ZC-4
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 2 / 10

W wykonaniu postanowień Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245, z 2019 r. poz. 51, 630,695, 730 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. - w sprawie Książki obiektu budowlanego, Dz.U. Nr 120, poz. 1134, oraz Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1984, z 2019 r. poz. 730,

Zarządzam, co następuje:

I. Podstawowe definicje

- a) **obiekt budowlany** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych
- b) **budynek** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundament i dach
- c) **budowla** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, sieci uzbrojenia terenu, części budowlane urządzeń technicznych (kotłów) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową
- d) **obiekt liniowy** - obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga, wodociąg, kanał, ciepociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, kanalizacja kablowa - przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego
- e) **obiekt małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, w tym także służące utrzymaniu porządku jak śmietniki
- f) **tymczasowy obiekt budowlany** – obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak między innymi barakowozy oraz obiekty kontenerowe
- g) **urządzenia budowlane** – urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki
- h) **budowa** – wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego
- i) **roboty budowlane** – prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego
- j) **przebudowa**- wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość,



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 3 / 10

szerokość bądź liczba kondygnacji, w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie nie wymagającym zmiany granic pasa drogowego

k) **remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

l) **Eksplloatujący obiekt budowlany** – tj. kierownik wskazanej niżej jednostki organizacyjnej eksploatujący powierzone obiekty budowlane

Zakład Ciepły Nr 1 - Główny Inżynier Ciepłowni

Zakład Ciepły Nr 4 - Kierownik ZC-4

Dział TA, DA - Kierownik Działu

Dział TZ - Kierownik Działu

II. Postanowienia ogólne

1. Eksploatujący obiekty budowlane zobowiązani są do użytkowania ich w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami obowiązujących przepisów.

2. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane okresowej kontroli w terminach wskazanych niżej:

a) **co najmniej raz w roku** - polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

b) **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

c) **okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt. 2 a)** - co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

Osoba dokonująca takiej kontroli zobowiązana jest bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

d) **kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu** - każdorazowo w przypadku awarii urządzeń i rurociągów przesyłowych stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz mienia i środowiska, lub wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, pożary lub



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 4 / 10

powodzie, w wyniku których nastąpiło uszkodzenia obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenia takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska oraz wszelkie zauważone przez eksploatującego nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu

3. Obowiązek kontroli przeprowadzanej raz w roku w zakresie dotyczącym elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu **nie obejmuje** eksploatowanych w Przedsiębiorstwie obiektów budowlanych, w tym:
 - miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie
 - obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów użytkowanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych
 - sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych
 - przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, oraz ciepłych i telekomunikacyjnych
 - instalacji elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej, klimatyzacyjnej i telekomunikacyjnej znajdującej się wewnątrz budynku
 - kanalizacji kablowej
 - parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m² - przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80m²
 - garaży, wiat o powierzchni zabudowy do 35m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m² działki
 - obiektów małej architektury (śmietniki)
 - ogrodzeń
 - tymczasowych obiektów budowlanych (barakowozy oraz obiekty kontenerowe) niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce wymagające zgłoszenia w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust 1 Ustawy Prawo Budowlane do administracji architektoniczno- budowlanej , ale nie później niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.
4. Ocenę stanu technicznego obiektów budowlanych prowadzoną w ramach okresowych kontroli powinny przeprowadzać osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe, w tym:
 - a) kontrole okresowe wymienione w pkt. 2a) w odniesieniu do elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, oraz estetyki budynku i jego otoczenia, o których mowa w pkt. 2b) przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane upoważniające do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych jako samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, zgodnie z art. 12 ust.1 pkt. 5 Ustawy Prawo budowlane



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 5 / 10

- b) kontrole stanu technicznego przewodów kominowych tj. dymowych oraz **grawitacyjnych** przewodów spalinowych i wentylacyjnych przeprowadzają osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim. Obok kominarzy, kontroli tych przewodów mogą również dokonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności
- c) kontrole stanu technicznego pozostałych przewodów kominowych oraz kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności, o których mowa w pkt 5 niniejszego Zarządzenia
- d) kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych oraz piorunochronnych, o których mowa w pkt. 2b) przeprowadzają osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych (świadczenie kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń i sieci na stanowisku dozoru – „D”, wydane zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń i sieci).
- Z uwagi na dotychczas obowiązujące w Przedsiębiorstwie zasady przeprowadzania badań i kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej, dopuszcza się wykonywanie ich w sposób określony w **rozd. III pkt 8** niniejszego Zarządzenia.
- e) kontrole instalacji służących ochronie środowiska przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności przy udziale Kierownika Działu Ochrony Środowiska i Laboratorium PEC Gliwice Sp. z o.o.
- f) kontrole systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach przeprowadzają osoby, które posiadają uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych (uprawnienia na stanowisku dozoru – „D”).
- Szczegółowe wymagania w zakresie uprawnień dotyczących przeprowadzania kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji określono w rozdziale **IV niniejszego Zarządzenia**.
5. Przez uprawnienia budowlane odpowiednie do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych, rozumie się uprawnienia, które upoważniają do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, w zależności od zakresu posiadanych uprawnień. Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 6 / 10

6. Kontroli rocznej podlegają także drogi wewnątrzzakładowe i place wraz z przynależnymi do nich odwodnieniami, sygnalizacją i oznakowaniem. Kontrola okresowa obiektów infrastruktury drogowej obejmuje sprawdzenie:
- stanu nawierzchni dróg i krawężników (ubytki, spękania, pęknięcia, obłamani krawędzi) oraz zakres i charakter uszkodzeń, a także miejsc ich występowania
 - stanu odwodnienia, w tym: stanu wpustów, drożność studzienek, kolektorów, występowanie zatok wodnych na powierzchni drogi
 - stanu wyposażenia drogi i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym:
 - chodników (rodzaju nawierzchni, równość, ubytki)
 - bariery /słupki odgradzające (stan zakończeń antykorozyjnych, czystość, równość profilu)
 - oznakowania pionowego, poziomego (kompletności widoczności, czytelności dzień / noc
 - urządzeń sterowania ruchem (szlabany), stanu nawierzchni zatok, miejsc postojowych i parkingów

III. Postanowienia szczegółowe

7. Wykaz obiektów budowlanych, które w czasie użytkowania powinny być poddawane okresowej kontroli, stanowi Załącznik – formularz FO-001-401 do niniejszego Zarządzenia.
8. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych związanych z eksploatacją danego obiektu budowlanego przeprowadzają osoby posiadające kwalifikacje przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych, (uprawnienia „D”), przy czym dopuszczalne jest, by pracownik wykonujący pomiary ochronne posiadał świadectwo kwalifikacyjne „E” z uprawnieniami do wykonywania pomiarów ochronnych. W takim przypadku protokół musi być sprawdzony i podpisany przez Mistrza lub Kierownika Działu Elektrycznego posiadających świadectwo kwalifikacyjne „D”.
9. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych powinny być zakończone protokołem sporządzonym według wzoru obowiązującego w Przedsiębiorstwie Dokumentacja z przeprowadzonych pomiarów elektrycznych stanowiąca Załącznik do „Książki obiektu budowlanego”, o której mowa w niniejszym Zarządzeniu przechowywana będzie w Dziale Elektrycznym i udostępniana osobom przeprowadzającym kontrolę obiektu budowlanego oraz innym uprawnionym do kontroli osobom.
10. Kontrole okresowe pięcioletnie oraz roczne, a także pozostałe, wymienione w pkt. 2), mogą być prowadzone własnymi siłami lub też mogą być realizowane systemem zleconym przez podmiot zewnętrzny. Dopuszcza się połączenie kontroli pięcioletniej z kontrolą roczną i przeprowadzenie ich w jednym terminie, przy czym z uwagi na inny zakres kontroli wymagane jest sporządzenie odrębnych Protokołów.
11. Kontrole. roczna i pięcioletnia powinny być zakończone protokołem, który powinien zawierać dane we wskazanym niżej zakresie:
- wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli
 - ocenę stanu technicznego elementów obiektu budowlanego objętego kontrolą



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : **ZA-04-001**

Wydanie : **2**

Data : **16.12.2019**

Strona / Stron : **7 / 10**

- wraz ze zdefiniowanymi rozmiarami zużycia lub uszkodzenia i zakresem robót remontowych do wykonania oraz wskazaniem pilności ich realizacji
- potwierdzenie przeprowadzenia wymaganych przepisami obowiązującego prawa badań i kontroli
 - sprawdzenie spełnienia przez obiekt podstawowych wymogów określonych w zakresie bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania, warunków higieniczno-sanitarnych oraz ochrony środowiska i estetyki
 - potwierdzenie usunięcia uszkodzeń oraz uzupełnienie braków, które mogłyby spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska
 - oceny obiektów budowlanych należy dokonać w oparciu o oględziny i badania przeprowadzone w obiektach i w terenie. Wzory protokołu określają odpowiednio Załączniki – formularze FO-001-402 oraz FO-001-403.
12. Kontrole o których mowa w pkt. 2d), tj. dotyczące bezpiecznego użytkowania obiektu powinny być zakończone protokołem sporządzonym według wzoru określonego w Załączniku – formularz FO-001-404 do Zarządzenia.
13. W oparciu o protokoły kontroli eksploatujący obiekt budowlany ustala potrzeby inwestycyjno-remontowe z zachowaniem pierwszeństwa realizacji robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, spełnienia wymagań ochrony środowiska.
14. W przypadku stwierdzenia w protokole z kontroli zagrożenia życia lub zdrowia lub bezpieczeństwa mienia z powodu uszkodzeń obiektu lub braków mogących w szczególności spowodować katastrofę budowlaną, wypadek, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym, eksploatujący obiekt zobowiązany jest do bezzwłocznego usunięcia zagrożenia, a przypadku braku możliwości usunięcia wyłączenia obiektu z użytkowania
15. Kontroli technicznej podlegają także zabudowane w obiektach urządzenia i instalacje, które zostały wykonane w ramach realizacji zadań wynikających z obowiązujących przepisów, w tym dotyczących:
- warunków eksploatacji urządzeń i instalacji podlegających Urzędowi Dozoru Technicznego
 - zasad kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach, wynikającej z przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków
 - bezpieczeństwa pożarowego w obiektach budowlanych (systemy pożarowe, urządzenia pożarowe, gaśnice, hydranty, sieć pożarowa wraz ze zbiornikiem oraz hydrantami zewnętrznymi i wewnętrznymi)
 - podesty obsługowe oraz drabiny trwale zabudowane w obiekcie budowlanym
16. Protokoły sporządzone w ramach kontroli, o której mowa w pkt. 15 powinny znajdować się u prowadzącego eksploatację obiektu budowlanego lub w przypadku kontroli z zakresu bezpieczeństwa pożarowego odpowiednio w działach: BHP, TS oraz ZC-1.
17. Eksploatujący obiekty budowlane zobowiązany jest prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego, który nie jest budynkiem Książkę obiektu budowlanego stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 8 / 10

technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Obowiązek ten nie dotyczy obiektów wymienionych w pkt 3 niniejszego Zarządzenia.

18. Książka obiektu budowlanego powinna być założona w dniu przekazania obiektu do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania. Wpisy do Książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu, w tym wpis powinien zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która sporządziła taki dokument oraz powinien cechować się jednoznacznością i zwięzłością.
19. Książka powinna mieć format A-4 i być wykonana w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie eksploatacji obiektu. Wzór książki określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r- w sprawie książki obiektu budowlanego Dz. U. Nr 120, poz. 1134.
20. Książka powinna mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.
21. W przypadku wypełnienia całej Książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę jej założenia. Zniszczone lub prowadzone w sposób niezgodny z obowiązującym stanem prawnym „książki obiektu budowlanego” powinny być zastąpione nowymi, przyjętymi jako kolejny tom zachowując „książki” prowadzone dotychczas.
22. Wpisy do książki obejmują podstawowe dane identyfikujące obiekt, w tym: rodzaj obiektu i jego adres, wskazanie właściciela obiektu oraz zarządzającego obiektem, protokół odbioru obiektu oraz numer i datę sporządzenia, pozwolenie na użytkowanie obiektu , w tym numer i datę jego wydania, wpis o zamknięciu Książki , datę jej założenia, dane o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej przy zakładaniu Książki, plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, w szczególności energii elektrycznej i ciepła, protokoły kontroli oraz badań, o których mowa w Zarządzeniu oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.
23. Wpisy do Książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu, w tym wpis powinien zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która sporządziła taki dokument oraz powinien cechować się jednoznacznością i zwięzłością.
24. Wpisów dokonuje prowadzący eksploatację obiektu lub osoba przez niego upoważniona. Wpisy w książce powinny być wykonywane starannie, a przede wszystkim czytelnie. Sprostowania błędów dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. Błędnych wpisów nie wolno zamalowywać, wydrapywać ani też zaklejać.



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 9 / 10

25. Książka obiektu budowlanego powinna być przechowywana w jednostce organizacyjnej eksploatującej obiekt budowlany. Pracownik dokonujący wpisów powinien mieć pisemne upoważnienie zwanym dalej „Upoważnieniem” wydane przez „Eksploatującego obiekt budowlany”.
26. W oparciu o protokoły kontroli eksploatujący obiekt budowlany ustala potrzeby inwestycyjno-remontowe z zachowaniem pierwszeństwa realizacji robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, spełnienia wymagań ochrony środowiska.
27. W przypadku stwierdzenia w protokole z kontroli zagrożenia życia lub zdrowia lub bezpieczeństwa mienia z powodu uszkodzeń obiektu lub braków mogących spowodować katastrofę budowlaną, wypadek, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym, eksploatujący obiekt, zobowiązani są do bezzwłocznego usunięcia zagrożenia, a przypadku braku możliwości usunięcia wyłączają obiekt z użytkowania.

IV. Kontrole systemu ogrzewania i klimatyzacji zabudowanych w budynkach

28. Eksploatujący budynki zobowiązany jest do poddania okresowej kontroli znajdujących się w nich systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji, obejmującej ocenę sprawności tych systemów oraz dostosowania ich do potrzeb użytkowych budynku.
29. Kontrole okresowe, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego **systemu ogrzewania** z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych powinny być przeprowadzane w następujących okresach:
 - a) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem stałym o nominalnej mocy cieplnej ponad 100 kW
30. Kontrole okresowe polegające na ocenie efektywności energetycznej zastosowanych w **systemie klimatyzacji** urządzeń chłodniczych o mocy chłodniczej nominalnej większej niż 12 kW – powinny być przeprowadzane co najmniej raz na 5 lat
31. Nie przeprowadza się kontroli systemu ogrzewania lub systemy klimatyzacji, w których w ostatniej takiej kontroli nie dokonano zmian mających wpływ na ich efektywność energetyczną.
32. Kontrole systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynku mogą przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych.
33. Osoby przeprowadzające kontrole systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji powinny być wpisane do wykazu osób uprawnionych do przeprowadzenia kontroli, prowadzonego w ramach centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, o którym mowa w Ustawie dotyczącej charakterystyki energetycznej budynków.



w sprawie:

prowadzenie Książki obiektu budowlanego

Nr : ZA-04-001

Wydanie : 2

Data : 16.12.2019

Strona / Stron : 10 / 10

34. Z przeprowadzonej kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji powinien być opracowany protokół, sporządzony wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju - w sprawie wzorów protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji.
35. Przeprowadzający kontrolę systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji ma obowiązek przekazać prowadzącemu eksploatację budynku protokół w wersji papierowej, opatrzony numerem nadanym w systemie teleinformatycznym, podpisany także przez prowadzącego eksploatację kontrolowanego budynku.
36. Prowadzący eksploatację budynku zobowiązany jest do przechowywania protokołów z kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji przez okres użytkowania budynku, przy czym protokoły te także powinny być dołączone do Książki obiektu budowlanego.
37. Odpowiedzialność za właściwą, zgodną z wymaganiami obowiązujących przepisów eksploatację obiektów budowlanych oraz należyte prowadzenie „książki obiektu budowlanego” ponoszą „Eksploatujący obiekt budowlany”.
38. Pracownik upoważniony do prowadzenia książki obiektu budowlanego tj. dokonujący w niej wpisów z przebiegu eksploatacji obiektu bądź zabudowanych w nim urządzeń i instalacji podlegających kontrolom technicznym zobowiązany jest do rzetelnego oraz systematycznego prowadzenia zapisów.
39. Zobowiązuję „Eksploatujących obiekt budowlany” do przeprowadzenia pracownikom upoważnionym do dokonywania wpisów w książkach obiektu budowlanego szkolenia w zakresie prawidłowego jej prowadzenia.
40. Nadzór nad realizacją Zarządzenia powierzam Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych
41. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.01.2020 r.
42. Treść Zarządzenia oraz formularze znajdują się na serwerze zakładowej sieci komputerowej (Intranecie) pod adresami:

<http://192.9.200.158/wykaz.htm>

lub

<http://serwer-danych/wykaz.htm>

E. Anna Jaworska

Opracowała

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
PEC - Gliwice Sp. z o.o.

Rudolf Widziński
Zatwierdził