

W sprawie obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego dla budynków połączonych łącznikiem (art. 64 ustawy - Prawo budowlane)

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami odnośnie prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz przeprowadzania okresowej kontroli w stosunku do budynków, składających się z kilku segmentów (pawilonów) połączonych łącznikiem, przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Przedmiotowy przepis odnosi się do samodzielnego konstrukcyjnie całego obiektu budowlanego, czyli oddzielonego od innych obiektów budowlanych przerwą dylatacyjną, począwszy od fundamentu do dachu. Natomiast istnienie łącznika między kilkoma segmentami – czyli konstrukcji łączącej co najmniej dwa segmenty, przeznaczonej do przemieszczania się ludzi między tymi segmentami – oznacza, że każdy z tych segmentów nie może być kwalifikowany jako samodzielna konstrukcyjnie całość. Tym samym zespół segmentów (pawilonów) – trwale związanych z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadających fundamenty i dach – należy traktować jako jeden budynek, jeżeli wchodzące w jego skład części są połączone ww. łącznikiem. Dla takiego budynku należy prowadzić jedną książkę obiektu budowlanego, a nie osobno dla każdego segmentu wchodzącego w jego skład.

Jednakże prowadzenie książki obiektu budowlanego osobno dla każdego segmentu wchodzącego w skład ww. budynku nie powinno stanowić podstawy do wymierzenia kary z art. 93 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane, jeżeli prowadzone książki zawierają wymagane wpisy oraz są do nich dołączone wymagane dokumenty. Właściciel lub zarządca ponosi odpowiedzialność karną na mocy przedmiotowego przepisu tylko wtedy, gdy brak jest książki obiektu budowlanego, książka obiektu budowlanego nie jest w ogóle prowadzona lub nie zawiera odpowiednich wpisów lub zawiera braki w dokumentach, które powinny być do książki dołączone.

Należy również zaznaczyć, że budynki składające się z kilku segmentów (pawilonów) połączonych łącznikiem, których powierzchnia zabudowy przekracza 2000 m², podlegają m.in. obowiązkowi przeprowadzania okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada (zob. art. 62 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy).