

Spis treści

WPROWADZENIE	9
--------------	---

ROZDZIAŁ 1 – PODSTAWY PRAWNE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI	13
--	----

PODSTAWOWE DEFINICJE	14
KONSTYTUCJA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ	39
KODEKS CYWILNY	40
PRAWNO BUDOWLANE	46
ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH UŻYTKOWANIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	54
PRAWO ENERGETYCZNE	80
ROZPORZĄDZENIE MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach	86
USTAWA O ZBIOROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ I ZBIOROWYM ODPROWADZENIU ŚCIEKÓW	95
ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE NORM ZUŻYCIA WODY	103
USTAWA O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO	108
KODEKS WYKROCZEŃ	112
Podział budynków pod względem wysokości	115

ROZDZIAŁ 2 – INWENTARYZACJA NIERUCHOMOŚCI	119
---	-----

Inwentaryzacja aktywów i pasywów	121
Składniki inwentaryzacji	122
Harmonogram inwentaryzacji	124
Powołanie komisji inwentaryzacyjnej	124

Rozliczanie inwentaryzacji	125
Dokumentacja wyniku inwentaryzacji	125
Przyczyny błędów w inwentaryzacji	126
Poprawianie błędów w inwentaryzacji	126
Inwentaryzacja fizyczna i formalna	130
Drabina inwentaryzacyjna	130
Waga inwentaryzacyjna	131
Mapa procesu inwentaryzacji	132
Tabela inwentaryzacyjna	133
Dokumentacja techniczna obiektu	138
Świadectwo charakterystyki energetycznej	139
Audyt energetyczny	139

ROZDZIAŁ 3 – KONTROLE OKRESOWE 141

Kontrole i przeglądy techniczne obiektów oraz urządzeń (PB art. 62)	142
Tabela sankcji za uchybienia i nieprawidłowości	146
Tabela kontroli okresowych i przeglądów roboczych	148
Kontrola okresowa sprawdzenia stanu technicznej sprawności	150
Kontrola okresowa instalacji i urządzeń ochrony środowiska	158
Kontrola okresowa instalacji gazowej	161
Kontrola okresowa przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	172
Kontrola okresowa urządzeń dźwigowych	183
Kontrola okresowa sprawdzenia stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej	189
Kontrola okresowa instalacji piorunochronnej	195
Kontrola okresowa instalacji elektrycznej	199
Kontrola okresowa eksploatowanych kotłów grzewczych	216
Przegląd i ocena efektywności energetycznej urządzeń chłodniczych i klimatyzacyjnych >12kW	223
Kontrola w zakresie decyzji administracyjnej nadzoru budowlanego	235
Ocena właściwego i bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego	240
Przegląd pomieszczeń użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia	248
Przegląd stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych	252
Przegląd stanu technicznego kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych	256
Przegląd stanu technicznego instalacji ciepłej wody użytkowej	263
Przegląd stanu technicznego instalacji wodociągowej i okresowej legalizacji wodomierzy	267

Przegląd stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej	271
Przegląd stanu technicznego urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych	277
Przegląd stanu technicznego instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania	281
Przegląd stanu technicznego instalacji gazowej	285
Przegląd stanu technicznego instalacji elektrycznej	289
Przegląd stanu technicznego instalacji piorunochronnej	293
Ocena użytkowania wyrobów z azbestem oraz z azbestem uszkodzone powyżej 3%	297
Przegląd urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic	302
Przegląd węży stanowiących wyposażenie hydrantów wewnętrznych	307
Wiosenny przegląd placów zabaw i innych elementów małej architektury	313
Przegląd czystości i ogólnego stanu sanitarnego nieruchomości	320
Przegląd instalacji centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym	325
Przegląd sprawności sprzętu zimowego i wiosennego przed sezonem	329
Badanie i ocena prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego	334
ROZDZIAŁ 4 – INFORMACJE O OBIEKCIE	339
Podstawy prawne i praktyczne	340
Odbiór obiektu budowlanego	340
Zestawienie informacji o posiadanych dokumentach obiektu budowlanego	343
Zestawienie informacji o dokumentach obiektu budynku mieszkalnego wielorodzinnego	348
ROZDZIAŁ 5 – KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO	357
Podstawy prawne i praktyczne (wypis z komentarzem)	358
Prowadzenie Książki obiektu budowlanego	364
c-KOB	378
ROZPORZĄDZENIE MRiT w sprawie książki obiektu budowlanego	380
Zmiana sposobu użytkowania w pięciu krokach	387
ROZDZIAŁ 6 – ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA I WODY	389
PODSTAWOWE ZASADY	390
OGRZEWANIE LOKALU SĄSIEDNIEGO	393
PRZYGOTOWANIE DO OPRACOWANIA PROJEKTU RGULAMINU	397
PROJEKT REGULAMINU	398