

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego

(Dz. U. z dnia 27 grudnia 2022 r., poz. 2778)

Na podstawie art. 60r ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.)
zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej i elektronicznej, w tym dokonywania wpisów;
- 2) szczegółowy sposób uwierzytelniania i autoryzacji w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego, zwanym dalej "systemem c-KOB".

Rozdział 2

Sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego

§ 2. Książkę obiektu budowlanego oraz kolejne tomy książki obiektu budowlanego prowadzi się w sposób usystematyzowany, tak aby składały się:

- 1) ze strony tytułowej;
- 2) z tablicy nr I - Informacje o obiekcie budowlanym;
- 3) z tablicy nr II - Dane właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego;
- 4) z tablicy nr III - Przeprowadzone kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 5) z tablicy nr IV - Ekspertyzy i opinie techniczne;
- 6) z tablicy nr V - Przeglądy techniczne, konserwacja oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2057);
- 7) z tablicy nr VI - Roboty budowlane związane z obiektem budowlanym wykonywane po oddaniu do użytkowania;
- 8) z tablicy nr VII - Katastrofy budowlane dotyczące obiektu budowlanego;
- 9) z tablicy nr VIII - Decyzje, postanowienia, zaświadczenia i inne dokumenty wydane przez organy administracji publicznej, dotyczące obiektu budowlanego.

§ 3. 1. Na stronie tytułowej książki obiektu budowlanego oraz kolejnych tomów książki obiektu budowlanego zamieszcza się:

- 1) rodzaj obiektu budowlanego;
- 2) adres obiektu budowlanego;
- 3) datę założenia książki obiektu budowlanego.

2. W przypadku książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej na stronie tytułowej zamieszcza się również indywidualny numer książki obiektu budowlanego nadawany przez system c-KOB.

3. W przypadku książki obiektu budowlanego w postaci papierowej na stronie tytułowej zamieszcza się również:

- 1) numer tomu;
- 2) liczbę stron.

§ 4. W tablicy nr I zamieszcza się:

- 1) rodzaj obiektu budowlanego;
- 2) funkcję obiektu budowlanego;
- 3) rok oddania obiektu budowlanego do użytkowania;
- 4) charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego, w szczególności: informacje o powierzchni zabudowy budynku, powierzchni dachu budowli, wysokości, kubaturze, liczbie kondygnacji nadziemnych i podziemnych, liczbie lokali mieszkalnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego, rodzaju konstrukcji nośnej oraz o występowaniu w obiekcie wyrobów zawierających azbest;
- 5) informację o wyposażeniu obiektu budowlanego w instalacje i urządzenia;
- 6) informacje o wymaganych kontrolach okresowych, w zakresie określonym art. 62 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 7) plan sytuacyjny obiektu budowlanego zawierający dane, o których mowa w art. 60k ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 8) lokalizację obiektu budowlanego, a w przypadku książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej również oznaczenie obiektu na mapie;
- 9) nazwę właściwego organu nadzoru budowlanego.

§ 5. W tablicy nr II zamieszcza się:

- 1) dane dotyczące właściciela obiektu budowlanego:
 - a) imię i nazwisko lub nazwę,
 - b) adres zamieszkania lub siedziby,
 - c) e-mail;
- 2) dane dotyczące zarządcy obiektu budowlanego, jeżeli występuje:
 - a) imię i nazwisko lub nazwę,
 - b) adres zamieszkania lub siedziby,
 - c) e-mail;
- 3) dane dotyczące osoby fizycznej upoważnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego:
 - a) imię i nazwisko,
 - b) adres zamieszkania,
 - c) e-mail.

§ 6. W tablicy nr III zamieszcza się:

- 1) datę przeprowadzenia kontroli;
- 2) imię i nazwisko osoby przeprowadzającej kontrolę;
- 3) informacje o numerze, rodzaju i zakresie posiadanych uprawnień budowlanych albo innych uprawnień dających podstawę do przeprowadzania kontroli;
- 4) zakres kontroli;
- 5) ustalenia dokonane w zakresie kontroli;
- 6) informację, czy zostały stwierdzone nieprawidłowości;
- 7) informację, czy stwierdzone nieprawidłowości stanowiły uszkodzenia lub braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem;
- 8) zalecenia wskazujące czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wraz z terminem ich wykonania, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;
- 9) informacje, czy kontrola dotyczyła budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² albo innego obiektu budowlanego o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;
- 10) metody i środki użytkowania elementów obiektu budowlanego narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
- 11) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

§ 7. W tablicy nr IV zamieszcza się:

- 1) datę sporządzenia ekspertyzy lub opinii technicznej;
- 2) imię i nazwisko osoby, która sporządziła ekspertyzę lub opinię techniczną;

- 3) informacje o przyczynach zlecenia opracowania oraz cel, dla którego została opracowana ekspertyza lub opinia techniczna;
- 4) wnioski wynikające z ekspertyzy lub opinii technicznej;
- 5) sposób wykorzystania ekspertyzy lub opinii technicznej.

§ 8. W tablicy nr V zamieszcza się:

- 1) datę i zakres przeprowadzonych przeglądu technicznego, konserwacji lub naprawy urządzeń przeciwpożarowych;
- 2) imię i nazwisko osoby, która dokonała przeglądu technicznego, konserwacji lub naprawy urządzeń przeciwpożarowych;
- 3) wnioski z dokonanych przeglądu technicznego, konserwacji lub naprawy urządzeń przeciwpożarowych.

§ 9. W tablicy nr VI zamieszcza się:

- 1) datę rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 2) zakres wykonanych robót budowlanych;
- 3) dane identyfikujące protokół kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - jeżeli wykonanie robót budowlanych stanowiło zalecenie z tej kontroli.

§ 10. W tablicy nr VII zamieszcza się:

- 1) datę katastrofy budowlanej;
- 2) zakres katastrofy budowlanej;
- 3) ustalone przyczyny katastrofy budowlanej.

§ 11. W tablicy nr VIII zamieszcza się:

- 1) oznaczenie organu administracji publicznej;
- 2) datę wydania decyzji, postanowienia, zaświadczenia lub innego dokumentu;
- 3) informacje dotyczące rodzaju i treści wydanych decyzji, postanowienia, zaświadczenia lub innego dokumentu.

§ 12. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej prowadzi się na ponumerowanych stronach w formacie A-4 w taki sposób, aby książka obiektu budowlanego była chroniona przed usunięciem lub wymianą stron.

§ 13. 1. W przypadku braku miejsca w odpowiedniej tablicy na dokonanie kolejnego wpisu w książce obiektu budowlanego w postaci papierowej zakłada się kolejny tom książki obiektu budowlanego w postaci papierowej albo książkę obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

2. W przypadku założenia kolejnego tomu książki obiektu budowlanego w postaci papierowej albo książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej w poszczególnych tablicach dotychczas prowadzonej książki, w których pozostało miejsce na dokonanie nowych wpisów, sporządza się adnotacje o kontynuacji wpisów w kolejnym tomie albo w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

§ 14. Do książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej mogą być załączane dokumenty w postaci elektronicznej.

§ 15. 1. Książka obiektu budowlanego w postaci elektronicznej od momentu jej założenia do zamknięcia posiada w systemie c-KOB status "otwarta".

2. Książka obiektu budowlanego w postaci elektronicznej od momentu jej zamknięcia posiada w systemie c-KOB status "zakończona".

Rozdział 3

Wpisy w książce obiektu budowlanego

§ 16. 1. Wpisy w książce obiektu budowlanego w poszczególnych tablicach zamieszcza się w porządku chronologicznym, w sposób uniemożliwiający dokonanie uzupełnień.

2. Jeżeli wpis w książce obiektu budowlanego zawiera dane identyfikujące:

- 1) zdarzenie, które to dane są objęte klauzulą tajności, wpis ogranicza się do wskazania tej okoliczności i dokumentu, z których wynika objęcie tych danych klauzulą tajności;

2) dokument będący przedmiotem wpisu, który jest objęty klauzulą tajności albo zawiera informacje objęte klauzulą tajności, we wpisie wskazuje się na tę okoliczność.

§ 17. 1. W razie konieczności wprowadzenia poprawek do dokonanych już wpisów należy dokonać kolejnego wpisu przez wprowadzenie właściwej treści z uzasadnieniem wprowadzonej zmiany.

2. W razie konieczności wprowadzenia poprawek do dokonanych już wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci papierowej dopuszcza się skreślenie niewłaściwego tekstu w sposób umożliwiający jego odczytanie i wprowadzenie właściwej treści, z uzasadnieniem wprowadzonej zmiany. Osoba dokonująca poprawki zamieszcza także swoje imię i nazwisko oraz datę dokonania tej czynności i czytelny podpis.

§ 18. Wpisów w książce obiektu budowlanego dokonuje się w sposób trwały i czytelny.

§ 19. Każdy wpis jest opatrzony:

- 1) datą;
- 2) imieniem i nazwiskiem osoby dokonującej wpisu;
- 3) czytelnym podpisem osoby dokonującej wpisu w książce obiektu budowlanego w postaci papierowej lub systemowym potwierdzeniem tożsamości w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

§ 20. Wpisów i aktualizacji danych zgromadzonych w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej można dokonywać wyłącznie w książkach o statusie "otwarta".

Rozdział 4

Uwierzytelnianie i autoryzacja w systemie c-KOB

§ 21. 1. Dostęp do systemu c-KOB wymaga prawidłowego przeprowadzenia procesów:

- 1) uwierzytelnienia użytkownika konta po dokonaniu jego identyfikacji oraz
- 2) autoryzacji użytkownika konta.

2. Uwierzytelnienie polega na potwierdzeniu deklarowanej tożsamości użytkownika konta w:

- 1) systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego identyfikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 21a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1797), zwanego dalej "węzłem krajowym", lub
- 2) systemie c-KOB - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

3. Identyfikacja jest realizowana:

- 1) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub
- 2) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w wewnętrznym systemie identyfikacji elektronicznej systemu c-KOB zapewniającym obsługę procesu uwierzytelniania - w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych.

4. Autoryzacja następuje po poprawnym uwierzytelnieniu użytkownika i polega na przydzieleniu prawa dostępu do systemu c-KOB.

§ 22. Zapewnienie:

- 1) możliwości wprowadzania danych w systemie c-KOB, w szczególności dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej, oraz
- 2) praw dostępu do systemu c-KOB

- następuje w procesie autoryzacji na podstawie przydzielonych uprawnień.

§ 23. Uwierzytelnienie użytkownika konta w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub w systemie c-KOB zapewnia systemowe potwierdzanie tożsamości przy dokonywaniu wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

Rozdział 5

Przepis końcowy

§ 24. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.