



# DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 27 grudnia 2022 r.

Poz. 2778

## ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>

z dnia 15 grudnia 2022 r.

### w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego

Na podstawie art. 60r ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.<sup>2)</sup>) 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.

<sup>1)</sup> Minister Rozwoju i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju i Technologii (Dz. U. poz. 838).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206 i 2687.

**§ 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) informację, czy kontrola dotyczyła budynku o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> albo innego obiektu budowlanego o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>;
- 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 księżce 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 księżce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

## Rozdział 5

### Przepis końcowy

**§ 24.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.<sup>3)</sup>

Minister Rozwoju i Technologii: *W. Buda*

---

<sup>3)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. poz. 1134), które traci moc z dniem 1 stycznia 2023 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1557).