

ZAGADNIENIE ODDAWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH DO UŻYTKOWANIA

Streszczenie

W artykule omówiono zasady postępowania podczas oddawania do użytkowania nowych obiektów budowlanych wynikające z przepisów ustawy - *Prawo budowlane*.

Słowa kluczowe: obiekt budowlany, pozwolenie na użytkowanie, roboty budowlane

ISSUE DONATION OF STRUCTURES FOR USE

Summary

The article discusses the rules of conduct during the putting into service of new buildings under the provisions of the Act - Construction Law.

Keywords : building construction , occupancy permit , construction works

1. Wprowadzenie

Przepisy ustawy z dnia 07.07.1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2016 r. 290, t. j.) precyzyjnie określają przypadki, kiedy po zakończeniu robót budowlanych (*realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę*) inwestor jest zobowiązany zwrócić się do organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie odpowiedniego postępowania administracyjnego w sprawie oddania obiektu budowlanego do użytkowania. Jednak interpretacja przepisów ww. ustawy dotyczących oddawania do użytkowania obiektów budowlanych, budzi ciągle szereg wątpliwości.

Dostępne komentarze przepisów ustawy – *Prawo budowlane* nie zawierają pełnego wyjaśnienia zagadnienia oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Stąd głównymi źródłami literaturowymi, wykorzystanymi przy opracowaniu artykułu były wymienione niżej wyjaśnienia przepisów ww. ustawy zawarte w dziale „Interpretacje prawne” opublikowane na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego:

- a) W sprawie trybów postępowania dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania uregulowanych w art. 54 i 55 ustawy – *Prawo budowlane* (wyjaśnienie zamieszczone w dniu 28.06.2016 r.);
- b) W sprawie możliwości wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych (wyjaśnienie zamieszczone w dniu 28.06.2015 r.);
- c) W sprawie stosowania art. 51 ustawy - *Prawo budowlane* do obiektu budowlanego oddanego do użytkowania (wyjaśnienia zamieszczone na stronie internetowej GUNB w dniu 08.04.2016 r.).

W ustawie - *Prawo budowlane* wyróżniono **dwa tryby oddawania nowych obiektów budowlanych do użytkowania:**

- 1) **inwestor może zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy** na podstawie art. 54 ustawy - *Prawo budowlane* albo

2) **inwestor**, w ściśle określonych przypadkach, **składa wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie** obiektu na podstawie art. 55 ustawy Pb.

Procedurę postępowania dotyczącą oddawania nowych obiektów budowlanych do użytkowania zawarto na rys. 1.

Do ważnych informacji, wynikających z przepisów ustawy Pb, określających tryb rozpoczynania użytkowania obiektów budowlanych – można zaliczyć, następujące informacje:

1) Obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie:

! **Dotyczy obiektów budowlanych zrealizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę:**

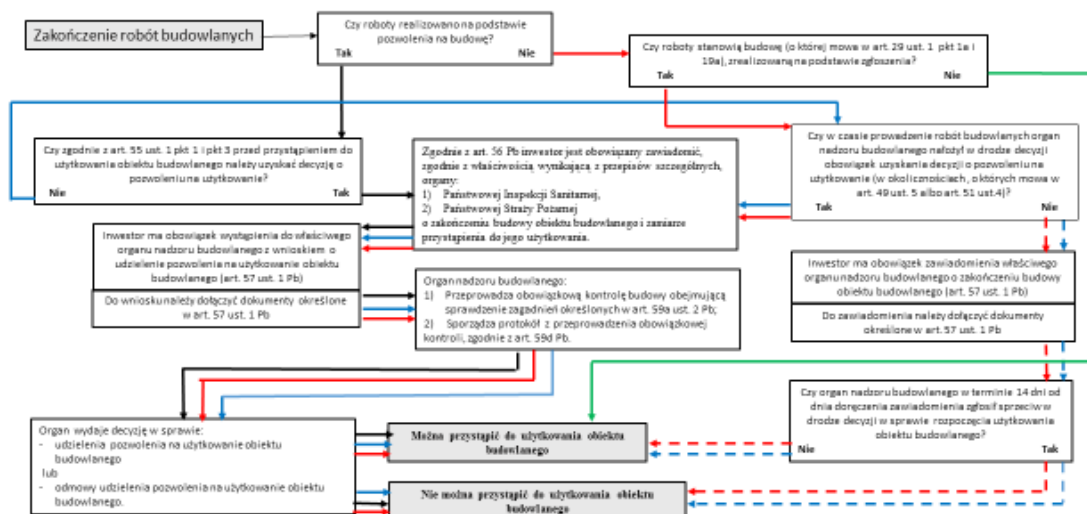
- wyróżnionych w art. 55 ust. 1 pkt. 1 Pb (wówczas organ AAB w decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 36 ust 1 pkt 5, zamieszcza informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 Pb),
- gdy przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (art. 55 ust. Pb pkt. 3);

! **Może być również nałożony**, zgodnie z art. 55 ust. 1 pkt. 2 Pb, przez **organ nadzoru budowlanego, gdy zachodzą okoliczności**, o których mowa w art. 49 ust. 5 Pb albo art. 51 ust. 4 Pb.

2) **Jeżeli inwestor realizuje obiekt budowlany w uproszczonym trybie zgłoszenia**, wówczas po jego zrealizowaniu:

! W przypadkach zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 1a i 19a Pb **ma**, zgodnie z art. 54 Pb, **obowiązek zawiadomienia** właściwego organu nadzoru budowlanego **o zakończeniu budowy** - wówczas do użytkowania obiektu można przystąpić jeżeli ten organ w terminie 14 dni nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji;

W pozostałych przypadkach budowy innych obiektów w trybie zgłoszenia oraz wykonywania innych robót budowlanych wymagających zgłoszenia nie ma obowiązku zawiadamiania o ich zakończeniu. Przystąpienie do użytkowania takich obiektów oraz obiektów, w których wykonywano roboty budowlane wymagające zgłoszenia może nastąpić zaraz po zakończeniu robót budowlanych bez ingerencji organów nadzoru budowlanego.



Rys. 1. Procedura oddawania nowych obiektów budowlanych do użytkowania

2. Problemy oddawania obiektów budowlanych do użytkowania

2.1. Problem pozwolenia na użytkowanie w przypadku zakończenia robót budowlanych nie kwalifikowanych do pojęcia budowa

Przepisy art. 54 i art. 55 ustawy - *Prawo budowlane* mają zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadkach, w których inwestycja dotyczy budowy, w rozumieniu art. 3 pkt. 6 ustawy - *Prawo budowlane* (m. in. wykonania obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowy, rozbudowy i nadbudowy), obiektów budowlanych, w rozumieniu art. 3 pkt. 1 ustawy - *Prawo budowlane*. W takich przypadkach zgodnie z art. 36 Pb w decyzji o pozwoleniu na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w razie potrzeby zamieszcza informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 Pb.

Powyższe oznacza, że w przypadkach prowadzenia robót budowlanych (na podstawie wymaganego pozwolenia), które nie są zakwalifikowanego pojęcia budowa (takich, jak: remont, montaż, przebudowa, rozbiórka) nie mają zastosowania przepisy art. 54 i art. 55 ustawy - *Prawo budowlane*. Czyli w powyższych przypadkach, po zakończeniu ww. robót budowlanych, nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

3. Zagadnienie możliwości rozpoczęcia wcześniejszego użytkowania obiektu budowlanego realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę

Przepisy ustawy - *Prawo budowlane* - wiążą wystąpienie przez inwestora z zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie, z zakończeniem inwestycji w całości tzn. wykonaniem w całości decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której dana inwestycja była prowadzona. Jednakże ustawodawca przewidział w ustawie - *Prawo budowlane* pewne wyjątki od powyższej zasady. Możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych wynika z art. 55 pkt 3 ustawy - *Prawo budowlane*. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Należy zauważyć, że przepis ten może dotyczyć dwóch różnych sytuacji:

- ! **jedna z możliwości** jego zastosowania zachodzi w przypadku inwestycji wieloobektowych, kiedy inwestor zamierza oddać do użytkowania tylko niektóre z planowanych obiektów.
- ! **druga dotyczy inwestycji jednoobektowych** i umożliwia udzielenie pozwolenia na
- ! użytkowanie obiektu mimo iż pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane lub roboty wykończeniowe.

Jeśli pozwolenie na budowę obejmuje jednocześnie budowę kilku obiektów, inwestorowi nie można odmówić prawa do realizacji tylko budowy jednego obiektu. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy - *Prawo budowlane* decyzja o pozwoleniu na budowę ma charakter uprawniający. Należy jednak pamiętać, że rozpoczęcie budowy niezrealizowanych obiektów powinno nastąpić w ciągu 3 lat od ostatnio wykonanych robót budowlanych. W przeciwnym razie pozwolenie na budowę wygaśnie, a nowy obiekt będzie mógł być zrealizowany dopiero na podstawie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane*, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Powyższe dotyczy również sytuacji, gdy pozwolenie na budowę obejmuje jednocześnie przebudowę istniejącego obiektu wraz z budową nowych obiektów. Wówczas inwestor zamierzający zrealizować wcześniej, czy jedynie część robót np. budowę bądź przebudowę jednego obiektu, zobowiązany będzie do wystąpienia z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na jego użytkowanie, na podstawie art. 55 pkt 3 ustawy - *Prawo budowlane*.

W takiej sytuacji pozwolenie na budowę zachowuje moc w części dotyczącej niezrealizowanych obiektów. Natomiast oddawane do użytkowania zrealizowane obiekty budowlane powinny spełniać warunki określone w art. 59 ust. 1 ustawy - *Prawo budowlane*.

Przepis art. 59 ust. 3 ustawy - *Prawo budowlane* - stanowi, że jeżeli właściwy organ stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w art. 59 ust. 1, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót. Przy czym, nie dotyczy to realizacji instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, których wykonanie jest niezbędne przed zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie (art. 59 ust. 4 ustawy - *Prawo budowlane*).

Zatem przepisy te pozwalają na wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej części budowy, która spełnia warunki, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*. W decyzji organ może określić termin wykonania pozostałych robót budowlanych (dokończenia budowy objętej danym pozwoleniem na budowę).

W powyższym przypadku właściwy organ nadzoru budowlanego będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, tylko w zakresie dotyczącym zakończonej części inwestycji.

Pozytywne wyniki takiej kontroli pozwalają na wydanie pozwolenia na użytkowanie określonej części inwestycji. Kontynuując inwestycję, inwestor będzie mógł realizować kolejne obiekty, albowiem dopuszczalne jest – na wniosek inwestora – wydawanie w sprawie kolejnych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie poszczególnych obiektów. **Natomiast, formalne zakończenie całości inwestycji zawiadomieniem lub decyzją (po zakończeniu ostatniego etapu) zależy od tego, czy:**

- ! dana inwestycja wymaga, zgodnie z art. 55 ustawy – *Prawo budowlane*, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie od właściwego organu nadzoru budowlanego,
- ! zgodnie z art. 54 przedmiotowej ustawy, wymaga zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.

Jak to już zostało wyżej zasygnalizowane możliwość wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych na podstawie art. 55 pkt. 3 ustawy - *Prawo budowlane*, dotyczy również inwestycji jednoobiektowych, co umożliwia udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu mimo, iż pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane. W takiej sytuacji zastosowanie mają również przepisy art. 59 ust. 3 oraz art. 59 ust. 4 ustawy - *Prawo budowlane*, które pozwalają na wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej części obiektu, której budowa została zakończona.

Należy jednak dodać, że zakres niewykonanych robót może obejmować takie roboty budowlane, objęte daną decyzją o pozwoleniu na budowę, bez zrealizowania których obiekt może funkcjonować zgodnie z określonym w tej decyzji przeznaczeniem – a co za tym idzie spełnione są przesłanki do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie.

W powyższych przypadkach właściwy organ nadzoru budowlanego będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, tylko w zakresie dotyczącym zakończonej części inwestycji. Pozytywne wyniki takiej kontroli pozwalają na wydanie pozwolenia na użytkowanie określonej części inwestycji.

Dodatkowo należy podkreślić, że nie można mówić o odstąpieniu od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, jeżeli zrealizowano jedynie część robót z zamierzonej inwestycji o ile zrealizowany obiekt (część) może samodzielnie funkcjonować. Tym bardziej w takich sytuacjach nie można na inwestora nakładać kar za niezrealizowanie reszty inwestycji.

Istotą każdego odstępstwa jest bowiem niezgodność robót budowlanych z zatwierdzonym projektem budowlanym lub innymi warunkami pozwolenia na budowę. W przypadku zrealizowania części inwestycji zgodnie z projektem taka niezgodność nie występuje. Natomiast pojęcie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zostało precyzyjnie określone w art. 36a ust. 5 ustawy - *Prawo budowlane*.

4. Kiedy kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna odpowiedzialność właściciela?

W świetle orzecznictwa, elementem przełomowym w stosunkach pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane jest odbiór robót, gdyż z jednej strony potwierdza on wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia, bądź wskazuje na jego niewykonanie lub nienależyte wykonanie w całości lub części wobec istnienia wad i rodzi odpowiedzialność za wady ujawnione przy odbiorze, a z drugiej strony wyznacza początek biegu terminów rękojmi za wady (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17.02.2000 r. (I ACa 1027/99; *Prawo Gospodarcze* 2001/2 str. 48).

Z chwilą dokonania odbioru końcowego robót budowlanych (protokół odbioru końcowego), kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna się odpowiedzialność właściciela.

Podobnie, w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16.01.1991 r. (I ACr 118/90; OSAiSN 1992/1 poz. 10 str. 49) stwierdzono, że **termin wymagalności roszczeń wykonawcy (powoda) za wykonanie przez niego na rzecz inwestora (pozwanego) roboty, powstaje z chwilą ich odebrania i przekazania do użytku, która określona jest w protokole odbioru i przekazania do użytku budynku.**

Według wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5.03.1997 r. (II CKN 28/97; OSNC 1997/6-7 poz. 90; Glosa 1998/12 str. 29), **jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru.** Przepis art. 18 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7.07.1994 r. - *Prawo budowlane* stanowi, że do **obowiązków inwestora należy zapewnienie - obok wykonania - także odbioru robót budowlanych.** Obowiązek ten nie musi być spełniony osobiście, w każdym razie inwestor ma zapewnić, że będzie on przeprowadzony przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Należy zaznaczyć (zgodnie z powołanym wyżej wyrokiem z dnia 17.02.2000 r.), że gdy zamawiający z przyczyn leżących po jego stronie uchybia obowiązkowi odbioru robót, następują skutki zwłoki po jego stronie i takie zachowanie pozostaje bez wpływu na roszczenie wykonawcy, który uprawniony jest do żądania wynagrodzenia, a roszczenie jego staje się wymagalne z chwilą, w której po spełnieniu obowiązków przez wykonawcę, odbiór ma nastąpić.

Jeżeli chodzi o protokół, według art. 3 pkt. 13 ustawy Pb, stanowi on (zarówno częściowy jak i końcowy) część dokumentacji budowy. Zgodnie z powołanym wyżej wyrokiem z dnia 5.03.1997 r., **protokół jest pokwitowaniem spełnienia świadczenia i podstawą dokonania rozliczeń stron.** Niezbędne jest więc zawarcie w nim ustaleń poczynionych m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.

Wydaje się jeszcze uzasadnione powołanie wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 12.05.1981r. (II CR 136/81; OSNCP 1982/1 poz. 10), zgodnie z którym **jeżeli w umowie o dzieło, której przedmiotem są roboty budowlane, strony nie odesłały do szczególnych postanowień co do odbioru robót, to następuje oddanie robót (dzieła) w rozumieniu art. 646 kodeksu cywilnego.** Przepis ten ma na względzie oddanie dzieła, tzn. rzeczywiste, faktyczne wydanie dzieła przez przyjmującego zamówienie, niezależne od odebrania tego dzieła, stwierdzonego protokólnie. Od dnia oddania dzieła w przedstawionym znaczeniu rozpoczyna bieg dwuletni termin przedawnienia.

5. Warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych

Przepisy ustawy – *Prawo budowlane* przewidują możliwość wydawania w formie rozporządzenia warunków technicznych użytkowania obiektów budowlanych, Aktualnie wydano jedynie jedno rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Wobec braku takich przepisów w odniesieniu do budynków o innym przeznaczeniu niektóre przepisy tego rozporządzenia mogą być stosowane również do budynków innych niż wielorodzinne budynki mieszkalne.

6. Niewłaściwe postępowania użytkowników obiektów budowlanych mogą być przyczyną awarii i katastrof budowlanych

Do podstawowych przyczyn powstawania stanów awaryjnych instalacji, urządzeń oraz konstrukcji budynków spowodowanych niewłaściwym postępowaniem mieszkańców (*lokatorów, najemców itp.*) budynku należą:

- 1) wykonywanie: napraw, remontów, przebudów mieszkań, w tym instalacji sposobem gospodarczym przez samych lokatorów, czyli osoby nie posiadające stosownego przygotowania zawodowego oraz odpowiednich uprawnień,
- 2) zlecenie wykonania takich robót przez lokatorów – mieszkańców osobom, które nie mają przygotowania zawodowego i odpowiednich uprawnień,
- 3) przy wykonywaniu robót remontowych i przebudowach rozkładu pomieszczeń mieszkalnych naruszenie elementów konstrukcyjnych, takich jak ściany nośne, nadproża, konstrukcje stropów,
- 4) samowolne przeróbki, zmiany przebiegu instalacji gazowej ze zmianami usytuowania odbiorników gazowych, m.in. kuchenek gazowych, skutkujące wybuchem gazu przy nieszczelnościach połączeń instalacji,
- 5) samowolne przekuwanie, uszkodzanie elementów prefabrykowanych przewodów wentylacyjnych, spalinowych i kominowych, zakłócenie ciągów powietrza, które powodują brak możliwości odprowadzenia gazów i skutkują nawet śmiertelnymi zatruciami mieszkańców (były przypadki rozbiórki całych elementów prefabrykowanych ww. przewodów powodujące całkowity brak możliwości odprowadzenia gazów i spalin z wyższych kondygnacji).

Warto przypomnieć, że **użytkownik obiektu budowlanego** (najemca) **ma obowiązek** dbania o stan techniczny, estetykę i higienę zajmowanego lokalu i budynku, urządzeń znajdujących się w budynku, z których korzysta, np. winda, klatka schodowa, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Jeśli użytkownik (najemca) nie przestrzega tych obowiązków, konsekwencje są uzależnione od tego, czy można mu przypisać winę za te zachowania, czy też nie. W pierwszym przypadku konsekwencjami takiego zachowania są obowiązek naprawienia szkody i możliwość wypowiedzenia najmu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o *ochronie praw lokatorów*. Takie same konsekwencje pociąga za sobą działanie osób, za które użytkownik (*najemca*) ponosi odpowiedzialność. Użytkownik (*najemca*) nie ma jednak obowiązku szczególnej dbałości o mienie wynajmującego i nie można mu czynić zarzutu ani wyciągać podobnych konsekwencji z tego, że nie podjął działań zmierzających do obrony mienia wynajmującego przed jego zniszczeniem przez inne osoby. Chodzi tutaj jedynie o nałożenie na użytkownika (*najemcę*) ogólnego obowiązku staranności w korzystaniu z lokalu i części wspólnych budynku”, a brak należytego wykonania może nastąpić z winy użytkownika (*najemcy*) (F. Zoll, *Najem lokali mieszkalnych*, Kraków 1994 r. s. 202).

Ustawa o ochronie praw lokatorów w przepisie art. 11 ust. 2 pkt. 1 pozwala wynajmującemu wypowiedzieć stosunek najmu w razie naruszania obowiązków w zakresie dbałości o stan techniczny lokalu, a także w wypadku świadomego niszczenia lokalu i jego wyposażenia oraz niszczenia urządzeń służących do wspólnego użytku wszystkich zamieszkujących.

Także **przepisy Kodeksu cywilnego** nakładają na najemcę obowiązki w zakresie dbałości o lokal i urządzenia służące do wspólnego użytku. Treść art. 666 § 2 *Kodeksu cywilnego* nakłada na najemcę obowiązek niezwłocznego zawiadomienia wynajmującego, gdy okaże się, że lokal wymaga napraw, które obciążają wynajmującego. Nie zawiadomienie we wskazanym czasie jest równoznaczne z zaniedbaniem obowiązków i dopuszczeniem do powstania szkód

(jeżeli zaniechanie naprawy może spowodować szkodę po stronie właściciela) i może rodzić po stronie najemcy odpowiedzialność za wyrządzoną szkodę, a przede wszystkim może także stanowić podstawę dla zastosowania sankcji z art. 11 ust. 2 pkt. 1.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje żadnych konsekwencji dla wynajmującego w razie zaniechania obowiązków w omawianym zakresie. W tej sytuacji znajdzie zastosowanie przepis art. 663 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Literatura

1. Baryłka A., *Opis procedury związanej z oddawaniem obiektów budowlanych do użytkowania*. Budownictwo i Prawo nr 2/2016.
2. Baryłka A., *Wprowadzenie do inżynierii bezpieczeństwa obiektów budowlanych*. Chłodnictwo 4,5/2015, Spawalnictwo 4/2015.
3. Baryłka A., *Zagadnienia katastrofy budowlanej w ustawie Prawo budowlane*, Referat na VIII Międzynarodowej Konferencji „Bezpieczeństwo pożarowe obiektów budowlanych”, Warszawa – Józefów 2014.
4. Baryłka A., Baryłka J., *Inżynieria bezpieczeństwa obiektów budowlanych w przepisach prawa*, Referat na XXVI Międzynarodowej Konferencji Naukowo-Technicznej „Inżynieria bezpieczeństwa – Ochrona przed skutkami nadzwyczajnych zagrożeń”, „Ekomilitaris 2012”, Zakopane 2012.
5. Baryłka A., Baryłka J., *Okresowe kontrole jako ważny etap diagnostyki technicznej obiektów budowlanych*, Referat na V Krajowej Konferencji Naukowo-Technicznej ARCHBUD 2012 „Problemy współczesnej architektury i budownictwa”, Zakopane 2012.
6. Baryłka A., Baryłka J., *Funkcje techniczne w budownictwie. Przewodnik po procesie inwestycyjnym i eksploatacyjnym*. POLCEN, Warszawa, 2015.
7. Baryłka A., Baryłka J., *Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Przewodnik po prawie z komentarzem*. POLCEN, Warszawa, 2016.
8. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. 2010.243.1623 j.t., z późn. zm.).
9. Strona internetowa Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (www.gunb.gov.pl).