Audyt techniczny budynków w praktyce

diagnoza, ocena, decyzje



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI w praktyce

ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
w praktyce

Kluczem do nieruchomości jest wiedza - znajdziesz ją u nas!



Sprawdź już dziś!

Audyt techniczny budynków w praktyce – diagnoza, ocena, decyzje

Copyright © by Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

Warszawa 2026

Audyt techniczny budynków w praktyce – diagnoza, ocena, decyzje

Copyright © Warszawa 2026 by Wiedza i Praktyka sp. z o.o.

Autorzy: Adrian Chruszcz, Karolina Szewczyk-Cieślik, Jacek Hus, Maciej Lipka, Katarzyna Mateja, Marcin Sarna
Redakcja: Katarzyna Giruć
Korekta: Zespół
Koordynator produkcji: Mariusz Jezierski
Koordynator projektów wydawniczych: Anna Jagodzińska
Content & Publishing Leader: Marta Grabowska-Peda

Projekt graficzny okładki: Agnieszka Makowska
Zdjęcie na okładce: Adobe Stock
Skład i łamanie: Agnieszka Makowska

Wydanie I
Stan prawny: luty 2026
ISBN: 978-83-8409-362-7
Kod produktu: UOY39

Wydawca:
Wiedza i Praktyka sp. z o.o.
03-918 Warszawa, ul. Łotewska 9a
tel. 22 518 29 29, faks 22 617 60 10
www.wip.pl

Druk i oprawa: KRM Druk sp. z o.o

Publikacja uwzględnia stan prawny obowiązujący na dzień 1 lutego 2026 r.

Niniejsza publikacja oraz wszystkie zawarte w niej teksty, grafiki i materiały są chronione prawem autorskim. Żadna część tej książki nie może być reprodukowana, przechowywana w systemach wyszukiwania lub transmitowana w jakiejkolwiek formie i jakimikolwiek środkami – elektronicznymi, mechanicznymi, kopiowania, nagrywania lub innymi – bez uprzedniej pisemnej zgody Redakcji.

Zakaz ten nie dotyczy cytowania ww. materiałów w granicach dozwolonego użytku, z powołaniem się na źródło.

Treści zawarte w niniejszej publikacji mają charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny. Publikacja została przygotowana z zachowaniem najwyższej staranności oraz z wykorzystaniem wysokich kwalifikacji, wiedzy i doświadczenia autorów oraz konsultantów. Niemniej jednak zawiera ona ogólne wskazówki i nie powinna być traktowana jako indywidualna porada prawna, finansowa, medyczna ani żadna inna forma profesjonalnej konsultacji.

Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie informacji zawartych w tej publikacji. W przypadku potrzeby uzyskania specjalistycznej porady zaleca się konsultację z odpowiednim ekspertem lub specjalistą w danej dziedzinie.

Spis treści

Wstęp **7**

Rozdział 1. Audyt techniczny budynków – zakres i znaczenie **9**

Czym jest audyt techniczny budynku 10

Audyt a przegląd okresowy – różnice i podobieństwa 10

Kiedy warto zrobić audyt techniczny 12

Rola audytu w zarządzaniu nieruchomością 13

Rozdział 2. Podstawy prawne audytu technicznego budynków **15**

Obowiązki właściciela i zarządcy budynku 16

Audyt techniczny a Prawo budowlane 19

Normy, wytyczne i dobre praktyki techniczne 20

Odpowiedzialność za stan techniczny budynku 20

Właściciel, zarządca, najemca – podział odpowiedzialności 26

Okresowe kontrole stanu technicznego – aktualne orzecznictwo sądowe 30

Rozdział 3. Przygotowanie do audytu technicznego **35**

Określenie celu i zakresu audytu 36

Analiza dokumentacji technicznej 36

Organizacja wizji lokalnej 37

Najczęstsze błędy na etapie przygotowania audytu 37

Rozdział 4. Diagnoza stanu technicznego budynku **39**

Zakres i metody diagnozy technicznej 40

Ocena fundamentów i elementów podziemnych 41

Ściany nośne i działowe 43

Stropy i klatki schodowe ... 45
Dachy i stropodachy ... 46
Elewacje, balkony i loggie ... 48
Stolarka okienna i drzwiowa ... 53
Elementy wykończeniowe i użytkowe ... 55
Kontrole kominów i klimatyzacji ... 57
Ekspertyza na żądanie ... 65
Przykładowe listy kontrolne (checklisty) ... 66
Rozdział 5. Audyt instalacji i infrastruktury technicznej ... 71
Rola instalacji w ocenie stanu budynku ... 72
Instalacja elektryczna – ocena, ryzyka, typowe nieprawidłowości ... 72
Instalacje sanitarne (wodno-kanalizacyjne) ... 74
Instalacja gazowa ... 74
Ogrzewanie, c.w.u., wentylacja i klimatyzacja ... 75
Infrastruktura zewnętrzna budynku ... 75
Wymagania dla placów zabaw ... 76
Urządzenia infrastruktury technicznej – definicje ... 78
Audyt energetyczny w budynku wspólnoty mieszkaniowej ... 79
Ekspertyzy dopuszczalności instalacji punktów ładowania ... 81
Checklisty do audytów instalacji ... 87
Rozdział 6. Ocena bezpieczeństwa i ryzyk eksploatacyjnych ... 91
Identyfikacja zagrożeń konstrukcyjnych ... 92
Bezpieczeństwo pożarowe i ewakuacyjne ... 92
Ryzyka instalacyjne – gaz, elektryka, woda ... 93

Wpływ usterek na użytkowników i eksploatację ... 93

Kontrola budynku przed okresem jesienno-zimowym ... 93

Priorytetyzacja zagrożeń – jak ustalić pilność działań ... 97

Jak dbać o zdrowie mieszkańców ... 98

Rozdział 7. Dokumentowanie wyników audytu ... 103

Protokół z audytu – rola i minimalny standard ... 104

Opinia, ekspertyza i raport – kiedy który dokument ... 104

Struktura raportu audytowego i wymagania formalne ... 104

Jak opisywać usterki i zalecenia, by dało się działać ... 105

Badania geologiczne a projekt techniczny ... 105

Najczęstsze błędy w dokumentacji audytowej ... 106

Dokumentacja okresowej kontroli stanu technicznego ... 107

Automatyczne generowanie raportów o stanie technicznym budynku ... 111

Rozdział 8. Decyzje poaudytowe i planowanie działań naprawczych ... 115

Interpretacja wyników audytu – jak czytać raport ... 116

Rekomendacje remontowe i modernizacyjne ... 116

Obowiązki remontowe wspólnoty lub zarządcy ... 116

Przebudowa lub remont w bloku – rygory bhp ... 121

Harmonogramowanie prac ... 124

Szacowanie kosztów i budżetowanie ... 125

Audyt jako narzędzie planu wieloletniego ... 125

Rozdział 9. Audyt techniczny w praktyce – przykłady, checklisty, wzory ... 127

Przykładowy przebieg audytu – od wejścia do raportu ... 128

Listy kontrolne – jak z nich korzystać, żeby działały ... 128

Wzory dokumentów 128

Najczęstsze sytuacje problemowe 129

Rozdział 10. NARZĘDZIOWNIK 131

Raport z audytu technicznego budynku 132

Checklista przygotowania do audytu technicznego 136

Checklista wizji lokalnej – stan techniczny budynku 136

Checklista instalacji technicznych 137

Protokół wizji lokalnej 138

Zestawienie usterek i zaleceń 138

Plan działań poaudytowych (harmonogram) 139

Oświadczenie o zapoznaniu się z wynikami audytu 139

Protokół kontroli okresowej obiektu budowlanego 139

PODSTAWA PRAWNA 142

Wstęp

Stan techniczny budynków ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowników, koszty eksploatacji oraz odpowiedzialność właścicieli i zarządców nieruchomości. W praktyce jednak ocena tego stanu bywa sprowadzana do formalnych przeglądów okresowych, które – choć niezbędne – nie zawsze dostarczają informacji potrzebnych do podejmowania świadomych decyzji remontowych i inwestycyjnych. Właśnie w tym miejscu pojawia się audyt techniczny jako narzędzie, które porządkuje wiedzę o obiekcie i pozwala spojrzeć na budynek w sposób kompleksowy.

Książka „Audyt techniczny budynków w praktyce – diagnoza, ocena, decyzje" została przygotowana z myślą o osobach, które na co dzień odpowiadają za utrzymanie nieruchomości: zarządcach, właścicielach, administratorach oraz inżynierach budowlanych. Jej celem nie jest powielanie treści aktów prawnych ani teoretyczne rozważania techniczne, lecz pokazanie, jak w praktyce przeprowadzić audyt techniczny i jak wykorzystać jego wyniki w codziennej pracy.

Publikacja prowadzi czytelnika krok po kroku przez cały proces audytu – od przygotowania i analizy dokumentacji, przez diagnozę stanu technicznego budynku i instalacji, aż po ocenę ryzyk oraz podejmowanie decyzji poaudytowych. Szczególny nacisk położono na elementy, które w praktyce sprawiają najwięcej problemów: interpretację usterek, ustalanie priorytetów, planowanie remontów oraz dokumentowanie wyników w sposób czytelny i użyteczny.

W książce znajdziesz nie tylko omówienie zagadnień technicznych, ale także gotowe narzędzia do wykorzystania w praktyce: listy kontrolne, wzory dokumentów, przykładowe struktury raportów i zestawienia, które pomagają uporządkować proces audytu i standaryzować działania. Dzięki temu publikacja może pełnić funkcję zarówno przewodnika merytorycznego, jak i codziennego narzędzia pracy.

Mamy nadzieję, że ta książka pomoże Czytelnikom spojrzeć na audyt techniczny nie jako na dodatkowy obowiązek, lecz jako na świadome narzędzie zarządzania nieruchomością – wspierające bezpieczeństwo użytkowników, racjonalne planowanie kosztów i podejmowanie decyzji opartych na rzetelnej diagnozie.

Życzymy lektury, która przełoży się na dobre decyzje i spokojną eksploatację budynków.

Rozdział 1
Audyt techniczny budynków – zakres i znaczenie

Czym jest audyt techniczny budynku

Audyt techniczny budynku to kompleksowa ocena stanu technicznego obiektu, obejmująca zarówno elementy konstrukcyjne, jak i instalacje techniczne oraz infrastrukturę towarzyszącą.

Celem audytu jest rzetelna diagnoza faktycznego stanu budynku, identyfikacja usterek, zużycia technicznego oraz potencjalnych zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników.

W odróżnieniu od rutynowych przeglądów okresowych audyt techniczny ma charakter pogłębiony. Nie ogranicza się do sprawdzenia spełnienia minimalnych wymagań formalnych, lecz pozwala ocenić rzeczywistą kondycję obiektu i przewidywać konsekwencje dalszej eksploatacji bez podjęcia działań naprawczych.

Audyt techniczny nieruchomości obejmuje w szczególności:

- weryfikację kompletności i aktualności przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa oraz instrukcjami producentów i obsługi urządzeń,
- ocenę stopnia realizacji zaleceń pokontrolnych sformułowanych po przeglądach okresowych,
- analizę zasadności i poprawności planów remontowych oraz faktycznego poziomu ich wykonania,
- sprawdzenie kosztorysów robót remontowych i modernizacyjnych wskazanych przez zleceniodawcę pod kątem ich adekwatności i zgodności z zakresem prac,
- kontrolę prawidłowości prowadzenia książki obiektu budowlanego.

Audyt a przegląd okresowy – różnice i podobieństwa

Przeglądy okresowe, wynikające z przepisów Prawa budowlanego, są obowiązkowym elementem utrzymania obiektu. Ich zakres jest jednak ściśle określony i często sprowadza się do potwierdzenia stanu zgodności z wymaganiami prawnymi.

Audyt techniczny stanowi rozszerzenie tych działań. Obejmuje analizę przyczyn powstawania usterek, ocenę tempa zużycia elementów budynku oraz wskazanie potencjalnych skutków zaniechania napraw. Dzięki temu audyt dostarcza informacji nie tylko „co jest nie tak", ale również „dlaczego" i „co dalej".

Audyt techniczny stanowi pogłębioną analizę stanu technicznego oraz efektywności obiektu, prowadzoną zazwyczaj z inicjatywy właściciela lub zarządcy i ukierunkowaną na optymalizację eksploatacji. Przegląd okresowy natomiast jest obowiązkową kontrolą wynikającą z przepisów prawa, której celem jest potwierdzenie bezpieczeństwa użytkowania obiektu oraz jego zgodności z wymaganiami technicznymi, warunkującą dopuszczenie go do dalszej eksploatacji.

WAŻNE

Przegląd okresowy sprawdza bezpieczeństwo i podstawową sprawność. Audyt natomiast analizuje całościowo, szukając ulepszeń (np. efektywności energetycznej). Przegląd okresowy budynku to obowiązkowa kontrola stanu technicznego, podczas gdy audyt techniczny to bardziej szczegółowa analiza obejmująca ocenę efektywności i bezpieczeństwa obiektu.

Tabela. Przegląd okresowy a audyt – porównanie

Kryterium porównawcze	Przegląd okresowy	Audyt techniczny
Obowiązek	Wymagany prawem (np. budynków co 5/10 lat; pojazdów obowiązkowo co 12 miesięcy). Bez niego nie można legalnie korzystać z obiektu.	Dobrowolny, realizowany na życzenie właściciela lub zarządcy.
Zakres	Podstawowa kontrola elementów konstrukcyjnych, instalacji, bezpieczeństwa (np. instalacji gazowej, elektrycznej, drożności przewodów kominowych, stanu technicznego obiektu, wyposażenia pojazdu).	Szeroka, szczegółowa analiza obejmująca diagnostykę, ocenę stanu technicznego, ale także potencjał modernizacyjny, efektywność energetyczną, koszty eksploatacji i bezpieczeństwo na poziomie strategicznym.
Cel	Upewnienie się, że obiekt/pojazd jest bezpieczny i zgodny z przepisami, aby mógł być dopuszczony do użytku.	Identyfikacja słabych punktów, planowanie remontów, optymalizacja zużycia energii, wydłużenie żywotności, poprawa komfortu.
Dokumentacja	Pozytywny wynik badania (np. zaświadczenie) uprawnia do legalnego użytkowania.	Raport z zaleceniami, analizami i rekomendacjami.

Zakres audytu technicznego ma charakter pogłębiony i obejmuje w szczególności:

- analizę stopnia zużycia materiałów i elementów budowlanych,
- ocenę efektywności energetycznej obiektu,
- ocenę trwałości, sprawności oraz funkcjonalności instalacji technicznych,
- identyfikację potencjalnych zagrożeń konstrukcyjnych i eksploatacyjnych.

Efektem audytu jest szczegółowy raport, który – obok opisu stwierdzonych nieprawidłowości – zawiera rekomendacje dotyczące dalszego użytkowania obiektu, planowania prac remontowych oraz optymalizacji kosztów utrzymania budynku. Więcej na temat raportu oraz wzór tego dokumentu znajdziesz w dalszej części książki.

WAŻNE

Podstawowa różnica pomiędzy audytem technicznym a przeglądem okresowym dotyczy celu oraz zakresu analizy. Przegląd okresowy koncentruje się przede wszystkim na zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania oraz identyfikacji bieżących usterek. Natomiast audyt techniczny umożliwia pogłębioną diagnozę stanu budynku oraz formułowanie prognoz dotyczących jego trwałości, efektywności eksploatacyjnej i potrzeb inwestycyjnych.

Kiedy warto zrobić audyt techniczny

Audyt techniczny budynku stanowi kompleksową ocenę stanu nieruchomości, wykraczającą poza zakres obowiązkowych kontroli okresowych. Nie jest procedurą obligatoryjną, lecz narzędziem stosowanym na zlecenie właściciela lub zarządcy, m.in. w celu racjonalizacji kosztów eksploatacyjnych, planowania modernizacji, a także przygotowania obiektu do sprzedaży lub zmiany sposobu użytkowania.

Audyt techniczny jest szczególnie rekomendowany w sytuacjach, gdy:

- planowany jest remont, modernizacja lub przebudowa budynku,
- obiekt wykazuje powtarzające się usterki lub awarie,
- następuje zmiana sposobu użytkowania budynku,
- planowany jest zakup lub sprzedaż nieruchomości,
- zarządca chce racjonalnie zaplanować budżet remontowy na kolejne lata.

W praktyce audyt techniczny pozwala przejść z zarządzania reaktywnego (usuwanie awarii) do zarządzania planowego, opartego na analizie technicznej i priorytetach.

Rola audytu w zarządzaniu nieruchomością

Dla zarządcy nieruchomości audyt techniczny jest narzędziem decyzyjnym. Stanowi podstawę do rozmów z właścicielami, wspólnotą mieszkaniową, inwestorem czy organami kontrolnymi. Umożliwia uzasadnienie konieczności prac remontowych, określenie ich kolejności oraz oszacowanie kosztów w sposób transparentny i merytoryczny.

Regularnie przeprowadzany audyt zwiększa bezpieczeństwo użytkowników budynku, ogranicza ryzyko odpowiedzialności prawnej oraz pozwala utrzymać wartość nieruchomości w długiej perspektywie.

Z perspektywy zarządcy

Z perspektywy zarządcy nieruchomości audyt techniczny to nie koszt, lecz narzędzie kontroli ryzyka.

Dobrze wykonany audyt pozwala uniknąć sytuacji, w której decyzje remontowe podejmowane są pod presją awarii lub skarg użytkowników. Raport z audytu daje twarde argumenty w rozmowach z właścicielami i wspólnotą, porządkuje priorytety oraz ułatwia planowanie wydatków w ujęciu kilkuletnim.

W praktyce audyt techniczny to także forma zabezpieczenia zarządcy – dokument potwierdzający, że działania związane z utrzymaniem obiektu były podejmowane w sposób świadomy, zaplanowany i zgodny z zasadami należytej staranności.