

| Papierowy dziennik budowy   | Elektroniczny Dziennik Budowy EDB  |
|---|--|
| <b>Dziennik a rodzaj prac budowlanych</b>   |  |
| <b>Odrębne</b> dokumenty:<br>- dziennik budowy<br>- dziennik montażu (w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na montażu)<br>- dziennik rozbiórki (w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na rozbiórce)  | <b>Jeden</b> , wspólny dla wszystkich typów prac, dziennik budowy.   |
| <b>Wydanie dziennika</b>  |  |
| <b>Wydanie</b> dziennika budowy następuje <b>przez ostemplowanie</b> przedłożonego przez inwestora dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej ( <b>organ</b> , wydając dziennik budowy w postaci papierowej, <b>nanosi</b> na każdą stronę dziennika budowy <b>pieczęć</b> w celu jego ostemplowania i <b>przekazuje inwestorowi</b> ). | <b>Prosta i szybka procedura. Wydanie</b> dziennika budowy następuje <b>przez zapewnienie dostępu w systemie EDB</b> do dziennika budowy prowadzonego w postaci elektronicznej – <b>inwestor</b> zakłada konto w systemie i w systemie <b>składa wnioszek o wydanie</b> dziennika budowy EDB, który ma być <b>zatwierdzony przez właściwy organ</b> , przez co dziennik zostaje wydany/udostępniony i można zacząć go prowadzić, czyli m.in. dokonywać w nim wpisów. |
| <b>Numerowanie stron</b>  |  |
| <b>Karty</b> dziennika budowy w postaci papierowej <b>numeruje się</b> z obu stron.   | <b>Nie ma</b> konieczności <b>numerowania</b> stron dziennika.   |
| <b>Wyszukiwanie danych</b>  |  |
| <b>Brak możliwości</b> szybkiego wyszukania danych.   | <b>Funkcja filtrowania danych</b> , która daje możliwość szybkiego wyszukania określonych informacji w całej historii prowadzenia dziennika.   |
| <b>Generowanie zestawień</b>  |  |
| <b>Brak możliwości</b> szybkiego generowania zestawień danych.  | <b>Funkcja generowania zestawień</b> z możliwością eksportu określonych danych do pliku.   |
| <b>Strona tytułowa</b>  |  |
| <b>Stronę tytułową wypełnia organ</b> wydający dziennik (AAB lub NB).   | <b>Stronę tytułową wypełnia inwestor</b> w systemie EDB (jeden z nowych obowiązków).   |

| <b>Udostępnianie dziennika do dokonywania wpisów</b>   |   |
|--|---|
| Dziennik budowy w postaci papierowej jest udostępniany do dokonywania wpisów <b>przez kierownika budowy</b> .      | W przypadku prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej:<br>1) <b>inwestor udostępnia</b> ten dziennik w systemie EDB <b>pozostałym uczestnikom procesu budowlanego</b> i innym uprawnionym osobom,<br>2) <b>kierownik budowy albo kierownik robót udostępnia</b> ten dziennik w systemie EDB:<br>a) <b>geodecie</b> uprawnionemu wykonującemu na terenie budowy czynności geodezyjne na potrzeby budownictwa,<br>b) <b>upoważnionym pracownikom organów</b> nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na terenie budowy, w ramach dokonywanych czynności kontrolnych. |
| <b>Pozbawienie dostępu do dziennika budowy</b>   |   |
| <b>Teoretycznie</b> dostępu do dziennika budowy w formie papierowej pozbawia <b>kierownik budowy</b> .             | <b>Inwestor</b> jest uprawniony do pozbawienia dostępu do dziennika budowy. Pozbawienie dostępu przez inwestora nie może jednak utrudniać lub uniemożliwiać uczestnikom procesu budowlanego wykonywania praw lub obowiązków wynikających z przepisów.   |
| <b>Uwierzytelnianie wpisów</b>   |   |
| <b>Uwierzytelnienie wpisu</b> następuje <b>przez podpis</b> osoby dokonującej wpisu.                               | <b>Uwierzytelnienie</b> następuje <b>przez zalogowanego użytkownika</b> w dzienniku budowy w postaci elektronicznej.<br>W dzienniku budowy w postaci elektronicznej wpisów dokonuje się <b>po przyjęciu uprawnień</b> przydzielonych w systemie EDB.  |
| <b>Wpisy o powierzaniu i przyjęciu obowiązków</b>  |   |
| <b>Konieczność</b> każdorazowego wpisu o powierzeniu i przyjęciu obowiązków przez uczestników procesu budowlanego. | <b>Automatyczne wpisy</b> dotyczące przyjęcia i powierzania obowiązków uczestnikom procesu budowlanego.   |
| <b>Trwałość wpisów</b>   |   |
| <b>Wpisy dokonywane odręcznie</b> – sposób potencjalnie <b>nieczytelny i nietrwały</b> .                           | Wpisy dokonywane <b>w sposób trwały i czytelny</b> .  |

## Bezpieczeństwo danych

**Możliwość utraty** danych (zagubienie lub zniszczenie dziennika).  
W przypadku zaginięcia lub zniszczenia dziennika, kierownik budowy powinien zgłosić ten fakt organowi.  
Utracony dziennik nie jest odtwarzany, nie wydaje się duplikatu, a w przypadku ubiegania się o pozwolenie na użytkowanie obiektu zgodność z przepisami dotychczasowych robót ustalana jest podczas postępowania dowodowego.

System EDB zawiera zabezpieczenia uniemożliwiające zmianę wprowadzonych **danych** oraz utratę tych danych i wpisów.

## Informacje o autorze wpisu

Każdy wpis oznacza datą i podpisuje **osoba dokonująca wpisu, z podaniem imienia, nazwiska, wykonywanej funkcji i nazwy jednostki organizacyjnej lub organu**, który reprezentuje, a w przypadku osoby wykonującej czynności geodezyjne na terenie budowy podaje się również **numer i zakres posiadanych uprawnień zawodowych**.

**Nie ma potrzeby powtarzania** tych informacji przy każdym wpisie (automatyzacja).

## Potwierdzenie zapoznania się z wpisem

Pod każdym wpisem w dzienniku budowy osoby, których wpis dotyczy, potwierdzają podpisem i datą zapoznanie się z jego treścią. Osoby, których wpis dotyczy, potwierdzające podpisem i datą zapoznanie się z treścią wpisu, upoważnione są do dokonywania wpisów w dzienniku budowy tylko w tym zakresie. Odmowę potwierdzenia dokonujący wpisu stwierdza adnotacją.

Brak potrzeby ze względu na dostęp do dziennika online z każdego miejsca.

## Dostęp osób nieuprawnionych

**Brak zabezpieczenia** przed potencjalnym dostępem osób nieuprawnionych.  
Teoretycznie dostępu do dziennika budowy w formie papierowej udziela kierownik budowy, który odpowiada za jego bieżące uzupełnianie. Natomiast **w praktyce może dochodzić do nieautoryzowanego dokonywania wpisów**.

Korzystanie z systemu EDB wymaga założenia konta przez inwestora oraz osoby uprawnione do dokonywania wpisów. **Osoba, która założyła konto w systemie EDB, staje się wyłącznym użytkownikiem tego konta, a system EDB zabezpiecza konto przed dostępem osób trzecich.**

## Dogodność dostępu do dziennika

**Dostęp** do papierowego dziennika **wymaga obecności na terenie budowy**, co wiąże się z koniecznością **umówienia terminu i dojazdu**.

**Dogodny i łatwy dostęp** w przeglądarce lub aplikacji mobilnej **w każdej chwili** – możliwość wglądu do dokonywanych wpisów **z dowolnego miejsca** przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego (**zdalne zarządzanie procesem budowlanym** bez konieczności obecności na terenie budowy i posiadania papierowej wersji dziennika budowy).

## Możliwość dokonania wpisu po pozbawieniu dostępu do dziennika

W przypadku dziennika papierowego, kwestia możliwości dokonywania wpisów po pozbawieniu dostępu do dziennika nie jest nigdzie określona. W związku z tym, że dokument jest prowadzony w formie papierowej **teoretycznie uczestnik procesu budowlanego, po tym jak przestanie pełnić daną funkcję, nie powinien mieć fizycznego dostępu do dziennika i traci tym samym możliwość dokonania wpisu**. W praktyce jednak możliwość dokonania wpisu może mu, a także każdej innej nieuprawnionej osobie, zapewnić inny uczestnik procesu budowlanego.

W przypadku **gdy inwestor** w systemie EDB **pozbawia** uczestnika procesu budowlanego **dostępu do dziennika** budowy prowadzonego w postaci elektronicznej, **uczestnik ten może dokonać wpisu w dzienniku budowy w terminie 14 dni** od dnia pozbawienia dostępu do tego dziennika.

## Prowadzenie i przechowywanie dziennika – zakres odpowiedzialności

**Kierownik budowy odpowiedzialny** jest nie tylko **za właściwe prowadzenie** dziennika budowy, montażu i rozbiórki, ale także **za stan dziennika** – dziennik budowy należy przechowywać w sposób zapobiegający uszkodzeniu, kradzieży lub zniszczeniu. Mimo że materia przechowywania dziennika budowy nie jest uregulowana w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 22.12.2022, w związku z tym, że r.s.p.d.b. było wydawane na podstawie art. 45 ust. 10 pr. bud., **dziennik budowy powinien być przechowywany na**

**Za właściwe prowadzenie dziennika odpowiada kierownik budowy**, jednak znika obowiązek przechowywania dziennika, ponieważ można go w łatwy sposób odnaleźć w systemie EDB według indywidualnego numeru.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>budowie.</b> Warto jednak zauważyć, że ustawodawca nie sformułował tego obowiązku wprost, a w szczególności poprzez utrzymanie w mocy określonych przepisów i <b>taka interpretacja wynika z wykładni przepisów przejściowych ustawy zmieniającej.</b></p>   |  |
| <h3>Udostępnianie dziennika organom AAB i NB</h3>  |  |
| <p>Ponieważ <b>organy</b> administracji architektoniczno-budowlanej przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego <b>mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy</b> obiektu budowlanego, informacji lub <b>udostępnienia</b> dokumentów (w tym <b>dziennika</b>) związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego, <b>dziennik w postaci papierowej musi być należycie przechowywany i gotowy do udostępnienia.</b></p> | <p><b>Znika konieczność pilnowania</b> dziennika i <b>udostępniania</b> go na każde wezwanie organów. <b>Każdy dziennik zarejestrowany w systemie EDB otrzymuje indywidualny numer</b> (nowość w zakresie dziennika budowy), dzięki czemu organy nadzoru budowanego mogą w każdej chwili odnaleźć dziennik w systemie EDB i odczytać wpisy dotyczących konkretnej budowy.</p>    |
| <h3>Informowanie organów</h3>  |  |
| <p>Informacje wprowadzane do papierowego dziennika <b>nie są na bieżąco przesyłane</b> organom. <b>Opóźnienia w informowaniu organów nadzoru</b> o wszelkich nieprawidłowościach podczas realizacji procesu budowlanego.</p>   | <p>Organy administracji i nadzoru mają stały dostęp do dziennika w systemie EDB, co daje im <b>możliwość szybkiego reagowania</b> w przypadku m.in. stwierdzenia niezgodności prac realizowanych na budowie z założeniami projektu, zdarzeń zagrażających zdrowiu czy życiu osób itp. (<b>efekt: zwiększenie bezpieczeństwa, lepsza efektywność w zarządzaniu regionem.</b>)</p> |
| <h3>Zamknięcie dziennika budowy</h3>   |  |
| <p><b>Zamknięcie dziennika</b> budowy prowadzonego w postaci papierowej następuje <b>przez dokonanie stosownego wpisu w dzienniku przez kierownika budowy.</b></p>   | <p><b>Zamknięcie dziennika</b> budowy prowadzonego w postaci elektronicznej następuje <b>przez nadanie mu w systemie EDB statusu „zamknięty”.</b></p>  |
| <h3>Przechowywanie danych</h3>   |  |
| <p>Zgodnie z art. 63 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu powinien przechowywać dokumenty dotyczące budowy „przez okres istnienia obiektu”</p>  | <p>Dane zgromadzone w indywidualnym dzienniku budowy w systemie EDB zostają usunięte po 25 latach od nadania statusu „oddany do</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>– w tak długim okresie trudno utrzymać dziennik w postaci papierowej w należytej formie, a od właściwego prowadzenia dziennika zależy jego ważność dowodowa jako dokumentu urzędowego.</p> | <p>użytkowania” lub „zamknięty” (z uwzględnieniem w archiwach) – dziennik elektroniczny ma zatem tę zaletę, że nie zaginie ani nie zostanie zniszczony w tak długim okresie, jakim jest czas istnienia obiektu, a co najmniej przez 25 lata będzie go można łatwo odzyskać.</p> |
|---|---|

## **Oddanie obiektu budowlanego do użytkowania**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Konieczność dołączenia dziennika budowy do dokumentacji przy oddawaniu obiektu budowlanego do użytkowania.</b></p> <p><b>Po zakończeniu wykonywania robót budowlanych dziennik jest przekazywany przez wykonawcę inwestorowi</b> i składany wraz z innymi wymaganymi dokumentami do organu nadzoru budowlanego w ramach postępowania w sprawie oddania wybudowanego obiektu do użytkowania. <b>Inwestor dołącza oryginał</b> dziennika budowy do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. <b>Po zakończeniu postępowania</b> w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, <b>właściwy organ nadzoru budowlanego zwraca bezzwłocznie inwestorowi oryginał dziennika budowy</b> (a także protokoły badań i sprawdzeń oraz dokumentację geodezyjną).</p> | <p><b>Znika konieczność dołączenia dziennika budowy do dokumentacji przy oddawaniu obiektu budowlanego do użytkowania, wystarczy wskazać numer dziennika w EDB.</b></p> <p>W przypadku przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy bez sprzeciwu albo wydania pozwolenia na użytkowanie, <b>właściwy organ nadzoru budowlanego w systemie EDB nadaje dziennikowi budowy status „oddany do użytkowania”.</b></p> |
|--|--|