



**PROGRAM
REGIONALNY**
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



WOJEWÓDZTWO
LUBELSKIE

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



„Twój pomysł, europejskie pieniądze”

Projekt współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego
w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013

SZKOLENIE

„Proces budowlany w świetle ustawy Prawo budowlane”

Materiał autorski

mgr inż. Zbigniew Dzierżewicz / dr inż. Jerzy Dylewski



Lublin, marzec 2011 r.

PROBLEMATYKA SZKOLENIA

CZĘŚĆ I

1. Uregulowania prawne (wprowadzenie)

- 1.1. Ustawa Prawo budowlane z 1994 r. – wiadomości ogólne i definicje
(*tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623*)
- 1.2. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(*Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.*)
- 1.3. Ustawa Prawo ochrony środowiska – wiadomości ogólne
(*Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954*)
- 1.4. Ustawa Prawo zamówień publicznych – wiadomości ogólne
(*Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 117*).

2. Uwarunkowania realizacji inwestycji

- 2.1 Realizacja inwestycji w świetle art. 5 Prawa budowlanego oraz przepisów techniczno - budowlanych i zasad wiedzy technicznej
- 2.2. Wymagania podstawowe w procesie budowlanym w projektowaniu i budowaniu
- 2.3. Uczestnicy procesu budowlanego (inwestor, projektant, kierownik budowy i inspektor nadzoru inwestorskiego) ich prawa i obowiązki:
- 2.4. Kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w procesie budowlanym,
- 2.5. Odpowiedzialność cywilna, dyscyplinarna, zawodowa i karna osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie: projektanta, kierownika budowy i robót, inspektora nadzoru inwestorskiego
- 2.6. Rola organów właściwych w procesie budowlanym

3. Budowlany proces inwestycyjny

- 3.1. Pojęcia ogólne i studia realizacji inwestycji
- 3.2. Proces budowlany w świetle ustawy Prawo zamówień publicznych
- 3.3. Proces budowlany w świetle ustawy Prawo budowlane

4. Faza przygotowania inwestycji budowlanej

- 4.1. Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
- 4.2. Mapa zasadnicza i podkłady geodezyjne do projektowania
- 4.3. Dokumentacja geologiczno – techniczna
- 4.4. Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko RAPORT
- 4.5. Oświadczenie o posiadaniu prawa do terenu na cele budowlane

5. Faza projektowania – dokumentacja projektowa i budowy

- 5.1. Projekt budowlany (*Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133*) i nowe elementy wprowadzone w 2008 r. (*Dz. U. z 2008 r. Nr 201 poz. 1239*)
- 5.2. Dokumentacja projektowa (*Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072*)
- 5.3. Opiniowanie i uzgodnienie projektu budowlanego,
- 5.4. Przyłącza do sieci i włączenie budowy (zjazd) do drogi – zmiany w Prawie budowlanym (*Dz. U. z 2005 r. Nr 163, poz. 1264*)
- 5.5. Projekt organizacji robót budowlanych,
- 5.6. Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),

CZĘŚĆ II

6. Faza administracyjno-prawna

- 6.1. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę,
- 6.2. Sprawdzanie projektu budowlanego przez właściwy organ
- 6.3. Decyzja o pozwoleniu na budowę (*Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127*),
- 6.4. Budowa i roboty budowlane wymagające zgłoszenia,
- 6.5. Pozwolenie lub zgłoszenie na remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego,

7. Faza budowy

- 7.1. Zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych,
- 7.2. Powołanie kierownika budowy i oświadczenie o przyjęciu obowiązków,
- 7.3. Ustanowienie nadzoru inwestorskiego i oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego o przyjęciu obowiązków,
- 7.4. Realizacja budowy lub robót zgodny z wymaganiami odnośnie:
(1) dokumentacji budowy, (2) dziennika budowy, (3) protokołów robót,
(4) odstępstwa od projektu budowlanego istotne (projekt zamienny),
i nieistotne (zmiany w projekcie) (5) wstrzymanie i wznowienie robót
budowlanych (7) realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy,
(8) usuwanie usterek

8. Faza oddawania obiektu do użytkowania

- 8.1. Zawiadomienie o zakończeniu budowy,
- 8.2. Odpowiedzialność wykonawcy w procesie budowlanym
- 8.3. Dokumenty o wbudowaniu wyrobów budowlanych dopuszczonych do stosowania
- 8.4. Certyfikacja energetyczna dla budynków
- 8.5. Pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego
- 8.6. Obowiązkowa kontrola budowy

9. Skutki nie przestrzegania prawa w procesie budowlanym

- 9.1. Samowola budowlana
 - 1) Budowa obiektu bez pozwolenia na budowę
 - 2) Budowa obiektu lub wykonanie robót bez zgłoszenia lub pomimo sprzeciwu
- 9.2. Istotne odstępstwa i nieprawidłowości w budowie
- 9.3. Nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego
- 9.4. Zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego
- 9.5. Kary i opłaty legalizacyjne w procesie budowlanym

10. Obowiązki użytkownika obiektu

- 10.1. Użytkowanie i zarządzanie obiektami budowlanymi
- 10.2. Nadzór techniczny w utrzymaniu i użytkowaniu obiektów budowlanych
- 10.3. Książka obiektu budowlanego
- 10.4. Kontrole okresowe obiektów budowlanych
- 10.5. Kwalifikacje osób prowadzących kontrole okresowe
- 10.6. Obowiązki właściciela lub zarządcy w użytkowaniu obiektów budowlanych
- 10.7. Odpowiedzialność karna właściciela lub zarządcy

11. Panel dyskusyjny

1. Uregulowania prawne w realizacji inwestycji

Podstawową regulacją ustawową w budownictwie jest „Prawo budowlane” obejmujące zbiór przepisów bezpośrednio związanych z działalnością budowlaną, oraz inne akta prawne wzajemnie zależne w obszarze budownictwa jak: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa Prawo ochrony środowiska oraz ustawa Prawo zamówień publicznych wraz z aktami wykonawczych do tych ustaw.

1.1. Ustawa Prawo budowlane

Prawo budowlane zgodnie z art. 1 [1] normuje przebieg procesu budowlanego oraz reguluje zasady działania zarówno sprawy projektowania i prowadzenia budowy, a także procedury postępowania uczestników procesu jak i zasady uzyskania decyzji właściwych organów administracji publicznej w odniesieniu do wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych.

Przedmiotem realizacji procesu budowlanego mogą być zgodnie z art. 3 [2] obiekty budowlane do których zaliczamy budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami stanowiące całość techniczno-użytkową w tym między innymi: drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, sieci uzbrojenia terenu, stacje uzdatniania wody i oczyszczalnie ścieków.

Prawo budowlane określa wymagania na:

a) etapie projektowania

Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym **techniczno-budowlanych**, oraz zgodnie z **zasadami wiedzy technicznej**, zapewniając spełnienie **wymagań podstawowych**. Do podstawowych przepisów techniczno – budowlanych należą **warunki techniczne** które w drodze rozporządzeń określają ministrowie właściwi do spraw budownictwa oraz innych resortów.

Możliwość powoływania Polskich Norm w przepisach techniczno – budowlanych jest wykorzystywana w zakresie spełnienia wymagań danego przepisu budowlanego, poprzez traktowanie Polskich Norm jako elementu **aktualnego stan wiedzy technicznej** sprawdzonej w praktyce – norma nie jest przepisem, lecz dokumentem technicznym.

b) etapie budowania

Proces budowlany powinien przebiegać w określonych etapach z przestrzeganiem wymaganych zasad prawnych związanych z decyzjami właściwych organów, głównie dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zatwierdzenia projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, zakończenia budowy i obowiązkowej kontroli oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

c) etapie użytkowania

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Problematykę budownictwa od 1994 r. określana **Prawo budowlane** (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.) [1], które dotychczas była nowelizowana wielokrotnie (40^x) w tym między innymi w roku:

- 2003 Dz. U. Nr 80, poz. 718** – nowelizacja po 11. 07. 2003 r.
- 2003 Dz. U. Nr 207, poz. 2016 – **tekst jednolity z dnia 21. 11. 2003 r.**
- 2004 Dz. U. Nr 92, poz. 888 – zmiana po dniu 31 maja 2004 r.
- 2005 Dz. U. Nr 163, poz. 1364 – zmiana z dnia 28. 07. 2005 r.
- 2006 Dz. U. Nr 156 poz. 1118 (tekst jednolity)**
- 2007 Dz. U. Nr 99, poz. 665 - zmiana 10 czerwca 2007 r.
- 2007 Dz. U. Nr 191, poz. 1373 - zmiana 19 września 2007 r.
- 2009 Dz. U. Nr 161 poz.1279 zmiana 27 sierpnia 2009 r.
- 2209** Dz. U. zmiana 23 kwietnia 2009 r.
skierowana do Trybunału Konstytucyjnego
- 2010 Dz. U. Nr 243 poz. 1623 (tekst jednolity)**

Nowelizacja Prawa budowlanego ustawą z 27.03.2003 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz. U. Nr 80, poz.718) wprowadziła **po dniu 11 lipca 2003 r.** szereg unormowań prawnych oraz rozporządzeń wykonawczych w celu usprawnienia i przyspieszenia procedur w procesie budowlanym:

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) (Dz. U. Nr 120, poz. 1126) [25],
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3. 11. 2004 r. w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwolenie na budowę (Dz. U. Nr 242, poz. 2421) [23],
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, do użytkowania których można przystąpić po przeprowadzeniu przez właściwy organ obowiązkowej kontroli (Dz. U. Nr 120, poz. 1128) [28]
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie wzorów rejestrów: wniosków o pozwolenie na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 120, poz. 1129),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 120, poz. 1130),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26. 06. 2003 r. w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1131),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28. 06. 2003 r. w sprawie stawki opłaty stanowiącej podstawę do obliczania kary wymierzonej w wyniku obowiązkowej kontroli (Dz. U. Nr 120, poz. 1132),

8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3. 07. 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133) [8],
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3. 07. 2003 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134),
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3. 07. 2003 r. w sprawie rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową (Dz. U. Nr 120, poz. 1135).

Znowelizowane Prawo budowlane wprowadziło ponadto:

- **Zalegalizowanie samowoli budowlanej** odnośnie budowy obiektu bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia (art. 48), oraz odstąpienie od orzekania o rozbiórce obiektu budowlanego samowolnie wybudowanego bez naruszenia przepisów, zalegalizowanie samowoli budowlanej po wniesieniu kary – opłaty legalizacyjnej,
- **Zniesienie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę** tylko na podstawie zgłoszenia wykonywanie **przyłączy** sporządzonych na planie sytuacyjnym kopii mapy zasadniczej **bez konieczności** uzyskania po oświadczeniu właściwej jednostki o zapewnieniu dostawy mediów i warunków przyłączenia obiektu do sieci.
- **Zmiana sposobu ustalania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia terenu** polegającego na koordynacji przez **starostę** (przy pomocy wydziału geodezji) lokalizacji sieci i uzbrojenia terenu (likwidacja Zespołu Uzgadniania Dokumentacji – **ZUD**) oraz ewidencja skoordynowanego usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na mapie zasadniczej lub jej kopii.

Realizacja inwestycji budowlanych po nowelizacji 11 lipca 2003 r. ustawy Prawa budowlanego i przepisów wykonawczych, powinna przebiegać wg wymaganych procedur i decyzji właściwych organów (art.80) w odniesieniu do **obiektów budowlanych**.

Podstawowe pojęcia używane w procesie budowlanym (art. 3)[2]

- 1) **obiekt budowlany** - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury;
- 2) **budynek** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

- 2a) **budynek mieszkalny jednorodzinny** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **budowla** - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;
- 3a) **obiekt liniowy** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego;
- 4) **obiekt małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki;
- 5) **budowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,
- 6) **roboty budowlane** - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
- 7) **przebudowa** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;0
- 8) **remont** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

- 9) **urządzenia budowlane** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 10) **teren budowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy;
- 11) **teren zamknięty** - należy przez to rozumieć teren, o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określony przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 193 poz.1287 obowiązujący od 07.06.2010 r.);
- 12) **obszarze oddziaływania obiektu** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu;
- 13) **tymczasowy obiekt budowlany** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 14) **dokumentacja budowy** - należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu;
- 15) **dokumentacji powykonawczej** - należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
- 16) **właściwym organie** - należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określonej w rozdziale 8 ustawy Prawo budowlane [2];
- 17) **organie samorządu zawodowego** - należy przez to rozumieć organy określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.²⁾) [17];

1.2. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3] określają na rzecz realizacji inwestycji budowlanych:

- 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej;
- 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Zgodnie art. 4 ustawa [3] określa:

1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Postępowanie w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym w odniesieniu do:
 - 1) lokalizacji inwestycji celu publicznego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
 - 2) lokalizacji innych inwestycji sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy jedynie w przypadku spełnienia określonych przepisami warunków.

1.3. Ustawa Prawo ochrony środowisk

Przepisy ustawy Prawo o ochronie środowiska [4] określają na rzecz realizacji inwestycji budowlanych zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju, a w szczególności:

- 1) zasady ustalania:
 - a) warunków ochrony zasobów środowiska,
 - b) warunków wprowadzania substancji lub energii do środowiska,
 - c) kosztów korzystania ze środowiska,
- 2) udostępnianie informacji o środowisku i jego ochronie,
- 3) ocenę oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych
- 4) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia,
- 5) sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

Istotnym dokumentem w uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest **raport** o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Sporządzenia raportu wymagają planowane:

- 1) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięcia zakwalifikowane [5] do grup mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjnie ustalono obowiązek sporządzenia raportu;
- 3) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, dla których obowiązek jest ustalony na podstawie pkt. 2.

O obowiązku sporządzenia raportu dla planowanego przedsięwzięcia (pkt 2 i 3), stwierdza się, w drodze postanowienia - organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, określa jednocześnie zakres raportu i jego szczegółowe uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu, biorąc pod uwagę charakterystykę przedsięwzięcia, wielkość emisji, usytuowanie oraz rodzaj i skalę jego oddziaływania na środowisko.

W decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy organ określa:

- 1) rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia;
- 2) warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- 3) wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym;
- 4) wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- 6) w przypadku, o którym mowa w art. 135 ust. 1 - stwierdzenie konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

1.4. Ustawa Prawo zamówień publicznych

Przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych [7] określają zasady i tryb udzielania zamówień publicznych na rzecz realizacji inwestycji budowlanych na etapie przeprowadzenie procedury przetargowej i wyboru wykonawcy robót budowlanych.

W szczególności ustawa określa:

- 1) Przedmiot zamówienia który należy opisać w sposób jednoznaczny i wyczerpujący,
- 2) Opis przedmiotu zamówienia za pomocą cech technicznych i jakościowych, z zachowaniem Polskich Norm (PN) przenoszących Normy Europejskie (PN-EN) lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego

Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych zgodnie z zakresem wynikającym z rozporządzenia[9].

Jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zamawiający opisuje przedmiot zamówienia za pomocą programu funkcjonalno – użytkowego w którym podaje się przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie:

- 1) kosztorysu inwestorskiego sporządzanego na etapie opracowania dokumentacji projektowej albo na podstawie planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Kosztorys inwestorski powinien być sporządzony na podstawie dokumentacji projektowej oraz powinien uwzględniać taką wartość i zakres zamówienia robót, jakie wynikają z rozwiązań technicznych zawartych w dokumentacji technicznej.

Podstawę do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego stanowią (§ 2 ust.1):

- > dokumentacja projektowa
- > specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych,
- > założenia wyjściowe do kosztorysowania
- > ceny jednostkowe robót podstawowych (określane jako ceny na podstawie danych rynkowych lub jako kalkulacje szczegółowe wg rozporządzenia Dz. U. z 2004 r. Nr 130 poz.1389)

Przy obliczaniu wartości zamówienia na roboty budowlane uwzględnia się także wartość dostaw związanych z wykonywaniem robót budowlanych oddanych przez zamawiającego do dyspozycji wykonawcy.

Podstawą ustalenia wartości zamówienia jest całkowite szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy, bez podatku od towarów i usług, ustalone przez zamawiającego z należytą starannością.

2. Uwarunkowania realizacji inwestycji

2.1. Przepisy techniczno-budowlane i zasady wiedzy technicznej

Obiekty budowlane wraz z urządzeniami należy projektować i budować zgodnie z art.5 ust. 1 Prawa budowlanego [2] w sposób zgodny z:

- **przepisami techniczno - budowlanymi**
- **zasadami wiedzy technicznej,**

które powinny zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;

Wymagania podstawowe wprowadzone zostały do Prawa budowlanego (1997 r.) w celu dostosowania do przepisów Polskich regulacje i zasady Dyrektywy Nr 89/106/EWG z dnia 21. 12. 1988 r. dotyczącej „wyrobów budowlanych” jednocześnie ustalając wymagania dla obiektów budowlanych zunifikowanych z przepisami techniczno – budowlanymi państw członkowskich Unii Europejskiej.

(1) Przepisy techniczno - budowlane

Do podstawowych przepisów techniczno – budowlanych, wydanych na podstawie **art. 7** ustawy [2] należą **warunki techniczne**, które w drodze rozporządzeń określają ministrowie właściwi do spraw budownictwa.

Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w zakresie dotyczącym sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych w sposób określony w przepisach techniczno - budowlanych do których aktualnie zaliczane są:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) [10] [11] [12],
- 2) warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999, Nr 74, poz. 836) [12],
- 3) warunki techniczne zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności (Dz. U. z 1995 r. Nr 50, poz. 271),
- 4) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055),
- 5) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. 1996 r. Nr 33, poz. 144, z 1997 r. Nr 98, poz. 591 oraz z 2000 r. Nr 100, poz. 1082),
- 6) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowania (Dz. U. z 1999 r. Nr 433, poz. 430),
- 7) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. Nr 151, poz. 987)
- 8) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane gospodarki wodnej i ich usytuowania (Dz. U. z 1997 r. Nr 21, poz. 111),
- 9) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekobieżne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 89, poz. 1067 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 8),
- 10) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 r. Nr 132, poz. 877),
- 11) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 1996 r. Nr 103, poz. 447 oraz z 2001 r. Nr 120, poz. 1291),
- 12) warunki techniczne , jakim powinny odpowiadać morskie budowla hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 r. Nr 101, poz. 645),
- 13) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. 2000 r. Nr 63, poz. 735),
- 14) przepisy techniczno – budowlane dla lotnisk cywilnych (Dz. U. z 1998 r. Nr 130, poz. 859),
- 15) przepisy techniczno – budowlane dotyczące autostrad płatnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 12, poz. 116),
- 16) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe, oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2001 r. Nr 132, poz. 1479),
- 17) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 219, poz. 1864).
- 18) warunki techniczne użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych (Dz. U. z 2006 r. Nr 206, poz. 1516)

Wymagania ogólne:

1) Jeżeli warunki techniczne nie mogą być zastosowane na etapie projektowania obiektu, należy określić rozwiązanie w inny sposób niż podano w powyższych przepisach, na podstawie wskazań ekspertyzy technicznej rzeczoznawcy budowlanego *lub* przepisów przeciwpożarowych,

2) W przypadkach szczególnie uzasadnionych (**art.9**) dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych po przyjęciu określonych warunków zamiennych i zgody właściwego organu na odstępstwo w drodze postanowienia, *(po uzyskaniu upoważnienia właściwego ministra, który ustanowił te przepisy)* przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

3) Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów (art. 5 ust. 1 pkt 4) ograniczenia dostępu dla osób niepełnosprawnych oraz zmiany warunków technicznych nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno – sanitarnych i użytkowych a także stanu środowiska.

4) Właściwy organ (na wniosek inwestora) w odniesieniu do przebudowy lub zmianie sposobu użytkowania budynku istniejącego, po spełnieniu określonych warunków zamiennych (na podstawie oceny technicznej lub ekspertyzy technicznej) oraz uzyskaniu zgody ministra, który ustanowił dany przepis techniczno – budowlany i z jego upoważnienia – wydaje w drodze postanowienia zgodę na odstępstwo od warunków technicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

(2) Przepisy prawne a Polskie Normy

Przemiany, które nastąpiły w kraju po 1989 r. miały wpływ na normalizację, przez zastąpienie stopniowo norm RWPG Polskimi Normami w postaci bezpośredniego tłumaczenia norm europejskich (**EN** jako **PN-EN** lub **PN-EN ISO**) nadając im status norm krajowych zharmonizowanych z dyrektywami „nowego podejścia” Unii Europejskiej.

Normalizacja w latach 1961 do 2002 r.

1. W latach 1961 - 1993 r. wszystkie Polskie Normy (PN) oraz Normy Branżowe (BN) były ustanawiane, jako normy obowiązujące do powszechnego stosowania.
2. Od dnia 1 stycznia 1994 r. ustawa z dnia 3 kwietnia 1993 r. **o normalizacji** wprowadziła zasadę, że Polskie Normy w budownictwie są stosowane jeżeli zostały wskazane przez właściwych ministrów w drodze rozporządzeń, do **obowiązkowego stosowania** (Dz. U. z 1994 r. Nr 84, poz. 387). .

Z dniem 16 grudnia 2002 r. „Wykaz Polskich Norm do obowiązkowego stosowania w budownictwa” został **zlikwidowany** na mocy przepisu § 4a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. 09. 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 156, poz. 1304).

Normalizacja od 1 stycznia 2003 r.

3. Ustawa z dnia 12. 09. 2002 r o *normalizacji* (Dz. U. z 2002 r. Nr 169, poz. 1386) [12] w p r o w a d z i ł a (art. 5 ust. 3) **system normalizacji dobrowolnej**, oraz ustanowiła możliwość (art. 5 ust. 4) powoływania Polskich Norm w przepisach prawnych bez ograniczeń, po ich opublikowaniu w języku polskim, co nastąpiło z dniem 16 grudnia 2002 r. w znowelizowanym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690)

Ustawa o normalizacji aktualnie (od 1 stycznia 2003 r.) wprowadza następujące zasady:

- PN są obowiązujące, o ile powoływane są w ustawach lub rozporządzeniach – przez zastosowanie wymagań normowych spełnione zostają wymagania danego przepisu, po przez traktowanie PN jako stanu aktualne wiedzy technicznej sprawdzonej w praktyce (*norma nie jest przepisem, lecz dokumentem technicznym*),
- Na każdym etapie procesu budowlanego można stosować Polskie Normy, szczególnie przy zawieraniu umów pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego wprowadzając zapis, który doprowadza do stosowania Polskich Norm jako źródła wiedzy technicznej zapewniającej właściwy poziom bezpieczeństwa i jakości budownictwa.
Zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych, przedmiot zamówienia w stosunku do robót budowlanych określa nie tylko dokumentacja projektowa, ale także specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (w tym PN-EN), które wchodzą w zakres przedmiotu zamówienia.

Normy a zasady wiedzy technicznej

Jeżeli powoływania Polskich Norm w przepisach prawnych (rozporządzeniach) jest podstawą spełnienia określonych przez Prawo budowlane (art.5 ust.1) wymagań podstawowych i warunków technicznych danego przepisu budowlanego, to **Polska Norma** jest traktowana w odniesieniu do danego przepisu jako element stanu aktualnej **wiedzy technicznej sprawdzonej w praktyce**.

Norma nie jest przepisem, lecz dokumentem technicznym, który jednocześnie z a p e w n i a spełnienie wymagań zgodnych z zasadami wiedzy technicznej oraz właściwy poziom bezpieczeństwa i jakości w budownictwie, poprzez powiązanie z normalizacją międzynarodową (normami PN-EN, PN-ISO, PN-IEC) którą określa Dyrektywy 89/106/EWG.

Wdrożenie zasady powoływania PN w przepisach prawnych nastąpiło z dniem 16 grudnia 2002 r. w Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych **WT2002** [10] w którym przywołane zostały Polskie Normy a ich wykaz w formie załącznika Nr 1 „**Wykaz Polskich Norm przywoływanych w rozporządzeniu**” znajduje się w warunkach **WT2004** [10] oraz warunkach **WT2009** [12].

Powołane Polskie Normy w warunkach technicznych uzyskują **s t a t u s rozporządzenia** spełniającego w jedyny sposób odpowiednie wymagania przepisu technicznego, wyłącznie na który są powoływane, co uwolnienie rozporządzenia z konieczności zamieszczania obszernych i szczegółowych specyfikacji technicznych do powszechnego i wielokrotnego stosowania.

Przyjęte w poszczególnych przepisach prawnych (rozporządzeniach) powołania Norm Budowlanych ma charakter obligatoryjny z którego wynika że jedynym sposobem spełnienia odpowiednich wymagań przepisów technicznych jest osiągnięcie zgodności z normą na którą się powołano.

W szczególnych przypadkach (tam gdzie w grę wchodzi ochrona zdrowia, życia czy środowiska), ustawodawca może w przepisach techniczno-budowlanych powoływać się na normy, które mają charakter wyłączny danego przepisu, z obowiązkiem stosowania normy, która staje się przepisem w przypadku Prawa budowlanego.

2.2. Warunki techniczne w projektowaniu i budowaniu

Obowiązujące od dnia 16 grudnia 2002 r. rozporządzenie [18] *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* określa wymagania które należy stosować przy projektowaniu i budowie, w tym także odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych instalacji wodociągowej oraz kanalizacji ściekowej i deszczowej, gazowej i ciepłowniczej.

Rozporządzenie (§ 1) ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzeniami ich usytuowaniem na działce budowlanej oraz zagospodarowaniem działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań podstawowych **art. 5** ustawy Prawo budowlane [2].

Spełnienie wymagań **podstawowych** zgodnie z **art. 5 ust. 1** Prawa budowlanego w warunkach technicznych [11] określają przepisy szczególne:

Dział V	Bezpieczeństwo konstrukcji (pkt 1 lit. a)
Dział VI	Bezpieczeństwo pożarowe (pkt 1 lit. b)
Dział VII	Bezpieczeństwo użytkowania (pkt 1 lit. c)
Dział VIII	Higiena i zdrowie (pkt 1 lit d)
Dział IX	Ochrona przed hałasem (pkt 1 lit e)
Dział X	Oszczędność energii i izolacyjność cieplna (pkt 1 lit f).

Podstawą spełnienia wymagań w przepisach budowlanych w/w warunkach technicznych są przywoływane w zmienionym rozporządzeniu z 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 109, poz. 1156) [10] – ZAŁĄCZNIK Nr 1 wykaz Polskich Norm cytowanych w 50 paragrafach co łącznie dotyczy ok.135 Polskich Norm.

Praktyczne zastosowanie **Polskich Norm** w **warunków technicznych** podstawia przykład w odniesieniu do **Dziale V „Bezpieczeństwo konstrukcji”**:

§ 204 ust. 4, „Warunki bezpieczeństwa konstrukcji w których nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w całej konstrukcji, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada **Polskim Normom** dotyczących projektowania i obliczania konstrukcji (załącznik Nr 1 do rozporządzenia [10] w poz. 46):

- PN-82/B-02000 – Obciążenia budowlane.
Zasady ustalania wartości
- PN-80/B-02010 – Obciążenia w obliczeniach statycznych
Obciążenia śniegiem.
- PN-77/B-02011 – Obciążenia w obliczeniach statycznych
Obciążenie wiatrem,
- PN-88/B-02014 – Obciążenia budowli. Obciążenia gruntem.
- PN-86/B-02015 – Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne
środowiskowe. Obciążenie temperaturą.
- PN-87/B-02013 – Obciążenie budowli. Obciążenia zmienne
środowiskowe. Obciążenia oblodzeniem.
- PN-76/B-03001 – Konstrukcje i podłoża budowlane.
Ogólne zasady obliczeń.
- PN-81/B-03020 – Grunty budowlane.
Posadowienie bezpośrednio budowli
Obliczenia statyczne i projektowanie,
- PN-B-03002:1999 Konstrukcje murowe niezbrojne.
Projektowanie i obliczenia - z poprawkami
- PN-90/B-03200 – Konstrukcje stalowe
Obliczenia statyczne projektowanie
- PN-B-03215:1998 Konstrukcje stalowe. Połączenia z fundamentami
Projektowanie i obliczenia.
- PN-B-03264:2002 Konstrukcje betonowe, żelbetowe. sprężone
Obliczenia statyczne i projektowanie
- PN-86/B-03301 – Belki zespolone smukłe
- PN-91/B-03302 – Słupy zespolone

2.3. Obowiązki i prawa uczestników procesu budowlanego

Uczestnikami procesu budowlanego w rozumieniu art. 17 ustawy [2] są:

- 1) inwestor
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego
- 3) projektant
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót

2.3.1. Obowiązki i prawa inwestora

Do obowiązków inwestora (art. 17) realizującego inwestycje, należy zorganizowanie procesu budowlanego, (art. 18 [2]) z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowania projektu budowlanego i sprawowanie nadzoru autorskiego,
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
- 3) ustanowienia nadzoru inwestorskiego na budowie,
- 4) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 5) uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 6) zgłoszenia do właściwego organu rozpoczęcia budowy lub robót,
- 7) zawiadomienie o zakończeniu budowy
- 8) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu
- 9) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych - przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych , które mają prawo do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w świetle art.12 ust.1 Prawa budowlanego.

Właściwy organ (**art. 19 ust.1**) może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek:

- > ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.
- > zapewnienia nadzoru autorskiego,

w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

2.3.2. Obowiązki i uprawnienia nadzoru inwestorskiego

Do podstawowych obowiązków (art. 25) i uprawnień (art.26) nadzoru inwestorskiego należy:

- 1) reprezentowanie i zastępowanie inwestora na budowie, przez ustanowienie samodzielnej funkcji technicznej fakultatywnie - art. 18 ust. 2 lub obligatoryjnie - na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę art. 19 ust. 1 [1]
- 2) sprawowanie kontroli zgodności realizacji budowy z projektem i pozwoleniem na budowę oraz zasadami wiedzy technicznej
- 3) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych w świetle art.10 Prawa budowlanego, a w szczególności zapobieganie zastosowania wyrobów wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
- 4) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywaniu ich do użytkowania.
- 5) uprawnienie do wydawania kierownikowi budowy lub robot poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowlany z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem lub w wypadku zmian warunków posadowienia,

- 6) wydawanie poleceń usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, a także odkrycia robot lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzenia robót budowlanych,
- 7) żądanie od kierownika budowy lub robot dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymanie dalszych robót budowlanych w przypadku, gdy ich kontynuowanie może wywołać zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- 8) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w odbiorach technicznych i udział w czynnościach odbioru gotowego obiektu i przekazania go do użytkowania,
- 9) potwierdzenie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

2.3.3. Obowiązki i uprawnienia projektanta

Do podstawowych obowiązków (art. 20) i uprawnień (art. 21 [2]) projektanta należy:

- 1) opracowanie projektu budowlanego [12] w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwoleniu, wymaganiami ustawy, przepisami i zasadami wiedzy technicznej – przez zespół osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności wykonywanych przez te osoby opracowań projektowych,
- 2) zapewnienie w opracowanym projekcie budowlanym zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego,
- 3) zebranie danych do projektowania,
- 4) sprządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnionej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 5) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów a szczególnie uzgodnień wynikających z art. 10 ust. 3 [1] dopuszczenia do jednostkowego stosowania w obiekcie wyrobów budowlanych wykonanych według indywidualnej dokumentacji sporządzonej przez projektanta obiektu lub z nim uzgodnionej.
- 6) sporządzenie lub uzgodnienie indywidualnej dokumentacji technicznej o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16. 04. 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881) [16] **dopuszczonych do jednostkowego zastosowania** w obiekcie budowlanym wyrobów budowlanych wykonanych według indywidualnej dokumentacji technicznej, sporządzonej przez projektanta obiektu lub z nim uzgodnionej, dla których producent wydał oświadczenie, że zapewniono zgodność wyrobu budowlanego z tą dokumentacją oraz z przepisami.

Indywidualna dokumentacja techniczna (art. 10 ust. 2), powinna zawierać opis rozwiązania konstrukcyjnego, charakterystykę materiałową i informację dotyczącą projektowanych właściwości użytkowych wyrobu budowlanego oraz określać warunki jego zastosowania w danym obiekcie budowlanym, a także w miarę potrzeb, instrukcję obsługi i eksploatacji.

Oświadczenie (art. 10 ust.3), powinno zawierać:

- (1) nazwę i adres wydawanego oświadczenia,
 - (2) nazwę wyrobu budowlanego i miejsca jego wytworzenia,
 - (3) identyfikację dokumentacji technicznej,
 - (4) stwierdzenie zgodności wyrobu budowlanego z dokumentacją techniczną oraz z przepisami
 - (5) adres obiektu budowlanego (budowy), w którym wyrób budowlany ma być zastosowany,
 - (6) miejsce i datę wydania oraz podpis wydającego oświadczenie.
- 6) zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno - budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego,
- 7) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu nadzoru budowlanego w zakresie:
- a) stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji obiektu z projektem,
 - b) uzgodnienia możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidywanych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego,

wprowadzenie **zmian** do projektu jako **odstępstwo istotne** od zatwierdzonego projektu budowlanego (art. 36a ust. 5 [2]) wynikające z **nowych** ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Odstępstwa istotne wymaga nowego pozwolenia na budowę.

Projektant , w trakcie realizacji budowy, ma prawo: (1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji, (2) wstrzymania robót budowlanych w wypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi lub wykonywania robót budowlanych niezgodnie z projektem.

2.3.4. Obowiązki i uprawnienia kierownika budowy

Do podstawowych obowiązków (art. 22) i uprawnień (art.23 [2]) kierownika należy:

- 1) kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz realizacją zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,

- 2) protokolarnie przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 3) zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu i zagospodarowania budowy (ogrodzenie, zaplecze, przyłącza wody i energii elektrycznej) oraz działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieuprawnionym,
- 4) prowadzenie dokumentacji budowy,
- 5) sporządzenie lub zapewnienie sporządzenia przed rozpoczęciem budowy **planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia** oraz wprowadzanie niezbędnych w nim zmian wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych, lub w wypadku zmian warunków gruntowych posadowienia,
- 6) zapewnienie wbudowania wyrobów dopuszczonych do obrotu i powszechnego (oznakowane CE i B) albo jednostkowego stosowania w budownictwie,
- 7) zgłaszanie i uczestnictwo w odbiorach wykonanych robót oraz w próbach i sprawdzeniach instalacji, urządzeń i przewodów kominowych
- 8) wstrzymania robót budowlanych po stwierdzeniu możliwości powstania zagrożenia, bezpieczeństwa życie i mienia oraz bezzwłocznie zawiadomienie o tym właściwego organu,
- 9) zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem lub w wypadku zmian warunków gruntowych posadowienia
- 10) wprowadzenie zmian w robotach wynikających z nadzoru autorskiego projektanta, odstępstw istotnych od zatwierdzonego projektu budowlanego z powodu zmian wielkości wpływów eksploatacji górniczej, stwierdzonych możliwości powstania zagrożenia, bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, oraz realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy,
- 11) przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego,
- 12) zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru, uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazania inwestorowi oświadczenia „**o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami**”

2.4. Kwalifikacje zawodowe uczestników procesu budowlanego

Kwalifikacje zawodowe uczestników procesu budowlanego do wykonywania samodzielnych funkcji: projektanta, kierownika budowy lub robót oraz inspektora nadzoru inwestorskiego są uprawnienia budowlane

Za samodzielne funkcje techniczne w budownictwie uważa się zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z 1994 r. [2] działalność obejmującą:

1. **projektowanie**, sprawdzanie projektów i sprawowanie nadzoru autorskiego,
2. **kierowanie budową** lub innymi robotami budowlanymi
3. kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
4. **wykonywanie nadzoru inwestorskiego**,
5. sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,
6. rzeczoznawstwo budowlane.

Podstawą do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, mogą być osoby które posiadają:

- a) „uprawnienia budowlane” (art. 14 ust. 1),
- b) wpis w drodze decyzji, do centralnego rejestru Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego po 1994 r. (art. 88a ust.1 pkt. 3),
- c) wpis na listę członków właściwej izby samorządu budowlanego, potwierdzony zaświadczeniem (art. 12 ust. 7).

Pełnienie samodzielnych funkcji technicznych powinno być z należytą starannością w wykonywaniu pracy, dbając o jej właściwą organizację i jakość (art. 12 ust. 6).

(1) **Uprawnienia budowlane po 1994 r.**

W budownictwie posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych jest potwierdzane decyzją o nadaniu: uprawnień budowlanych (art.12 ust.2).

Uprawnienia budowlane w świetle art. 14 Prawa budowlanego są udzielane w następujących specjalnościach:

1. architektonicznej,
2. konstrukcyjno-budowlanej,
 - 2a) drogowej,
 - 2b) mostowej,
 - 2c) kolejowej
 - 2d) wyburzeniowej,
 - 2e) telekomunikacyjnej
3. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
4. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

Uprawnienia budowlane mogą być udzielane (art.13 ust.1) bez ograniczeń (inżynierowie) i w ograniczonym zakresie (technicy) do:

- 1) projektowania,
- 2) kierowania robotami budowlanymi.

Uprawnienia do projektowania stanowią podstawę do:

- > projektowanie, sprawdzanie projektów i sprawowanie nadzoru autorskiego

Uprawnienia do kierowania robotami stanowią również podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji (art. 13 ust. 3) w zakresie:

- > kierowania budową i innymi robotami budowlanymi (art. 12 ust.1 pkt 2)
- > kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych (art.12 ust.1 pkt 3),
- > wykonywania nadzoru inwestorskiego (art.12 ust.1 pkt 4)

(2) Uprawnienia budowlane w latach 1928 – 1994

Osoby, które przed dniem wejścia w życie ustawy Prawo budowlane 1994 r. (art. 104) [1] tj. do dnia 1 stycznia 1995 r. uzyskały uprawnienia budowlane lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, zachowują uprawnienia do pełnienia tych funkcji w zakresie wynikających z wydanych decyzji na podstawie następujących aktów prawnych:

- 1928 - 1961 Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16. 02.1928 r. o prawie budowlanym i zabudowie osiedli (Dz. U. RP z 1928 r. Nr 23, poz.202 i z 1939 r. Nr 34, poz.216),
- 1961 - 1974 Ustawa z dnia 31. 01.1961 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 46 i z 1965 r. Nr 13, poz. 91),
- 1974 - 1994 Ustawa z dnia 24.10.1974 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1974 r. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.),

2.5. Odpowiedzialność osób pełniących samodzielne funkcje

2.5.1 . Odpowiedzialność cywilna

określana jest na podstawie: (1) Ustawy z 15.12.2000 r. o samorządzie zawodowym architektów inżynierów budownictwa i urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz.42) [17] (2) Rozporządzenie Ministra Finansów z 17.04.2002 r. w sprawie ogólnych warunków obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej architektów i inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2002 r. Nr 41,poz.367), (3) Obwieszczenia Ministra Finansów z 16.01.2002 r. w sprawie wysokości opłaty karnej z tytułu niespełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia obowiązkowego.(Dz. Urz. MF z 2002 r. Nr 1, poz. 5 oraz Nr 11, poz. 57).

Członek izby samorządu zawodowego (art. 6 ust. 2) podlega obowiązkowi ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej (**OC**) za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie *posiadanych uprawnień budowlanych* (§ 2 [2]),

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilnej za szkody na podstawie umowy OC zawartej z zakładem ubezpieczeń w terminie 30 dni od dnia wpisu na listę członków izby.

Odszkodowanie ustala się i wypłaca (§ 8) w granicach odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do **jednego zdarzenia prawnego** w wysokości równo wartości w złotych **50 000 euro**.

2.5.2. Odpowiedzialność dyscyplinarna

określana jest na podstawie ustawy o samorządzie zawodowym [17] w odniesieniu do członków izby (art. 45 ust 1), którzy podlegają odpowiedzialności dyscyplinarnej za zawinione naruszenie obowiązków art. 41 gdy:

- 1) nie przestrzega przy wykonywaniu czynności zawodowych, obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej,
- 2) nie przestrzega zasad etyki zawodowej,
- 3) nie stosuje się do uchwał organów izby,
- 4) nieregularnie opłaca składki członkowskie

Postępowanie dyscyplinarne wszczyna się (art.47 ust 1)na wniosek Okręgowej Rady Izby przed Okręgowym Sądem Dyscyplinarnym, który może orzec następujące kary w świetle art. 54, ust. 1:

- 1) upomnienie,
- 2) nagana,
- 3) zawieszenie, na okres do 2 lat w prawach członka izby,
- 4) skreślenie z listy członków izby.

2.5.3. Odpowiedzialność zawodowa

wynika z ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane [1] i dotyczy osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które :

- 1) dopuściły się występków lub wykroczeń, określonych ustawą;
- 2) zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- 3) wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne,
- 4) nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki,

Popęlnienie czynów powodujących odpowiedzialność zawodową w budownictwie jest zagrożona następującymi karami:

- 1) upomnieniem,
- 2) upomnieniem z jednoczesnym nałożeniem obowiązku, złożenia, w wyznaczonym terminie, ponownego egzaminu na uprawnienia budowlane,
- 3) zakazem wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, na okres od roku do 5 lat, połączonym z obowiązkiem złożenia ponownego egzaminu na uprawnienia budowlane,

2.5.4. Odpowiedzialność karna

wynika z ustawy z 7. 07. 1994 r. - Prawo budowlane, ustawy Kodeks karny z 1997 r. (Dz. U. Nr 88, poz. 553) rozdział. IV, art. 33 § 3, ponadto także Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 16. 10. 2002 r. w sprawie nadania pracownikom organów nadzoru budowlanego upoważnieni są do nakładania grzywien w drodze mandatu karnego (Dz. U. z 2002 r. Nr 174, poz.1423) oraz ustawa z dnia 28.08.1998 r. o zmianie ustawy – Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 113, poz.717):

WYSTĘPKI

- ≥ **Kto** (art. 90), w przypadku (samowoli budowlanej) określonej w art. 48 nie wykona rozbiórki obiektu budowlanego wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę zgodnie z decyzją właściwego organu,
- art. 49b nie wykona rozbiórki obiektu budowlanego wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia zgodnie z decyzją właściwego organu,
- art. 50 ust. 1 pkt. 1 prowadzi roboty budowlane po ich wstrzymaniu przez właściwy organ
- podlega** grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2,

≥ **Kto** (art. 91 ust. 1) w odniesieniu do:

pkt 1. udaremnia określone ustawą czynności właściwych organów

pkt 2 wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie,
nie posiada odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa
wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności
albo pozbawienia wolności do roku,

≥ **Kto** nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu
budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiektu w
sposób niezgodny z przepisami, lub nie zapewnia bezpieczeństwa
użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z art. 91a

podlega grzywnie nie mniejszej niż **100 stawek dziennych**,
karze ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do roku.

Nowy przepis karny wynikający z art. 91a wprowadzony aktualną zmianą
ustawy Prawo budowlane, kwalifikuje się jako występpek karany grzywną w
stawkach dziennych (10 do 360) zgodnie z przepisem art. 33 § 1 ustawy
Kodeks karny (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz.553) określając liczbę stawek
oraz wysokość jednej stawki (od 10 do 2000 zł.).

Sąd rejonowy orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 90, 91 i 91a na
podstawie przepisów Kodeksu karnego, rozdział IV ustawy z dnia 6 czerwca
1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz.553).

WYKROCZENIA

≥ **Kto** (art. 92):

- 1) w razie katastrofy budowlanej, nie spełnia obowiązku określonych
w art. 75 (organizuje doraźną pomoc, zabezpiecza miejsce katastrofy,
zawiadamia o katastrofie właściwe organy)
- 2) nie spełnia określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia
stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących
spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie
środowiska,
- 3) utrudnia, określone ustawą czynności właściwych organów,
podlega karze aresztu ograniczenia *albo* pozbawienia wolności albo karze grzywny.

Sąd rejonowy orzeka kary za wykroczenia wynikające z art. 92 na podstawie
Ustawy Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 113, poz.717).

≥ **Kto** zgodnie z art. 93:

- 1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażąco
nie przestrzega przepisów art. 5,
- 1a) przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, naruszając przepis
art. 10,
- 3) dokonuje rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając
przepisy art. 28 lub art. 31 ust. 2,
- 4) przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia
wymagań określonych w art. 41 ust. 4 (*zawiadomienia o rozpoczęciu
robót*), art. 42 (*zapewnić kierownika budowy*), art. 44 (*zawiadomienia o
zmianach kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego i
projektanta*) art. 45 (*nie prowadzenia dziennika budowy*),

- 5) dostarcza lub umożliwia dostarczenie energii, wody, ciepła lub gazu, naruszając przepis art. 41 ust. 5 (*bez okazania pozwolenia na budowę lub zgłoszenie*),
- 6) wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę bądź w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu,
- 8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 (*utrzymania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust.2*),
- 9) nie spełnia, obowiązków określonych w
 - > art. 63 ust. 1 przechowywania dokumentów obiektu budowlanego
 - ust. 2 opracowania świadectwa energetycznego budynku o pow. użytkowej powyżej 1000 m²,
 - ust. 3 sporządzenia świadectwa energetycznego budynku gdy uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna) **oraz**
 - > art. 64 ust. 1 obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego, ust. 3 dołączenia do książki obiektu budowlanego protokołów z kontroli okresowych obiektu budowlanego, ocen i ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego
- 9a) nie spełnia obowiązku (*przez osobę dokonującą kontroli usunięcia uszkodzenia oraz uzupełnienia braków*) przesłania kopii protokołu do właściwego organu, o którym mowa w art. 70 ust. 2,
- 9b) zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art. 71 ust. 2, albo pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5,
- 10) nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, o których mowa w art. 81c ust. 1, żądanych przez właściwy organ, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem,
- 11) sporządza i przekazuje do obrotu prawnego świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu lub będącej nieruchomością częścią budynku stanowiącej samodzielny budynek, o których mowa w art. 5 ust. 8,".

podlega karze grzywny.

Orzekanie w sprawach o czyny, w art. 93 następuje na podstawie ustawy Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 1998 r. Nr 113, poz.717) przez organy nadzoru budowlanego (Dz. U. z 2002 r. Nr 174, poz.1423) zgodnie z art. 95 Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2001 r. Nr 106, poz.1148).

2.6. Rola organów właściwych w procesie budowlanym

Właściwe organy działają w sprawach budownictwa od 1 stycznia 1999 r. jako organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określonej w rozdz. 8 ustawy Prawo budowlane [2] w dwóch pionach:

- 1) **administracji architektoniczno-budowlanej**, której zadania wykonuje starosta i wojewoda, a właściwość rzeczowa organu ma charakter formalny, wynikający z art.29-31, 33-36, 71, 81, 82b ust.1 pkt 1 i art. 82b ust.2 [2] **oraz**
- 2) **nadzoru budowlanego**, którego zadania wykonuje: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego i wojewoda przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego.

Właściwość rzeczowa organu nadzoru budowlanego [2] na szczeblu powiatu reprezentuje **powiatowy inspektor nadzoru budowlanego** dla którego zadania i kompetencje wynikają z art. 36a ust. 4, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 44 ust.1, art. 48-51 i 54, art. 55, 57, 59a, 59c, 59d, 59g także art. 84 ust. 1 i 2 oraz 84a i 85.

Zadania nadzoru budowlanego na szczeblu województwa wykonuje wojewoda przy pomocy **wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego**, wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej a centralnym organem jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego administracji rządowej w sprawach administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego.

3. Budowlany proces inwestycyjny

3.1. Pojęcia ogólne i studia w realizacji inwestycji

Inwestowanie w budownictwie – działalność gospodarcza inwestorów, polegająca na ponoszeniu nakładów finansowych na tworzenie nowych obiektów budowlanych lub powiększanie istniejących środków trwałych przez ich przebudowę w celu osiągnięcia zysku albo spełnienie potrzeb funkcjonalno-użytkowych lub wdrożenie nowych rozwiązań wprowadzających postęp techniczny [18].

Inwestor – to osoba fizyczna lub prawna, podejmująca budowę, pełniąca wiodącą rolę jako uczestnik procesu inwestycyjnego i budowlanego, dysponująca finansami, podejmująca różne rozstrzygająca i decyzje dla inwestycji ale także ponosząca skutki nieprawidłowych decyzji i wadliwego doboru partnerów.

Proces inwestycyjny – stanowi zespół czynności rzeczowych i działań prawnych jakie należy wykonać dla określenia celu inwestowania w budownictwie od prac przedinwestycyjnych aż do momentu oddania do użytkowania obiektu budowlanego wraz z instalacjami i urządzeniami.

Wyróżnia się następujące studia i decyzje na etapie przedinwestycyjnym:

- > studia i analizy przedinwestycyjne
- > studium programowo-przestrzenne
- > stadia dokumentacji projektowej i ich funkcje
- > analiza wykonalności inwestycji
- > decyzja inwestora o podjęciu inwestycji

Powyższe działania w zakres podjętych decyzji inwestycyjnych w **fazie I** opracowań studialnych i analiz przedinwestycyjnych przedstawia poniższa tabelą zgodnie publikacją [18]:

Przygotowanie dokumentacyjnej inwestycji budowlanej
Faza I – przygotowania podjęcia decyzji inwestycyjnej
Studia i analizy przedinwestycyjne

Lp.	Etapy	Analizy i opracowania
1	Powstanie pomysłu Studia wstępne	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analiza rynku lub potrzeb 2. Różne pomysły zaspokojenia potrzeb i ich ocena 3. Studium możliwości 4. Identyfikacja głównych ograniczeń prawnych, finansowych, wymagań techniczno-organizacyjnych 5. Założenia i warunki ogólne przedsięwzięcia, jeżeli wynik studiów jest pozytywny lub decyzja o niepodejmowaniu dalszych prac
2	Uściślenie programu i analizy pogłębiające rozpoznawanie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Studium programowo-przestrzenne lub koncepcja projektowa, potwierdzające, że na dysponowanej działce mieści się przewidywana inwestycja 2. Wniosek i decyzja gminy o warunkach zabudowy 3. Raport o oddziaływaniu na środowisko – jeżeli tak wynika z ustawy Prawo ochrony środowiska 4. <i>Ewentualnie wstępne studium wykonalności i wstępny wniosek o dofinansowanie</i>
	- dla przedsięwzięć, dla których poszukuje się najkorzystniejszej lokalizacji	Wnioski oraz warunki zabudowy dla inwestycji, uzyskane od kilku gmin Analiza porównawcza kosztów realizacji inwestycji w różnych lokalizacjach, z uwzględnieniem tylko kosztów różnicujących oraz wybór wariantu z najlepszą lokalizacją
	- studia dotyczące wyboru najlepszej technologii produkcji lub usług	Studium programowo-technologiczne z analizą i oceną różnych wariantów i ewentualną decyzją o zakupie know how, licencji lub patentów. Analiza porównawcza wariantów lokalizacyjnych i programowo-technologicznych i wybór rozwiązań najkorzystniejszych
3	Sformułowanie wynikowej wersji projektu	1. Projekt wstępny lub koncepcja projektowa, opracowane dla wybranego wariantu lokalizacji, z uwzględnieniem warunków zabudowy i raportu oddziaływania na środowisko oraz wybranej technologii
4	Wykonalność inwestycji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wartość kosztorysowa inwestycji (WKI według rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. Nr 133 z 2001 r., poz. 1440) i szacunek innych kosztów 2. Studium wykonalności inwestycji (końcowe), z określeniem: <ul style="list-style-type: none"> • aktualnej wartości netto (NPV), • wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) • wskaźników: produktu, rezultatu i wkładu. 3. Montaż finansowy 4. Harmonogram finansowania 5. Harmonogram realizacji inwestycji 6. Harmonogram przygotowania inwestycji 7. Ewentualnie program funkcjonalno-użytkowy inwestycji
5	Decyzja inwestora o podjęciu inwestycji	Decyzja inwestora o akceptacji: <ul style="list-style-type: none"> - programu funkcjonalno-technologicznego lub programu funkcjonalno-użytkowego - wartości kosztorysowej inwestycji (WKI), - harmonogramów: przygotowania, finansowania i realizacji. <i>Wniosek (aplikacja) do odpowiedniego funduszu o dofinansowanie</i>

3.2. Proces inwestycyjny w świetle zamówień publicznych

W celu realizacji przedsięwzięcia budowlanego na etapie przygotowania inwestycji w świetle zamówień publicznych, należy wykonać następujące czynności i opracowania w **fazie II** co przedstawia poniższa tabela zgodnie z publikacją [18].

Faza II – przygotowanie projektów i opracowań dla:

- uzyskania pozwolenia na budowę,
- przeprowadzenia procedury przetargowej i wyboru wykonawcy
- wykonania robót budowlanych, tj. zbudowania obiektu (ów)

Lp.	Etapy	Analizy i opracowania
1	Dla uzyskania pozwolenia na budowę – projekt budowlany w rozumieniu ustawy Prawo budowlane	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekt budowlany, spełniający wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 120 z 2003 r., poz. 1133) 2. Opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, których obowiązek uzyskania wynika z przepisów <p><i>Dodatkowo, jeżeli to wynika z właściwych przepisów:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko 4. Operat wodno-prawny. 5. Informacja o warunkach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia <p><i>Dodatkowo według specyfikacji inwestycji:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Projekt technologiczny 7. Pozostałe projekty branżowe 8. Inwestorskie założenia realizacji inwestycji 9. <i>Ewentualnie aktualizacja opracowań, jak:</i> <ul style="list-style-type: none"> - wartość kosztorysowa inwestycji, - harmonogramy: finansowania, realizacji, przygotowania, - montaż finansowy, - studium wykonalności inwestycji. <p>10. <i>Opinia Komitetu Sterującego właściwego ministerstwa</i></p>
2	Dla przeprowadzenia procedury przetargowej i wyboru wykonawcy robót budowlanych – dokumentacja projektowa w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych	<p><i>Dokumentacja projektowa</i> obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rysunek projektu zagospodarowania działki lub terenu, zatwierdzony w ramach pozwolenia na budowę 2. Dokumenty techniczne z uzgodnień i zatwierdzeń projektu budowlanego, w których są zawarte wymagania i warunki wykonania robót budowlanych 3. Projekty wykonawcze albo rysunki i opisy uszczegóławiające rozwiązania projektu budowlanego do szczegółowości projektu wykonawczego w zakresie doboru materiałów, wymaganych wymiarów i wymagań konstrukcyjno-jakościowych w odniesieniu do: <ul style="list-style-type: none"> - przygotowania terenu pod budowę i zagospodarowania terenu, - projektowanych obiektów budowlanych w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> • rzutów, przekrojów i widoków architektonicznych, • projektów elementów konstrukcyjnych, • projektów instalacji z określeniem przewodów i przyborów, • opisów lub projektów robót wykończeniowych, - innych projektów specjalistycznych. 4. Inne opracowania, jak: <ul style="list-style-type: none"> - inwestorskie założenia organizacji budowy lub specyfikacja techniczna „Warunki ogólne”, - informacja o warunkach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, - przedmiar robót, obejmujący wszystkie roboty i zestawienie montowanych maszyn, urządzeń i wyposażenia, 5. <i>Ponadto</i> <ul style="list-style-type: none"> - zbiór specyfikacji technicznych, - kosztorys inwestorski. 6. <i>Ewentualna decyzja o przyznaniu współfinansowania inwestycji</i>

3	<p>Dla wykonania robót budowlanych – projekt wykonawczy – to rysunki i opisy, o których mowa w art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane</p> <p>Projekt wykonawczy po wybraniu z niego odpowiednich rysunków i opisów może służyć do przeprowadzenia procedury przetargowej</p>	<p>Projekt wykonawczy, obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu 2. Projekty technologiczne 3. Projekty architektoniczne poszczególnych obiektów 4. Projekty konstrukcyjne poszczególnych obiektów 5. Projekty instalacji występujących w poszczególnych obiektach 6. Projekty sieci zapewniających media dla poszczególnych obiektów 7. Projekt drogowy i parkingów oraz ich odwodnienia 8. Projekt zieleni i drobnych form architektonicznych 9. Inne projekty specjalistyczne 10. Projekt rozruchu 11. Instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z obiektem <p><i>Dodatkowo, jeżeli ma służyć do przeprowadzenia przetargu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - zbiór specyfikacji technicznych, - przedmiar robót, obejmujący wszystkie roboty i zestawienie montowanych maszyn, urządzeń i wyposażenia, - kosztorys inwestorski.
4	<p>W trakcie wykonywania robót budowlanych – dokumentacja budowy</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dokumentacja budowy, według ustawy Prawo budowlane, to: <ul style="list-style-type: none"> - pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, - rysunki i opisy służące realizacji obiektu, czyli projekt wykonawczy, - dziennik budowy i ewentualnie dziennik montażu, - plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, - protokoły odbiorów częściowych i końcowych, - operaty geodezyjne, - protokoły badań i sprawdzeń, - dokumenty potwierdzające, że wyroby budowlane zastosowane w trakcie wykonywania robót są dopuszczone do stosowania, - książka obmiarów, jeżeli wynagrodzenie wykonawcy jest kosztorysowe, <p><i>a ponadto, według innych regulacji prawnych, także:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - projekt zagospodarowania placu budowy, - projekt organizacji robót i ewentualnie projekt montażu, - plan zapewnienia jakości, - harmonogram realizacji robót, - protokoły z narad, - inne. <ol style="list-style-type: none"> 2. Raporty z przebiegu realizacji inwestycji współfinansowanych ze środków unijnych
5	<p>Po zakończeniu robót budowlanych – dokumentacja powykonawcza</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dokumentacja powykonawcza, według ustawy Prawo budowlane, to: <ul style="list-style-type: none"> - dokumentacja budowy, czyli projekt budowlany i projekt wykonawczy, z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku realizacji robót, - geodezyjne pomiary powykonawcze z naniesieniem zrealizowanych obiektów na mapę zasadniczą, czyli wprowadzenie do zasobów geodezyjnych państwa, - decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. 2. Rozliczenie inwestycji lub raport końcowy z realizacji inwestycji współfinansowanych ze środków unijnych

Zestawienie powyższe (tabelaryczne faza I i II) **nie ma** charakteru obligatoryjnego, a powinno spełniać funkcję pomocniczą w studium przygotowania i realizacji inwestycji.

Dla inwestycji prostych lub robót jednorodnych należy pominąć opracowanie studiów jak: analizy przedprojektowe, studium programowo - przestrzenne czy projekt wstępny. W ramach procedury zamawiania prac projektowych dla zamierzenia budowlanego należy ustalić i szczegółowo uzgodnić składniki dokumentacji projektowej.

3.3. Proces budowlany w świetle Prawa budowlanego

Proces budowlany - to czynności i działania, objęte ustawą Prawo budowlane [2] dotyczące: przygotowania, budowy i oddania do użytku obiektu budowlanego, w tym:

- uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zawiadomienie o terminie rozpoczęcia robót budowlanych
- roboty przygotowawcze na terenie budowy (*geodezyjne wytyczenie obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie placu budowy wraz z przyłączami do sieci infrastruktury dla potrzeb wykonawców*),
- realizacja obiektu - wykonywanie robót budowlanych zasadniczych i specjalistycznych,
- dokonywanie odbiorów częściowych, prób i sprawdzeń instalacji i urządzeń technicznych,
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej i dokonanie odbioru gotowego obiektu budowlanego,

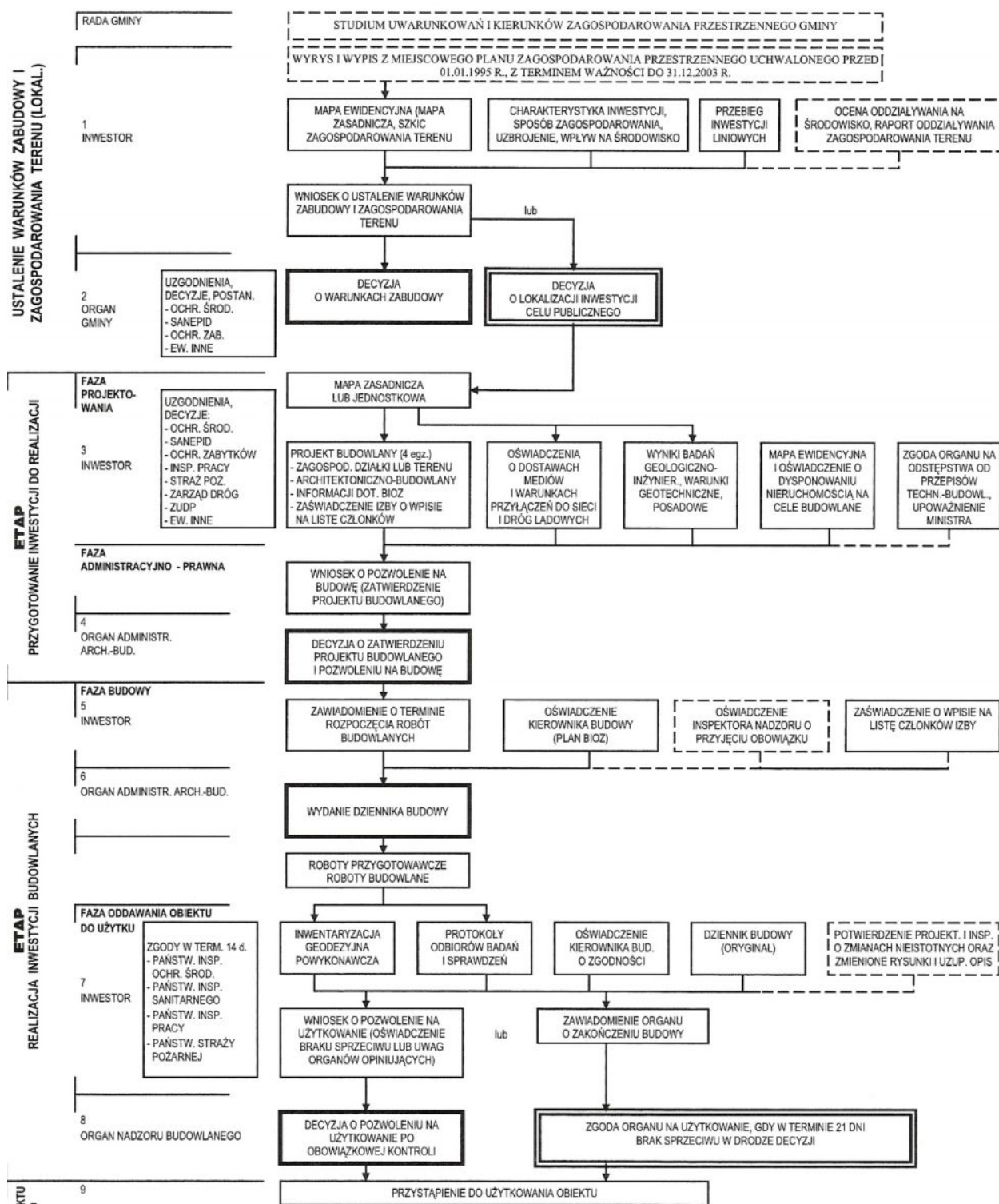
Przedmiotem projektowania i wykonawstwa (realizacji) w procesie budowlanym mogą być zgodnie z art. 3 [2] **obiekty budowlane** do których zaliczamy **budynki** wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz **budowle** stanowiące całość techniczno-użytkową z instalacjami i urządzeniami oraz przedsięwzięcia w odniesieniu do:

- 1) **budowy** – oznacza, wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego (art. 3 pkt. 6),
- 2) **robót budowlanych** – oznacza, realizację robót i budowy, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, jak również wszelkie rodzaju instalacje (art. 3 pkt 7),
- 3) **remontu** - oznacza, wykonanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów innych niż użyto w stanie pierwotnym (art. 3 pkt 8).
- 4) **przebudowy** – oznacza, wykonanie robót, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości i szerokości i liczby kondygnacji (art. 3 pkt 7a).

Przebieg procesów inwestycyjnych w poszczególnych fazach realizacji obiektu budowlanego, który wymaga uzyskania pozwolenia na budowę przedstawia załączony **schemat** „BUDOWLANY PROCES INWESTYCYJNY”

BUDOWLANY PROCES INWESTYCYJNY

wg znowelizowanych od 11.07.2003 r. Przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę)



WŁAŚCICIEL LUB ZARZĄDCA OBIEKTU BUDOWLANEGO – JAKO INWESTOR PRZY REMONCIE, PRZEBUDOWIE, ZMIANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA I ROZBIÓRCIE, BIEŻĄCA KONSERWACJA, OKRESOWE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO (min. ROCZNE), OKRESOWE KONTROLE PRZYDATNOŚCI OBIEKTU DO UŻYTKOWANIA, ESTETYKI OBIEKTU I JEGO OTOCZENIA (min. 5-letnie)

4. Faza przygotowania inwestycji budowlanych

4.1 Ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3] ustala przeznaczenia terenu i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu inwestycji następująco:

art. 4 ust 1 Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (*uchwalony przez 1995 r. z terminem ważności do dnia 31 grudnia 2003 r.*)

art. 4 ust 2. W przypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

a) Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu inwestycji w wypadku aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje na wniosek **I n w e s t o r a**, który występuje:

1) **o wydanie informacji** o uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego gminy:

- > WNIOSEK o wydanie informacji ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta (**wzór Nr 1**),
- > WNIOSEK o wydanie informacji w sprawie przeznaczenia terenu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta (**wzór Nr 2**).

2) **o wydanie zaświadczenia** (wypisu) określającego warunki i wymagania w sprawie przeznaczenia terenu dla inwestycji

- > WNIOSEK o wydanie zaświadczenia w sprawie przeznaczenia terenu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta (**wzór Nr 3**),

b) Ustalenie przeznaczenia terenu w przypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – następuje w drodze **decyzji** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na wniosek **I n w e s t o r a** :

- WNIOSEK o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (**wzór Nr 4**), zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 [3]
- WNIOSEK o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (**wzór Nr 5**), zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 [3]
- WNIOSEK o wydanie decyzji o warunkach zabudowy o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (**wzór Nr 6**),
- WNIOSEK o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy (**wzór Nr 7**)

Wymagania ogólne dotycząc decyzji lokalizacyjnych:

A. DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO (*inwestycji ponadlokalnych*), zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 [3] w przypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie WNIOSKU (**wzór Nr 4**) o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

DECYZJA O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestycji celu publicznego” - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z zm.) oraz zgodnie z art. 54 ustawy [3] powinna określić w szczególności:

- 1) rodzaj inwestycji dla których może wystąpić potrzeba uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego [3],
 - ◆ wydzielone grunty: pod drogi publiczne, obiekty i urządzenia transportu publicznego, łączności publicznej i sygnalizacji,
 - ◆ budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń przesyłania pary, gazów i energii elektrycznej,
 - ◆ budowa urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, oczyszczania ścieków oraz gromadzenia i utylizacji odpadów,
 - ◆ budowa oraz utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników zaopatrzenia w wodę oraz służących ochronie przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych,
 - ◆ budową i utrzymaniem pomieszczeń dla organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowych szkół, publicznych obiektów ochrony zdrowia, podszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
 - ◆ budowy i utrzymania obiektów oraz urządzeń: na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
 - ◆ zakładanie i utrzymanie cmentarzy,

- ◆ pomniki zagłady i pamięci narodowej.
UWAGA: Inwestycje nie wymienione w powyższym wykazie nie są inwestycjami celu publicznego.

Dodatkowo ustawa [3] w ramach inwestycji celu publicznego, wyróżnia:

- **inwestycje lokalne celu publicznego**,
które swym zasięgiem obsługują jedną gminę
- **inwestycje ponadlokalne celu publicznego**,
które swoim zasięgiem obejmują więcej niż jedną gminę lub mają zasięg powiatowy, wojewódzki i krajowy. Stosownie do tej klasyfikacji – decyzje o jej lokalizacji wydaje – wojewoda lub wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

Właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- a) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

Wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wymagają: roboty budowlane polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej

2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

- a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
- e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych,

3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1: 500 lub 1: 1.000 a dla inwestycji liniowych w skali 1: 2.000.

Informacja dodatkowa:

W przypadku budowy obiektu liniowego (art. 5a ust. 1 [2]), którego przebieg został ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także wykonywanie innych robót budowlanych dotyczących obiektu liniowego, gdy liczba stron w postępowaniu przekracza 20, stosuje się przepisy art. 49 Kpa pozwalający na wywieszenie decyzji (tablica ogłoszeń) w urzędzie przez okres 14 dni i po tym terminie decyzja jest prawomocna.

Przepisu art. 5a ust. 1 nie stosuje się do inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości, jeżeli na tych nieruchomościach są lub będą wykonywane roboty budowlane.

W przypadku inwestycji celu publicznego wykraczającej poza obszar jednej gminy decyzję wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na którego obszarze znajduje się największa część terenu pod inwestycje.

Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzi:

- marszałek województwa – dla inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim
- wójt, burmistrz albo prezydent miasta – dla inwestycji o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego można zawiesić na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Wznowienie postępowanie i wydanie zawieszonych decyzji, jest podejmowane przez właściwy organ jeżeli:

- w ciągu 2-ch miesięcy od dnia zwieszenia, rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego **albo**
- w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany.

B. DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INNYCH INWESTYCJI, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 [3] w przypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie WNIOSKU (**wzór Nr 5**) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

dla innych inwestycji przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Decyzja w tym zakresie ustala rozporządzenie Ministra Infrastruktur z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) [5].

W celu ustalenia wymagań (§ 3 ust. 1) dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej **obszar analizowany** (*teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania*) w którego granice są wyznaczone na kopii mapy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i nie mniejszej jednak niż 50 m.

Decyzja o warunkach nowej zabudowy i zagospodarowania terenu powinna określić (§ 1) następujące ustalenia dotyczące:

- 1) linii zabudowy – wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- 2) wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika wielkości dla obszaru analizowanego
- 3) szerokości elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki – wyznacza się dla nowej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%,
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich,
- 5) geometrii dachu dotyczącej kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych – ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Wydanie decyzji o warunkach nowej zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy [3]) jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej architektonicznych obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego oraz że zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

Powyższy warunek wymieniony w pkt 1) nie stosuje się do:

- inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych,
- zabudowy zagrodowej, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie,

Warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w **decyzji o warunkach zabudowy** na podstawie przeprowadzonej analizy wyznaczonego obszaru (§ 3 ust. 1) z której wnioski zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje wójt, burmistrz albo prezydent w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia wniosku a gdy sprawa jest skomplikowana okres wydania decyzji może trwać nawet dwa miesiące (*duże inwestycje i urząd musi zebrać opinię innych organów np. Regionalnego Inspektoratu Ochrony Środowiska*).

Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 12 miesięcy (art. 62 ust. 1 ustawy) od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Wznowienie postępowania i wydanie zawieszonych decyzji jest podejmowane przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta jeżeli:

- w ciągu 2-ch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego **albo**
- w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu jego zmiany,

Od **decyzji o warunkach zabudowy** można się odwołać do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w ciągu 14 dni.

Zawiadomienie o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy jednemu wnioskodawcy musi dotrzeć do pozostałych wnioskodawców i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości za tzw. poświadczeniem zwrotnym, dostarczonym przez pocztę do urzędu.

Odwołania od takiej decyzji mogą też wnieść sąsiedzi, którzy dostają do wiadomości decyzje związane z planowaną inwestycją (budową) na określonym terenie (działce).

Decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej tego samego terenu (działki) może uzyskać kilka osób i **jeżeli** :

- ◆ po upływie 14 dni odwołanie nie wpłynie, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uprawomocnia się i można się starać o pozwolenie na budowę,
- ◆ jedna z osób dostanie, opierając się na tej decyzji, pozwolenie na budowę, inne decyzje wygasają.

Gmina nie może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku budowy obiektu liniowego (art. 5a ust. 1 [2]), którego przebieg został ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także wykonywania innych robót budowlanych dotyczących obiektu liniowego, gdy liczba stron w postępowaniu przekracza 20, stosuje się przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

4.2. Mapa zasadnicza i podkłady geodezyjne do projektowania

Inwestor zabezpiecza:

- **niezaktualizowaną kopię (wrys) mapy zasadniczej** – dla celów uzyskania decyzji o warunkach zabudowy oraz otrzymania warunków technicznych przyłączenia budynku do sieci,
- **aktualną mapę zasadniczą** z klauzulą „*Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych*” – dla celów przygotowania projektu zagospodarowania działki lub terenu w projekcie budowlanym (art. 34 ust. 3 pkt 1 [1] oraz wykonania projektu przyłączy (art. 29 ust. 1) [2]
- **kopię mapy ewidencyjnej lub mapę sytuacyjno - wysokościową** dla zaznaczenia terenu na którym będzie realizowane przedsięwzięcie w związku z wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach [6][21].

Zamówienie map zasadniczych [18] z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Wydziale Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta aa wnioski (**wzór Nr 4**) obciąża inwestora.

4.3. Dokumentacja geologiczno-techniczna

Dokumentacja stanowi wyniki badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechnicznego posadowienia obiektu budowlanego w zależności od potrzeb, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 4 [1] oraz stanowi opracowanie na podstawie rozporządzenia MSW i A z dnia 24. 09.1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126,poz. 839) [20].

Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego obejmuje:

- > fundamentowanie,
- > określenie nośności i stateczności podłoża gruntowego,
- > ocenę stateczności skarp, wykopów i nasypów,
- > wybór metody wzmocnienia podłoża gruntowego,
- > ocenę oddziaływania wód gruntowych na budowę,
- > wykonanie barier uszczelniających,
- > wybór metody podtrzymania skarp,
- > ustalenie i weryfikację wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego i podłoża gruntowego w różnych fazach budowy i eksploatacji.

4.4. Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko „RAPORT”

Zmiana ustawy z dnia 18 maja 2005 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 [4]) określa nowe podejście do oceny oddziaływania na środowisko **przedsięwzięcia** (art. 46 ust. 2) – **zamierzenia budowlanego** przez uzyskania decyzji administracyjnej (art. 56 ust. 1 do 9) w formie: „**Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**” uzyskanej na wniosek inwestora w rozumieniu art. 46a ust. 1 ustawy w trybie wyodrębnionego postępowania organu ochrony środowiska podległego Wojewodzie, Staroście, Wójtowi, Burmistrzowi lub Prezydentowi Miasta.

Przedsięwzięcia mające „znaczące oddziaływanie” na środowisko z powodu zmiany sposobu zagospodarowania terenu, jak też działalności produkcyjnej

i technologicznej zakładów, ustawa wymaga sporządzenia:

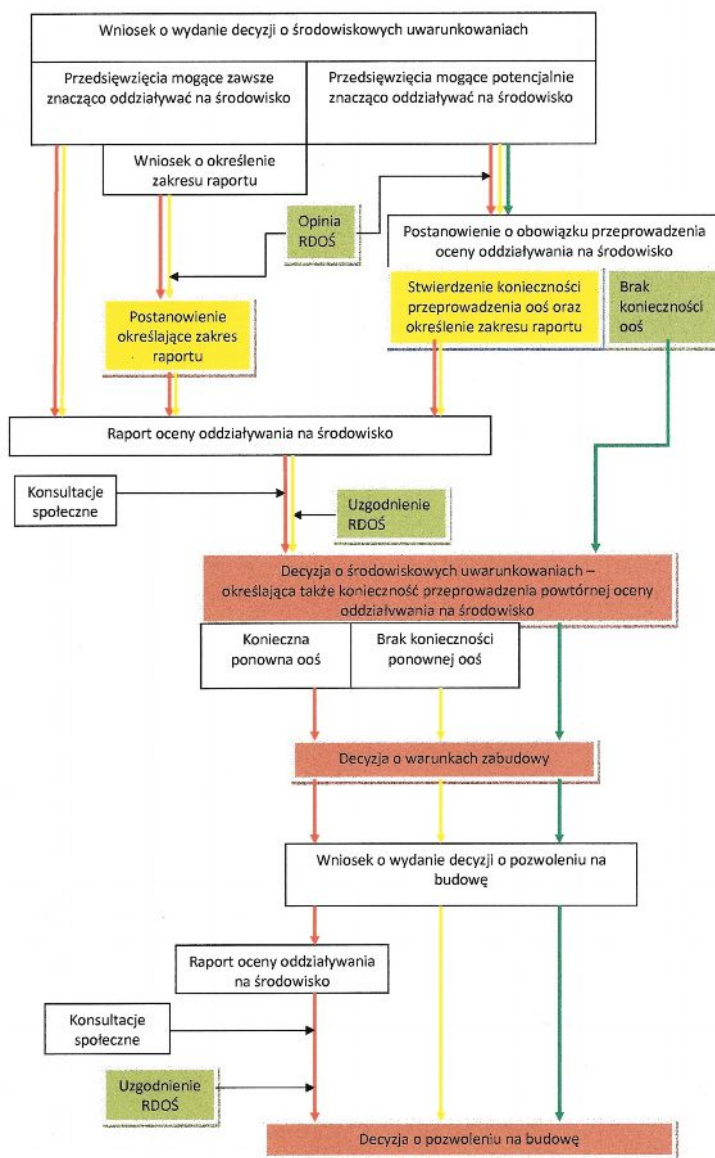
„Raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko”

jako zwięzłego dokumentu o charakterze publicznym, opracowanym na etapie kwalifikacji przedsięwzięcia do oceny oddziaływania na środowisko.

Czynności wstępne przed realizacją przedsięwzięcia to sprawdzenie do jakiej kategorii zaliczane jest planowane przedsięwzięcie [6]:

- grupa I - przedsięwzięcia dla których **raport** jest obowiązkowy
- grupa II - przedsięwzięcia dla których raport może być wymagany.

Proces inwestycyjny przedsięwzięcia z uwzględnieniem wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach



Ocena oddziaływania projektowanych inwestycji przemysłowych na środowisko ustalona zostaje na podstawie danych wynikających z „RAPORTU” który zostaje sporządzonego przy planowaniu inwestycji budowlanych i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 46, 52 i 56 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954) [4] oraz aktów wykonawczych [5][20][21].

Planowane przedsięwzięcia, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony i jeżeli może znacząco oddziaływać na ten obszar - dopuszczalne jest do realizacji wyłącznie po uzyskaniu „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołączana jest do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub do zgłoszenia, która powinno nastąpić nie później niż przed upływem dwóch lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, w przypadku:

- 1) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- 2) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne

Wydania **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach** wszczyna się na wniosek podmiotu podejmującego realizację przedsięwzięcia (**wzór Nr 9**).

W zależności od klasyfikacji przedsięwzięcia [6] należy opracować i dołączyć do wniosku :

- 1) **Kartę informacyjną przedsięwzięcia** w przydatku inwestycji zakwalifikowanych zgodnie mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§ 3 [5]) zawierającą dane zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 5 ustawy [3] grupa II - przedsięwzięcia dla których raport może być wymagany.
- 2) **Raport o oddziaływaniu na środowisko** zgodnie z art. 66 ustawy [3] w przypadku przedsięwzięcia mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 2 [5] grupa I - przedsięwzięcia dla których **raport** jest obowiązkowy

Organy właściwe do wydania „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach” to:

- 1) wojewoda - w przypadku:
 - a) będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko (dróg, linii kolejowych, napowietrznych linii elektroenergetycznych, instalacji do przesyłu ropy naftowej, substancji chemicznych lub gazu, sztucznych zbiorników wodnych),
 - b) przedsięwzięć na terenach zamkniętych,
 - c) przedsięwzięć realizowanych na obszarach morskich,
 - d) zmiany lasu na użytek rolny niestanowiącego własności Skarbu Państwa,
- 2) starosta - w przypadku scalania, wymiany lub podziału gruntów;
- 3) dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych - w przypadku zmiany lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, na użytek rolny;
- 4) wójt, burmistrz lub prezydent miasta - w pozostałych przedsięwzięć.

4.5. Oświadczenie o posiadaniu prawa do terenu

Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 3 pkt 11) stanowi tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;

Dokument potwierdzający prawo do terenu w formie oświadczenia – zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt. 2 ustawy [1] oraz rozporządzenia wg zał. Nr 2 [22] ma charakter dowodowy dołączony przez inwestora do dokumentacji budowlanej lub złożony na podstawie postanowienia właściwego organu.

inwestor składa, OŚWIADCZENIE o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (**wzór Nr 10**), na podstawie dokumentów takich jak:

- (1) prawo własności (wypis z księgi wieczystej),
- (2) akt notarialny zakupu,
- (3) akt notarialny darowizny,
- (4) postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku,
- (5) umowa użyczenia dzierżawy lub najmu w której powinno być zapisane prawo do prowadzenia budowy,
- (6) pisemna zgoda właściciela na prowadzenie robót budowlanych (np. na działce rodziców).
- (7) tytuł użytkowania wieczystego (art. 232 -247 K.c.)

pod rygorem odpowiedzialności karnej (zgodnie z art. 233 K.k.) za podanie nieprawdy, potwierdzając własnoręcznym podpisem prawdziwość danych za – mieszczonych w oświadczeniu.

Informacja dodatkowa

Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2011 r.

Prawo do dysponowania nieruchomością **nie jest wymagane** w postępowaniu naprawczym, przeprowadzonym na podstawie ustawy [2] jeżeli dotyczy decyzji organu nadzoru budowlanego w odniesieniu do:

- > art. 50 wstrzymania prowadzenia robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę **czy**
- > art. 51 ust.1 pkt 2 wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem,

ponieważ działania inwestora w powyższych przypadkach mają charakter materialno-prawny, a nie dotyczą kwestii procesowych i formalnych.

Powyższe stanowisko jest zgodne z uchwałą NSA z dnia 10 stycznia 2011 r. sygn. akt II OPS 2/10, w której art. 50 i 51 ustawy [1] nie stanowi podstawy do wydania decyzji nakładającej na inwestora obowiązek złożenia w świetle art. 32 ust. 4 pkt 2 tej ustawy, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

5. Faza projektowania - dokumentacja inwestycji

5.1. Projekt budowlany

W procesie budowlanym w rozumieniu art. 34 Prawa budowlanego [1] dla uzyskania pozwolenia na budowę należy opracować **projekt budowlany** który powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego [8].

Projekt budowlany powinien zawierać

1) **projekt zagospodarowania działki lub terenu**, sporządzony na aktualnej mapie i powinien obejmować: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich. Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na mapie w skali 1:500 lub 1:1000 lub większej, dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego, zapewniającej jego czytelność.

2) **projekt architektoniczno-budowlany**, powinien określać funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne a także materiałowe, zasady nawiązania do otoczenia jak również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową sporządzaną w skali 1:200 (duże obiekty), 1:100 (pozostałe obiekty), i 1:50 (wydzielone części obiektu podlegające przebudowie lub rozbudowie) dostosowaną do charakteru obiektu budowlanego oraz stopnia dokładności oznaczeń graficznych na rysunkach.

W stosunku do obiektu budowlanego liniowego należy dobierać skale rysunków dostosowaną do długości obiektu i możliwości jego odwzorowania z dokładnością zapewniającą czytelność projektu budowlanego.

Od 1 stycznia 2009 r. [8] w opisie projektu budowlanego należy ponadto:

§ 11 pkt 9 obliczyć „charakterystykę energetyczną obiektu budowlanego”, zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z rozporządzeniem [24] z wyjątkiem obiektów wymienionych w art. 20 ust. 3 pkt 2 (*obiekty o prostej konstrukcji, jak; budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielki obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe*) określająca w zależności od potrzeb:

- a) bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących jego stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne, z wydzieleniem mocy urządzeń służących do celów technologicznych związanych z przeznaczeniem budynku,
- b) w przypadku budynku wyposażonego w instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne lub chłodnicze - właściwości cieplne przegród zewnętrznych, w tym ścian pełnych oraz drzwi, wrot, a także przegród przezroczystych i innych
- c) parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych oraz innych urządzeń mających wpływ na gospodarkę energetyczną obiektu budowlanego,
- d) dane wykazujące, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych; ”,

§ 11 pkt 10a dokonać „analizę możliwości racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii” pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym, takich jak: energia geotermalna, energia promieniowania słonecznego, energia wiatru, a także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania, w stosunku do budynku o powierzchni użytkowej, większej niż 1000 m²,
;

- 3) **Projekty przyłączy** – mogą stanowić zarówno części składowe projektu budowlanego lub oddzielne opracowanie.

Projekt przyłączy powinien zawierać przebieg i parametry techniczne następujących przyłączy: energetycznego, gazowego, sieci ciepłowniczej, wodociągowego i kanalizacyjnego.

Inwestor nie musi dołączać do projektu budowlanego oświadczeń o tym, że właściwe jednostki zapewnią dostawy energii, wody, ciepła i gazu i odbioru ścieków a także warunki przyłączenia obiektu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Projekt przyłączy należy złożyć wraz z projektem budowlanym do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Autor projektu budowlanego (projektant) ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu (art. 20 ust. 2) pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienie budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego. Sprawdzenie (art. 20 ust. 3 pkt 2) nie wymagają projekty obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielki obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.

5.2. Dokumentacja projektowa

Dla przeprowadzenia procedury przetargowej i dokonanie wyboru wykonawcy robót budowlanych w procesie **zamówień publicznych** zgodnie z art. 31 – 33 ustawy [7], należy opracować **dokumentację projektową spełniającą wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz.2072)** [9]

Dokumentacja projektowa powinna obejmująca:

- (1) projekt budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych,
- (2) **projekt wykonawczy**, będący uszczegółowieniem rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym,
- (3) przedmiar robót,
- (4) informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- (5) inwestorskie założenia organizacji budowy,
- (6) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- (7) program funkcjonalno-użytkowy dla ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych,
- (8) kosztorys inwestorski i planowanie kosztów prac projekt

W świetle art. 31 ust. 1 „zamawiający” opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

Jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót w rozumieniu ustawy Prawo budowlane [2] „zamawiający” opisuje przedmiot zamówienia za pomocą programu funkcjonalno – użytkowego, który powinien zawierać opis zadania budowlanego i zakres robót budowlanych oraz ma charakteryzować wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

Dla przeprowadzenia procedury przetargowej oraz przebiegu procesu budowlanego ważną rolę odgrywa **projekt wykonawczy**, który w świetle rozporządzenia [9] stanowi zgodnie z:

§ 4.

1. Dokumentację projektową, służącą do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, składa się w szczególności z:

- 1) projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych;
- 2) projektów wykonawczych w zakresie, o którym mowa w § 5;
- 3) przedmiaru robót w zakresie, o którym mowa w § 6;
- 4) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w przypadkach gdy jej opracowanie jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów.

2. Dokumentacja projektowa, służąca do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, dla których **nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę**, składa się w szczególności z:
- 1) planów, rysunków lub innych dokumentów umożliwiających jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu robót budowlanych podstawowych oraz uwarunkowań i dokładnej lokalizacji ich wykonywania;
 - 2) przedmiaru robót, w zakresie o którym mowa w § 6;
 - 3) projektów, pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych odrębnymi przepisami.
3. Jeśli zamówienie na roboty budowlane, o których mowa w ust. 1 i 2, jest udzielane w trybie zamówienia z wolnej ręki lub w istotnych postanowieniach umowy przyjęto zasadę wynagrodzenia ryczałtowego, dokumentacja projektowa może nie obejmować przedmiaru robót.

§ 5.

1. Projekt wykonawczy, który powinien uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych.
2. Projekt wykonawczy, który powinien zawierać rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót i zastosowanych skali rysunków w projekcie budowlanym wraz z wyjaśnieniami opisowymi, które dotyczą:
 - 1) części obiektu,
 - 2) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych,
 - 3) detali architektonicznych oraz urządzeń budowlanych,
 - 4) instalacji i wyposażenia technicznegoktórych przedstawienie (odzwierciedlenie) na rysunkach projektu budowlanego nie jest wystarczające dla potrzeb, o których mowa w ust. 1.
3. Projekty wykonawcze, w zależności od zakresu i rodzaju robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, dotyczą:
 - 1) przygotowania terenu pod budowę;
 - 2) robót budowlanych w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz robót w zakresie inżynierii lądowej i wodnej, włącznie z robotami wykończeniowymi w zakresie obiektów budowlanych;
 - 3) robót w zakresie instalacji budowlanych;
 - 4) robót związanych z zagospodarowaniem terenu.
4. Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio jak dla projektu budowlanego.

§ 6.

Przedmiar robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

5.3. Opiniowanie i uzgodnienie projektu budowlanego

Obowiązek uzyskania opinii i uzgadniania projektu, może wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunków zabudowy lub z przepisów szczególnych.

Na wniosek inwestora, **starosta** w przypadku **braku kolizji** projektowanych sieci, wydaje **zaświadczenie** w formie klauzuli (wzór):

KLAUZULA POTWIERDZAJĄCA DOKONANIE UZGODNIENIA USYTUOWANIA PROJEKTOWANYCH SIECI I UZBROJENIA TERENU

w terminie 14 dni od dnia przedłożenia wniosku, potwierdzające że dokonano uzgodnienia usytuowania projektowanego uzbrojenia terenu.

W przypadku **stwierdzenia kolizji** projektowanej sieci z istniejącymi lub projektowanymi obiektami budowlanymi, **starosta**, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, **odmawia wydania zaświadczenia**.

Każdy egzemplarz projektu sieci albo przyłączy powinien być opatrzony klauzulą potwierdzającą dokonanie koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu z już istniejącym lub projektowanymi obiektami budowlanymi oraz o **wprowadzeniu** do geodezyjnej ewidencji i naniesieniu na mapie zasadniczej (a w przypadku jej braku), na mapie przeglądowej koordynowanych projektów na podkładzie kopii mapy topograficznej w skali 1:10. 000.

Koordynacja zachowuje ważność przez okres 3 lat od dnia wydania opinii w sprawie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu **albo** gdy **nastąpi utrata ważności** z powodu zmiany lub uchylenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu **lub** zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz pozwoleniu na budowę.

Po zrealizowaniu projektu przeprowadzana jest inwentaryzacja, która obejmuje również inne sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w wykopie (odkrywcę).

Inwentaryzację i związaną z nią dokumentację, sporządza na zlecenie inwestora jednostka uprawniona do wykonywania prac geodezyjnych, która stwierdza zgodność lub rozbieżność realizacji sieci uzbrojenia terenu z koordynowanym projektem, przez dokonanie wpisu w dzienniku budowy, umieszczeniu stosownego zapisu w dokumentach inwentaryzacji oraz przekazuje inwestorowi mapę z wynikami inwentaryzacji.

5.4. Przyłączenie do sieci obiektu i włączenia budowy do drogi

a) **Budowa przyłączy** w stanie prawnym tj. od 26 września 2005 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 163, poz. 1364) [2] umożliwia inwestor na wybór procedury realizacji inwestycji korzystając z jednej z dwóch możliwości:

(1) **na zgłoszenie** budowy (art. 30 ust.1 pkt 1a) – ponieważ przepis art. 29 ust. 1 pkt 20 ustawy [2] zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wykonania przyłączy elektroenergetycznych, wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, niezależnie od tego czy są związane z jakimś obiektem budowlanym, czy prowadzą do niezabudowanych działek.

W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia oraz dołączyć:

- > oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane [23],
- > w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami,
- > projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane,
- > potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie uprawnienia budowlanego projektanta,
- > potwierdzone za zgodność z oryginałem zaświadczenie o przynależności do Izby Zawodowej (Budowlanej)

Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Art. 57 ustawy [2] nakłada na inwestora obowiązek dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub do wniosku o pozwolenie na użytkowanie, potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy.

(2) **bez zgłoszenia** budowy w świetle art. 29a ustawy [2] co daje inwestorowi możliwość realizacji przyłączy na podstawie sporządzonego projektu przyłącza (do konkretnego obiektu lub do niezabudowanej działki) na planie sytuacyjnym – kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego uzgodnioną z zarządcą sieci.

Do budowy przyłączy stosują się przepisy (art. 29a ust. 2) prawa energetycznego albo o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

- b) Włączenie budowy do drogi** – art. 29 nowelizacji ustawy o drogach publicznej publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2986 i Nr 273, poz. 2703) określa nowe zasady wykonywania zjazdu z drogi przyległej do nieruchomości, po:
- >> uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację
 - >> uzgodnieniu z nim projektu budowlanego zjazdu
 - >> uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Budowa i przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległej do drogi publicznej, po uzyskaniu zezwolenia na lokalizację zjazdu w świetle art. 29 ustawy o drogach publicznych, pod warunkiem:

- > zezwolenia (ważne 3 lata) zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowy zjazdu w którym określa się miejsce lokalizacji zjazdu i jego parametry techniczne,
- > opracowania projektu budowlanego zjazdu i uzgodnienie go z zarządcą drogi,
- > uzyskanie pozwolenia na budowę a w przypadku przebudowy zjazdu dokonanie zgłoszenia budowy od właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej,
- > uzyskanie zezwolenia zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym i zatwierdzenie projektu czasowej organizacji ruchu wraz z opisem sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego na czas prowadzenia robót oraz wniesienie opłaty za zajęcie tego pasa.

Budowa zjazdu lub przebudowa zgodnie z procedurami procesu budowlanego, następuje po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę, pobrania dziennika budowy i ustanowieniu kierownika budowy, złożeniu zawiadomienia na 7 dni o terminie rozpoczęcia robót a po ich zakończeniu zawiadomieniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zamiarze rozpoczęcia użytkowania zjazdu, jeżeli po 21 dniach brak jest sprzeciwu.

5.5. Projekt organizacji robót budowlanych

Projekt organizacji budowy i robót budowlanych stanowi aktualnie składnik dokumentacji inwestycji [9] w forma **specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych**.

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych stanowią opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót.

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, w zależności od stopnia skomplikowania robót budowlanych, składają się ze specyfikacji **robót podstawowych** (*obejmujących minimalny zakres scalonych robót, po wykonaniu których możliwe jest ich odebranie pod względem ilości i wymagań jakościowych*) wg przyjętej systematyki i podziału wg Wspólnego Słownika Zamówień.

Specyfikacje techniczne powinny określać:

- 1) roboty budowlane w zakresie przygotowania terenu pod budowę;
- 2) roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej;
- 3) roboty w zakresie instalacji budowlanych;
- 4) roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych.

Wspólne wymagania dotyczące robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia mogą być ujęte w ogólnej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

Opracowanie **Specyfikacji techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** powinna zawierać co najmniej:

- 1) część ogólną, która powinna obejmować:
 - a) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego,
 - b) przedmiot i zakres robót budowlanych,
 - c) wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych,
 - d) informacje o terenie budowy zawierające wszystkie niezbędne dane istotne z punktu widzenia:
 - organizacji robót budowlanych,
 - zabezpieczenia interesów osób trzecich,
 - ochrony środowiska,
 - warunków bezpieczeństwa pracy,
 - zaplecza dla potrzeb wykonawcy,
 - warunków dotyczących organizacji ruchu,
 - ogrodzenia,
 - zabezpieczenia chodników i jezdni,
 - e) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia - nazwy i kody:
 - grup robót,
 - klas robót,
 - kategorii robót,
 - f) określenia podstawowe, zawierające definicje pojęć i określeń nigdzie wcześniej niezdefiniowanych, a wymagających zdefiniowania w celu jednoznacznego rozumienia zapisów dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych;
- 2) wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych oraz niezbędne wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami dostawy, składowaniem i kontrolą jakości - poszczególne wymagania odnosi się do postanowień norm;
- 3) wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych zgodnie z założoną jakością;
- 4) wymagania dotyczące środków transportu;

- 5) wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych, szczegółów technologicznych oraz niezbędne informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń, a także wymagania specjalne;
- 6) opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;
- 7) wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót;
- 8) opis sposobu odbioru robót budowlanych;
- 9) opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących;
- 10) dokumenty odniesienia - dokumenty będące podstawą do wykonania robót budowlanych, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy, aprobaty techniczne oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne.

Prace towarzyszące są to prace niezbędne do wykonania robót podstawowych niezaliczane do robót tymczasowych, w tym geodezyjne wytyczanie i inwentaryzacja powykonawcza.

5.6. Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ)

Kierownik budowy (art. 21a) jest obowiązany sporządzić lub spowodować sporządzenie przed rozpoczęciem budowy, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z rozporządzenie (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126) [24] uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej.

Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie sporządza się, jeżeli:

- A.** w trakcie budowy wykonywany będzie przynajmniej wymienionych poniżej jeden z rodzajów robót budowlanych:
 - 1) których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości;
 - 2) przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
 - 3) stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
 - 4) prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych;

- 5) stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
- 6) prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
- 7) wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych;
- 8) wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza;
- 9) wymagających użycia materiałów wybuchowych;
- 10) prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych.

- B.** przewidywane roboty budowlane mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie będzie przy nich zatrudnionych co najmniej 20 pracowników lub pracochłonność planowanych robót będzie przekraczać 500 osobodni

6. Faza administracyjno – prawna procesu budowlanego

6.1. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej **decyzji o pozwoleniu na budowę** (art. 28 ust. 1 i 2) [1], którą od 11 lipca 2003 r. wydaną wyłącznie przez starostę.

Warunkiem uzyskania **pozwolenia na budowę** (art.33 ust. 1) dla całego zamierzenia budowlanego jest złożenie wniosku przez inwestora i dołączenie do niego:

- a) 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi oraz zaświadczeniami o prawie do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych przez projektanta,
- b) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością (terenem) na cele budowlane, zgodnie z § 1 pkt 1 (zał. nr. 1) [23]
- c) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4) [3],
- d) inne dokumenty wymagane przepisami szczegółowymi,

Dokumenty i procedury:

- 1) Inwestor składa w starostwie (urzędu powiatowego) zgodnie z art. 28 ust. 1 [1] **WNIOSEK o pozwolenie na budowę/rozbudowę** w formie określonej w załączniku nr 1 do rozporządzenia [23] (**wzór Nr 11**) lub o **przeniesieniu decyzji** art. 40 [2] (**wzór Nr 12**),
- 2) Obiekty, wymienione w art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 30 [2] na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, inwestor składa **WNIOSEK przyjęcia zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę** (**wzór Nr 13**),
- 3) Dodatkowe dokumenty jako załączniki do w/w wniosków to:

- a) OŚWIADCZENIE projektanta lub osoby sprawdzającej projekt budowlany (**wzór Nr 14**), zgodnie z art. 20 ust. 4 [2],
- b) OŚWIADCZENIE posiadaniu prawa do dysponowania nie – ruchomością na cele budowlane (**wzór Nr 10**) [23],
- c) PEŁNOMOCNICTWO udzielone osobie działającej w imieniu wnioskodawcy (**wzór Nr 15**), zgodnie z art. 32 i 33 § 1 i 2 Kpa pełnomocnikiem strony może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych,

6.2. Sprawdzenie formalne projektu budowlanego

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego (art. 35) właściwy organ sprawdza formalnie:

- ◆ zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy,
- ◆ zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- ◆ kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zaświadczenie projektanta o wpisie na listę członka izby samorządu zawodowego (art. 12 ust. 7) [1] jako podstawy do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie,
- ◆ potwierdzenie wymaganego sprawdzenia projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane (art. 12 ust. 1) i aktualne zaświadczenie o przynależność do właściwego stowarzyszenia zawodowego (art.12 ust. 7) [1].

W wypadku stwierdzenia nieprawidłowości w projekcie budowlanym, organ w drodze postanowienia wzywa do usunięcia usterek w określonym terminie, a w razie niewykonania zaleceń – wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę. W razie spełnienia wymagań wynikających z art. 35 [1] właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwolenia na budowę.

6.3. Decyzja o pozwolenia na budowę

Uzyskanie pozwolenia na budowę na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust.1 i art. 36 [2] następuje w formie **decyzji** o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę /rozbiórkę/wykonanie robót budowlanych (**wzór Nr 16**) określony w zał. Nr 3 do rozporządzenia [23].

Decyzja o pozwoleniu na budowę staje się prawomocna po 14 dniach od otrzymania pozwolenia, pod warunkiem że w tym terminie nikt z sąsiadów nie odwoła się od tej decyzji a do urzędu dotrą (pocztą) wszystkie poświadczenia zwrotne.

W niektórych powiatach decyzja staje się ostateczna dopiero w momencie, gdy na dokumencie o pozwoleniu na budowę postawiona zostanie pieczęć urzędu – można to nazwać **klauzulą ostateczności**.

W przypadku gdy właściwy organ nie wyda decyzji (art. 35 ust.6) [1] w terminie 65 dni od daty złożenia wniosku, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli nie rozpoczęto budowy przed upływem 3-letniego terminu, w którym decyzja stała się ostateczna lub jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust. 1) [2].

Uzyskanie pozwolenia na budowę na podstawie art. 36 następuje w formie „**d e c y z j i**” o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w formie określonej w zał. Nr 3 do rozporządzenia [23], stanowi podstawę prowadzenia robót budowlanych oraz określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie..

6.4. Budowa i roboty budowlane wymagające zgłoszenia

Prawo budowlane [2] określa jakie budowy (art. 29 ust. 1) i roboty budowlane (art. 29 ust. 2) nie wymagają pozwolenia na budowę tylko **zgłoszenie**.

Inwestor składa WNIOSEK o **przyjęcie zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych** nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę (**wzór Nr 13**) określając w świetle art. 30 ust 2 ustawy [2].:

- > rodzaj, zakres i sposób wykonania robót budowlanych,
- > termin rozpoczęcia robót
- > oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2) [23],
- > opis, szkic lub rysunki zamierzonych robót budowlanych,
- > uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami w wypadku budowy przyłączy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20 w świetle art. 29a [2]:
 - warunki przyłączenia obiektu do sieci, wydane przez jednostkę zarządzającą sieciami,
 - projekt zagospodarowania działki lub terenu (sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej) wraz z opisem technicznym sieci,
 - w przypadku budowy instalacji gazowych (art. 29 ust. 1 pkt 19) projekt powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym lub rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych,
 - kopia uprawnień budowlanych projektanta zagospodarowania (potwierdzona za zgodność) wraz z zaświadczeniem o przynależności do Izby Budowlanej

Zgłoszenia (art. 30 ust. 5) [1] należy dokonać co najmniej na 30-dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do robót.

Do wykonania robót można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od daty doręczenia zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2-letniego terminu ich rozpoczęcia.

Właściwy organ, wnosi sprzeciw do wniosku o zgłoszenie (**art. 30 ust 6**) jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy lub robót objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę,
- 2) budowa lub roboty naruszają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub inne przepisy,
- 3) zgłoszenie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych,

Właściwy organ (art. 30 ust. 7) może nałożyć, w drodze decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, w rozumieniu art. 29, jeżeli ich realizacja narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz stanu środowiska.

6.5. Pozwolenie lub zgłoszenie na remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego

(1) Remonty obiektów budowlanych

Remont budowlany w rozumieniu **art. 3 pkt 8** Prawa budowlanego [2] to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegające na odtworzeniu pierwotnego stanu technicznego i użytkowego, wykraczających poza zakres bieżącej konserwacji, nie powodujących jednak zmian w użytkowaniu, przeznaczeniu i konstrukcji tego obiektu lub jego części.

Remont podlega tylko zgłoszeniu istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1) [1].

Bez znaczenia jest fakt czy remont wiąże się z wymianą elementów konstrukcyjnych budynku.

W przypadku stwierdzenia (**art. 66**), że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska **albo**
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, **albo**
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym **albo**
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości przez wykonanie **remontu**, określając termin wykonania obowiązku.

W decyzji, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

(2) Rozbiórka obiektów budowlanych

Sposób i warunki przeprowadzenia oraz tryb postępowania w sprawach robót

budowlanych wykonywanych przy rozbiórce obiektów budowlanych, wynika z zakresu i metod prowadzenia robót:

1) Rozbiórka obiektów nie wymaga pozwolenia tylko zgłoszenia:

- a) budynki i budowle o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości
- b) obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę,
- c) budynki i budowle jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki.

W zgłoszeniu w/w obiektów należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót oraz termin rozpoczęcia rozbiórki, a także podać dane identyfikacyjne inwestora (imię i nazwisko lub nazwę instytucji oraz adres).

Do zgłoszenia należy dołączyć:

- > opis obiektu przeznaczonego do rozbiórki,
- > mapę z oznaczonym obiektem i odległościami od granic działki,
- > zgodę właściciela obiektu
- > upoważnienie udzielone osobie pełnomocnika działającego w imieniu inwestora - oryginał lub urzędowo poświadczony odpisy

Zgłoszenie zostaje rozpatrzone w terminie do 30 dni od dnia doręczenia wniosku. Do wykonania robót można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ nie wniesie sprzeciwu, w drodze decyzji, i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu rozpoczęcia prac.

Roboty rozbiórkowe można rozpocząć przed ich zgłoszeniem, jeśli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego zgłoszenia prowadzonej rozbiórki.

Ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia organ właściwy może też zażądać przedstawienia danych o obiekcie budowlanym lub informacji dotyczących prowadzenia robót rozbiórkowych.

Jeżeli rozbiórka obiektów wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa od których spełnienia może być uzależnione prowadzenie robót związanych z rozbiórką, właściwy organ może nałożyć na wnioskodawcę obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórka.

W przypadku wydania przez organ administracyjny decyzji odmownej lub decyzji nakładającej obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórkę stronom przysługuje odwołanie do wojewody. Odwołanie należy złożyć w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji (za pośrednictwem organu, który decyzję wydał).

2) Rozbiórka obiektów wymagająca pozwolenia:

- a) budynki i budowle wpisane do rejestru zabytków
- b) obiekty budowlane o wysokości powyżej 8 m, w tym:
 - > rozbiegane metodami tradycyjnymi ręcznie lub przy użyciu

urządzeń do mechanicznego kruszenia konstrukcji do wysokości 20 m.

> rozbieganie z użyciem materiałów wybuchowych (zwanymi robotami strzałowymi) konstrukcji powyżej 20 m w warunkach określonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1135).

c) rozbiórka obiektu może wpłynąć na pogorszenie stosunków wodnych, warunków sanitarnych oraz stanu środowiska

Wybuchowa likwidacja obiektów budowlanych szczególnie wysokich do których zalicza się: kominy żelbetowe i ceramiczne, wieże szybowe basztowe oraz wieże przesypowe, kątowe i oświetleniowe o konstrukcji stalowej, wieże ciśnieni, inne obiekty, których stosunek wysokości do szerokości u podstawy przekracza wartość 3, (trzykrotna wysokość niż szerokość u podstawy) w tym i obiekty osiągające te cechę po podziale na „podobiekty”.

Likwidacja obiektów wysokich odbywa się przez klasyczne podcięcie (materiałem wybuchowym), wytworzenie pewnego momentu sił, wystarczającego do wywołania ruchu (upadku) obiektu w zaplanowanym kierunku.

Likwidacja obiektów budowlanych wysokich (powyżej 20 m) metodą wybuchową jest procesem dynamicznym, nie odwracalnym i wymaga zupełnie innego podejścia, określonej wiedzy teoretycznej i doświadczenia praktycznego niż to dotyczy rozbiórki obiektu metodami tradycyjnymi ręcznie lub przy użyciu urządzeń do mechanicznego kruszenia konstrukcji do wysokości 20 m.

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć:

- 1) zgodę właściciela obiektu,
- 2) szkic usytuowania obiektu budowlanego,
- 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych,
- 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 5) pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, inne dokumenty, wymagane przepisami szczególnymi,
- 6) w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu.

Roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę lub przed ich zgłoszeniem, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia o zamierzonej rozbiórce obiektu budowlanego.

7. Faz budowy

7.1. Zawiadomienie o terminie rozpoczęcia robót budowlanych

Roboty budowlane można rozpocząć (art. 28 ust. 1) jedynie na podstawie **ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę** (przepisy wprowadzone po 11 lipca 2003 r.) wg art. 104 Kpa. Decyzji wydanej w **I instancji** przez starostę w świetle art. 82 [1].

Ostateczna decyzja w świetle art. 16 Kpa (potwierdzona pieczęcią organu na formularzu decyzji o pozwoleniu na budowę) jest prawomocna gdy:

- 1) brak jest odwołań od decyzji **I instancji** – przez 14 dni (*upływ czasu*) przez wszystkie strony (art. 129 Kpa) które zostały powiadomione, licząc od ostatniej zwrotki pocztowej (3 tygodnie),
- 2) po odwołaniu do **II instancji** jako wojewody, utrzymana zostaje decyzja **I instancji** (starosty) – w tym dniu decyzja o pozwoleniu na budowę staje się **OSTATECZNA**.
- 3) odwołanie do **III instancji** Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wszczyna postępowanie nadzwyczajne (art. 145 Kpa) z powodu poważnego uchybienia w świetle art. 156 Kpa, i podejmowana jest decyzja o:
 - > ponownym wznowieniu postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - > uchyleniu decyzji II instancji lub
 - > o nieważności decyzji II instancji

Inwestor jest obowiązany zawiadomić pisemnie (**wzór Nr 19**) właściwy organ o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dołączając do pisma:

- oświadczenie kierownika budowy (**wzór Nr 20**) o przyjęciu obowiązków (art. 41 ust. 4 pkt 1) [1] oraz o sporządzeniu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (**bioz**) [25].
- w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego zgodnie z rozporządzeniem z dnia 19. 11. 2001 r. [15], oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego (**wzór Nr 21**) stwierdzające przyjęcie obowiązków pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi (art. 41 ust. 4 pkt 2) [1].

7.2. Powołanie kierownika budowy

Inwestor jest zobowiązany zapewnić (ustanowić) kierownika budowy (art. 42 ust.1) [2] posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, który składa oświadczenie o przyjęciu obowiązków (**wzór Nr 20**).

Rozpoczęcie budowy (art. 41 ust. 1, 2 i 3) [2] następuje po przyjęciu przez kierownika budowy od inwestora terenu budowy oraz z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Pracami przygotowawczymi są:

- wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie,
- wykonanie niwelacji terenu,
- zagospodarowanie terenu budowy wraz z zapleczem i ogrodzeniem,
- wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej (prąd i woda) dla potrzeb budowy.

7.3. Ustanowienie nadzoru inwestorskiego

Do obowiązków inwestora należy ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, który reprezentowanie i zastępowanie inwestora na budowie, pełniąc samodzielną funkcję techniczną (art. 12 ust. pkt 4) **fakultatywnie** zgodnie z art. 18 ust. 2 lub **obligatoryjnie** - na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego [1].

W przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego zgodnie z rozporządzeniem [15], inspektora nadzoru inwestorskiego oświadczenie (**wzór Nr 21**) o przyjęcie obowiązków pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi (art. 41 ust. 4 pkt 2) [1]. Zgodnie z art. 19 ust. 2 [2] ministra budownictwa w drodze rozporządzenia z dnia 19 listopada 2001 r. określił **listę obiektów budowlanych i kryteria techniczne, jakim powinien kierować się organ właściwy (§ 2) podczas nakładania na inwestora obowiązku ustanowienia (obligatoryjnie) inspektora nadzoru inwestorskiego** [15] między innymi w odniesieniu do następujących obiektów:

- 1) użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego o kubaturze powyżej 2 500 m³
- 2) wpisanych do rejestru zabytków zakresie przebudowy oraz remontu,
- 3) budynków i budowli:
 - o wysokości nad terenem powyżej 15 m,
 - na terenach górniczych,
 - technicznych o kubaturze powyżej 2 500 m³
 - z zainstalowaną mocą elektryczną ponad 1 000 kW i więcej,
- 4) budowli mostowych i wiaduktów, zapór ziemnych i wałów o wysokości powyżej 3 m,
- 5) budowli piętrzących oraz ścian oporowych o wysokości powyżej 3 m,
- 6) ujęć i przepompowni wód o wydajności powyżej 300 m³/h, stacji uzdatniania wody i oczyszczania ścieków o wydajności powyżej 50 m³/h,
- 7) linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i większym,
- 8) linii telekomunikacyjnych przewodowych i radiowych,
- 9) sieci gazowych o ciśnieniu powyżej 5 kPa, obiektów tłoczni i stacji gazu,
- 10) rurociągów: ciepłowniczych >Φ 310 mm, wodociągowych > Φ 200 mm, kanalizacyjnych >Φ 400 mm,
- 11) dróg kołowych i szynowych, urządzeń transportu linowego
- 12) sieci melioracyjnych na obszarze powyżej 100 ha
- 13) kanałów energetycznych

Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego jest szczególnie wymagane przy realizacji obiektów budowlanych, które zawierają: ustroje konstrukcyjne powłokowe, tarcze, łuki i kopuły, fundamenty (ławy i stopy fundamentowe), elementy konstrukcyjne o rozpiętości powyżej 12 m, wysięgu powyżej 3 m lub o wysokości jednej kondygnacji większej niż 6 m poddane obciążeniu użytkowemu > 5 kN/m² obciążeniu zmiennemu ruchomemu, a także poddane wpływom dynamicznym, termicznym, skurczów materiałowych lub ruchów podpór..

7.4. Realizacja budowy lub robót procesie budowlanym

(1) Dokumentacja budowy

Dokumentacja budowy (art. 3 pkt 14) [2] – stanowi zbiór dokumentów związanych z realizacją inwestycji tj. pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu;

Powołany przez inwestora **kierownika budowy** jest zobowiązany do prowadzenia **budowy i dokumentacji**, w szczególności:

- pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym,
- rysunki i opisy służące realizacji obiektu (projekt wykonawczy),
- dziennik budowy i ewentualnie dziennik montażu (art. 45 ust. 1),
- projekt zagospodarowania placu budowy,
- umieszczenia na budowie tablicy informacyjnej i ogłoszenia zawierającego dane bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia [26],
- odpowiednie zabezpieczenia terenu budowy,
- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (bioz) [25],
- projektu organizacji robót i także projekt montażu,
- harmonogramu realizacji robót i budowy,
- operaty geodezyjne wyznaczenia i inwentaryzacji obiektu (art. 43 ust. 1),
- protokoły odbiorów częściowych i końcowych,
- książkę obmiarów, jeżeli wynagrodzenie wykonawcy jest kosztorysowane,
- protokoły badań i sprawdzeń,
- dokumenty potwierdzające, że wyroby budowlane wbudowane w trakcie wykonywania robót są dopuszczone w tym do jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym (art. 46)
- protokoły ustaleń (konieczności) wykonania robót dodatkowych

(2) Dziennik budowy

Dziennik budowy (art. 45 ust. 1 [1]) stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót.

W terminie 3 dni gdy decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna organ właściwy na WNIOSEK inwestora (**wzór Nr 22**) wydaje dziennika budowy (**wzór Nr 23**).

Format dziennika, zawartość i sposób prowadzenia dziennika budowy oraz osoby upoważnione do dokonywania w nim wpisu określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r.[26].

Wpisy do dziennika powinny być czytelne, trwałe bez korekt i poprawek.

Każdy wpis powinien być opatrzony datą oraz podpisem osoby dokonującej wpisu wraz z podaniem pełnych jej danych i sprawowanej funkcji.

Z zamieszczanych w dzienniku budowy zapisów powinna wynikać kolejność

i sposób wykonywania prac budowlanych w czasie realizacji budowy.
Do dokonywania wpisów w dzienniku budowy są upoważnieni:

- ◆ Inwestor i inspektorzy nadzoru inwestorskiego,
- ◆ Projektanci,
- ◆ Kierownik budowy,
- ◆ Geodeci wykonujące prace na terenie budowy,
- ◆ Inspektorzy nadzoru budowlanego.

Dziennik należy przechowywać na terenie budowy w sposób zapobiegający uszkodzeniu, kradzieży lub zniszczeniu i powinien być dostępny dla osób upoważnionych.

(3) Tablica informacyjna

Kształt i wymiary tablicy informacyjnej oraz treść napisów na niej umieszczonych określa rozporządzenie [26] w szczególności podając:

- > Obiekt lub rodzaju robót budowlanych oraz ich adres,
- > Nr pozwolenia na budowę
- > Adres organu nadzoru budowlanego,
- > Nazwę, adres i telefon inwestora,
- > Nazwę, adres i telefon podwykonawców,
- > Imiona, nazwiska, adresy i telefony:
 - (a) kierownika budowy,
 - (b) kierowników robót,
 - (c) inspektora nadzoru budowlanego,
 - (d) projektantów,
- > Nr telefonów alarmowych,
- > Nr telefonu okręgowego inspektora nadzoru.

(4) Ogłoszenie o bezpieczeństwie pracy i ochronie zdrowia

(nie dotyczy obiektów liniowych)

Na terenie budowy należy umieścić w sposób trwały tablicę zgodnie z § 14 rozporządzenie [26] zawierającą dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia na budowie podając:

- 1) przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia wykonania robót,
- 2) maksymalną liczbę pracowników zatrudnionych na budowie,
- 3) informacje dotyczące planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

(5) Cykle realizacji budowy

Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego na etapie budowy lub wykonania robót budowlanych powinna przebiegać w określonym czasie tzw. „cyklu realizacji inwestycji” który rozpoczyna się od daty przekazania przez inwestora kierownikowi budowy terenu budowy a kończy z chwilą odbioru końcowego przedmiotu umowy o wykonanie robót budowlanych.

Każda inwestycja powinna być realizowana w określonym czasie.

Okres ten nosi nazwę „**cykl realizacji inwestycji**” i rozpoczyna się od daty przekazania przez inwestora wykonawcy terenu budowy, a kończy z chwilą odbioru końcowego przedmiotu umowy.

Rozróżnia się cykle:

- ◆ **normatywne** - ustalone wzorce realizacji inwestycji wg wytycznych,
- ◆ **umowne** – powszechnie stosowane, w dostosowaniu do zmieniających się technik i technologii wykonawstwa oraz stosowanych materiałów.

Terminy wykonania inwestycji ustala się w postaci harmonogramów robót.

(6) Zmiany w kierownictwie budowy

W czasie realizacji budowy **inwestor** jest zobowiązany do bezzwłocznego (art. 44 ust. 1) [1] zawiadomienia właściwy organ o zmianie na stanowisku

- (a) kierownika budowy lub robót
- (b) inspektora nadzoru inwestorskiego
- (c) projektanta sprawującego nadzór autorski

podając termin zmian i dołączając oświadczenie nowych osób o przyjęciu obowiązków na w/w stanowiskach.

(7) Zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę

Wystąpienie inwestora o wydanie nowej decyzji o zmianie pozwolenia na budowę następuje w **wypadku odstąpienia istotnego** (art. 36a ust. 5) [2] od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Odstąpienie będzie uznane za istotne w wypadku gdy dotyczy:

- ◆ zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- ◆ charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości, liczby kondygnacji,
- ◆ zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- ◆ zmiany zmierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- ◆ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczegółowymi.

Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego **odstąpienia** oraz jest zobowiązany zamieścić w zamiennym projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunki i opis) dotyczące odstępstw istotnych.

Istotne odstąpienie (art. 36a ust. 1) od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

(8) Wstrzymanie robót budowlanych

Właściwy organ **wstrzymuje roboty** budowlane (art. 50, 50a i 51 [1]) postanowieniem (**wzór Nr 26**) z powodu:

- > wykonywania robót bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- > prowadzenia robót w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenie środowiska,
- > prowadzenia robót w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę bądź w przepisach.

W postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych organ podaje przyczynę wstrzymania robót, określa wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń oraz nakłada obowiązek przedstawienia (w terminie 30 dni) inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych lub odpowiednią ocenę techniczną bądź ekspertyzę.

W terminie 2-ch miesięcy właściwy organ powinien wydać decyzję o zaniechaniu dalszych robót i rozbiórkę obiektu **albo** nakazać wykonanie określonych czynności i sporządzenie projektu budowlanego zamiennego w zakresie odpowiednio do wprowadzonych zmian i na tej podstawie wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych.

(9) Protokoły odbioru wykonanych robót

Dla potrzeb udokumentowania przebiegu robót i budowy, kierownik budowy ma obowiązek sporządzać protokoły odbioru (**wzór Nr 27**) w zależności od procedury i potrzeb jako:

- ◆ protokół odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu,
- ◆ protokół odbioru robót (częściowy)
- ◆ protokół odbioru końcowego

z udziałem powołanej Komisji na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej oraz stanem faktycznym wykonanych robót i zgodnie z zapisami w dzienniku budowy.

(10) Protokoły robót dodatkowych

W wypadku wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych (np. odwodnienia placu budowy lub wykopów) należy sporządzać **protokoły ustaleń** robót dodatkowych (przykład **wzór Nr 28**).

Protokół ustaleń sporządza Komisja indywidualnie w formie i treści dostosowanej do zakresu koniecznych do wykonania dodatkowych robót.

(11) Rozliczenie kosztów budowy

Na podstawie umowy z wykonawcą, realizacja budowy powinna przebiegać zgodnie z projektem budowlanym i rozliczana (wynagrodzenie wykonawcy) w oparciu o **kosztorys ofertowy** (wynagrodzenie ryczałtowe) w przypadku zamówień publicznych, **kosztorys budowlany umowny** opracowany (**wzór Nr 24**) zgodnie z zarządzeniem MGP i B z dnia 15. 07. 1996 r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych (M. P. Nr 48, poz. 461) lub na podstawie **kosztorysu powykonawczego** sporządzonego po wykonaniu robót i na podstawie „Księgi obmiarów robót” (**wzór Nr 25**)

W przypadku ustalenia wynagrodzenia wykonawcy o kosztorys powykonawczy nie zachodzi potrzeba sporządzania kosztorysu dodatkowego.

Kosztorys dodatkowy sporządza się tam, gdzie występują roboty dodatkowe, nie objęte ryczałtem lub kosztorysem umownym.

(12) Usuwanie usterek

Zgodnie z art. 471 K.c. dłużnik (wykonawca) obowiązany jest do naprawienia szkody lub usunięcia usterki wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Tak więc wykonawca ponosi odpowiedzialność, jeżeli zachodzą następujące przesłanki:

- > niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w związku z okolicznościami, za które odpowiedzialność ponosi wykonawca;
- > powstanie usterki lub szkody;
- > związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Trzeba zwrócić uwagę, iż wykonawca odpowiada za szkodę wywołaną zawinionym własnym działaniem (art. 472 k.c., art. 473 k.c.), działaniem swoich pomocników oraz podmiotów, którym powierza wykonanie zobowiązania (art.474 k.c.). Odpowiedzialność obejmuje również zaniechania wywołujące szkodę.

Wykonawca może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi, a więc również za działania niezawinione, niemniej ogólne stwierdzenie o pełnej odpowiedzialności bez ich oznaczenia jest niewystarczające.

Nieważne jest zastrzeżenie, iż wykonawca nie będzie odpowiedzialny za szkodę, wyrządzoną umyślnie czy dotyczy poniesienia odpowiedzialności za osoby trzecie.

Obowiązek naprawienia szkody obejmuje stratę oraz utracone korzyści, które można by osiągnąć, gdyby szkody nie wyrządzono – art. 361 § 2 K.c.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niedołożenie należytej staranności, która jest wymagana w świetle postanowienia art. 355 K.c..

Odpowiedzialność związana z działaniami osób związanymi z wykonawcą lub którym poleca wykonanie swego zobowiązania, oparta jest na zasadzie ryzyka, a więc niezależna od winy wykonawcy. Wykonawca odpowiada za własne usterki i szkody oraz za działania osób, którymi się posługuje (podwykonawców).

Wykonawca odpowiada nie tylko za normalne następstwa swojego działania lub zaniechania (art. 361 k.c.), ale może wystąpić konieczność naprawienia szkody przez innych uczestników procesu inwestycyjnego (podwykonawców). Niedotrzymanie terminu przez jednego z podwykonawców, powoduje np., iż generalny wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność w stosunku do inwestora, w szczególności z tytułu kar umownych.

Wzajemne powiązania wielu podmiotów procesu inwestycyjnego oraz fakt konieczności naprawienia szkody w pełnej wysokości, powoduje niejednokrotnie wprowadzanie do umów zapisów ograniczających wysokość odszkodowania.

8. Faza oddawania obiektu do użytkowania

8.1. Zawiadomienie o zakończeniu budowy

Inwestor (art. 56 [2]) w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest zobowiązany zawiadomić organ Nadzoru Budowlanego (**wzór Nr 29**) oraz zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych organy:

- 1) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- 2) Państwowej Inspekcji Pracy,
- 3) Państwowej Straży Pożarnej

o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy w/w zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

Niezajęci stanowiska przez w/w organy, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak nie zgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

Inwestor, co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, obowiązany jest zawiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zakończeniu budowy obiektu budowlanego.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy (art. 57 ust. 1) inwestor jest zobowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy,
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami (**wzór Nr 30**),
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku teren budowy, a także ulicy dojazdowej, sąsiedniej nieruchomości,
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych i ich odpowiedniego zagospodarowania,

- 4) protokoły badań i sprawdzeń poszczególnych instalacji lub urządzeń (wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, wentylacji i przewodów kominowych),
- 5) inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza – ostemplowana aktualna mapa terenu z obiektami i przyłączami – wykonana odpłatnie przez uprawnionego geodetę,
- 6) potwierdzenie odbioru wykonanych sieci i przyłączy przez jednostki zarządzające dostawą energii, wody, ciepła i gazu oraz odbierające ścieki i wody opadowe oraz oświadczenia inwestora o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów w/w wymienionych w art. 56 [2]:
 - (1) Inspekcji Ochrony Środowiska,
 - (2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - (3) Państwowej Inspekcji Pracy,
 - (4) Państwowej Straży Pożarnej.
- 7) **kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku** do 1 stycznia 2009 r. w świetle zmian ustawy Prawo budowlane w dnia 19 września 2007 r. [26]

Obiektami budowlanymi które **nie wymagają** uzyskania pozwolenia na użytkowanie po zawiadomieniu o zakończeniu budowy można je użytkować (eksploatować):

- budynki mieszkalne jednorodzinne,
- budynki służące gospodarce rolnej, jak: produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko-składowe,
- inne niewielkie budynki, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie,
- elementy dróg publicznych i kolejowych dróg szynowych, jak: skrzyżowania i węzły, wjazdy, zjazdy, przejazdy, perony, rampy,
- cmentarze,
- obiekty służące nawigacji wodnej, jak: dalby, wysepki cumownicze,
- inne budowle, nie wymienione w punkcie B,
- zbiorniki przemysłowe, jak: silosy, elewatory, bunkry do magazynowania paliw i gazów oraz innych produktów chemicznych,
- obiekty związane z transportem wodnym, jak: porty, przystanie, sztuczne wyspy, baseny, doki, falochrony, nadbrzeża, mola, pirsy, pomosty, pochylnie,
- obiekty lotniskowe, jak: pasy startowe, drogi kołowania, płyty lotniskowe, place postojowe i manewrowe, lądowiska,
- drogi i kolejowe drogi szynowe,
- sieci, jak: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazowe, ciepłownicze, wodociągowe, kanalizacyjne oraz rurociągi przesyłowe.

8.2. Odpowiedzialność wykonawcy w procesie budowlanym

Odpowiedzialność wykonawcy w procesie budowlanym odnosi się do:

- 1) odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty:
 - (1) nieterminowe wykonanie obiektu (robót budowlanych) **lub**
 - (2) wykonanie obiektu budowlanego (robót budowlanych) niezgodnie z dokumentacją i zawartą umową **albo**
 - (3) wykonanie obiektu budowlanego (robót budowlanych) bez zachowania należytej jakości.

Na podstawie ogólnych reguł wynikających z art. 472 – 474 Kc wykonawca odpowiada za winę własną, a także podwykonawców, z których pomocą umowę wykonuje lub powierzył w formie podzlecenia realizację specjalistycznych robót.

Przedmiot umowy o wykonanie robót budowlanych określa dokumentacja projektowa sporządzona w sposób spełniający wymagania podstawowe wynikające z przepisów techniczno - budowlanych, a niezgodność lub odstępstwo od projektu stanowi o odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu lub robót budowlanych wobec zamawiającego.

- 2) Odpowiedzialność wykonawcy z tytułu nie przestrzegania przepisy techniczno - budowlane, przy wykonaniu robót, dotyczy:
 - warunków technicznych, jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany,
 - warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - wymogów dotyczących rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno – kartograficznych i czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.

Naruszenie w/w warunków technicznych jest przyczyną występowania wad w robotach budowlanych oraz także wad zrealizowanego obiektu, za które odpowiada wykonawca. Wady które powstały z błędów w dokumentacji projektowej, można wyeliminować przy należytej staranności kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

- 3) W świetle orzeczeń Głównej Komisji Arbitrażowej wynika również, że wykonawca nie odpowiada względem inwestora za szkody spowodowane wadami ukrytymi w dokumentacji, a także za wady które przy należytej staranności wykonawca robót nie mógł wykryć.
- 4) Odpowiedzialność za wady fizyczne oraz gwarancję jakości (art. 577 – 579 oraz art. 581 K.c.) dotyczące rękojmi za wady przedmiotu umowy, ponosi wykonawca zgodnie z regulacją art. 656 K.c. i art. 638 K.c. jak to określają przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

Wady powstałe w czasie realizacji budowy czy robót budowlanych skutkują odpowiedzialnością wykonawcy z tytułu:

- a) **rękojmi** – (art. 579 K.c.) i stanowią odpowiedzialność ustawową wykonawcy za wady fizyczne przedmiotu umowy, po zawiadomieniu wykonawcy o tych wadach w ciągu miesiąca po ich wykryciu,
- b) **gwarancji jakości** – (art. 577 K.c.) s a m o d z i e l n e zobowiązanie umowne (dokument gwarancyjny) wykonawcy – za jakości rzeczy i zobowiązanie usunięcia wad fizycznych ujawnione w okresie trwania udzielonej gwarancji.

Inwestor w świetle art. 579 K.c. może korzystać z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości. Okres gwarancji lub rękojmi rozpoczyna się od daty odbioru końcowego robót przez zamawiającego.

Gwarancja jakości i rękojmia mają charakter równoległy (równorzędny) co oznacza że przy wystąpieniu każdej kolejnej wady w przedmiocie umowy na roboty budowlane, inwestor (zamawiający) decyduje, **czy chce korzystać z rękojmi** (żądanie usunięcia wad w robotach budowlanych ujawnionych w ciągu jednego roku, a gdy chodzi o budynek – po upływie lat trzech, licząc od dnia oddania obiektu – art. 568 § 1 K.c.) **czy chce korzystać z gwarancji jakości** (usunięcia wad fizycznych ujawnione w okresie trwania udzielonej gwarancji).

8.3. Dokumenty o wbudowaniu wyrobów budowlanych dopuszczonych do stosowania

Art.10 ustawy Prawo budowlane [2] wymaga, aby przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyłącznie wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym, jako budynku lub budowli, poprzez spełnienie wymagań podstawowych zgodnie z art. 5 ust. 1 lit. a – f ustawy Prawo budowlane [2]. Do wykonywania robót budowlanych można stosować wyłącznie wyroby jeżeli zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych [16]

Wyroby budowlane o właściwościach użytkowych i własnościach technicznych umożliwiających spełnienie wymagań podstawowych przez obiekt budowlany mogą być dopuszczone do:

- **obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie** - na terytorium Polski oraz mogą być stosowane, zgodnie z jego przeznaczeniem, bez ograniczeń,
- **jednostkowego stosowania w budownictwie** – tylko przy wykonywaniu robót budowlanych na konkretnym, obiekcie budowlanym, dla którego został zaprojektowany, wytworzony i wbudowany.

Wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie mają istotny wpływ na spełnienie wymagań podstawowych w realizowanym (budowanym) obiekcie budowlanym po przeprowadzeniu:

- 1) oceny przydatności wyrobu do stosowania w budownictwie,
- 2) oceny zgodności wytworzonych wyrobu z dokumentami odniesienia,
- 3) oznaczenia znakiem budowlanym. „B” lub „CE”



Wyrób budowlany jest przydatny do powszechnego stosowania w budownictwie, (przyjęty przez kierownika budowy do wbudowania) jeżeli posiada certyfikat zgodności wystawiony przez producenta wyrobu i oznaczony.

Wyroby dopuszczonych do jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym na podstawie sporządzonej lub uzgodnionej indywidualnej dokumentacji technicznej o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy [16] przez projektanta obiektu lub z nim uzgodnionej, dla których producent wydał oświadczenie, że zapewniona została zgodność wyrobu budowlanego z tą dokumentacją oraz z przepisami.

Indywidualna dokumentacja techniczna (art. 10 ust. 2), powinna zawierać opis rozwiązania konstrukcyjnego, charakterystykę materiałową i informację dotyczącą projektowanych właściwości użytkowych wyrobu budowlanego oraz określać warunki jego zastosowania w danym obiekcie budowlanym, a także miarę potrzeb, instrukcję obsługi i eksploatacji.

Oświadczenie producenta (wykonawcy) wyrobu (art. 10 ust.3), powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres wydawanego oświadczenia,
- 2) nazwę wyrobu budowlanego i miejsca jego wytworzenia,
- 3) identyfikację dokumentacji technicznej,
- 4) stwierdzenie zgodności wyrobu budowlanego z dokumentacją techniczną oraz z przepisami
- 5) adres obiektu budowlanego (budowy), w którym wyrób budowlany ma być zastosowany,
- 6) miejsce i datę wydania oraz podpis wydającego oświadczenie.

8.4. Certyfikacja energetyczna budynków

Ustawa Prawo budowlane w art. 5 ust. 1 pkt f) [2][27] określa wymagania podstawowe dot. „**oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród**” dla projektowaniach oraz użytkowanych obiektów budowlanych, w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (normami PN, EN-PN). oraz Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §328 i § 329 [10][12].

Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 3 ustawy [2] budynki oddawane do użytkowania a także części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową, należy poddać ocenie charakterystyki energetycznej w formie **świadectwa charakterystyki energetycznej** zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną.

Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

Przepis art. 5 ust. 7 ustawy [2] określa budynki dla jakich nie jest wymagane świadectwo charakterystyki energetycznej:

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok;
- 6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

Do zawiadomienia (**art. 57 ust. 1 pkt 7**) o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 7.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (**art. 63 ust. 3**) jest obowiązany zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, jeżeli:

- 1) upłynął termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznego budynku (*pod 10 latami*);
- 2) w wyniku przebudowy lub remontu budynku (termomodernizacji), uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna.

8.5. Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego

Uwarunkowania i procedury oddania obiektu budowlanego do użytkowania:

- (1) Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego (art. 55 [1]) następuje na wniosek inwestora (**wzór Nr 32**) złożony z kompletem wymaganych załączników.
- (2) Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę może przystąpić inwestor, po zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy i jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie wniesie sprzeciwu, w drodze decyzji (art. 54),

- (3) Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego może być uwarunkowane wykonaniem wszystkich robót budowlanych (art. 55 pkt 3) [1]
- (4) Kontrola budowy przeprowadzona w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego Inwestor jest obowiązany dołączyć:

1. Oryginał dziennika budowy.
2. Oświadczenie kierownika budowy (**wzór Nr 30**):
 - > o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - > o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,
 - > oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania.
3. Protokoły badań i sprawdzeń.
4. Potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy.
5. Oświadczenie o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art.56 Prawa budowlanego [2]:
 - > Państwowej Inspekcji Sanitarnej
 - > Państwowej Inspekcji Pracy
 - > Państwowej Straży Pożarnej
6. Dokumentacji powykonawczej - dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi
7. Kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 7 Prawa budowlanego [27]
8. Karta informacyjna o budynku (druk do pobrania w Inspektoracie NB)
9. Decyzja o pozwoleniu na budowę (kserokopia).
10. Projekt zagospodarowania terenu lub działki (kserokopia z zatwierdzonego projektu)

Zgodnie z art. 57 ust. 6 wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a.

Obiektami, które **wymagają** decyzji o pozwoleniu na użytkowanie [28], są:

- obiekty sportu i rekreacji, jak: stadiony, amfiteatry, skocznie i wyciągi narciarskie, kolejki linowe, odkryte baseny, zjeżdźalnie,
- budynki kultury, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury,

- budynki szkolne i przedszkolne, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych,
- budynki kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice, klasztory, cerkwie, zbory, synagogi, meczety oraz domy pogrzebowe, krematoria,
- budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, jak: szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, stacje krwiodawstwa, lecznice weterynaryjne, żłobki, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, domy rencisty, schroniska dla bezdomnych oraz hotele robotnicze,
- budynki administracji publicznej, budynki Sejmu, Senatu, Kancelarii Prezydenta, ministerstw i urzędów centralnych, terenowej administracji rządowej i samorządowej, sądów i trybunałów, więzień i domów poprawczych, zakładów dla nieletnich, zakładów karnych, aresztów śledczych oraz obiekty budowlane Sił Zbrojnych,
- pozostałe budynki mieszkalne,
- budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne,
- budynki sportu i rekreacji, jak: hale sportowe i widowiskowe, kryte baseny,
- budynki biurowe i konferencyjne,
- budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe,
- budynki przemysłowe, jak: budynki produkcyjne, służące energetyce, montownie, wytwórnie, rzeźnie oraz obiekty magazynowe jak: budynki składowe, chłodnie, hangary, wiaty, a także budynki kolejowe, jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe, myjnie taboru kolejowego,
- stacje paliw,
- place składowe, postojowe, składowiska odpadów, parkingi,
- obiekty gospodarki wodnej, jak: zbiorniki wodne i nadpoziomowe, stawy rybne,
- budowle hydrotechniczne piętrzące, upustowe i regulacyjne, jak: zapory, progi i stopnie wodne, jazy, bramy przeciwpowodziowe, śluzy wałowe, syfony, wały przeciwpowodziowe, kanały, śluzy żeglowne, opaski i ostrogi brzegowe, rowy melioracyjne,
- drogowe i kolejowe obiekty mostowe, jak: mosty, estakady, kładki, przejścia podziemne, wiadukty, przepusty, tunele,
- wolnostojące kominy i maszty,
- obiekty służące do korzystania z zasobów wodnych, jak: ujęcia wód morskich i śródlądowych, budowle zrzutów wód i ścieków, pompownie, stacje strefowe, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków.

8.6. Kontrola obowiązkowa na budowie

Właściwy organ wydaje ostateczną decyzję (art. 59 ust. 1) [1] o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzaniu **obowiązkowej kontroli**, o której mowa w art. 59a ust. 1 [2].

Kontrola budowy obejmuje sprawdzenie:

- 1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- 2) zgodności obiektu budowlanego z projektem budowlanym w zakresie:
 - a) parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
 - b) widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego,
 - c) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączenia dachu,
 - d) wykonania urządzeń budowlanych,
 - e) elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego,
 - f) zapewnienia warunków do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- 3) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego (art. 5 ust. 1 pkt 1 a i b),
- 4) rozbiórki istniejących obiektów określonych w pozwoleniu,
- 5) uporządkowania terenu budowy.

Kontrolę (art. 59e) może przeprowadzić wyłącznie osoba zatrudniona w powiatowym lub wojewódzkim inspektoracie nadzoru budowlanego i posiadająca uprawnienia budowlane.

W wyniku kontroli sporządzony zostaje protokół z kontroli [29] (**wzór Nr 31**).

Protokół powinien określać informacje dotyczące danych osobowych osób uczestniczących w kontroli oraz informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku przeprowadzonej kontroli, w tym: adres i kategorię obiektu budowlanego, ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego i innymi warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

W wypadku stwierdzenia w trakcie kontroli istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu lub warunków określonych w pozwoleniu na budowę, organ kontrolujący wymierza karę o której mowa w art. 59f ust. 1[2]

Od postanowienia wymierzającego karę służy zażalenie, które wnosi się w czasie 7 dni do organu nadrzędnego nad organem, który wydał postanowienie.

9. Skutki nie przestrzegania prawa w procesie budowlanym (kary i opłaty legalizacyjne)

9.1. Samowola budowlana (A)

Obiekt budowlany wybudowany lub wznoszony bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia jest **samowolą budowlaną** do którego stosowane są odpowiednie przepisy [1] i procedury:

a) Budowa obiektu bez pozwolenia na budowę

1) Właściwy organ nakazuje (art. 48 ust. 1)[1] w drodze wydanej decyzji o rozbiórkę już wybudowany obiekt budowlany lub jego część będącej w budowie bez wymaganego pozwolenia na budowę, kiedy jest nie zgodna z ustaleniami:

- a) obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **albo**
- b) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) Jeżeli budowa (art. 48 ust. 2) jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie narusza przepisów techniczno – budowlanych jest realizowana bez wymaganego pozwolenia na budowę właściwy organ **wstrzymuje postanowieniem** kontynuowanie dalszych robót budowlanych pod warunkiem załatwienia wymagań formalnych zgodnie z art. 48 ust. 3 [1] oraz wymierza karę (opłatę legalizacyjną) zgodnie z art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega pięćdziesięciu - krotnemu podwyższeniu.
Przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 48 ust. 3, traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona oraz organ właściwy wyznacza opłatę legalizacyjną zgodnie z przepisami art. 59f ust. 1 [1].
W przypadku niespełnienia w wyznaczonym terminie obowiązków, o których mowa w art. 48 ust. 3, stosuje się przepis o **rozbiórce** już wybudowanego obiektu lub jego część będącej w budowie.

b) Budowa i wykonanie robót bez zgłoszenia lub pomimo sprzeciwu

1) Właściwy organ nakazuje (art. 49b ust 1) w drodze decyzji, **rozbiórkę** obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ.

2) Jeżeli budowa jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz nie narusza przepisów techniczno-budowlanych, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem - prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni dokumentów i zaświadczeń wymaganych przepisami szczegółowymi.

Po spełnieniu powyższych wymagań organ w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej (od 2 500 do 5 000 zł.) i zezwala na kontynuowanie robót lub na dokończenie budowy (art.49b ust.6). W przypadku niespełnienia obowiązku, stosuje się **rozbiórkę** obiektu.

9.2. Istotne odstępstwa i nieprawidłowości w budowie (B)

W przypadku stwierdzenia (art. 59f ust. 1) [2] w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, obejmujące sprawdzenie:

- 1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- 2) zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno - budowlanym,
- 3) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego;
- 4) obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych
- 5) uporządkowania terenu budowy.

organ właściwy wymierza **karę** (opłaty legalizacyjnej) stosując przepisy o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega podwyższeniu wg następujących zasad:

- > w przypadku gdy w skład obiektu budowlanego, z wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wchodzi części odpowiadające różnym kategoriom (współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu), karę stanowi suma kar obliczonych dla różnych kategorii.
- > w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, karę oblicza się odrębnie za każdą stwierdzoną nieprawidłowość. Karę stanowi suma tak obliczonych kar.

W przypadku wymierzenia kary właściwy organ, w drodze decyzji, odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie i przeprowadza w odpowiednim zakresie, postępowanie, o którym mowa w art. 51.

- 1) nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego **albo**
- 2) nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania, **albo**
- 3) w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę - nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem - przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian.

9.3. Nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego (C)

W przypadku stwierdzenia (art. 57 ust. 7) przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów:

- > art. 54 Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

- > art. 55. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - 1) na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę,
 - 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 (*nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie*) albo art. 51 ust. 4 (*wykonanie obowiązku w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych*)
 - 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

właściwy organ wymierza karę (opłaty legalizacyjnej) stosuje się odpowiednio przepisy o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego

9.4. Zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (D)

W razie zmiany sposobu użytkowania (art. 71a ust. 1) obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, właściwy organ, w drodze postanowienia:

- 1) wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie **zgłoszenia** (art. 71 ust. 2.) w którym należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zawierający:
 - > opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;

 - > zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;

 - > oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 ust. 4 pkt 2).

- > zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Po upływie terminu lub na wniosek zobowiązanego, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 71a ust. 1 pkt 2, i - w przypadku stwierdzenia jego wykonania - w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

9.5. Kary i opłaty legalizacyjne w procesie budowlanym

W wypadku stwierdzenia nieprawidłowości w procedurach procesu budowlanego dotyczących:

- A. samowoli budowlana** w odniesieniu do obiektów budowlanych gdy jest wymagane pozwolenie na budowę,
- B. istotnych odstępstwa** w zakresie ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę stwierdzonych w czasie obowiązkowej kontroli budowy,
- C. przystąpienia do nielegalnego użytkowania** obiektu budowlanego,
- D. zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego** jego części bez wymaganego zgłoszenia,

Właściwy organ wymierza **karę w opłatach legalizacyjnych** w sposób o którym stanowi art. 59f ust. 1 obliczaną jako iloczyn:

$$\text{b} \text{ k} \text{ a} \text{ r} \text{ a} \text{ (o} \text{p} \text{ł} \text{a} \text{t} \text{a} \text{ l} \text{e} \text{g} \text{a} \text{l} \text{i} \text{z} \text{a} \text{c} \text{j} \text{y} \text{j} \text{n} \text{a})} = (\text{s} \times \text{m} \text{n} \text{o} \text{ż} \text{n} \text{i} \text{k} \text{i}) \times (\text{k}) \times (\text{w})$$

gdzie: **(s)** stawka opłat = **500 zł.** (art. 59f ust. 2)

mnożnik A x **50**-cio krotny (art. 49 ust. 2)

B x **0** (art. 59f ust. 1)

C x **10**-cio krotny (art. 57 ust. 7)

D x **10**-cio krotny (art. 71a ust. 3)

(k) współczynnik kategorii obiektu budowlanego (zał.)

(w) współczynnik wielkości obiektu budowlanego (zał.)

Kategorie obiektów (art. 59f ust. 3), współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu określa ZAŁĄCZNIK do ustawy[1].

Przykłady: Obliczona opłata legalizacyjnej za samowolne wybudowanie:

(1) domku jednorodzinnego (500 zł. x 50 x 2 x 1) = 50.000 zł.

(2) domu wielorodzinnego o V=10.000m³ (500 zł. x 50 x 4 x 2,5)=250.000 zł.

(3) warsztatu rzemieślniczego o V= 2.500m³ (500 zł. x 50 x 15 x 1,5) = 562.500 zł.

W świetle art. 59g ust. 1 stosuje się następujące przepisy:

1. Kary, o której mowa w art. 59f ust. 1, właściwy organ wymierza w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.
Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.
2. Wymierzoną karę wpłaca się w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia, w kasie właściwego urzędu wojewódzkiego lub na rachunek bankowy tego urzędu.
3. W przypadku nieuiszczenia kary w terminie podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
4. Uprawnionym do żądania wykonania w drodze egzekucji administracyjnej obowiązków, o których mowa w ust. 3, jest wojewoda.
5. Do kar, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.), z tym że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie.
6. Organ właściwy do wydania, zmiany, uchylenia lub stwierdzenia nieważności postanowienia niezwłocznie przesyła kopię wydanego postanowienia właściwemu wojewodzie.

10. Obowiązki użytkownika obiektu budowlanego

10.1. Użytkowanie i zarządzanie budynkami

- 1) Właściciel lub zarządca (art. 61 ust. 1) [1] jest zobowiązany użytkować budynek zgodnie z zasadami art. 5 oraz w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska ponadto utrzymać w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie spełnienia wymagania podstawowego w odniesieniu do bezpiecznego użytkowania (art. 5 ust.1 pkt 1 lit d) [2].
- 2) Właściciel lub zarządca (art. 61 ust. 2) jest zobowiązany zapewnić [3], dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z siłami natury, takimi jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, opady intensywne deszczu lub śniegu, wstrząsy sejsmiczne, osuwiska ziemi, pożary lub powódzie – w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
- 3) Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego włada i zarządza nieruchomością na zasadach obowiązujących przepisów oraz ponosi odpowiedzialność za nie spełnienie obowiązków w rozumieniu art.185 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz.1218).

Zarządca wykonuje czynności **zwykłego zarządu** nieruchomością podejmując decyzje i działania mających na celu:

- > zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- > zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
- > zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej,

- > bieżące administrowanie nieruchomością,
- > utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem
- > do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zarządca (art. 185 ust. 1 lit. c) w przypadku zdarzeń lub zagrożeń życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy [2], zarządca nieruchomości podejmuje czynności **wykraczające** poza zakres **zwykłego zarządu**, o których mowa w art. 185 ust. 1, mając na celu zapobieżenie tej szkodzi.

10.2. Nadzór techniczny w utrzymaniu i użytkowaniu obiektów

Obiekt budowlany należy, w świetle **art. 5 ust. 2** [2] użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej

Przez **należyty stan techniczny** należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, który nie posiada jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą spowodować zagrożenie życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska przy użytkowaniu obiektu lub jego części.

Właściciel włada nieruchomością lub ustanawia umownie zarządcę obiektu budowlanego, który powinien organizować:

- a) **nadzór techniczny** w administracji budynków (*nie uregulowany w przepisach prawnych*) osób fizycznych (inżynierów lub techników) **na stanowiskach inspektorów technicznych** zatrudnionych w działach (sekcjach) technicznych dla:
- 1) organizacji bieżącej eksploatacji
 - 2) **organizacji przeglądów technicznych**,
 - 3) nadzoru nad konserwacją i naprawami bieżącymi budynków,
 - 4) planowania i nadzoru nad remontami,
- b) **kontrolę okresową** (w rozumieniu **art. 62** [2]) **budynków** w formie zadań powierzonych osobom fizycznym posiadającym odpowiednie **kwalfikacje** do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (technikom lub inżynierom z uprawnieniami budowlanymi) lub osobom prowadzącym samodzielną działalność gospodarczą w zakresie badania instalacji elektrycznej, piorunochronowej i gazowej czy mistrzowi kominarskiemu w zakresie kontroli przewodów kominowych.

10.3. Książka obiektu budowlanego

Zgodnie z **art. 64 ust. 1** [2] właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, **książkę obiektu budowlanego**, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Załącznikami do książki powinny być protokoły z kontroli okresowych (art. 62), oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego obiektu oraz dokumentacja projektowa, dokumenty budowy i dokumentacja powykonawcza, także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót remontowych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania,

Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego został wprowadzony od dnia **6 lutego 1999 r.** i odnosi się do wszystkich obiektów budowlanych bez względu na datę przekazania ich do użytkowania oraz budynków użytkowanych wpisanych do rejestru zabytków lub zlokalizowanych w obszarze objętym rejestrem obiektów zabytkowych

10.4. Kontrola okresowa obiektów budowlanych

Właściciel lub zarządca jest obowiązany zgodnie z warunkami technicznymi (§ 4 ust. 1) [13] oraz Prawem budowlanym (art.62) [2] w czasie eksploatacji obiektów budowlanych zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie ich użytkowania oraz ochronę zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynków. poprzez kontrola okresową i ocenę stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami techniczno-budowlanych i zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust.1).

Obiekty powinny być w czasie ich użytkowania poddane przez właściciela lub zarządcę:

- 1) okresowej kontroli, **co najmniej raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz
 - d) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
- 2) okresowej kontroli, **co najmniej raz na 5 lat** [2] polegającej na sprawdzeniu
 - a) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
 - b) estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, *oraz*
 - c) badaniu instalacji elektrycznych i piorunochronowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów.
- 3) okresowej kontroli (określonej w pkt 1) **co najmniej dwa razy w roku** [3] w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada (przed i po okresie zimowym) w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m². Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić właściwy organ o przeprowadzonej kontroli.

- 4) kontroli dla bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku występowania okoliczności lub niekorzystnych zjawisk [3] takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne (deszcz i śnieg) pożary lub powodzie – w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowi ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W wyniku przeprowadzonych okresowych kontroli oceny stanu technicznego obiektów dane zawarte w protokołach kontroli powinny stanowić podstawę do do zestawieni robót remontowych z podziałem na:

- 1) roboty konserwacyjne – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
- 2) naprawy bieżące – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
- 3) naprawy główne – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.

10.5. Kwalifikacje osób prowadzących kontrole okresowe

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. [1] w art.12 ust.1 pkt 5 określa samodzielne funkcje techniczne w budownictwie które obejmują sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,

Samodzielne funkcje w budownictwie mogą wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane (do projektowania i kierowania robotami budowlanymi) zgodnie art. 14 ust. 1 oraz wpisane na listę członków izby samorządu budowlanego, w rozumieniu art. 12 ust. 7.

Uprawnienia do **projektowania** lub **kierowania robotami** (odpowiedniej specjalności) stanowią podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji (art. 13 ust. 4) w zakresie: „sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych”,

Osoby, które przed dniem wejścia w życie ustawy Prawo budowlane [1] tj. do dnia 1 stycznia 1995 r. (art. 104) uzyskały uprawnienia budowlane w latach 1928 do 1994 zachowują uprawnienia do pełnienia tych funkcji technicznych w dotychczasowym zakresie w dniu ich nadania..

10.6 Obowiązki właściciela w użytkowaniu obiektów

1. Właściciel lub zarządca w czasie eksploatacji obiektu ma nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych oraz sprawności technicznej, szczególnie elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:
 - 1) bezpieczeństwa osób,
 - 2) środowiska,
 - 3) konstrukcji budynku.

2. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego (art. 70 ust. 1), na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

Wykonanie powyższego obowiązku napraw i usunięcia uszkodzeń w świetle art. 70 ust.2 powinno być potwierdzone w protokole z kontroli obiektu budowlanego, którego kopię należy bezzwłocznie przesłać do właściwego organu nadzoru budowlanego a organ po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrole obiektu budowlanego.

3. Ponadto właściciel lub zarządca ma obowiązek usuwać nieprawidłowości:

(1) w razie stwierdzenie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części (art. 62 ust. 3) [2], mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska – organ właściwy może nakazać w drodze **decyzji** przeprowadzenie kontroli stanu technicznego obiektu, a także zażądać od właściciela w drodze postanowienia przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego jeżeli ma istotne znaczenie w rozstrzygnięciu sprawy,

(2) w wypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany (art. 66 ust. 1):

- może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi bezpieczeństwu mienia bądź środowiska **albo**
- jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowiska lub bezpieczeństwa mienia **albo**
- jest w nieodpowiednim stanie technicznym **albo**
- powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

właściwy organ nadzoru budowlanego w drodze **decyzji** (art. 66 ust. 2) może zakazać użytkowania obiektu lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości które podlegają natychmiastowemu wykonaniu w formie przeprowadzonego remontu.

10.7. Odpowiedzialność karna właściciela lub zarządcy z art. 91 a Prawa budowlanego

Kto (właściciel lub zarządca) nie spełnia określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, użytkuje obiektu w sposób niezgodny z przepisami, lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego,

podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do roku.

Nowy przepis z art. 91a [2] kwalifikuje się jako występki karany grzywną w stawkach dziennych zgodnie z przepisem art. 33 § 1 ustawy Kodeks karny (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz.553) określając liczbę stawek (10 do 360) oraz wysokość jednej stawki (10 do 2 000 zł.) którą orzeka **Sąd rejonowy**.

ZAŁACZNIKI - wzory wniosków, oświadczeń i decyzji stosowane w procedurach procesu budowlanego do pobrania w Urzędzie Miasta

- Nr 1 Wniosek o wydanie informacji ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego
- Nr 2 Wniosek o wydanie informacji o przeznaczeniu terenu
- Nr 3 Wniosek o wydanie zaświadczenia w sprawie przyznania terenu
- Nr 4 Wniosek o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- Nr 5 Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- Nr 6 Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- Nr 7 Wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy,
- Nr 8 Zamówienie map geodezyjnych
- Nr 9 Wniosek o określenie zakresu raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko
- Nr 10 Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- Nr 11 Wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę, rozbudowę, nadbudowę
- Nr 12 Wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- Nr 13 Wniosek o przyjęcie zgłoszenia budowy lub wykonania robot budowlanych nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę,
- Nr 14 Oświadczenie projektanta lub osoby sprawdzającej projekt budowlany,
- Nr 15 Pełnomocnictwo do reprezentowania przed organami administracyjnymi
- Nr 16 Decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, rozbiórkę, wykonanie robot budowlanych,
- Nr 17 Umowa o wykonanie prac projektowych
- Nr 18 Umowa o roboty budowlane z przetargu,
- Nr 18.1. Umowa o roboty budowlane z wyboru oferty
- Nr 18.2. Umowa o pełnienie funkcji inspektora nadzoru
- Nr 19 Zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych na podstawie pozwolenia na budowę,
- Nr 20 Oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika budowy
- Nr 21 Oświadczenie o podjęciu obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego,
- Nr 22 Wniosek o wydanie dziennika budowy
- Nr 23 Dziennik budowy
- Nr 24 Druk kosztorysu budowlanego
- Nr 25 Księga obmiarów robót,
- Nr 26 Postanowienie o wstrzymaniu budowy lub robót
- Nr 27 Druk protokołu odbioru wykonanych robót
- Nr 28 Protokół konieczności ustaleń na roboty dodatkowe
- Nr 29 Zawiadomienie o zakończeniu budowy,
- Nr 30 Oświadczenie kierownika budowy, inspektora nadzoru budowlanego o zakończeniu prac budowlanych,
- Nr 31 Protokół kontroli obowiązkowej
- Nr 32 Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu

Akty prawne – literatura

- [1] Ustawa z dnia 7. lipca z 1994 r. Prawo budowlane.
(Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 oraz tekst jednolity
Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz.1118)
- [2] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ze zmianami
2007 i 2009 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623),
- [3] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 *tylko* wyciąg art.1 do art. 8),
- [4] Ustawa z 18.05.2005 r. Prawo ochrony środowiska
(Dz. U. z 2005 r. Nr 113)
- [5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktur z dnia 26 sierpnia 2003 r. w
sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy
i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).
- [6] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9. 11. 2004 r. w sprawie
określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać
na środowisko oraz szczegółowych warunków związanych z
kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzania raportu o
oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573)
- [7] Ustawa z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych
(Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177)
- [8] Rozporządzenia w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego
(Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz.1133 oraz zmiana z 2008 r. Nr 201, poz. 1239),
- [9] Rozporządzenie z dnia 2.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu
i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i
odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
(Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz.2072)
- [10] Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunki techniczne jakim
powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 oraz z 2004 r. Nr 109, poz.1156)),
- [11] Zmiana rozporządzenie z 6 listopada 2008 r. w sprawie warunki
techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. z 2008 r . Nr 201, poz. 1238),
- [12] Zmiana rozporządzenie z 12 marca 2009 r. w sprawie warunki techniczne
jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
(Dz. U. z 2009 r . Nr 56, poz. 461),
- [13] Rozporządzenie z16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych
użytkowania budynków (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836),
- [14] Ustawa z dnia 12.09.2002 r. o normalizacji
(Dz. U. z 2002 r. Nr 169, poz. 1386)
- [15] Rozporządzenie z dnia 19.11. 2001 r. w sprawie rodzaju obiektów
budowlanych wymagane jest ustalenie inspektora nadzoru budowlanego
(Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz.1554)
- [16] Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych
(Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz.881)
- [17] Ustawa z dnia 15.12. 2000 r. o samorządzie zawodowym architektów,
inżynierów budownictwa i urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42)

- [18] Galiński W., Krupa A., Staśkiewicz K. – Dokumentacja i specyfikacje w zamówieniach publicznych, wyd. IPB, W-wa, 2005 r.
- [19] Rozporządzenie z dnia 21.02.1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25, poz.133).
- [20] Rozporządzenie z dnia 24. 09. 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126, poz. 839),
- [21] Rozporządzenie Min. Środowiska z dnia 1. 10. 2002 r. w sprawie sposobu udostępniania informacji o środowisku (Dz. U. z 2002 r. Nr 176, poz. 1453),
- [22] Rozporządzenie Min. Środowiska z dnia 17.06.2003 r. w sprawie określania wzoru publicznie określanego wykazu danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie (Dz. U. z 2003 r. Nr 110, poz. 1058),
- [23] Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie wzoru: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzja o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127),
- [24] Rozporządzenie z 6. 11. 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku oraz sposobu sporządzania i wzoru świadectw energetycznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1240),
- [25] Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dnia 23 . 06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126),
- [26] Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dnia 26. 06. 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2002 r. Nr 108, poz. 953)
- [27] Zmiana ustawy Prawo budowlane z dnia 19.09. 2007 r (Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz.1373) i z 27.08.2009 r.(Dz. U. z 2009 r. Nr 161, poz. 1279)
- [28] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, do użytkowania których można przystąpić po przeprowadzeniu przez właściwy organ obowiązkowej kontroli (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1128) [28]
- [29] Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (Dz. U. z 2003 r, Nr 132, poz. 1231)