

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 **Prawo budowlane** (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) jest zbiorem przepisów prawnych i zgodnie z art. 1 [2]:
 - > normuje proces budowlany i stosunki między jego podmiotami.
 - > reguluje zasady działania obejmujące sprawy projektowania, prowadzenia budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz uzyskania decyzji właściwych organów,
 - > określa procedury postępowania uczestników procesu budowlanego (*inwestora i inspektora nadzoru, projektanta i kierownika budowy*),
 - > określa zasady działania właściwych organów administracji publicznej (*wydziału architektoniczno budowlanego oraz powiatowego lub wojewódzkiego nadzoru budowlanego*)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2003 nr 80, poz. 717 i z 2010 r. nr 130, poz. 871) [3] ustala podstawę działania w zakresie ładu przestrzennego (ukształtowanie przestrzeni) oraz zrównoważonego rozwoju (zachowanie równowagi przyrodniczej) określa:
 - > zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji samorządowej,
 - > ustalenie przeznaczenia terenu, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu na podstawie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub jego braku) w odniesieniu do:
 - 1) lokalizacji inwestycji celu publicznego ustala w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - 2) lokalizacji innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy jedynie w przypadku spełnienia określonych przepisami warunków.
- Ustawy z dnia 18 maja 2005 r. **Prawo o ochronie środowiska** (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 [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) ocenę oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - 2) uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia,
 - 3) sporządzenie RAPORTU o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397) [6] wymaga określenia do jakiej kategorii zaliczane są projektowane inwestycje:

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

Istotnym dokumentem w uzyskaniu **Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach** jest **RAPORT** o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. **Prawo zamówień publicznych** (tekst jednolity Dz.U. 2010 nr 113 poz. 759) określa w art. 1:
 - > zasady i tryb udzielania zamówień publicznych na rzecz realizacji inwestycji budowlanych na etapie przeprowadzania procedury przetargowej i jawnego wyboru wykonawcy robót budowlanych,
 - > środki ochrony prawnej (protest, odwołanie i skargi do sądu), kontrolę udzielania zamówień publicznych,
 - > organy właściwe w sprawach zamówień publicznych.

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 Prawa budowlanego;
- 2) planowanych kosztów prac projektowych oraz robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu Prawa budowlanego.

1.2. Prawo budowlane w procesie inwestycyjnym

Zmiany i nowelizacje od 2003 r. Prawa budowlanego

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

2003 Dz. U. Nr 80, poz. 718 – nowelizacja po 11. 07. 2003 r.

2006 Dz. U. Nr 156 poz. 1118 (tekst jednolity)

2009 Dz. U.....zmiana 23 kwietnia 2009 r. skierowana do Trybunału Konstytucyjnego i odrzucona 3 kwietnia 2011 r.

2010 Dz. U. Nr 243 poz. 1623 (tekst jednolity)

Nowelizacje **Prawa budowlanego** wprowadziły szereg unormowań prawnych oraz rozporządzeń wykonawczych w celu usprawnienia i przyspieszenia procedur w procesie budowlanym na etapie projektowania i budowania:

1.Rozporządzenie z dnia 3 lipca **2003 r.** zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 i z 2008 r. Nr 201, poz. 1239) [8],

2.Rozporządzenie z dnia 23 czerwca **2003 r.** w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) (Dz. U. Nr 120, poz. 1126) [25],

3.Rozporządzenie z dnia 3 listopada **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],

4.Rozporządzenie z dnia 23 czerwca **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],

5.Rozporządzenie z dnia 28 czerwca **2003 r.** w sprawie stawki opłaty stanowiących podstawę do obliczania kary wymierzonej w wyniku obowiązkowej kontroli (Dz. U. Nr 120, poz. 1132),

6.Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z **2002 r.** Nr 75, poz.690, oraz z **2008 r.** Nr 201, po. 1238, z **2009 r.** Nr 56, poz.461 i **2010 r.** Nr 239, poz.1597 wykaz PN powołanych w rozporządzeniu),

7.Rozporządzenie z dnia 6 listopada **2008 r.** w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynków oraz wzorów świadectw energetycznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz.1240).

Przepisy i zasady wiedzy technicznej

Podstawowe przepisy i zasady projektowania i budowania oraz użytkowania obiektów budowlanych w Prawie budowlanym (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), określa:

art. 5

1. Obiekt budowlany 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**, zapewniaj

1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

a)bezpieczeństwa konstrukcji,

b)bezpieczeństwa pożarowego,

c)bezpieczeństwa użytkowania,

d)odpowiednich warunków higienicznych i zdrowia oraz ochrony środowiska,

e)ochrony przed hałasem i drganiami,

f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.

- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2. Obiekt budowlany należy 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, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami podstawowymi.

2. Wymagania podstawowe w projektowaniu i budowaniu

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 zapewniać spełnienie wymagań podstawowych (wprowadzonych w 1997 r. za Dyrektywą 89/106/EWG) dotyczących::

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska
- e) ochrona przed hałasem i drganiami,
- f) oszczędności energii i izolacji cieplnej przegród

Obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym:

> **techniczno – budowlanych** do których zaliczane są **warunki techniczne** ogłoszonych w rozporządzeniach przez odpowiednich ministrów resortowych w uzgodnieniu z ministrem budownictwa

> **zasadami wiedzy technicznej dotyczą normalizacji Polskich Norm powoływanych w warunkach technicznych dla spełnienia wymagań danego przepisu budowlanego.**

Wymagania podstawowe w odpowiednim zakresie powinny być uwzględnione w samym **procesie budowlanym**, czyli podczas wykonywania robót budowlanych do których należy zaliczyć:

- bezpieczeństwo ludzi, ochronę zdrowia i higieny pracy,
- ochronę mienia,
- bezpieczeństwo pożarowe,
- ochronę środowiska,
- ochronę zabytków,
- oszczędność energii,
- ochronę przed hałasem i drganiami,
- ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich,

Przedmiotem projektowania i wykonawstwa (realizacji) przedsięwzięć w procesie budowlanym mogą być zgodnie z art. 3 obiekty budowlane do których zaliczamy budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz budowle stanowiące całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,

3. Przepisy techniczno – budowlane a Polskie Normy

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.

(1) Warunki techniczne

Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób określony w **18** przepisach techniczno - budowlanych do których aktualnie zaliczane są:

1) **warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie WY2002** (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, z późn. zm.)

2) **warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych** (Dz. U. z 1999, Nr 74, poz. 836),

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. 43 i z 2010 r. Nr 65, poz. 407),

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 oraz z 2007 r. Nr 240, poz. 1753),

10) **warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie** (Dz. U. z 1997 r. Nr 132, poz. 877 i z 2009 r. Nr 108, poz. 907),

11) **warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane 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 budowla hydrotechniczne i ich usytuowanie** (Dz. U. z 2007 r. Nr 101, poz. 645),

13) **warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie** (Dz. U. 2010 r. Nr 65, poz. 408),

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 2010 r. Nr 65, poz. 409),

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 ich usytuowanie** (Dz. U. z 2005 r. Nr 210, poz. 1864)
- 18) **warunki techniczne użytkowania oraz szczegółowego zakresu kontroli morskich budowli hydrotechnicznych** (Dz. U. z 2006 r. Nr 206, poz. 1516)

(2) Odstępstwa od przepisów warunków technicznych

W rozumieniu **art. 9** Prawa budowlanego w przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się **odstępstwo** od przepisów techniczno-budowlanych – warunków technicznych **WT2002** oraz **WT2008**, które w odniesieniu do:

§ 1. Rozporządzenie [10][11] ustalają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniając spełnienie wymagań **art. 5** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane [1].

A. Nowoprojektowanych budynków (wg WT2002)

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych (art. 9. ust. 1) [10] dopuszcza się **odstępstwo** od **WT2002 nowoprojektowanych budynków** pod warunkiem że nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków użytkowych oraz zdrowotno - sanitarnych, a także stanu środowiska, **po spełnieniu określonych warunków zamiennych**.

2. Wszczęcie postępowania o udzielenie zgody na odstępstwo następuje na wniosek inwestora do organu administracji architektoniczno-budowlanej.

3. Wniosek o odstępstwo powinien przygotować inwestor (przy współpracy z projektantem), który składa wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenie na budowę, natomiast właściwy organ, kieruje go do właściwego ministra.

4. Wniosek do ministra (art. 9 ust. 2) [10], w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo składa (ma możliwość) właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 9 ust. 3).

5. Procedura, o której mowa w art. 9 nie powinna mieć zastosowania do obiektów wymagających zgłoszenia, pod warunkiem że organ (art. 30 ust. 6 pkt 2) nie wniesie sprzeciwu do zgłoszenia po stwierdzeniu wystąpienia przesłanek o których mowa w art. 5 ust.1 i art. 30 ust. 6 pkt.2 z naruszeniem planu miejscowego.

Wniosek do ministra powinien zawierać:

1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie - również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;

2) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;

3) propozycje rozwiązań zamiennych;

4) pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;

5) w zależności od potrzeb - pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

Minister, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 właściwy organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

B. Budynki istniejących (wg WT2008) zgodnie z § 2 ust. 1 – 4 [11].

1. Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i **przebudowie**

oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i

podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do wiązanych z nimi urządzeń

budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2 (przepisy dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, stosuje się

również do użytkowanych budynków istniejących, które na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi.”;

2. Problem **odstępstwa** budynków istniejących lub ich części w sposób odmienny od przepisów **WT2008** odnosi się wyłącznie do wykonania **nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania:**

- 1) budynków o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 1000 m²,
- 2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m²
o których mowa w Prawie budowlanym w art. 5 ust. 7 w:
 - > pkt. 1 budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - > pkt. 2 budynków używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej,
 - > pkt. 3 budynków przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata,
 - > pkt. 4 budynków niemieszkalnych służących gospodarce rolnej,
 - > pkt. 6 budynków mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku.

Wymagania, o których mowa w § 1 (WT2002), mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw ppoż. uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.”,

„3a. Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m² wymagania, o których mowa w § 1, z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań, o których mowa w ust. 2, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

4. Dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ekspertyza, o której mowa w ust. 2 i 3a, podlega również uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Na podstawie zebranych materiałów, opinii i ekspertyz technicznych – właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

(3) Polskie Normy a zasady wiedzy technicznej

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 rozporządzeniu z dnia 12. 04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie **WT2002** (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690) oraz **WT2009** (Dz. U. z 2009 r. Nr56, poz.461)

Ustawa o normalizacji obowiązująca od 1 stycznia 2003 r. wprowadza następujące uregulowania:

- Polskie Normy są obowiązujące, o ile powoływane są w ustawach lub rozporządzeniach – dla spełnienia wymagań danego przepisu, po przez traktowanie PN jako **stanu aktualnej wiedzy technicznej** sprawdzonej w praktyce., Powołane w warunkach technicznych Polskie Normy uzyskują **status rozporządzenia** spełniającego obligatoryjnie wymagania danego przepisu technicznego. Polska 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.

- Na każdym etapie procesu budowlanego można stosować Polskie Normy, szczególnie co może zapewnić 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 zamówień.

4. Warunki techniczne w budownictwie ogólnym

Obowiązujące od dnia 16 grudnia 2002 r. wprowadzone rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r. *warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002 r. 75, poz. 690), określają 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.

Spełnienie wymagań podstawowych art. 5 ustawy Prawa budowlanego w warunkach technicznych z 2002 r. określają przepisy szczegółowe:

Dział V	Bezpieczeństwo konstrukcji
Dział VI	Bezpieczeństwo pożarowe
Dział VII	Bezpieczeństwo użytkowania
Dział VIII	Higiena i zdrowie
Dział IX	Ochrona przed hałasem
Dział X	Oszczędność energii i izolacyjność cieplna

Omawiane wymagania warunków technicznych odnoszą się do cytowanych norm (PN-EN) lub z grupą norm (**Wykaz polskich norm powołanych w rozporządzeniu w Zał. Nr 1 WT2004**) - dla spełnienia danego przepisu budowlanego, poprzez traktowanie Polskich Norm jako elementu **aktualnego stan wiedzy technicznej sprawdzonej w praktyce**.

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 uwalnia 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 norma na którą się powołano.

Zmiany treści rozporządzenia w latach 2004 do 2009:

WT2004 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych (WT2002), jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2004 r. Nr 109, poz. 1156) [8] wprowadza:

- 1) w § 3 nowe i uzupełnia istniejące określenia pojęć i ich znaczenia użyte w treści przepisów,
- 2) zmiany w sytuowaniu budynków na działkach budowlanych
- 3) zmiany w wymagania ogólnych odnośnie budynków i funkcji pomieszczeń
- 4) załącznik Nr 1 „**Wykaz Polskich Norm przywołanych w rozporządzeniu**” w 50 paragrafach co łącznie dotyczy ok.135 Polskich Norm;

WT2008 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie (WT2002) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2008 r. Nr 201, poz. 1238) [11], wprowadza:

- 1) uzupełnienia istniejących przepisów dotyczących standardu energetycznego budynków na

- potrzeby projektowania budynków, ich budowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania w ramach aktów regulujących wymagania Dyrektywy 2002/91/WE;
- 2) korekty istniejącego przepisu i uzupełnienie § 328 oraz zmianę dotychczasowego brzmienia § 329 o nowe wymagania związanych z racjonalizacją użytkowania energii;
 - 3) zmiany wykazy Polskich Norm w załączniku Nr 1 wynikająca z potrzeby dostosowania ich do aktualnego stanu normalizacji.

WT2009 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniające rozporządzenie (WT2002) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2009 r. Nr 56, poz. 461) [12] wprowadza:

- 1) zmiany sytuowania budynków blisko lub na granicy działki budowlanej z poszanowaniem praw właścicieli sąsiednich działek;
- 2) zmiany obejmujących dział "bezpieczeństwo pożarowe" związane z członkostwem Polski w UE oraz przyporządkowanie klas (tzw. euroklas) materiałów i wyrobów w zakresie reakcji na ogień w stopniach palności a także klasyfikacji odporności na ogień zewnętrzny przekryć dachów;
- 3) zmiany zbioru Polskich Norm, przyjmującego normy europejskie (opracowywane przez CEN i ISO) w tekście rozporządzenia, w których występują powołania na Polskie Normy, jak również w zał. Nr 1 zmieniony „Wykaz Polskich Norm przywołanych w rozporządzeniu”

WT2010 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 grudnia 2010 r. zmieniające rozporządzenie (WT2002) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2010 r. Nr 239 poz. 1597), wprowadza aktualny **Wykaz polskich norm powołanych w rozporządzeniu** w załączniku Nr 1 do niniejszego rozporządzenia.

Praktyczne zastosowania **warunków technicznych WT2002** w Dziale V „**Bezpieczeństwo konstrukcji § 204**

ust. 1 Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie **stanów granicznych nośności** oraz **stanów granicznych przydatności do użytkowania** w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.

ust. 2 **Stany graniczne nośności** uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia.

ust. 3 **Stany graniczne przydatności do użytkowania** uważa się za przekroczone, jeżeli wymagania użytkowe dotyczące konstrukcji nie są dotrzymywane. Oznacza to, że w konstrukcji budynku nie mogą wystąpić:

- 1) lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji, jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku,
- 2) odkształcenia lub przemieszczenia ujemnie wpływające na wygląd konstrukcji i jej przydatność użytkową, włączając w to również funkcjonowanie maszyn i urządzeń, oraz uszkodzenia części niekonstrukcyjnych budynku i elementów wykończenia,
- 3) drgania dokuczliwe dla ludzi lub powodujące uszkodzenia budynku, jego wyposażenia oraz przechowywanych przedmiotów, a także ograniczające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

ust. 4 Warunki **bezpieczeństwa konstrukcji**, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji (WT2009 załącznik Nr 1 Dz. U. z 2009 r. Nr 56, poz. 461) [7], w tym:

Polskie Normy

PN-B-02000:1982 Obciążenia budowli - Zasady ustalania wartości

PN-B-02001:1982 Obciążenia budowli - Obciążenia stałe

PN-B-02003:1982 Obciążenia budowli - Obciążenia zmienne technologiczne – Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe

PN-B-02004:1982 Obciążenia budowli - Obciążenia zmienne technologiczne – Obciążenia pojazdami

PN-B-02005:1986 Obciążenia budowli – Obciążenia suwnicami pomostowymi, wciągarkami i wciągnikami
PN-B-02010:1980 PN-B-02010:1980//Az1:2006 Obciążenia w obliczeniach statycznych - Obciążenie śniegiem
PN-B-02011:1977 Obciążenia w obliczeniach statycznych - Obciążenie wiatrem
PN-B-02013:1987 Obciążenie budowli - Obciążenia zmienne środowiskowe - Obciążenie oblodzeniem
PN-B-02014:1988 Obciążenia budowli - Obciążenie gruntem
PN-B-02015:1986 Obciążenia budowli - Obciążenia zmienne środowiskowe - Obciążenie temperaturą
PN-B-03001:1976 Konstrukcje i podłoża budowli - Ogólne zasady obliczeń
PN-B-03002:2007 Konstrukcje murowe - Projektowanie i obliczanie
PN-B-03020:1981 Grunty budowlane – Posadowienie bezpośrednie budowli - Obliczenia statyczne i projektowanie
PN-B-03150:2000, PN-B-03150:2000//Az1:2001, PN-B-03150:2000/Az2:2003, PN-B-03150:2000/Az3:2004 Konstrukcje drewniane - Obliczenia statyczne i projektowanie
PN-B-03200:1990 Konstrukcje stalowe - Obliczenia statyczne i projektowanie
PN-B-03215:1998 Konstrukcje stalowe - Połączenia z fundamentami - Projektowanie i wykonanie
PN-B-03230:1984 Lekkie ściany osłonowe i przekrycia dachowe z płyt warstwowych i żebrowych – Obliczenia statyczne i projektowanie
PN-B-03263:2000 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone wykonywane z kruszynowych betonów lekkich - Obliczenia statyczne i projektowanie
PN-B-03264:2002, PN-B-03264:2002/Ap1:2004 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone - Obliczenia statyczne i projektowanie
PN-B-03300:2006, PN-B-03300:2006/Ap1:2008 Konstrukcje zespolone stalowo-betonowe - Obliczenia statyczne i projektowanie

Eurokody:

PN-EN 1990^{*)} Eurokod: Podstawy projektowania konstrukcji
PN-EN 1991 Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje
PN-EN 1992 Eurokod 2: Projektowanie konstrukcji z betonu
PN-EN 1993 Eurokod 3: Projektowanie konstrukcji stalowych
PN-EN 1994 Eurokod 4: Projektowanie konstrukcji stalowo betonowych
PN-EN 1995 Eurokod 5: Projektowanie konstrukcji drewnianych
PN-EN 1996 Eurokod 6: Projektowanie konstrukcji murowych
PN-EN 1997 Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne
PN-EN 1999 Eurokod 9: Projektowanie konstrukcji aluminiowych

^{*)} Polskie Normy projektowania wprowadzające europejskie normy projektowania konstrukcji – **Eurokody**, zatwierdzone i opublikowane w języku polskim, moga być stosowane do projektowania konstrukcji, jeżeli obejmują one wszystkie niezbędne aspekty związane z zaprojektowaniem tej konstrukcji (stanowią kompletny zestaw norm umożliwiający projektowanie). Projektowanie każdego rodzaju konstrukcji wymaga stosowania PN-EN 1990 i PN-EN 1991.

Stosowanie norm w projektowaniu konstrukcji (informacja)

Ustawa z 24 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. nr 169 poz. 1386) stanowi w art. 5 ust. 3, że stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne, ale jednocześnie w ust. 4 pozwala na powoływanie Polskich Norm w przepisach prawnych, co czyni te normy, w całości lub w stosownym zakresie powołania, integralną częścią tego przepisu.

W rozporządzeniu z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych **WT2002** zastosowano szereg powołań Polskich Norm, również w zakresie projektowania konstrukcji budynków, których wykaz **aktualnie** podaje zał. Nr 1 warunków technicznych **WT2009** (Dz. U. z 2009 r. Nr 56, poz. 461) Polskie Normy (PN-B) i Eurokody.

Polski Komitet Normalizacji ogłosił, że z dniem **31 marca 2010 r.** wycofuje Polskie Normy własne stosowane do projektowania konstrukcji budynków wymienione w załączniku Nr 1

warunków technicznych **WT2009**. Wycofanie norm PN-B nie oznacza ich unieważnienia, ani zakaz ich stosowania.

Rozporządzenie **WT2009** jest obowiązujące, niezależnie od aktualnego statusu powołanych w nim Polskich Norm. Tak długo jak rozporządzenie nie zostanie zmienione w zakresie powołanych Polskich Norm, to zarówno normy aktualne **Eurokody**, jak i wycofane **PN-B** mogą być – w zależności od decyzji projektanta – podstawą wykonania projektu budowlanego budynku. Stosowanie Eurokodów jest dobrowolne, nie istnieje w tej sprawie prawny nakaz ani zakaz.

Polskie Normy dotyczące projektowania konstrukcji budowlanych zastępują odpowiednie **Eurokody** bez okresu przejściowego w którym istnieje możliwość współistnienie równoległe Eurokodów z normami krajowymi własnymi (PN-B).

Eurokody dotyczą projektowania zarówno konstrukcji wykonywanych na miejscu budowy, jak i wyrobów budowlanych będących elementami konstrukcyjnymi.

Informacja Ministerstwa Infrastruktury

w sprawie stosowanie Eurokodów w projektowaniu budynków z dnia 20 kwietnia 2010 r. stwierdza, że wprowadzenie do zbioru Polskich Norm - europejskich, norm projektowania konstrukcji – **Eurokodów** (PN-EN 1990-1999) – oraz nadaniem dotychczasowym normom **PN-B** z tego zakresu statusu norm wycofanych, – stanowi możliwość współistnienie równoległego Eurokodów z normami krajowymi własnymi PN-B.

Od decyzji projektanta zależy wybór zestawu norm dla wykonania projektu budowlanego budynku, czy zastosuje dla spełnienia warunku bezpieczeństwa konstrukcji w obliczeniach aktualne normy **Eurokody**, czy wycofane **PN-B**.

5. 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

5.1. Obowiązki i prawa inwestora

Inwestor – to osoba fizyczna lub prawna, podejmująca budowę, pełniąca wiodącą rolę jako uczestnik procesu inwestycyjnego dysponująca finansami, podejmująca różne rozstrzygająca i decyzje (także nieprawidłowe) dla inwestycji ale także ponosząca skutki błędów w inwestowaniu i wadliwego doboru partnerów.

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 obowiązki:

- > ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.
- > zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

5.2. Obowiązki i uprawnienia nadzoru inwestorskiego

Do 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.

Zwykłe działania inspektora. mogą sięgać bardzo głęboko w zrealizowane roboty budowlane, żądanie np. udokumentowania dopuszczenia do stosowania użytych wyrobów (znakowanych **B** i **CE**), usunięcia zagrożeń lub stwierdzonych wad, ponowne wykonanie robót wykonanych wadliwie, odkrycie tego, co zostało wykonane i zakryte, aby sprawdzić, jak zostało wykonane.

5.3. Obowiązki i uprawnienia projektanta

Do podstawowych obowiązków i uprawnień (art. 20 i 21) 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) sprzedanie 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.

7) 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,

8) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu nadzoru budowlanego w zakresie:

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.

5.4. Obowiązki i uprawnienia kierownika budowy

Do podstawowych obowiązków i uprawnień (art. 22 i 23) 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) protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz 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 prowadzeniach instalacji, urządzeń i przewodów kominowych
- 8) wstrzymania robót budowlanych po stwierdzeniu możliwości powstania zagrożenia, bezpieczeństwa życia 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, odstępowanie 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”

6. Kwalifikacje zawodowe uczestników procesu budowlanego

6.1. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie

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 GUNB po 1995 r.
- 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).

6.2. 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:

- projektowania,
- kierowania robotami budowlanymi.

Uprawnienia do projektowania stanowią podstawę do:

> projektowanie, sprawdzanie projektów i sprawowanie nadzoru autorskiego (art.12 ust. 1 pkt. 1)

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

- > kierowania budową i innych 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)

Informacja dodatkowa o uprawnieniach przy zabytkach nieruchomych:

Uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi i wykonywania nadzoru inwestorskiego przy zabytkach nieruchomych stanowią odpowiednie uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa budowlanego oraz odbyta co najmniej **2-letnia praktyka zawodowa na**

budowie przy zabytkach nieruchomych zgodnie z § 8 ust. 1 rozporządzenia Dz. U. z 2004 r. Nr 150, poz.1579 [30] poświadczona przez Inwestora.

6.3. 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),

Uprawnienia budowlane nadawane były w specjalności:

- > **architektonicznej** (art.361)
- > **konstrukcyjno – budowlanej** (art. 362)
- > **instalacji sanitarnych** (art. 363)
- > **kierowania robotami i sporządzania projektów przez technika budowlanego** (art. 364).

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), Uprawnienia budowlane nadawane były w specjalności:

a) w budownictwie powszechnym:

- > **architektonicznej**
- > **konstrukcyjno-inżynierskiej**
- > **instalacji i urządzeń sanitarnych**
- > **instalacji urządzeń elektrycznych**

b) w budownictwie specjalnym:

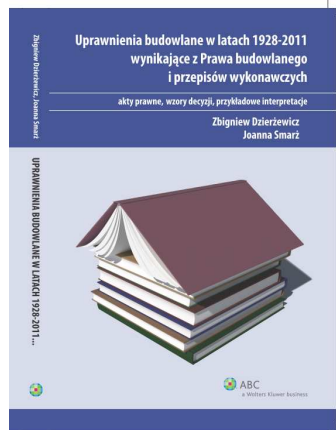
- > **inżynierii wodnej,**
- > **inżynierii sanitarnej,**
- > **melioracji wodnych.**

1974- 1994 Ustawa z dnia 24.10.1974 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 1974 r. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.), Uprawnienia budowlane nadawane były w specjalności:

- > **architektonicznej,**
- > **konstrukcyjno – budowlanej,**
- > **konstrukcyjno – inżynierskiej,**
- > **instalacyjno – inżynierskie**
- > **wodno – melioracyjnej.**

Zakres uprawnień budowlanych należy odczytywać zgodnie z treścią decyzji o ich nadaniu, przy uwzględnieniu przepisów będących podstawą ich nadania. Wątpliwości co treści uprawnień, wyjaśnia (wg art. 113 § 2 Kpa) właściwa Izba samorządu budowlanego [17]

Interpretację uprawnień budowlanych wydanych w latach 1928 – 1994 według specjalności i zakresów z przykładami (kopie decyzji), umożliwi publikacja książkowa „**Uprawnienia budowlane w latach 1928 – 2011** wynikające z Prawa budowlanego i przepisów wykonawczych” autorzy: Zbigniew Dzierżewicz i Joanna Smarż, wydanie ABC Wolters Kluwer, W-wa, 2011 r.



Księgarka internetowa www.profinfo.pl

Powyższe wydawnictwo może być przydatne w działalności:

- 1) **Właściwych organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego** zobowiązanych przez ustawodawcę do sprawowania nadzoru i kontroli nad posiadaniem przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji (art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. d w zw. z art. 84a ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane z 1994 r.).
- 2) **Inwestorów** na etapie przygotowania i realizacji procesu inwestycyjnego obowiązków zapewnienia posiadania odpowiednich kwalifikacji zawodowych osób związanych z opracowaniem dokumentacji projektowej, objęciem funkcji kierownictwa budowy i ustanowieniem funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.
- 3) **Komisji przetargowych** przy ocenie ofert w zakresie spełnienia warunków określonych w art. 22 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. z 2010 r.) odnośnie posiadania uprawnień niezbędnych do wykonywania określonych działalności lub czynności.

7. Odpowiedzialność osób pełniących samodzielne funkcje

7.1 . 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**.

Przez zdarzenie prawne rozumie się działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w następstwie których została wyrządzona szkoda.

7.2. 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.

7.3. 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 występów 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,

Popełnienie 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,

7.4. 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 grzywnien 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,

Sąd rejonowy orzeka 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. 7 (organizuje doraźną pomoc, zabezpiecza miejsce katastrofy, zawiadamia o katastrofie właściwe organy)
- 2) 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 rażący **nie przestrzega przepisów art. 5,**
 - 1a) przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, nie dopuszczone do obrotu z naruszeniem przepisu art. 10
 - 3) dokonuje rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając przepisy art. 28 (*bez pozwolenia na rozbiórkę*) lub art. 31 ust. 2 (*bez zgłoszenia rozbiórki*),
 - 4) przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4 (*zawiadomienia o rozpoczęciu robót*), art. 42 (*zapewnienia 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*),

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).

8. 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]
- 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.[2]

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.

Odpowiedzialność pracowników organów administracji wynika z następujących aktów prawnych:

- 1) **odpowiedzialność karna** - indywidualna za przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków urzędniczych przewidzianą w art. 231 Kodeksu karnego, (Dz. U. z 1997 r. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
- 2) **odpowiedzialność dyscyplinarna** z nie dopełnienie obowiązku, nie załatwiają sprawy w terminie z naruszeniem obowiązków pracownika (art. 38 Kodeksu postępowania administracyjnego Dz. U. z 2011 Nr 6, poz. 18) – w postaci upomnienia lub kary dyscyplinarnej)
- 3) **odpowiedzialność majątkowa funkcjonariuszy publicznych za rażące naruszenie prawa** (Dz. U. z 2011 r. Nr 34, poz.173) w skutek działania urzędnika z rażącym naruszeniem prawa, dany organ władzy publicznej, będzie zmuszony wypłacić stronie postępowania odszkodowanie, a kierownik danego organu będzie zobowiązany do rozpoczęcia postępowania, którego celem będzie „odzyskanie” odszkodowania od urzędnika w wysokości **dwunastokrotności miesięcznego wynagrodzenia** na dzień działania lub na koniec okresu zaniechania, które spowodowało rażące naruszenie prawa.

9. Budowlany proces inwestycyjny

9.1. Stadia w realizacji inwestycji

Inwestowanie w budownictwie – działalność gospodarcza inwestorów, polegająca na ponoszeniu nakładów finansowych w celu osiągnięcia zysku, na tworzenie nowych obiektów budowlanych lub ich przebudowę dla spełnienia 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 oraz realizator procesu budowlanego, dysponujący finansami, podejmujący różne rozstrzygające i decyzje dla inwestycji ale także ponoszący 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.

Fazy procesu inwestycyjnego

- przeprowadzenie analizy opłacalności podjęcia inwestycji, zakup gruntu, określenie podstawowych parametrów inwestycji,
- określenie założeń projektu z punktu widzenia inwestora,
- zarządzanie procesem projektowania, ustalanie kosztów inwestycji,
- przygotowanie budowy - wykonanie dokumentacji projektowej, wybór wykonawców, przygotowanie zaopatrzenia materiałowego,
- budowa (realizacja),
- zapewnienie koordynacji robót i bezpieczeństwa wykonywania wszystkich procesów technologicznych, kontrola kosztów oraz postępu robót,
- przekazanie do użytku - odbiór robót, likwidacja usterek,
- eksploatacja i utrzymanie obiektu - zarządzanie użytkowaniem, planowanie remontów.

Działania inwestora w zakres podjętych decyzji inwestycyjnych w budownictwie wyróżnia się w **fazie I** następujące opracowania przedinwestycyjnych

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

Dla inwestycji prostych lub robót jednorodnych należy pominąć opracowanie studiów i analiz przedprojektowych czy studium wykonalności inwestycji.

W celu realizacji przedsięwzięcia budowlanego na etapie przygotowania inwestycji w świetle zamówień publicznych, należy wykonać w **fazie II** czynności i opracowania

- > projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę
- > dokumentacja projektowa dla przeprowadzenia przetargu
- > projekt wykonawczy
- > dokumentacja budowy

> dokumentacja powykonawcza

9.2. 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,

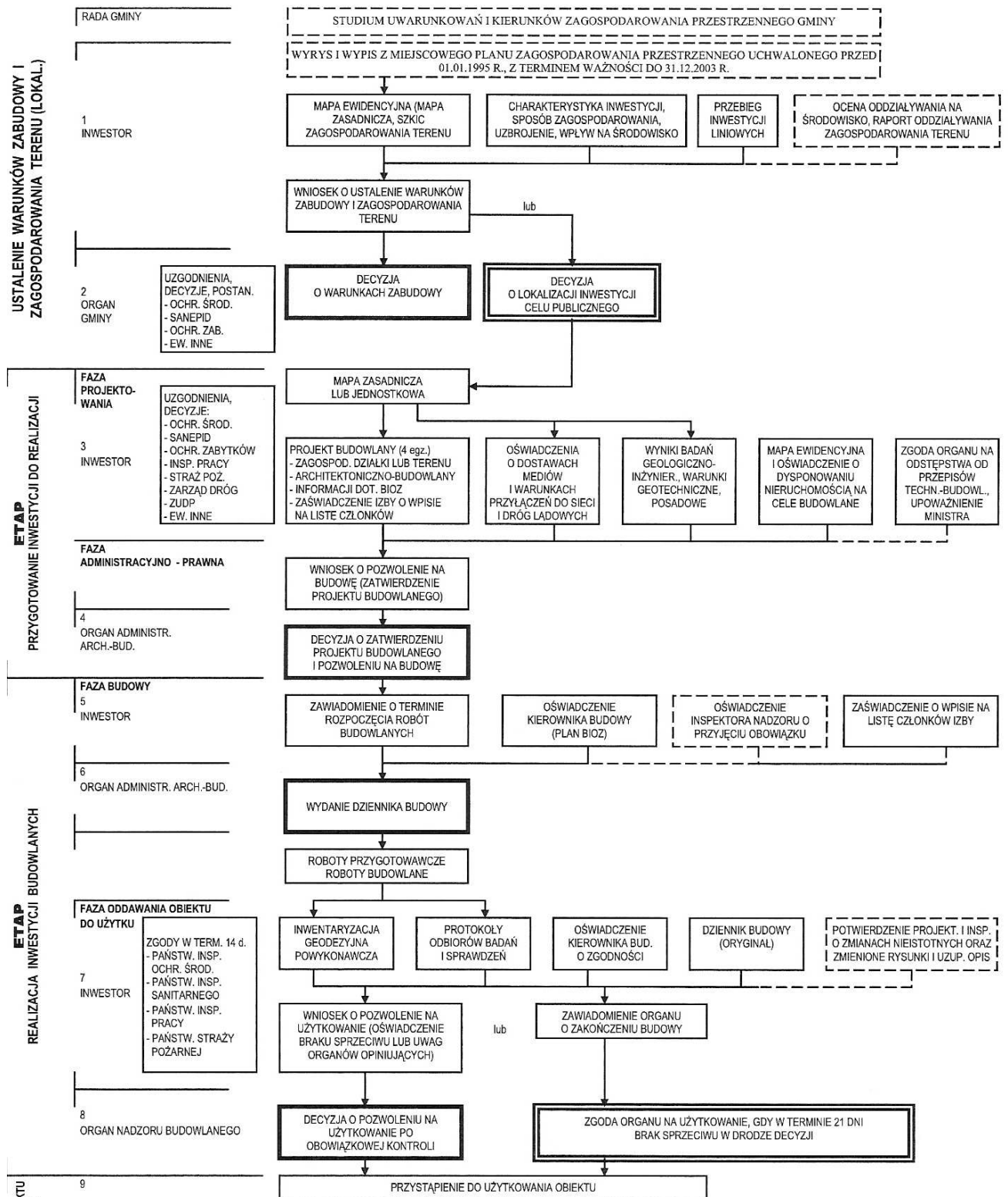
Przedmiotem projektowania i wykonawstwa (realizacji) w procesie budowlanym mogą być zgodnie z art. 3 [2] **obiekty budowlane** do których zaliczamy **budynki** wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz **budowle** stanowiące całość techniczno-użytkową z instalacjami i urządzeniami oraz przedsięwzięcia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

10. Faza realizacji inwestycji

10.1. 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 aktualnym 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.

Informacji o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy

Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu inwestycji w wypadku aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust.1) następuje na wniosek **I n w e s t o r a**, który występuje z wnioskiem o:

- 1) **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) **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**),

Ustalenie przeznaczenia terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu inwestycji w wypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust.2) następuje na wniosek **I n w e s t o r a**, który występuje z **wnioskiem** o:

- wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (**wzór Nr 4**),
- wydanie decyzji o warunkach zabudowy (**wzór Nr 5**),
- wydanie decyzji o warunkach zabudowy o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (**wzór Nr 6**),
- przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy (**wzór Nr 7**)

Wymagania ogólne dotycząc decyzji lokalizacyjnych:

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

1) **Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** przypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja celu publicznego” - stanowiąca 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 i jedn. tekst z

2010 r. Nr 102, poz.651) oraz zgodnie z art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3],

Ustawa [3] w ramach inwestycji celu publicznego, wyróżnia:

- **inwestycje lokalne celu publicznego** – swym zasięgiem obsługują jedną gminę,
- **inwestycje ponadlokalne celu publicznego** – swoim zasięgiem obejmują więcej niż jedną gminę lub mają zasięg powiatowy, wojewódzki i krajowy.

Zawartość wniosku o ustalenie lokalizacji (art. 52 ust. 2):

- określenie granic terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej
- charakterystyka inwestycji, obejmująca:
 - > zapotrzebowanie na wodę i energię, gospodarkę ściekami i odpadami,
 - > sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych (w formie opisowej i graficznej)
 - > parametry techniczne inwestycji oraz jej wpływ na środowisko

Nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycje celu publicznego roboty budowlane (art. 50 ust. 2):

- polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz użytkowania obiektu, nie zmieniają formy architektonicznej, nie wymagają oceny oddziaływania na środowisko,
- niewymagające pozwolenia na budowę.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (art. 54) określa:

- rodzaj inwestycji;
- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania w zakresie:
 - > ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - > ochrony środowiska, zdrowia ludzi i dziedzictwa kulturowego ,
 - > obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - > wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
 - > ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- mapę z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

INNE INWESTYCJE NIŻ CELU PUBLICZNEGO

2) **Decyzja o warunkach zabudowy dla innych inwestycji niż celu publicznego** w przypadku **braku** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 2 pkt 2) wydawana jest na wniosek inwestora
(wzór nr 5)

Zawartość wniosku o ustalenie lokalizacji (art. 52 ust. 2):

- określenie granic terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej
- charakterystyka inwestycji, obejmująca:
 - > zapotrzebowanie na wodę i energię, gospodarkę ściekami i odpadami,
 - > sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie i gabaryty projektowanych obiektów budowlanych (w formie opisowej i graficznej)
 - > parametry techniczne inwestycji oraz jej wpływ na środowisko

Decyzja o ustaleniu lokalizacji (art. 54) wydają (art. 60) : wójt, burmistrz albo prezydent miasta, określając:

- rodzaj inwestycji;
- warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania w zakresie:

- > ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- > ochrony środowiska, zdrowia ludzi i dziedzictwa kulturowego ,
- > obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- > wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
- > ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- mapę z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

Procedura ustalania wymagań dla nowej zabudowy (decyzji) określa rozporządzenie 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 terenu, właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej **obszar analizowany** w którego granice są wyznaczone w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i nie mniejszej jednak niż 50 m.

Analiza terenu do **decyzja** powinna określić (§ 1) 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 [3]) jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- > co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie nowej zabudowy w zakresie gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- > teren ma dostęp do drogi publicznej;
- > istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- > teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

Wnioski z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonej w związku z wydaniem warunków zabudowy stanowią załącznik do **decyzji** zawierający część tekstową i graficzną (§ 3 ust. 1) .

Procedura i przebieg postępowania w ustaleniu innej zabudowy

- **decyzję** dotyczącą tego samego terenu (art. 63) może uzyskać kilka osób (decyzja nie rodzi praw do terenu)
- informacja o decyzji musi dotrzeć do wszystkich zainteresowanych i jeśli po upływie 14 dni odwołanie nie wpłynie, decyzja uprawomocnia się i można się starać o pozwolenie na budowę,
- **decyzję** o pozwoleniu na budowę **otrzymuje tylko jedna osoba**
- możliwość przeniesienia decyzji na rzecz innej strony (art. 64. ust. 5)
- **decyzja** jest wydawana **w ciągu 1 miesiąca**, a gdy sprawa jest skomplikowana do 2 miesięcy (Kpa)
- postępowanie można zawiesić na czas nie dłuższy niż **9 miesięcy** od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy; **wznowienie** jak dla inwestycji celu publicznego (art. 62)
- od decyzji można się odwołać do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w ciągu 14 dni (Kpa).

- **Zawieszenie postępowania** (art. 62)
- postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na okres nie dłuższy niż 9 miesięcy od złożenia wniosku;
- Postępowanie może być podjęte i wydanie decyzja, jeżeli:
 - > w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego *albo*
 - > w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany.

Odszkodowania

Jeżeli decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wywołuje obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości, to stosuje się odpowiednio odszkodowanie lub opłaty ;,

art. 36 > odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę *albo* wykupienie nieruchomości lub jej części

art. 37 > wysokość roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (można zgłaszać w terminie do 5 lat)

art. 36 > wysokość opłaty pobieranej jednorazowo do wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości przy czym roszczenia właściciela lub użytkownika wieczystego ponosi inwestor

10. 2. Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko „RAPORT”

Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Jedn. tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 [4]) określa nowe podejście do oceny oddziaływania na środowisko **przedsięwzięcia** (art. 46 ust. 2) – **zamierzenia budowlanego** jako 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 mogących **zawsze** znacząco oddziaływać na środowisko dla których **raport** jest obowiązkowy
- **grupa II** - przedsięwzięcia mogących **potencjalnie** znacząco oddziaływać na środowisko dla których raport może być wymagany.

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 2008 r. Nr 25, poz. 150) [4] oraz aktów wykonawczych [5][21][22].

Planowane przedsięwzięcia, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony [30] i jeżeli może znacząco oddziaływać na ten obszar - dopuszczalne jest do realizacji wyłącznie po uzyskaniu „decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach”.

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

W zależności od klasyfikacji przedsięwzięcia [6] (**grupa I** lub **II**) należy opracować i dołączyć do wniosku:

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

Jeżeli wymagane jest sporządzenie raportu (art. 50), Wnioskodawca dołącza **RAPORT do wniosku** o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Właściwy organ (art. 56) wydać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony.

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.

Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydaje:

- 1) wojewoda - w przypadku:
 - a) będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko (dróg, linii kolejowych, instalacji do przesyłu ropy naftowej substancji chemicznych lub gazu, sztucznych zbiorników wodnych, napowietrznych linii elektroenergetycznych),
 - 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.

10.3. Oświadczenie o prawie do terenu na cele budowlane

Prawie 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 ustaw [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.

Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2011 r.

Prawo do dysponowania nieruchomością **nie jest wymagane** w postępowaniu naprawczym, przeprowadzonym na podstawie ustawy [1] 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] ponieważ nie stanowi podstawy do wydania decyzji nakładającej na inwestora obowiązek złożenia, przewidzianego w art. 32 ust. 4 pkt 2 tej ustawy, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W postanowieniu naprawczym organ może zakończyć sprawę wydaniem decyzji nakazującej zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. NSA podkreślił, że ustawodawca wskazał, w jakich przypadkach i w jakich sprawach prowadzonych na podstawie Prawa budowlanego właściwy organ możliwe żądać wykazania przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością w drodze oświadczenia o posiadaniu tego prawa.

10.4. Dokumentacja projektowa inwestycji w świetle aktualnych ustaw:

A. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz.2016 z późn. zm)) zgodnie z art. 34 dla uzyskania pozwolenia na budowę stanowi: **projekt budowlany spełniający wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury** (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133) [9] obejmujący:

- (1) projekt zagospodarowania działki lub terenu,
- (2) projekt architektoniczno – budowlany,
- (3) projekty przyłączy,

B. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177) zgodnie z art. 31- 33 dla przeprowadzenia procedury przetargowej i wyboru wykonawcy robót budowlanych, stanowi: **dokumentacja projektowa spełniająca wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury** (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz.2072) [14] obejmująca:

- (1) projekt budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych,
- (2) projekty wykonawcze , będące 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 projektowych

10.4. 1. Projekt budowlany

W procesie budowlanym w rozumieniu art. 34 Prawa budowlanego dokumentację stanowi projekt budowlany który powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego z 2003 r. [10].

Projekt budowlany należy opracować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych o których mowa w art. 7 (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowania i warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych) oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, spełniając wymagania podstawowe określone w art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

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 dnia **1 stycznia 2009 r.** zgodnie z rozporządzeniem z dnia 6 listopada 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz.1239) [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, niewielkie 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, wrót, 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) Projekt przyłączy i sieci uzbrojenia terenu – może stanowić zarówno część składową projektu budowlanego lub oddzielne opracowanie zawierające przebieg i parametry techniczne uzbrojenia terenu: energetycznego i telekomunikacyjnego, gazowego, sieci ciepłowniczej, wodociągowego i kanalizacyjnego.

Inwestor jest zobowiązany uzyskać od właściwych jednostek organizacyjnych zapewnić dostawy energii, wody, ciepła i gazu oraz odbioru ścieków a także warunki przyłączenia obiektu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej dla prac projektowych.

Projekt sieci i przyłączy podlega opiniowaniu i uzgodnieniu przez ZUDP zgodnie z procedurą wg pkt 10.4.3 niniejszego opracowania(KONSPEKTU)

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

Wymagania art. 20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane [2] stanowią, że projektant, ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę

Projektant i sprawdzający (art. 20 ust. 4) mają obowiązek do projektu budowlanego dołączyć oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

10.4.2. Projekt wykonawczy

Dla przeprowadzenia procedury przetargowej i dokonanie wyboru wykonawcy robót budowlanych w procesie **zamówień publicznych** zgodnie z art. 31 – 33 ustawy [6], należy opracować **dokumentację projektową spełniającą wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz.2072)** [7] dla obiektów realizowanych ze środków publicznych.

W świetle **art. 31 ust. 1** „zamawiający” **opisuje przedmiot zamówienia** za pomocą cech technicznych i jakościowych, z zachowaniem **Polskich Norm** przenoszących normy europejskie (art. 30 ust. 1):

- a) na **roboty budowlane** za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.
- b) jeżeli przedmiotem jest **zaprojektowanie i wykonanie robót** w rozumieniu ustawy Prawo budowlane 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 budowlanych ważną rolę odgrywa **projekt wykonawczy**, który w świetle rozporządzenia o zakresie i formie dokumentacji projektowej [7] stanowi :

> uzupełnienie i uszczegóławie projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia:

- 1) przedmiaru robót,
- 2) kosztorysu inwestorskiego,
- 3) przygotowania oferty przez wykonawcę
- 4) realizacji robót budowlanych.

> zawierać rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót, których przedstawienie (odzwierciedlenie) na rysunkach projektu budowlanego wraz z wyjaśnieniami opisowymi nie jest wystarczające dla potrzeb w projekcie budowlanym a dotyczących:

- 1) części obiektu,
- 2) rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałowych,
- 3) detali architektonicznych oraz urządzeń budowlanych,
- 4) instalacji i wyposażenia technicznego

> dotyczyć w zależności od zakresu i rodzaju robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia:

- 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.

Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio jak dla projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz.133).

10.4.3. Opiniowanie i uzgodnienie projektu budowlanego

Obowiązek uzyskania opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych, należy do kompetencji projektanta (art. 20 ust. 1 pkt 2 ustawy [2]), może także wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunków zabudowy lub z przepisów szczególnych.

Uzgodnienie projektu (§ 8 ust.1) dotyczy głównie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu, które dokonuje Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej (**ZUDP**) w formie opinii, wydawanej z upoważnienia starosty przez przewodniczącego zespołu – zgodnie z rozporządzeniem z dnia 2 maja 2001 r w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadnia dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2001 r. nr 38, poz.455).

Do kompetencji Zespołu należy uzgadnianie lokalizacji projektowanych sieci uzbrojenia terenu - nadziemne i podziemne przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne z wyłączeniem melioracji szczegółowych, a także podziemne tunele, przejścia, parkingi, zbiorniki, itp.

Uzgodnieniu nie podlegają np. przepusty, pojedyncze szafki kablowe, gazowe i kominki wentylacyjne, instalacje wewnętrzne do zasilania domofonów, bram, punkty świetlne i iluminacje, kotwy, uziemienia i instalacje odgromowe, obiekty kubaturowe, ekrany akustyczne itp.

Uzgodnienie projektowanych sieci uzbrojenia terenu dokonuje się po uprzednim zbadaniu bezkolizyjności usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu z już istniejącymi i projektowanymi innymi przewodami i urządzeniami, z obiektami budowlanymi, znakami geodezyjnymi, grawimetrycznymi i magnetycznymi, zielenią wysoką, pomnikami przyrody, a także po zbadaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uzgodnień (§ 8 ust.2) w pasie drogowym lub liniach rozgraniczających drogi dokonuje się w oparciu o przepisy o drogach publicznych, a także o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Uzgodnienie – opinia ZUDP

Uzgodnienie projektu sieci uzbrojenia terenu (§ 9 ust.1) dokonywane jest na **wniosek** (wzór Nr) inwestora lub jego upoważnionego przedstawiciela (pełnomocnictwo) wraz z dowodem opłaty skarbowej za to upoważnienie. Wniosek z określeniem zakresu projektu z wykazem rodzajów sieci oraz urządzeń objętych uzgodnieniem oraz adresem inwestycji z podaniem nazwy miejscowości (lub obrębu ewidencyjnego), nazwy gminy, numeru działki, numeru arkusza mapy ewidencyjnej itp.

Załączniki do wniosku:

- > 3 egzemplarze projektu wraz opisem technicznym uzgadnianych sieci
- > 1 oryginał mapy do celów projektowych (*lub kserokopia takiej mapy, którą urzędnik potwierdzi na miejscu*)
- > decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli dla danego terenu nie ma uchwalonego MPZP
- > warunki techniczne podłączenia obiektu do istniejących sieci uzbrojenia terenu, uzyskane od jednostek zarządzających tymi sieciami,
- > orientacja położenia projektu oraz sieci w skali 1:5000 lub 1:10000 wraz z określeniem stron świata

Projekt sporządza się na aktualnej mapie, wykonanej według zasad określonych w rozdziale 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25, poz. 133), zawierającej dodatkowo przebieg projektowanych sieci uzbrojenia terenu uzgodnionych dotychczas przez starostę oraz położenie znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych.

Przedłożony do uzgodnienia projekt podlega ocenie w ZUDP w zakresie:

- 1) zgodności z wnioskiem o uzgodnienie,
- 2) prawidłowości mapy wykorzystanej do projektowania w zakresie: obszaru, skali, treści, aktualności i czytelności oraz klauzul przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 3) czytelności graficznej projektowanych elementów.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w sporządzeniu mapy lub projektu, niekompletności przedkładanych dokumentów albo konieczności dodatkowych wyjaśnień i uzupełnień, wniosek zwraca się inwestorowi, z zachowaniem formy pisemnej, w trybie określonym w art. 64 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Uzgadnianie sieci będących przyłączami do budynku lub budowli, w części usytuowanej na nieruchomości, w stosunku do której wnioskodawca posiada prawo do dysponowania terenem na cele budowlane, o którym mowa w art. 3 pkt 11 ustawy [1] nie wymaga przedłożenia wniosku na posiedzeniu zespołu ZUDP i zasięgnięcia opinii jego członków.

Uzgodnienia w formie opinii (ZUDP), wydawane jest inwestorowi z upoważnienia starosty przez przewodniczącego zespołu wraz z dwoma egzemplarzami projektu w terminie **14 dni** od dnia przedłożenia wniosku.

W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony do **30 dni**. Niezajęcie stanowiska przez zespół w tych terminach uznaje się za brak zastrzeżeń do przedstawionego projektu.

Inwestor ponosi opłatę za uzgodnienie według zasad określonych w odrębnych przepisach.

Każdy egzemplarz projektu zaopiniowany przez ZUDP opatrywany jest: **Klauzulą potwierdzającą dokonanie uzgodnienia, usytuowania projektowanych sieci i uzbrojenia terenu**

w której w szczególności należy określić: nazwę organu uzgadniającego usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu, wyszczególnienie uzgadnianych sieci uzbrojenia terenu oraz numer i datę opinii. Wzór klauzuli określa załącznik do rozporządzenia:

Okres ważności opinii ZUDP.

1. Opinia ZUDP zachowuje ważność przez okres **3 lat**. W przypadku jednak wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, opinia ta zachowuje ważność tak długo, jak długo jest ważna wydana decyzja. W celu zachowania projektu na zasadniczej mapie miasta inwestor zobowiązany jest powiadomić ZUDP o uzyskanym prawomocnym pozwoleniu na budowę.
2. Opinia traci ważność w przypadku, gdy inwestor albo organy administracji architektoniczno - budowlanej lub nadzoru budowlanego powiadomią ZUDP o utracie ważności, zmianie lub uchyleniu decyzji o warunkach zabudowy, zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz pozwoleniu na budowę.

Przechowywanie opinii ZUDP

Akta spraw prowadzonych przez ZUDP przechowywane są przez okres **3 lat**:

- 1) opinia,
- 2) jeden egzemplarz projektu,
- 3) protokół posiedzenia zespołu zawierający w szczególności:
 - a) wykaz rozpatrywanych wniosków,
 - b) listę obecności członków zespołu,
 - c) uwagi i zalecenia dotyczące poszczególnych wniosków, potwierdzone podpisami członków zespołu.

Inwentaryzacja powykonawcza sieci

Po zrealizowaniu projektu sieci i przyłączy przeprowadzana jest geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, która powinna obejmować 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.

10.4.4. Odstępstwa istotne od zatwierdzonego projektu budowlanego

Jeżeli w czasie realizacji budowy są wprowadzane **zmiany istotne** w stosunku do projektu budowlanego, właściwy organ uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 36a ust.2) i nakłada na inwestora w określonym terminie obowiązek sporządzenia i przedstawienia **zamiennego** projektu budowlanego (art.51 ust. 1 pkt 3). oraz wydaje nową decyzję o pozwoleniu na budowę odpowiednio do zakresu tych zmian (art. 36a ust. 3).

Wprowadzony dodatkowo **art. 36a ust. 5** po nowelizacji ustawy Prawo budowlane w dniu 16. 04. 2004 r. [2] określa, **istotne odstępstwa** (od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę), o ile one dotyczą:

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

Projektant dokonuje (art. 36a ust. 6) kwalifikacji zamierzonego odstępstwa (istotnego) oraz jest obowiązany zamieścić w zamiennym projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunki i opis) dotyczące odstępstw istotnych od zatwierdzonego projektu.

Istotnego odstąpienia **nie obejmuje** zmiana technologii realizacji budynku czy też materiałów konstrukcyjnych (np. zaprojektowane murowane ściany zostają zrealizowane w technologii uprzemysłowionej z gotowych elementów ściennych prefabrykowanych typu wielka płyta).

10.5. Decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę.

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej **decyzji o pozwoleniu na budowę** (art. 28 ust. 1 i 2) 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 z załącznikami:

- a) 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleńiami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi oraz zaświadczeniami o prawie do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych przez projektanta, kierownika budowy (robót) oraz inspektora nadzoru inwestorskiego,

- b) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością (terenem) na cele budowlane, zgodnie z § 1 pkt 1 (zał. nr. 1) [12]
- 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 [7] (**wzór Nr 11**) lub o przeniesieniu decyzji art. 40 [1] (**wzór Nr 12**),
- 2) Obiekty, wymienione w art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 30 [1] 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:
 - a) OŚWIADCZENIE projektanta lub osoby sprawdzającej projekt budowlany (**wzór Nr 14**), zgodnie z art. 20 ust. 4 [1],
 - b) OŚWIADCZENIE posiadaniu prawa do dysponowania nie – ruchomością na cele budowlane (**wzór Nr 10**) [11],
 - 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

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) 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).

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 właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

- 4) Uzyskanie pozwolenia na budowę na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 1 i art. 36 [1] następuje w formie **decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę / rozbiórkę / wykonanie robót budowlanych** określoną w załączniku nr 3 do rozporządzenia [11] (**wzór Nr 16**).

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) 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 2-ech lat, w którym decyzja stała się ostateczna lub jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata .

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 [12], (**wzór Nr 16**) stanowi podstawę prowadzenia robót budowlanych oraz określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie.

10.6. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części została określona w następujących przepisach:

> Ustawie Prawo budowlane w art. 71 (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623)

> Rozporządzeniu w sprawie warunków i trybu postępowania o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz.1131)

ZGŁOSZENIE NA ZMIANĘ SPOSOBU UŻYTKOWANY

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 71 ust 2) wymaga **zgłoszenia** właściwemu organowi.

W **zgłoszeniu** należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz dołączyć:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) oświadczenie o posiadaniu prawa do terenu
- 4) 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;
- 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, poprzez zmianę warunków: bezpieczeństwa pożarowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń oraz naprawa popowodziowych – dołącza na jest ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;
- 6) w zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami.

W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada na obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

Zgłoszenia (art. 71 ust. 4) należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

Właściwy organ **wnosi sprzeciw** (art. 71 ust. 5), jeżeli zamierzona zmiana:

- 1) wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) może spowodować niebezpieczeństwo:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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

- 1) wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, wymagany przy zgłoszeniu

Po upływie wyznaczonego terminu, właściwy organ sprawdza wykonanie nałożonych obowiązków wymagany przy zgłoszeniu, i w przypadku stwierdzenia jego wykonania - w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, albo obiektu budowlanego lub jego części jest nadal użytkowania, (pomimo jego wstrzymania), właściwy organ, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ PRZY ZMIANIE SPOSOBU UŻYTKOWANY

Jeżeli zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części jest związana z koniecznością wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę (wniosek), pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania może być udzielone w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Do **wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę** na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy załączyć:

- 1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości (działki budowlanej) i innych obiektów budowlanych na działce wnioskodawcy i działkach sąsiednich, z oznaczeniem części obiektu, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
- 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego, jego konstrukcję, dotychczasowe i zamierzone przeznaczenie, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby również danymi technologicznymi;
- 3) rysunki niezbędne do określenia charakterystyki techniczno-użytkowej adaptacji obiektu lub jego części;
- 4) ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub przez rzeczoznawcę budowlanego w zakresie obejmującym odpowiednią specjalność – w przypadku zmiany sposobu użytkowania, poprzez zmianę warunków: bezpieczeństwa konstrukcji i pożarowego lub układ obciążeń oraz naprawa zniszczeń popowodziowych
- 5) dowody uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień, pozwoleń, opinii lub innych dokumentów wymaganych zgodnie z art. 32 ust. 1 [1];
> przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000

- > uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów;
- 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
 - 7) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Właściwy organ może zażądać przedstawienia dodatkowych danych o obiekcie budowlanym lub zamierzonym sposobie jego użytkowania, jeżeli jest to niezbędne do ustalenia zgodności przyjętych rozwiązań z przepisami: techniczno-budowlanymi (znowelizowanymi warunkami technicznymi), o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi,

Jeżeli planowane roboty o zmianę sposobu użytkowania zostaną zakwalifikowane do zgłoszenia, wniosek o **udzielenie pozwolenia na budowę** traktuje organ jako zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych.

10. 7. Budowa

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.

W realizacji budowy, można wyróżnić ważniejsze procedury dotyczące:

1. Rozpoczęcie budowy

Robot budowlane można rozpocząć (art. 28 ust. 1) jedynie na p o d s t a w i e **ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę** (przepis wprowadzone po 11 lipca 2003 r.) wg art. 104 Kpa. 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**.

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: **(1)** ponownym wznowieniu postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, **(2)** uchyleniu decyzji **II instancji** lub **(3)** o nieważności decyzji **II instancji**

Inwestor jest obowiązany zawiadomić pisemnie (**wzór Nr 19**) właściwy organ na 7 dni przed terminem rozpoczęciem robót budowlanych, dołączając do pisma:

- oświadczenie kierownika budowy (**wzór Nr 20**) o przyjęciu obowiązków (art. 41 ust. 4) oraz o sporządzeniu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (**bioz**) [12].
- 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).

Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem (art. 41 ust. 1, 2 i 3) do których należą:

- 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.

2. Dziennik budowy

Przepis art. 45 ust. 1 [1] stanowi że **DZIENNIK BUDOWY** jest urzędowym dokumentem przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. Inwestora składa **WNIOSEK (wzór Nr 22)** o wydawanie dziennika budowy przez właściwy organ.

Format dziennika (**wzór Nr 23**), zawartość i sposób prowadzenia dziennika budowy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26. 06. 2002 r.[12]. 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 kolejności 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. Dokumentacja i organizacja budowy

Powołany przez inwestor **kierownika budowy** o odpowiednich kwalifikacjach (art. 42), jest zobowiązany do prowadzenia budowy i **dokumentacji**, w tym:

- pozwolenia 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 (plan) zagospodarowania terenu budowy – nie wymaga Prawo budowlane ale art. 21a ustala w jakich przypadkach należy plan opracować,
- odpowiednie zabezpieczenia terenu budowy,
- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie (bioz) [13],
- 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,
- protokoły ustaleń (konieczności) wykonania robót dodatkowych

4. Dodatkowo procedury w czasie realizacji budowy:

(1) **zawiadomić** bezzwłocznie właściwy organ (art. 44 ust. 1 [1]) o **zmianach na stanowiskach**:

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

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

(2)wystąpić o nową decyzję o zmianie pozwolenia na budowę w **wypadku odstępstwa istotnego** (art. 36a ust. 5) od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Jeżeli w czasie realizacji budowy są wprowadzane **zmiany istotne** w stosunku do projektu budowlanego, właściwy organ uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 36a ust.2) i nakłada na inwestora w określonym terminie obowiązek sporządzenia i przedstawienia **zamiennego** projektu budowlanego (art.51 ust. 1 pkt 3). oraz wydaje nową decyzję o pozwoleniu na budowę odpowiednio do zakresu tych zmian (art. 36a ust. 3).

Wprowadzony dodatkowo **art. 36a ust. 5** po nowelizacji ustawy Prawo budowlane w dniu 16. 04. 2004 r. [2] określa, **istotne odstępstwa** (od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę), o ile one dotyczą:

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

Projektant dokonuje (art. 36a ust. 6) kwalifikacji zamierzonego odstępstwa (istotnego) oraz jest obowiązany zamieścić w zamiennym projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunki i opis) dotyczące odstępstw istotnych od zatwierdzonego projektu.

(2)postanowienia o wstrzymaniu robót (art. 50, 50a i 51 [1]) przez właściwy organ z powodu **(wzór Nr 26):**

- ◆ 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.

- ◆ **sporządzić protokoły odbioru** wykonanych robót stosując **(wzór Nr 27)** w zależności od procedury udokumentowania i potrzeb jako:

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

przez Komisje na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej oraz stanem faktycznym wykonanych robót zgodnie z zapisami w księdze obmiaru.

- ◆ **sporządzić protokoły ustaleń** na okoliczność wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych np. odwodnienia placu budowy lub wykopów. Protokół ustaleń sporządza Komisja indywidualnie w formie i treści dostosowanej do zakresu koniecznych do wykonania dodatkowych robót (przykład **wzór Nr 28**).

10 .8. Oddawania obiektu do użytkowania

10. 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)inventaryzacja 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) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - (2) 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

10. 8.2. Odpowiedzialność wykonawcy w procesie budowlany

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.

Ponadto 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.

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

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 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 z działanie 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.

2) Odpowiedzialność wykonawcy z tytułu nie przestrzegania przepisy techniczno - budowlane, przy wykonaniu robot. dotyczy:

- warunków technicznych, jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany,
- warunków technicznych wykonania i odbioru robot 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.

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

10.8.3 Wyrobów budowlanych dopuszczonych do stosowania

Art.10 ustawy Prawo budowlane [2] wymaga, aby przy wykonywaniu robót budowlanych były stosowane wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowe zaprojektowanie i wykonanie obiektów (budynki lub budowle), poprzez spełnienie wymagań podstawowych zgodnie z art. 5 ust. 1 lit. a – f ustawy [2] oraz które zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych [16] Wyroby budowlane o właściwościach technicznych i użytkowych umożliwiających spełnienie wymagań podstawowych przez obiekt budowlany mogą być **dopuszczone do:**

> **obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie** - na terytorium Polski i UE, wyroby które mają istotny wpływ na spełnienie wymagań podstawowych w 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 i przyjęty przez kierownika budowy do wbudowania w obiekt budowlany, jeżeli posiada certyfikat zgodności wystawiony przez producenta wyrobu i jest oznaczony.



> **jednostkowego stosowania w budownictwie** – zastosowane 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 w 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.

10.8.4. 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 projektowanych 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 samodzielną 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 (*po 10 latach*);
- 2) w wyniku przebudowy lub remontu budynku (termomodernizacji), uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna.

10.8.5. 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. Dokumentację powykonawczą - 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. Kartę informacyjną 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.

10. 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 połaci 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**).

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.

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

11.1. Samowola budowlana (A)

Obiekt budowlany wybudowany lub wznoszony bez wymaganego pozwolenia 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 w budowie bez wymaganego pozwolenia na budowę, kiedy jest nie zgodna:

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 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, traktuje się jak wnioski o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, oraz organ właściwy wyznacza opłatę legalizacyjną zgodnie z 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 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.

11.2. Istotne odstępstwa i nieprawidłowości w budowie (B)

W przypadku stwierdzenia 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 opłaty legalizacyjnej stosując przepisy o których mowa w art. 59f ust. 1, jeżeli stwierdzono w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości o którym mowa w **art. 59a ust. 2**, wg następujących zasad:

> wymierza się **karę** stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w) które określa załącznik do ustawy.[2]

> **stawka opłaty (s) wynosi 500 zł.**

> w przypadku gdy w skład obiektu budowlanego, z wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wchodzi części odpowiadające różnym kategoriom, 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 (art. 59f ust. 5). Dla budynków mieszkalnych kara ta wynosi 1 000 zł. za każde istotne odstępstw.

> 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 zatwierzonego 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.

11.3. 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 zatwierzonego 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.

11.4. Zmiana 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.

11.5. 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 budę 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:

$$\text{kara (opłata legalizacyjna)} = (s \times \text{mnożniki}) \times (k) \times (w)$$

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

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

B x stawka nie występuje

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 obliczenia kary:

A. 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 rzemiosła o V= 2.500m³ (500 zł. x 50 x 15 x 1,5) = 562.500 zł.

B. Obliczenie opłaty za istotne odstępstwo

(1) w lokalu wybudowanym pod sklep (500 zł. x 15 x 1) = 7 500 zł.

C. Obliczenie opłaty za przystąpienia do nielegalnego użytkowania

(1) stacja paliw o P= do 5000 m² (500 zł. X 10 x 15 x 1,5) = 112 500 zł.

(2) sklep przy stacji o V= do 2500 m³ (500 zł. x 10 x 15 x 1)= 75 000 zł
187 500 zł

Ustalenia ogólne:

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 tym że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie.

6. Organ właściwy do wydania, zmiany, uchylecia lub stwierdzenia nieważności postanowienia niezwłocznie przesyła kopię wydanego postanowienia właściwemu wojewodzie.

12. Zlecenie i umowy w procesie budowlanym

Wzajemne powiązania pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego mogą być określone w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych o zasady udzielania zamówień oraz zawierania umów cywilnoprawnych uregulowane są w dziale II części ogólnej Księgi Pierwszej Kodeksu Cywilnego pt. „Zawarcie umowy” odnoszące się także do umów o roboty budowlane [28].

12.1. Zlecenia na roboty budowlane i usługi

Zlecenia w procesie budowlanym na wykonanie robót budowlanych i usług uzależnione są od źródeł finansowa przedsięwzięć inwestycyjnych:

a) zlecenia w ramach zamówieniach publicznych opłacane w całości lub w części z środków publicznych udzielanych w trybie przetargowym:

- > przetarg nieograniczony
- > ograniczony,
- > negocjacje z ogłoszeniem,
- > negocjacje bez ogłoszenia,
- > zamówienie z wolnej ręki,
- > zapytanie o cenę,
- > aukcje elektroniczne,

b) zlecenia na podstawie przepisów art. 734 Kodeksu cywilnego związane z umowami o usługi i roboty budowlane, w formie **umowy-zlecenia** do wykonania określonej czynności prawnej na rzecz zamawiającego.

12.2. Umowy na usługi i roboty budowlane:

W procesie budowlanym wykonywanie usług i robót budowlanych powinno odbywać się na podstawie umów sporządzonych na piśmie, w zależności od zakresu i stron uczestniczących w umowie:

a) umowy o wykonanie prac projektowych – jako umowy o dzieło regulują art. 637 do 646, zobowiązania umowne art. 384 do 396 a rękojmię art. 568 §1 K.c. a obowiązek pełnienia nadzoru autorskiego przez projektanta w oparciu o zawartą umowę – zlecenie zgodnie z art. 750 K.c. (**wzór Nr 17**)

b) umowy o roboty budowlane z przetargu - zawierane są w oparciu o wymagania określone w ustawie o zamówieniach publicznych do których nie mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego (**wzór Nr 18**)

c) umowy o generalne wykonawstwo na roboty budowlane – finansowane ze środków nie publicznych oparte o „tryb ofertowy” zawierane są zgodnie z przepisami art. 66 do 70 K.c. (**wzór Nr 18.1**)

Ponadto może być stosowany „tryb przetargowy” oparty o ustalenia art. 70¹ do 70⁵ K.c. oraz „tryb negocjacyjny” wynikający z art. 72 K.c.

a) umowy o podwykonawstwo na wykonanie robót specjalistycznych w świetle przepisu art. 474 K.c. skoordynowanie i zwierane przez Generalnego Wykonawcę z podwykonawcami robót na podstawie ogólnych warunków umów (**wzór Nr 18.2**)

b) umowy o pełnienie funkcji inspektora nadzoru której formę określają przepisy art. 750 K.c. dotyczące „umowy zlecenia” (**wzór Nr 18.3**)

Umowy należy zawierać w formie pisemnej (art. 648 K.c.) dla celów dowodowych na wypadek:

(1) trudności z naprawami lub przy usuwaniu usterek,

(2) wyegzekwowania kar za opóźnienia

(3) ustanawiania kary umownej za nie dotrzymanie terminu wykonania robót czy płatności.

(1) Umowa o wykonanie prac projektowych

Umowa o wykonanie prac projektowych nie jest wyodrębniona w Kodeksie cywilnym ale w myśl art. 353¹ K.c. strony zawierające umowę mogą określić stosunek prawny umowy według uznania zgodnie z stosowaną praktyką i zasadami współżycia społecznego. Umowa o prace projektowe, której przedmiotem jest wykonanie projektu budowlanego i pełnienie nadzoru autorskiego jest umowa o dzieło którą regulują art. 637 do 646 oraz zobowiązania umowne art. 384 do 396 a rękojmię art. 568 § 1 K.c.

Projektant (jednostka projektowa) odpowiada z tytułu rękojmi za wady dokumentacji projektowej, jeżeli wady te zmniejszają jej wartość ze względu na cel oznaczony w umowie a dotyczą:

- niekompletności opracowania co do zakresu i formy projektu architektoniczno-budowlanego,
- rozwiązań projektowych, które są niezgodnie z przepisami techniczno -budowlanymi i Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych i błędnych obliczeń,
- wad prawnych – brak podpisu projektanta na projekcie lub rysunkach.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy o prace projektowe wygasa wraz z wygaśnięciem odpowiedzialności wykonawcy zawady obiektu wybudowanego na podstawie danej dokumentacji.

(2) Umowy o roboty budowlane:

Umowa o robót budowlanych – reguluje art. 647 K.c, zgodnie z którym wykonawca zobowiązany jest do oddania przewidzianego w umowie obiektu wykonanego zgodnie z projektem, przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązany jest do wykonania czynności związanych z przygotowaniem robót, przekazaniem terenu budowy i dostarczeniem projektu oraz także do odebrania obiektu i zapłatę umówionego wynagrodzenia.

Aktualny stan prawny określa dwie zasady udzielania zamówień i zawierania umów o roboty budowlane:

- ❖ tryb i zasady udzielania zamówień i zawierania umów ze środków **nie publicznych** zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1996 r. Nr 114, poz. 542),
- ❖ tryb przetargowy w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 1998 r. Nr 119, poz. 773) przy zawierania umów ze środków publicznych.

Zasady zawierania umów realizowanych w ramach środków nie publicznych oraz ze środków osób fizycznych są regulowane na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego (po nowelizacji w 1996 r.) który wyróżniają trzy tryby składania zamówień i zawierania umów na roboty budowlane:

- tryb przetargowy (art. 70¹ – 70⁵ K.c.)
- tryb ofertowy (art. 66 – 70 K.c.)
- tryb negocjacyjny (art. 72 K.c.)

Odpowiedzialność wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty to:

- (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.

Przepisy techniczno – budowlane, których wykonawca musi przestrzegać przy wykonaniu robot, dotyczą w szczególności:

- warunków technicznych, jakim powinien odpowiadać obiekt budowlany,
- warunków technicznych wykonania i odbioru robot 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 wykonawca odpowiada za wady zrealizowanego obiektu, gdy powstałe one z błędów w dokumentacji projektowej, które można było wyeliminować przy należytej staranności (kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego).

W świetle orzeczeń Głównej Komisji Arbitrażowej wynika również to, 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.

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 przedmiotu umowy w realizacji robót budowlanych skutkują odpowiedzialnością wykonawcy z tytułu:

- a) **rękojmi** – (art. 579 K.c.) stanowi 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).

12.3. Umowa o nadzór inwestorski

Umowa o nadzór inwestorski **nie została sprecyzowana** w Kodeksie cywilnym ale można tu zastosować odpowiednie przepisy o „umowie zlecenia” na podstawie art. 750 K.c. jak dla „umów o świadczeniu usług, które nie są uregulowane innymi przepisami”

Odpowiedzialność inspektora nadzoru inwestorskiego za nie wykonanie obowiązków wynikających z umowy o nadzór inwestorskim oceniana jest na podstawie odpowiedzialności kontraktowej (art. 455 K.c.) zgodnie z którą *inspektor zobowiązany do dołożenia staranności ogólnej wymaganej w tym zakresie*” odnośnie pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Załączniki - wzory wniosków, oświadczeń i decyzji stosowane w procedurach procesu budowlanego

- 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 Zamówienie map geodezyjnych
- Nr 5 Wniosek o określenie zakresu raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko
- Nr 6 Wniosek o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- Nr 7 Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- Nr 8 Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- Nr 9 Wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy,
- 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 generalne wykonawstwo na roboty budowlane,
- Nr 18.2 Umowa o podwykonawstwo na wykonanie robót budowlanych
- Nr 18.3. Umowa o pełnienie funkcji inspektora nadzoru
- Nr 19 Zawiadomienie o zabierze rozpoczęcia 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 robót 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 2003 r. N80, poz. 718, oraz tekst jedn. Nr 207, poz.2016 z zm.),
- [2] Ustawa Prawo budowlane z 1994 r. po zmianach jednolity tekst (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz.623),
- [3] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 *tylko* wyciąg art.1 do art. 8),
- [4] 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),
- [5] Rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24. 09. 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126, poz. 839),
- [6] Ustawa z dnia 18. 05. 2005 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954),
- [7] 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)
- [8] 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),
- [9] rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9. 11. 2004 r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573).
- [10] Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dnia 3. 07. 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 113
- [11] 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),
- [12] 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)
- [13] 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),
- [14] Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 23. 06. 2003 r. w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (Dz. U. z 2003 r, Nr 132, poz. 1231),
- [15] Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dnia 19. 11. 2001 r. w sprawie rodzaju obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru budowlanego (Dz. U. z 2001 r. Nr 128,poz. 1554),
- [16] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa 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).
- [17] B. Kurzepa – Prawo budowlane z przepisami wykonawczymi i orzecznictwem wyd. Sigma 2003 r.
- [18] Ł. Lapierre – Umowy o roboty budowlane na zamówienia publiczne i inne umowy, wyd. Delfin, Warszawa, 1995 r.