

1. Dokumentacja budowy

- Podstawy prawne
- Uczestnicy procesu budowlanego
- Projekt budowlany
- Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- Pozwolenie na budowę. Dziennik budowy
- Zastosowane wyroby budowlane
- Odbiór robót. Zakończenie budowy

1.1

Podstawy prawne

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- jaki jest podstawowy akt prawny regulujący procesy budowlane;
- który akt prawny umożliwia zrównoważony rozwój ładu przestrzennego;
- który akt prawny decyduje o zastosowaniu wyrobów budowlanych;
- jakie są najważniejsze przepisy szczegółowe dotyczące działalności budowlanej.

Proces budowlany jest regulowany przez wiele przepisów prawnych. Podstawowym aktem prawnym jest *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (t.j., DzU z 2018 r., poz. 1202, zgodnie z *Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 czerwca 2018 r.*), która normuje działalność obejmującą projektowanie, budowę, utrzymanie i rozbiorke obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Zakres oraz sposoby postępowania w sprawach dotyczących przeznaczania terenów na określone cele, a także ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy oraz zasad kształtowania polityki przestrzennej z zachowaniem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej określono w *Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j., DzU z 2017 r., poz. 1945, zgodnie z *Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 września 2018 r.*).

W *Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych* (t.j., DzU z 2016 r., poz. 1570, zgodnie z *Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 2016 r.*, zmiany: DzU z 2015 r., poz. 1165, DzU z 2016 r., poz. 542, DzU z 2018 r., poz. 650) wymieniono zasady wprowadzania do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym wyrobów budowlanych, zasady kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku oraz opisano właściwość organów w zakresie wykonywania zadań administracyjnych i obowiązków wynikających z *Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych*.

W *Rozporządzeniu Komisji (Unia) – Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j., DzU z 2015 r., poz. 1422, zgodnie z *Obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. z późn. zm.*) określono warunki, które w przypadku zachowania przepisów prawa budowlanego oraz odrębnych ustaw i przepisów szczególnych, a także ustaleń norm zapewniają:

- bezpieczeństwo konstrukcji;
- bezpieczeństwo pożarowe;
- bezpieczeństwo użytkowania;
- odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochronę środowiska;

- ochronę przed hałasem i drganiami, oszczędność energii i odpowiednią izolacyjność cieplną przegród;
- odpowiednie warunki użytkowe, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
- ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich;
- ochronę dóbr kultury.

W *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia* (t.j., DzU z 2018 r., poz. 963, zgodnie z *Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r.*) opisano sposób prowadzenia dziennika budowy, montażu i rozbiórki, osoby upoważnione do dokonywania w nim wpisów, dane, jakie zawiera tablica informacyjna, oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

W *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia* (DzU z 2003 r. nr 120, poz. 1126) określono zakres i formę informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowy zakres rodzajów robót budowlanych stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

W *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych* (DzU z 2003 r. nr 47, poz. 401) przedstawiono warunki przygotowania i prowadzenia robót budowlanych, zasady zagospodarowania terenu budowy, zasady zapewnienia właściwych warunków sanitarnych i higienicznych na terenie budowy, wymagania dotyczące miejsc pracy, zabezpieczenia instalacji urządzeń elektroenergetycznych, obsługi maszyn i innych urządzeń technicznych, warunki montażu i eksploatacji rusztowań i pomostów roboczych, zasady wykonywania robót na wysokości, wykonywania robót ziemnych, robót impregnacyjnych i odgrzybieniowych, murarskich i tynkarskich, ciesielskich, betoniarskich i zbrojarskich, montażowych, spawalniczych, dekarских i izolacyjnych, rozbiórkowych oraz robót wykonywanych z wykorzystaniem materiałów wybuchowych.

W *Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (t.j., DzU z 2018 r., poz. 1935, zgodnie z *Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 września 2018 r.*) szczegółowo przedstawiono formę i treść opisową oraz rysunkową projektu budowlanego składającego się z projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego obiektu. Projekt budowlany stanowi podstawę uzyskania pozwolenia na budowę.

W *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie wykazu robót budowlanych* (DzU z 2016 r., poz. 1125) określono zakres robót budowlanych wchodzących w skład poszczególnych rodzajów robót. W szczególności wymieniono m.in. roboty wchodzące w skład robót wykończeniowych:

- tynkowanie;
- zakładanie stolarki budowlanej;
- wykonywanie podłóg i ścian oraz ich okładzin;
- malowanie i szklenie;
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (np. instalację prywatnych basenów, czyszczenie parą, piaskowanie fasady budynków i podobne czynności oraz inne roboty wykończeniowe niesklasyfikowane gdzie indziej).

W *Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym* (DzU z 2016 r., poz. 1966) opisano:

- sposób deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych;
- krajowe systemy oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobów budowlanych;
- grupy wyrobów budowlanych objętych obowiązkiem sporządzania krajowej deklaracji właściwości użytkowych oraz właściwe dla tych grup krajowe systemy oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych;
- wzór i treść krajowej deklaracji;
- sposób udostępniania lub dostarczania krajowej deklaracji odbiorcom wyrobów budowlanych;
- sposób znakowania wyrobów budowlanych znakiem budowlanym oraz zakres informacji towarzyszących temu znakowi.



PYTANIA I POLECENIA

1. Podaj nazwę najważniejszego aktu prawnego regulującego procesy budowlane.
2. Który akt prawny umożliwia rozwiązywanie konfliktów obywateli, samorządów i państwa w sprawach ładu przestrzennego?
3. Skorzystaj z Internetowego Systemu Aktów Prawnych (ISAP¹) i zapoznaj się z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Określ, jaką wysokość powinny mieć balustrady w budynkach szkolnych.

¹ Internetowy System Aktów Prawnych (ISAP) zawiera opisy bibliograficzne i teksty aktów prawnych opublikowanych w wydawnictwach urzędowych: „Dzienniku Ustaw” oraz „Monitorze Polskim”, wydawanych przez Prezesa Rady Ministrów (<http://isap.sejm.gov.pl>).

1.2

Uczestnicy procesu budowlanego

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- który akt prawny definiuje uczestników procesu budowlanego;
- jakie są prawa i obowiązki poszczególnych uczestników procesu budowlanego;
- czym jest umowa o roboty budowlane;
- jakie postanowienia powinna zawierać umowa o roboty budowlane.

W **prawie budowlanym** w rozdziale 3 wymieniono głównych uczestników procesu budowlanego oraz szczegółowo opisano ich prawa i obowiązki. W rozumieniu ustawy uczestnikami procesu budowlanego są:

- inwestor,
- inspektor nadzoru inwestorskiego,
- projektant,
- kierownik budowy lub kierownik robót.

Inwestor to instytucja, organizacja, przedsiębiorstwo lub osoba fizyczna, która ma prawo do dysponowania działką budowlaną i zamierza na niej zrealizować inwestycję w postaci budynku lub innej budowli albo przeprowadzić remont, modernizację, przebudowę istniejącego budynku lub budowli i dysponuje środkami finansowymi na ten cel.

Do **obowiązków inwestora** należą: zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

- opracowania projektu budowlanego i innych projektów (stosownie do potrzeb);
- objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
- opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- wykonania i odbioru robót budowlanych;
- w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi – nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych przez osoby o właściwych kwalifikacjach zawodowych (potwierdzonych uprawnieniami budowlanymi).

Inwestor może ustanowić **inspektora nadzoru inwestorskiego**, który w jego imieniu będzie kontrolował przebieg robót na budowie.

Do podstawowych obowiązków **inspektora nadzoru inwestorskiego** należą:

- reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania podczas wykonywania tych robót wyrobów zgodnie z ustawą [3];

- 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 przekazywanie ich do użytkowania;
- potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo:

- wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie podczas wykonywania robót budowlanych wyrobów zgodnie z ustawą [3], a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych;
- żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

Do podstawowych obowiązków **projektanta** należą:

- opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy [1], ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- określenie obszaru oddziaływania obiektu;
- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
- sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 *Ustawy o wyrobach budowlanych* [3];
- sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem oraz uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego;
- zapewnienie sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności (nie dotyczy zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych oraz projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe);
- dołączenie do projektu budowlanego oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (dotyczy projektanta i sprawdzającego).

W trakcie realizacji budowy **projektant** ma prawo:

- wstępu na teren budowy i dokonania w dzienniku budowy zapisów dotyczących jej realizacji;

- żądania wstrzymania robót budowlanych (z wpisem do dziennika budowy) w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania robót niezgodnie z projektem.

Do podstawowych obowiązków **kierownika budowy** należą:

- na podstawie informacji od projektanta sporządzenie lub zapewnienie sporządzenia przed rozpoczęciem budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględniającego specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych;
- protokolarne przejście od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- prowadzenie dokumentacji budowy;
- zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
- koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności aktualizowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia wynikającego z postępu wykonywanych robót budowlanych, podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
- zapewnienie podczas wykonywania robót budowlanych stosowania wyrobów zgodnie z ustawą [3];
- wstrzymanie robót budowlanych w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;
- zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;
- realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
- zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, a także oświadczenia o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy oraz – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu.

Kierownik budowy ma prawo:

- występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;
- ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

Łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego jest niedopuszczalne.

Stosunki pomiędzy inwestorem i wykonawcą określa **umowa o roboty budowlane** sporządzana na podstawie *Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (t.j., DzU z 2018 r., poz. 1025, zgodnie z *Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 maja 2018 r. z późn. zm.*). Zgodnie z art. 647 *Kodeksu cywilnego* w momencie podpisania umowy o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor – do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Pod terminem „obiekt” rozumiemy prace budowlane wykonywane zarówno w nowych budynkach i innych budowlach, jak i w obiektach remontowanych i modernizowanych lub przebudowywanych.

Kodeks cywilny wymaga sporządzenia umowy w formie pisemnej. To samo dotyczy uzgodnień w kwestii robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy. Przepisy regulują również sprawy rozliczeń pomiędzy inwestorem, wykonawcą (generalnym wykonawcą) i ewentualnymi podwykonawcami, a także sprawy zawinionych lub niezawinionych opóźnień powstałych w trakcie realizacji inwestycji.

Treść umowy o roboty budowlane ściśle zależy od konkretnej inwestycji, przede wszystkim od wielkości robót, czasu ich trwania, stopnia skomplikowania, liczby ewentualnych podwykonawców itp.

Umowa o roboty budowlane powinna zawierać m.in.:

- datę jej zawarcia;
- nazwę inwestora i nazwiska osób, które mają prawo go reprezentować;
- nazwę wykonawcy i nazwiska osoby (lub osób), która ma prawo go reprezentować;
- przedmiot umowy – opis robót budowlanych przewidzianych do wykonania;
- datę przekazania przez inwestora terenu i dokumentacji;
- datę rozpoczęcia oraz zakończenia robót;
- ustaloną wysokość wynagrodzenia za wykonane roboty, sposób zapłaty (jednorazowo bądź w ratach) oraz terminy poszczególnych wypłat;
- ustaloną wysokość kar umownych za niedotrzymanie terminu wykonania przez wykonawcę oraz wysokość odsetek, jeżeli wynagrodzenie nie zostanie wypłacone w terminie;
- opis warunków, których niewypełnienie może być powodem do zerwania umowy.

Umowa o roboty budowlane może też zawierać inne ustalenia istotne dla obu stron, np. terminy usuwania ewentualnych usterek bądź informacje dotyczące zatrudniania podwykonawców. Po podpisaniu umowy wykonawca ma obowiązek rozpocząć roboty w określonym w dokumencie terminie. W tym celu wyznacza kierownika budowy, który posiada odpowiednie uprawnienia. Kierownik budowy podpisuje oświadczenie o przyjęciu obowiązków. Inwestor składa je, wraz z zawiadomieniem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót, w powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego, który wydaje dziennik budowy. Jednym z pierwszych obowiązków kierownika budowy jest przejęcie terenu budowy od inwestora w terminie przewidzianym umową. Przejęcie to odbywa się w formie protokolarnej (tzw. wprowadzenie na budowę). Formy pisemnej wymagają przepisy prawa budowlanego. W ten sposób inwestor przekazuje uprawnienia do dysponowania terenem kierownikowi budowy. Od tego momentu to właśnie on odpowiada za ewentualne szkody, które powstaną na terenie budowy.

Na końcu podręcznika zamieszczono załącznik 1 – wzór umowy o roboty budowlane.

PYTANIA I POLECENIA

1. Który akt prawny określa uczestników procesu budowlanego?
2. Jakie uprawnienia ma inwestor?
3. Jakie zadania musi zrealizować projektant?
4. Wymień obowiązki inspektora nadzoru.
5. Omów obowiązki, jakie nakłada prawo budowlane na kierownika budowy.
6. Jakie elementy powinna zawierać umowa o roboty budowlane?

1.3

Projekt budowlany

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- jakie akty prawne określają formę i treść projektu budowlanego;
- z jakich części składa się projekt budowlany.

W artykule 34 prawa budowlanego określono wymagania, jakie musi spełniać **projekt budowlany**. W szczególności powinien:

- spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w innych pozwoleniach, jeżeli w szczególnych przypadkach są one wymagane;
- zakresem i treścią być dostosowany do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.

Zgodnie z prawem budowlanym projekt budowlany powinien zawierać:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania 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 architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych użyteczności publicznej – opis dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- stosownie do potrzeb – w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- w zależności od potrzeb wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;
- informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Szczegółowe wymagania dotyczące formy i treści projektu budowlanego stanowiącego podstawę uzyskania pozwolenia na budowę opisano w *Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego*. Określono w nim:

- formę i dane, które powinny znaleźć się na stronie tytułowej projektu (nazwę, adres obiektu budowlanego oraz jednostkę ewidencyjną, obręb i numery działek ewidencyjnych,

na których obiekt jest usytuowany; imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres; nazwę i adres jednostki projektowania; imiona i nazwiska projektantów opracowujących poszczególne części projektu budowlanego wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych oraz datę opracowania i podpisy; spis zawartości projektu budowlanego wraz z wykazem załączonych do projektu wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień, pozwoleń lub opinii, także specjalistycznych, oraz – stosownie do potrzeb – oświadczeń właściwych jednostek);

- zakres wymaganych informacji zawartych w metrykach projektu, zamieszczanych na każdym rysunku (nazwę i adres obiektu budowlanego, tytuł / nazwę, skalę i numer rysunku, imię i nazwisko projektanta / projektantów, specjalność i numer uprawnień budowlanych, datę i podpis);
- wymagania dotyczące projektu zagospodarowania działki z wyszczególnieniem, co powinny zawierać ich część opisowa i część rysunkowa (orientacja, stan istniejący, komunikacja, uzbrojenie terenu, drogi pożarowe, ukształtowanie, zieleni);
- wymagania dotyczące projektu architektoniczno-budowlanego.

Projekt architektoniczno-budowlany powinien zawierać zwięzły opis techniczny i część rysunkową. W **opisie technicznym** określa się:

- formę architektoniczną obiektu i jego funkcję;
- przeznaczenie, program użytkowy obiektu, kubaturę, powierzchnie poszczególnych pomieszczeń i kondygnacji, powierzchnię użytkową całkowitą zabudowy;
- układ konstrukcyjny, schematy statyczne, założenia przyjęte do obliczeń itp.;
- rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego;
- rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych;
- charakterystykę cieplno-wilgotnościową przegród budowlanych;
- charakterystykę energetyczną budynku;
- dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie (zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków, emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu oraz rozprzestrzeniania się, rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów, właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowanie, w szczególności jonizujące, pole elektromagnetyczne i inne zakłócenia, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się, wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne).

Część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna zawierać:

- elewacje w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu i jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron;
- rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu, w tym widok dachu lub pokrycia i przekroje;
- rozwiązania konstrukcyjno-budowlane obiektu i jego powiązania z podłożem oraz przyległymi obiektami;
- rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych wraz z niezbędnymi szczegółami mającymi wpływ na właściwości cieplne i szczelność przegród (dotyczy budynków ogrzewanych).

Rysunki powinny być w skali dostosowanej do specyfiki i charakteru obiektu budowlanego, jednak nie mniejszej niż:

- 1 : 200 – dla obiektów o dużych rozmiarach;
- 1 : 100 – dla pozostałych obiektów oraz wydzielonych części obiektów o dużych rozmiarach;
- 1 : 50 – dla wydzielonych części obiektów budowlanych podlegających przebudowie lub rozbudowie oraz części obiektów skomplikowanych i o małych rozmiarach.

W części rysunkowej projektu przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu budowlanego powinien być graficznie wyróżniony stan istniejący.

PYTANIA I POLECENIA

1. Z jakich części składa się projekt budowlany?
2. Wymień informacje, które znajdują się na stronie tytułowej projektu budowlanego.
3. Co znajduje się w projekcie zagospodarowania działki lub terenu?
4. Z jakich części składa się projekt architektoniczno-budowlany?
5. Wymień przykłady rysunków wchodzących w skład projektu architektoniczno-budowlanego.

1.4

Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- które akty prawne zapewniają bezpieczeństwo i ochronę zdrowia podczas procesu budowlanego;
- jakie obowiązki w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ciążyą na inwestorze, a jakie na kierowniku budowy;
- z jakich elementów składa się plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- jakie są wskazania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w robotach wykończeniowych.

W artykule 66 *Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej* zapisano: „Każdy ma prawo do bezpiecznych i higienicznych warunków pracy. Sposób realizacji tego prawa oraz obowiązki pracodawcy określa ustawa”. W artykule 207. *Ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy* (t.j., DzU z 2018 r., poz. 917, zgodnie z *Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 kwietnia 2018 r.*) jest mowa, że: „Pracodawca ponosi odpowiedzialność za stan bezpieczeństwa i higieny pracy w zakładzie pracy” oraz „Pracodawca jest obowiązany chronić zdrowie i życie pracowników przez zapewnienie bezpiecznych i higienicznych warunków pracy przy odpowiednim wykorzystaniu osiągnięć nauki i techniki”.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych w § 3 narzuca inwestorowi obowiązek zawiadomienia o zamiarze prowadzenia robót budowlanych właściwego inspektora pracy na 7 dni przed ich rozpoczęciem, ale tylko wtedy, gdy przewiduje, że roboty będą trwały dłużej niż 30 dni roboczych, a na budowie będzie jednocześnie pracowało co najmniej 20 robotników lub pracochłonność planowanych robót będzie przekraczać 500 osobodni. Ponadto do obowiązków inwestora należy m.in. zorganizowanie procesu budowy z uwzględnieniem zawartych w prawie zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (planu BIOZ).

Zgodnie z ustawą *Prawo budowlane* projektant „sporządza informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego”, która dla kierownika budowy stanowi podstawę do sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z art. 21a ustawy [1]. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany sporządzić, na podstawie informacji otrzymanych od projektanta, plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, z uwzględnieniem specyfiki obiektu budowlanego i warunków prowadzenia robót budowlanych, lub zapewnić jego sporządzenie.

Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie sporządza się, jeżeli przewidywane roboty budowlane mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie będzie przy nich zatrudnionych co najmniej 20 pracowników lub pracochłonność planowanych robót będzie przekraczać 500 osobodni, bądź też w przypadku robót, których charakter, organizacja

lub miejsce ich prowadzenia stwarzają szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Dotyczy to:

- w szczególności przypadków przysypania ziemią lub upadków z wysokości;
- robót, podczas prowadzenia których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
- robót stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
- robót prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych;
- robót stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
- robót prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
- robót wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych;
- robót wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza;
- robót wymagających użycia materiałów wybuchowych;
- robót prowadzonych podczas montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych.

Szczegółowe wymagania dotyczące formy i zawartości planu BIOZ zawarto w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia [7].

Część	Zakres opracowania planu BIOZ
Strona tytułowa	Strona tytułowa zawiera: <ul style="list-style-type: none"> • nazwę i adres obiektu budowlanego; • imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres; • imię i nazwisko oraz adres kierownika budowy sporządzającego plan BIOZ, a w przypadku gdy plan BIOZ jest przygotowywany przez inną osobę, również imię i nazwisko oraz adres tej osoby lub nazwę i adres podmiotu sporządzającego plan BIOZ.
Część opisowa	Część opisowa zawiera w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> • zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów; • wykaz istniejących obiektów budowlanych podlegających adaptacji lub rozbiórce; • wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi; • informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia; • informację o wydzieleniu i oznakowaniu miejsca prowadzenia robót budowlanych stosownie do rodzaju zagrożenia; • informację o sposobie prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – określenie zasad postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia, – konieczność stosowania przez pracowników środków ochrony indywidualnej, zabezpieczających przed skutkami zagrożeń, – zasady bezpośredniego nadzoru nad pracami szczególnie niebezpiecznymi przez wyznaczone w tym celu osoby;

Część	Zakres opracowania planu BIOZ
	<ul style="list-style-type: none"> • określenie sposobu przechowywania i przemieszczania na terenie budowy materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych; • wskazanie środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację w razie pożaru, awarii i innych zagrożeń; • wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych.
Część rysunkowa	<p>Część rysunkowa, opracowana na kopii projektu zagospodarowania działki lub terenu, jeżeli jest wymagany zgodnie z przepisami ustawy <i>Prawo budowlane</i>, zawiera dane umożliwiające łatwe odczytanie części opisowej, przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • czytelną legendę; • oznaczenie czynników mogących stwarzać zagrożenie; • rozmieszczenie urządzeń przeciwpożarowych wraz z parametrami poboru mediów, punktami czerpalnymi, zaworami odcinającymi, drogami dojazdowymi; • rozmieszczenie sprzętu ratunkowego (w tym pływającego, jeżeli jest to uzasadnione rodzajem robót), niezbędnego podczas prowadzenia robót budowlanych; • rozmieszczenie i oznaczenie granic obszarów wewnętrznych i zewnętrznych stref ochronnych wynikających z przepisów odrębnych, takich jak strefy magazynowania i składowania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych, strefy pracy sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego; • rozmieszczenie placów produkcji pomocniczej, takich jak węzły produkcji betonu cementowego i asfaltowego, prefabrykatów; • przedstawienie rozwiązań układów komunikacyjnych, transportu na potrzeby budowy oraz ogrodzenia terenu; • lokalizację pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.

Źródło: J. Obolewicz, *Przygotowanie planu BIOZ*, „Inżynier Budownictwa” 2012, nr 11.

Roboty wykończeniowe, podobnie jak inne prace budowlane, stwarzają wiele zagrożeń zdrowia i życia wykonujących je pracowników. Wskazania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia podczas wykonywania robót wykończeniowych, szczególnie te związane z pracami prowadzonymi z wykorzystaniem drabin i rusztowań, powinny znaleźć odzwierciedlenie w planie BIOZ.

Szczególne wskazania bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczące poszczególnych rodzajów robót wykończeniowych zamieszczono w kolejnych rozdziałach podręcznika.

PYTANIA I POLECENIA

1. Wymień obowiązki w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, które ciążą na poszczególnych uczestnikach procesu budowlanego.
2. Kiedy wymaga się przygotowania planu BIOZ?
3. Jakie informacje powinien zawierać plan BIOZ?

1.5

Pozwolenie na budowę. Dziennik budowy

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- jak wygląda procedura uzyskania pozwolenia na budowę typowego obiektu lub pozwolenia na roboty budowlane;
- kiedy nie jest wymagane pozwolenie na budowę;
- kto i kiedy dokonuje wpisów w dzienniku budowy.

W artykule 28 **prawa budowlanego** zapisano: „Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę”. Jednocześnie podano katalog obiektów i robót budowlanych niewymagających pozwolenia oraz takich, które wymagają jedynie zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych właściwemu organowi nadzoru architektoniczno-budowlanego.

W załączniku 2 w podręczniku zestawiono katalog zamierzeń inwestycyjnych niewymagających pozwolenia na budowę, przy czym zaznaczono, które z nich wymagają lub nie wymagają procedury zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych.

W **zgłoszeniu** należy określić: rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia dołącza się oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Bez względu na katalog robót budowlanych zwolnionych z procedury administracyjnej uzyskanie pozwolenia na budowę jest konieczne w odniesieniu do:

- przedsięwzięć, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*;
- robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków (do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Roboty budowlane wykonywane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków muszą zostać zgłoszone (należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Procedura uzyskania pozwolenia na budowę jest procesem wieloetapowym i zwykle wymaga wielu czynności administracyjnych i uzgodnień. W większości typowych przypadków może składać się z następujących czynności [22]:

- inwestor pozyskuje z dokumentów notarialnych i geodezyjnych informację identyfikacyjną w zakresie lokalizacji przyszłej inwestycji, numer działki, numery działek sąsiednich, wypis z księgi wieczystej;

- w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego pozyskuje się kopie z mapy ewidencyjnej, mapy zasadniczej oraz wypis z rejestru gruntów obejmujący działkę inwestora – będą one stanowiły załączniki do wniosków o warunki zabudowy oraz uzyskania informacji o infrastrukturze technicznej – ponadto mapę geodezyjną do celów projektowych w skali 1 : 500, z elementami sytuacyjno-wysokościowymi o zakresie i zawartości umożliwiającymi zaprojektowanie inwestycji, przyłączy zewnętrznych i wjazdu;
- w urzędzie miasta lub urzędzie gminy należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy oraz wniosek o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zapisy planu powinny zezwalać na budowę danej inwestycji oraz określać warunki jej realizacji);
- należy złożyć wnioski i uzyskać zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody, gazu od odpowiednich instytucji;
- należy złożyć wniosek do zarządcy drogi publicznej o podanie warunków technicznych dotyczących wjazdu na działkę i uzyskać oświadczenie zarządcy o połączeniu działki z drogą publiczną;
- trzeba zlecić wykonanie projektu budowlanego wraz ze wszystkimi elementami infrastruktury technicznej, jak: budynki, drogi, wjazdy, przyłącza, mała architektura i inne (4 egzemplarze);
- projekt budowlany oraz projekt zagospodarowania należy uzgodnić z Zespołem Uzgodniania Dokumentacji Projektowej (ZUDP) w starostwie powiatowym oraz uzyskać branżowe uzgodnienia w zakresie: przebiegu projektowanych sieci przyłączeniowych wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, wjazdu na posesję, odbioru nieczystości stałych z firmą odbierającą śmieci, jeżeli jest to wymagane, oraz odbioru nieczystości płynnych;
- jeżeli teren działki jest terenem rolnym, to należy złożyć wniosek o wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
- trzeba złożyć w starostwie powiatowym skompletowaną dokumentację wraz z oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę;
- pozwolenie na budowę powinno być wydane w terminie nie dłuższym niż 65 dni od daty złożenia wniosku; wydaje je starostwo powiatowe; po uzyskaniu pozwolenia na budowę w terminie 14 dni należy uprawomocnić decyzję o pozwoleniu na budowę, czyli uzyskać klauzulę, że jest ostateczna;
- należy uzyskać dziennik budowy i zarejestrować go w starostwie powiatowym;
- na siedem dni przed rozpoczęciem budowy należy na specjalnym druku zawiadomić powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o zamiarze i terminie rozpoczęcia budowy; do zawiadomienia dołącza się oświadczenie kierownika budowy o podjęciu obowiązku kierowania budową i jego uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa, jak również, jeżeli to konieczne, oświadczenie inspektora nadzoru budowlanego;
- roboty budowlane należy rozpocząć w ciągu trzech lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

Na końcu podręcznika zamieszczono: załącznik 3 – wzór wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, załącznik 4 – wzór zgłoszenia budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, załącznik 5 – wzór oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, załącznik 6 – wzór informacji uzupełniającej do wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy lub

przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, załącznik 7 – wzór decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę.

Samowolą budowlaną określa się sytuację, gdy inwestor wykonuje roboty budowlane bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę albo dokonania zgłoszenia (art. 48 i art. 49b ustawy *Prawo budowlane*). Samowolą są także przypadki, gdy inwestor wykonuje roboty budowlane pomimo stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę bądź innego wyeliminowania z obrotu prawnego wydanego pozwolenia na budowę (np. uchylene, stwierdzenie wygaśnięcia), jak również istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę (art. 51 ustawy *Prawo budowlane*).

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem art. 48 ust. 2 tej ustawy, w drodze decyzji rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. W niektórych przypadkach prawo dopuszcza możliwość zalegalizowania samowoli budowlanej, jednakże wiąże się to ze skomplikowaną procedurą i dużymi kosztami.

Samowola budowlana określona w art. 48 prawa budowlanego skutkuje również odpowiedzialnością karną, gdyż jest przestępstwem określonym w art. 90 tej ustawy.

W artykułe 45 ustawy *Prawo budowlane* zapisano: „Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót i jest wydawany odpłatnie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, którym zostały powierzone kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji”.

Dziennik budowy powinien mieć format A4 i ponumerowane strony, a także musi być zabezpieczony przed zdekompletowaniem (wszystkie strony przedziurawione i przeszyte sznurkiem). Strony przeznaczone na wpisy muszą być podwójne – oryginał i kopia z perforacją ułatwiającą wrywanie. Każda strona powinna zostać opieczetowana przez organ wydający dziennik. Dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji (w formie wpisów) przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności, które zachodzą w czasie ich wykonywania i mają wpływ na ocenę technicznej prawidłowości prowadzenia budowy, rozbiórki lub montażu. Z zapisów w dzienniku powinna wyraźnie wynikać kolejność wykonywania robót.

Na stronie tytułowej organ wydający dziennik budowy zamieszcza: numer, datę wydania, liczbę stron oraz dane inwestora, rodzaj i adres budowy (rozbiórki lub montażu), a także numer i datę wydania pozwolenia (rozbiórki lub montażu). Inwestor wpisuje na pierwszej stronie dane dotyczące wykonawcy (lub wykonawców) oraz osób kierujących budową, które prowadzą nadzór autorski i inwestorski (jeżeli są sprawowane), wraz z ich specjalnościami i numerami uprawnień. Osoby te potwierdzają podpisem przyjęcie powierzonych im obowiązków.

Następne strony przeznacza się na wpisy dotyczące przebiegu robót. Każdy wpis powinien być opatrzony datą i podpisem autora wpisu. Wymaga się czytelnego podania nazwiska, wykonywanej funkcji i nazwy jednostki organizacyjnej lub organu, który dana osoba reprezentuje. Informacje te znajdują się na pieczętkach, którymi zwykle posługują się osoby upoważnione do wpisów. Są to:

- inwestor i inspektor nadzoru inwestorskiego działający w jego imieniu w zakresie zgodności prowadzenia robót z projektem; w tym zakresie mają prawo wydawać kierownikowi budowy zalecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy;

- projektanci – mają prawo wpisem do dziennika budowy zarządzić wstrzymanie robót, jeżeli stwierdzą, że są wykonywane niezgodnie z projektem lub że w trakcie ich wykonywania istnieje możliwość powstania zagrożenia;
- osoby wykonujące czynności geodezyjne – wpisują do dziennika informacje o geodezyjnym wytyczeniu lokalizacji i kształtu budynku z podaniem rzędnej wysokości;
- kierownik budowy (rozbiórki, montażu) i kierownicy robót.

Wpisów do dziennika budowy mają także prawo dokonywać osoby uprawnione do kontroli budowy, np. inspektor nadzoru budowlanego, gdy stwierdzi odstępstwa realizacji od projektu (może nawet wstrzymać roboty), bądź inspektor Państwowej Inspekcji Pracy w zakresie przestrzegania przepisów prawa pracy.

Kierownik budowy powinien wpisywać do dziennika:

- daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych robót lub ich kolejnych etapów;
- informacje na temat pogody w okresach, gdy ma ona wpływ na prowadzone roboty (np. o temperaturze i opadach podczas betonowania konstrukcji w okresie jesienno-zimowym, o sile wiatru w okresie prac montażowych albo o opadach w czasie robót ziemnych);
- informacje o przebiegu robót, o przerwach i ich przyczynach, informacje o przeszkoleniu pracowników w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa pożarowego;
- dane dotyczące jakości i zgromadzonych certyfikatów materiałów oraz prefabrykatów użytych na budowie, a także informacje o sposobie pobierania próbek materiałów konstrukcyjnych (np. betonu) oraz późniejsze wyniki ich badań;
- informacje na temat robót, które ulegną zakryciu (np. o wykonanych zbrojeniach konstrukcji żelbetowych);
- wyniki odbiorów częściowych i odbioru końcowego;
- zgłoszenie zakończenia robót i gotowości przekazania wykonanego obiektu inwestorowi jako ostateczne wpisy na końcu dziennika.

Dziennik budowy powinien stale znajdować się na terenie budowy i być dostępny dla wszystkich upoważnionych osób. Za właściwe prowadzenie dziennika i jego przechowywanie odpowiada kierownik budowy.

Książka obmiarów (zwana też rejestrem obmiarów) służy do systematycznego potwierdzania ilości wykonanych robót. Jest ona podstawą do późniejszego rozliczenia wykonawcy z inwestorem i sporządzenia końcowego rachunku (kosztorysu powykonawczego).

Książka obmiarów może być podstawą do rozliczenia się kierownika budowy z zużytych środków produkcji (pracy robotników, materiałów i pracy sprzętu), jeżeli takie rozliczenia są wymagane.

Podobnie jak w dzienniku budowy, montażu lub rozbiórki, także w książce obmiarów nowe wpisy dodaje się przez cały okres prowadzenia robót. Prowadzenie książki obmiarów nie jest obowiązkowe i wynika tylko z umowy z inwestorem. Książka obmiarów powinna mieć ponumerowane strony i musi być zabezpieczona przed zdekompletowaniem. Strony przeznaczone na wpisy są podwójne: oryginał dla wykonawcy i kopia dla inwestora. Po zakończeniu każdego etapu robót kierownik budowy odnotowuje w książce obmiarów ilość wykonanych prac. Prawidłowość tych danych potwierdza inspektor nadzoru inwestorskiego lub inwestor. Zaleca się zapisywanie wykonanych prac zgodnie z treścią odpowiednich pozycji przedmiaru z kosztorysu, a jeśli nie ma kosztorysu – według pozycji katalogowych.

PYTANIA I POLECENIA

1. Opisz procedurę uzyskania pozwolenia na budowę typowego obiektu lub pozwolenia na roboty budowlane.
2. Kiedy nie jest wymagane pozwolenie na budowę?
3. Jaką sytuację nazywa się samowolą budowlaną?
4. Kto i kiedy dokonuje wpisów w dzienniku budowy?
5. Wyjaśnij, do czego służy książka obmiarów.

1.6

Zastosowane wyroby budowlane

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- który akt prawny reguluje rynek wyrobów budowlanych w Unii Europejskiej;
- jakie wyroby mogą być stosowane w procesie budowlanym;
- w jaki sposób znajduje się wyroby budowlane.

Ustawa Prawo budowlane w art. 10 stanowi: „Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem”. Z kolei w *Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych* [3] określono zasady wprowadzania do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym wyrobów budowlanych, zasady kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku, a także właściwość organów w zakresie wykonywania zadań administracyjnych i obowiązków wynikających z członkostwa Polski w Unii Europejskiej (UE).

Zgodnie z *Rozporządzeniem w sprawie wyrobów budowlanych Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r.* (DzU UE L 88 z 4.04.2011, s. 5) termin „wyrób budowlany” oznacza każdy wyrób lub zestaw wyprodukowany i wprowadzony do obrotu w celu trwałego wbudowania w obiektach budowlanych lub ich częściach, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe tych obiektów budowlanych w stosunku do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych.

Wyrób budowlany objęty normą zharmonizowaną lub zgodny z wydaną dla niego europejską oceną techniczną może być wprowadzony do obrotu lub udostępniony na rynku krajowym wyłącznie zgodnie z rozporządzeniem nr 305/2011 [12]. Wyroby te są opatrzone **znakami CE** (rys. 1.1).

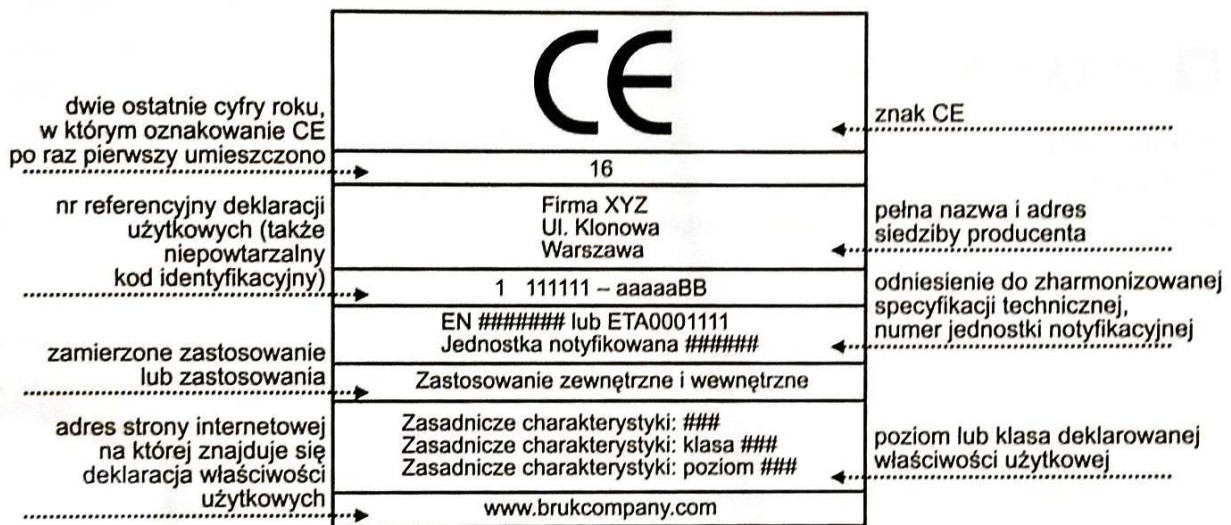


Rys. 1.1. Wzór znaku CE

Oznakowanie CE umieszcza się na wyrobie budowlanym lub na jego etykiecie w sposób widoczny, czytelny i trwały. W przypadku gdy nie jest to możliwe lub nie można tego zapewnić ze względu na charakter wyrobu, lokuje się je na opakowaniu lub na towarzyszących mu dokumentach.

Oznakowaniu CE towarzyszą:

- dwie ostatnie cyfry roku, w którym zostało ono po raz pierwszy umieszczone;
- nazwa i adres siedziby producenta lub znak identyfikujący pozwalający w łatwy i jednoznaczny sposób określić nazwę i adres producenta;
- niepowtarzalny kod identyfikacyjny typu wyrobu, numer referencyjny deklaracji właściwości użytkowych;
- poziom lub klasa zadeklarowanych właściwości użytkowych;
- odniesienie do zastosowanej zharmonizowanej specyfikacji technicznej;
- w stosownych przypadkach – numer identyfikacyjny jednostki notyfikowanej oraz zamierzone zastosowanie wyrobu określone w danej zharmonizowanej specyfikacji technicznej.



Rys. 1.2. Wzór etykiety CE

Oznakowanie CE umieszcza się przed wprowadzeniem wyrobu budowlanego do obrotu. Może mu towarzyszyć piktogram lub inny znak wyraźnie wskazujący na szczególne zagrożenie bądź zastosowanie. Na końcu podręcznika zamieszczono załącznik 8 – wzór deklaracji właściwości użytkowych.

Wyrób budowlany nieobjęty normą zharmonizowaną i taki, dla którego nie wydano europejskiej oceny technicznej, mogą być wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym, jeżeli oznaczono je znakiem budowlanym (rys. 1.3).



Rys. 1.3. Wzór znaku budowlanego

Znak budowlany umieszcza się na wyrobie budowlanym, dla którego producent sporządził, na swoją wyłączną odpowiedzialność, krajową deklarację właściwości użytkowych wyrobu budowlanego, zwaną krajową deklaracją. Po umieszczeniu lub zleceniu umieszczenia znaku budowlanego na wyrobie budowlanym producent ponosi odpowiedzialność za zgodność tego wyrobu z deklarowanymi właściwościami użytkowymi, wymaganiami

określonymi w ustawie *Prawo budowlane* oraz w przepisach odrębnych mających zastosowanie do tego wyrobu. Wyrób budowlany wytwarzany tradycyjnie, na określonym terenie, za pomocą metod sprawdzonych w wieloletniej praktyce, przeznaczony do lokalnego stosowania, zwany regionalnym wyrobem budowlanym, może być oznakowany znakiem budowlanym na wyłączną odpowiedzialność producenta. Decyzję, czy dany wyrób budowlany jest regionalnym wyrobem budowlanym, wydaje na wniosek producenta właściwy wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Z każdym wyrobem budowlanym wprowadzanym do obrotu ze znakiem budowlanym powinna być dostarczana lub udostępniana, w wersji papierowej bądź elektronicznej, kopia krajowej deklaracji właściwości użytkowych.

Na końcu podręcznika zamieszczono załącznik 9 – wzór krajowej deklaracji właściwości użytkowych.



PYTANIA I POLECENIA

1. Które akty prawne regulują rynek wyrobów budowlanych w Polsce?
2. Wyjaśnij, jak prawo europejskie definiuje pojęcie „wyrób budowlany”.
3. W jaki sposób znakuje się wyroby budowlane?

1.7

Odbiór robót. Zakończenie budowy

Z TEGO ROZDZIAŁU DOWIESZ SIĘ:

- co to jest odbiór robót;
- jakie są rodzaje odbiorów;
- kto uczestniczy w odbiorach robót;
- jak legalnie zakończyć roboty budowlane;
- jakie dokumenty należy przygotować na zakończenie robót budowlanych.

W artykule 647 *Kodeksu cywilnego* podano: „w ramach umowy o roboty budowlane **wykonawca zobowiązuje się do oddania** przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a **inwestor zobowiązuje się** do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do **odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia**”. Odbiór robót budowlanych, a następnie całej inwestycji budowlanej, jest zatem przełomowym elementem w relacji między stronami umowy o roboty budowlane. Z jednej strony potwierdza wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia, z drugiej – wyznacza początek biegu terminów rękojmi za wady. W trakcie odbioru może się okazać, że zobowiązanie nie zostało należycie wykonane w całości lub części. Wtedy stwierdzenie wad rodzi za nie odpowiedzialność. Odbiór robót (częściowy, końcowy) odbywa się po zgłoszeniu przez kierownika budowy zakończenia robót (wpisem do dziennika budowy).

Należy pamiętać o przekazywaniu i odbiorze wszystkich etapów budowy – od chwili przekazania wykonawcy terenu budowy (protokolarnie). Od tego momentu będzie on ponosił odpowiedzialność za wszystkie ewentualne szkody powstałe na terenie nieruchomości. Protokół powinien zawierać opis terenu. Podczas odbioru robót warto notować w nim wszelkie nasuwające się uwagi. Będzie to pomocne w razie konieczności dochodzenia roszczeń i prób wyegzekwowania rękojmi.

Zgodnie z prawem budowlanym zarówno protokół częściowy, jak i protokół końcowy stanowią część dokumentacji budowy i są pokwitowaniem spełnienia świadczenia oraz podstawą przeprowadzenia rozliczeń stron.

Umowa o roboty budowlane powinna określać, jakie osoby mogą brać udział w odbiorach podczas inwestycji i w jakich terminach po wystosowaniu przez wykonawcę pisemnych zawiadomień inwestor jest zobowiązany przystąpić do procedury odbioru.

Protokolarnego odbioru inwestycji dokonuje przedstawiciel inwestora z udziałem kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Przedstawiciel inwestora może korzystać z pomocy specjalistów mających odpowiednie uprawnienia budowlane, zwłaszcza w sytuacji, gdy sam takich nie ma bądź nie dysponuje dostateczną wiedzą specjalistyczną w danym zakresie.

Jeśli inwestor nie dopełni obowiązku odbioru robót i przekroczy termin określony w umowie, wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia niezależnie od zwłoki po stronie inwestora. Jego roszczenia finansowe stają się wymagalne z chwilą upływu wyznaczonego w umowie terminu odbioru po wykonaniu obowiązków określonych w umowie. Ponadto wykonawca może sporządzić jednostronny protokół odbioru, jeśli od tego może zależeć wypłata jego wynagrodzenia.

Z chwilą wykonania odbioru końcowego robót budowlanych (na podstawie protokołu odbioru końcowego) kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna odpowiedzialność właściciela – inwestora.

Rozróżnia się trzy rodzaje odbiorów:

- częściowy,
- końcowy,
- ostateczny (pogwarancyjny).

Odbiór częściowy polega na przyjęciu przez inwestora wykonywanych prac od wykonawcy w miarę ich kończenia i za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Odbiorom częściowym podlegają zwłaszcza te prace, które zanikają lub ulegają zakryciu. Zazwyczaj w imieniu inwestora odbioru częściowego dokonuje inspektor nadzoru inwestorskiego. W umowie warto określić, czy od daty odbioru częściowego rozpoczyna się także okres rękojmi i gwarancji. Przy tej okazji trzeba pamiętać, że jeżeli odebrane częściowo przez inwestora prace nadal pozostają pod kontrolą wykonawcy, na inwestora nie przechodzą ryzyko i odpowiedzialność, bo to wykonawca jest wciąż odpowiedzialny za powierzony mu teren budowy.

Odbiór końcowy to przekazanie przez wykonawcę wybudowanego obiektu inwestorowi. Gotowy budynek powinna odebrać osoba mająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w zakresie konstrukcji. Ponadto przedstawiciel inwestora może zaangażować do pomocy podczas odbioru osoby z uprawnieniami budowlanymi w specjalnościach np. instalacyjnych (kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych). W momencie oddania obiektu budowlanego do użytkowania wykonawca przekazuje inwestorowi dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą oraz niezbędne instrukcje obsługi i eksploatacji budynku, instalacji i urządzeń z nim związanych. Właściciel obiektu ma obowiązek przechowywać te dokumenty wraz z opracowaniami projektowymi przez cały okres istnienia budynku, dlatego warto trzymać je w jednym miejscu i pilnować, by były kompletne.

Odbiór końcowy rozpoczyna bieg rękojmi i gwarancji dla całej inwestycji. Dokonuje się go na piśmie w formie protokołu. Wymienia się w nim ewentualne wady i usterki oraz wskazuje czas, w jakim wykonawca powinien je usunąć.

Odbiór ostateczny następuje po upływie okresu rękojmi lub gwarancji. Strony protokólnie wskazują usterki, a w razie ich usunięcia lub braku usterek wykonawca otrzymuje od inwestora dokument poświadczający odbiór ostateczny wolnego od wad obiektu budowlanego. Wraz z odbiorem ostatecznym powinno nastąpić pełne rozliczenie stron umowy. Wtedy to zwraca się zatrzymane kwoty kaucji lub gwarancji zapłaty, zatrzymane na zabezpieczenie terminowego usunięcia wad.

Aby zgodnie z prawem zakończyć roboty budowlane oraz przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego, należy zawiadomić o zakończeniu budowy obiektu budowlanego odpowiedni organ lub złożyć wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Zgodnie z art. 57 ust. 1 prawa budowlanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- oryginał dziennika budowy;
- oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami i 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;
- protokoły badań i sprawdzeń;
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
- potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
- w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24§ ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
 - uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24§ ust. 4 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Stosownie do treści art. 57 ust. 1a ustawy *Prawo budowlane* w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożeniu wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną w oświadczeniu o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami zamieszcza się informację o przeprowadzeniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych w sposób zgodny z przepisami *Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* [9].

W przypadku dokonania w trakcie budowy zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę do zawiadomienia należy dołączyć, na podstawie art. 57 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli ich ustanowiono.

Na podstawie art. 57 ust. 3 ustawy *Prawo budowlane* inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Państwowej Straży Pożarnej.

Inwestor musi uzupełnić dokumenty wymienione w art. 57 ust. 1–3 ustawy *Prawo budowlane*, jeżeli w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ okaże się, że są one niekompletne lub mają braki i nieścisłości.

Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi, zgodnie z przepisem art. 57 ust. 6 ustawy *Prawo budowlane*, wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a prawa budowlanego.

Organ nadzoru budowlanego przeprowadza obowiązkową kontrolę budowy w wyznaczonym terminie z udziałem inwestora w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

Kontrola ta obejmuje sprawdzenie:

- zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym w zakresie:
 - charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji;

- wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego;
- geometrii dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych);
- wykonania urządzeń budowlanych;
- zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem;
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich – w przypadku obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego;
- w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych – wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu;
- uporządkowania terenu budowy.

Organ nadzoru budowlanego, po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, sporządza protokół w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po przeprowadzeniu kontroli, drugi egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia, a trzeci pozostaje we właściwym organie. Protokół ten przechowuje się przez cały okres istnienia obiektu budowlanego.

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Należy również wydać inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu oraz instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Po zakończeniu robót związanych z budową lub remontem obiektu (obiektów) kierownik budowy musi usunąć wszystkie urządzenia i tymczasowe obiekty będące elementami zagospodarowania terenu budowy. Do jego obowiązków należy także doprowadzenie terenu budowy do stanu sprzed rozpoczęcia robót lub lepszego. Te same zalecenia dotyczą terenów i ulic sąsiadujących z placem budowy, jeśli w czasie robót korzystano z nich w sposób, który doprowadził do zniszczeń. Jeżeli przewidziano zagospodarowanie terenu wokół wybudowanego lub remontowanego obiektu, to oczywiście wtedy teren musi zostać doprowadzony do stanu, jaki przewidział projektant.

Likwidację elementów zagospodarowania budowy zwykle przeprowadza się w odwrotnej kolejności niż prace związane z zagospodarowywaniem. Likwiduje się i demontuje wszystkie pomocnicze warsztaty i wytwórnie, magazyny, składowiska materiałów i prefabrykatów, urządzenia transportu pionowego (windy, dźwigi, żurawie), a także elementy tymczasowych dróg oraz sieci i instalacji potrzebnych w czasie budowy. Konieczne jest również usunięcie wszystkich niewykorzystanych materiałów oraz wszelkiego rodzaju odpadów i śmieci. Likwiduje się ponadto tymczasowe obiekty socjalne i administracyjne oraz ogrodzenie terenu budowy. Teren powinien zostać zniwelowany i pokryty humusem, zgarniętym z powierzchni placu budowy przed jej rozpoczęciem.

Na końcu podręcznika zamieszczono załącznik 10 – wzór oświadczenia kierownika budowy o zgodności wykonanych robót z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę oraz przepisami i normami oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu oraz oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli

eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania, a także załącznik 11 – wzór protokołu z kontroli obowiązkowej zakończonej budowy obiektu budowlanego.

PYTANIA I POLECENIA

1. Wyjaśnij pojęcie odbioru robót.
2. Kiedy wykonuje się poszczególne rodzaje odbiorów?
3. Jaką dokumentację powykonawczą powinni zgromadzić kierownik budowy i inwestor?
4. Kiedy można rozpocząć użytkowanie obiektu budowlanego po jego wybudowaniu?

SPRAWDŹ SWOJĄ WIEDZĘ

1. Dla konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego – budowa domu jednorodzinnego na określonej działce – określ procedurę i formalną stronę działań zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę, rozpoczęcia robót budowlanych, ich prowadzenia, odbioru i zakończenia.
2. Sporządź dla osoby fizycznej przykładową umowę na wykonanie robót budowlanych przez twoją firmę, polegających na pracach malarskich i wymianie posadzek w mieszkaniu o powierzchni 56 m² w określonej lokalizacji.
3. Czy prace określone w zadaniu 2 będą wymagały sporządzenia planu BIOZ? Odpowiedź uzasadnij.