

WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA W KATOWICACH

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I SZTUK STOSOWANYCH  
KATEDRA BUDOWNICTWA

WYKŁAD  
PRAWO BUDOWLANE-PODSTAWY CZ.2

WYKŁADOWCA

DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK

WSZELKIE INFORMACJE STRONA INTERNETOWA WYKŁADOWCY :

[www.wykladowca.biurokonstruktor.com.pl](http://www.wykladowca.biurokonstruktor.com.pl)

**KONTAKT:**

[wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl](mailto:wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl)

Tel. 32 623 50 18 Fax.32 625 06 23 telkom.602 32 61 61

**INFORMACJE DODATKOWE:**

[www.rzeczoznawca.biurokonstruktor.com.pl](http://www.rzeczoznawca.biurokonstruktor.com.pl)

[www.biurokonstruktor.com.pl](http://www.biurokonstruktor.com.pl)

WYKŁAD

PRAWO BUDOWLANE

WYBRANE

ZAGADNIENIA

CZ.2

**USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r.  
Prawo budowlane**

**Dz. U. z 2006 r. Nr 156,  
poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217)**

**z późniejszymi zmianami.**

• KAŻDY MA PRAWO ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, JEŻELI WYKAŻE PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE, **POD WARUNKIEM ZGODNOŚCI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z PRZEPISAMI.** (art. 4)

• W RAZIE SPEŁNIENIA WYMAGAŃ OKREŚLONYCH W PRZEPISACH ORAZ ZŁOŻENIA KOMPLETNEGO I POPRAWNEGO WNIOSKU, **WŁAŚCIWY ORGAN NIE MOŻE ODMÓWIĆ POZWOLENIA NA BUDOWĘ.** (art. 35 ust. 4)

• TERMIN NA WYDANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIE POWINIEN BYĆ DŁUŻSZY OD 65 DNI, **A MÓGŁBY WYNOŚĆ OD 14 DO 20 DNI,** GDYBY WNIOSEK INWESTORA (projekt) BYŁ KOMPLETNY, CZYLI ZAWIERAŁ WSZYSTKIE WYMAGANE OPINIE, UZGODNIENIA, OŚWIADCZENIA I ZEZWOLENIA. (art. 33 ust. 2)

# ZASADA PRAWA BUDOWLANEGO

## Roboty budowlane

- Budowa nowych obiektów budowlanych w określonym miejscu, a także :
  - odbudowa,
  - rozbudowa,
  - i nadbudowa.
- (art.3 pkt 6)
- Wykonywanie robót w istniejących obiektach, w tym:
  - przebudowa,
  - montaż (instal. i urz.),
  - remont
  - lub rozbiórka
- (art.3 pkt 7)

# DEFINICJA REMONTU

- Wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym . (art. 3 pkt 8)

# DEFINICJA PRZEBUDOWY

- Wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. (art. 3 pkt 7a)

# LISTA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ZWOLNIONYCH Z OBOWIĄZKU POZWOLENIA NA BUDOWĘ (art.29 ust.1)

- 27 rodzajów niewielkich obiektów budowlanych: gospodarczych uzupełniających zabudowę zagrodową, jednorodzinną, związanych z komunikacją, oraz obiektów powierzchniowych, liniowych i związanych z wykonywaniem robót budowlanych na terenie budowy.

# LISTA ROBÓT BUDOWLANYCH ZWOLNIONYCH Z OBOWIĄZKU POZWOLENIA NA BUDOWĘ ( art. 29 ust. 2)

- 12 rodzajów robót budowlanych wykonywanych w istniejących obiektach budowlanych: takich jak remont istniejących obiektów budowlanych, przebudowa sieci, przebudowa dróg, torów i urządzeń kolejowych, docieplenie niewysokich budynków, instalowanie tablic reklamowych, krat i urządzeń na obiektach budowlanych oraz montaż wolno stojących kolektorów słonecznych.

# RODZAJE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

- Projekt budowlany;
- Projekty wykonawcze;
- Przedmiar robót;
- Kosztorys inwestorski;
- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- (Projekt technologiczny wykonania robót – obecnie nieokreślony).

# CEL I PRZEZNACZENIE PROJEKTU BUDOWLANEGO

- Projekt budowlany stanowi podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nie ograniczając zakresu opracowań projektowych w stadiach poprzedzających opracowanie projektu budowlanego, wykonywanych równocześnie, w szczególności projektu technologicznego oraz na potrzeby związane z wykonywaniem robót budowlanych.

# ZAWARTOŚĆ PROJEKTU BUDOWLANEGO (art.34)

- Projekt zagospodarowania działki lub terenu:
  - część opisowa;
  - część rysunkowa;
  - oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw mediów oraz o warunkach przyłączenia do sieci i dróg lądowych;
  - oświadczenie zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną;
  - opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dok.

- Projekt architektoniczno-budowlany:
  - opis techniczny;
  - część rysunkowa;
  - wyniki badań geolog.-inż. oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;
  - oświadczenie projektanta i sprawdzającego;
  - zaświadczenia o przynależności do izby.  
(tej części nie stosuje się w projekcie budowlanym obiektów liniowych art.34 ust. 3b)

# ZAWARTOŚĆ STRON(Y)

## TYTUŁOWEJ ( par. 3 ust. 1 i ust. 2 rozp. MI z 3.07.2003)

- Nazwa, adres obiektu budowlanego i numery działek budowlanych;
- Imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres;
- Nazwa i adres jednostki projektowania;
- Imiona i nazwiska projektantów z określeniem zakresu opracowania oraz osób sprawdzających, specjalność i numer uprawnień budowlanych, data i podpisy;
- Spis zawartości projektu budowlanego oraz wykaz załączonych uzgodnień, pozwoleń lub opinii.

# CZĘŚĆ RYSUNKOWA projektu architektoniczno-budowlanego

1. Elewacje w liczbie wystarczającej do wyjaśnienia formy architektoniczno-budowlanego;
2. Rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego oraz przekroje konieczne do przedstawienia:
  - układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego,
  - rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych obiektu budowlanego i jego powiązania z podłożem i innymi obiektami budowlanymi,
  - położenia sytuacyjno-wysokościowego i skrajnych parametrów instalacji i urządzeń technologicznych,
3. Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach z pkt 2.
4. Podstawowe urządzenia instalacji ogólnotechnicznych i technologicznych lub ich części jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rys. z pkt 2.
5. Zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego umożliwiające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem (instalacje i urządzenia), uwidocznione na rzutach i przekrojach obiektu budowlanego, lub na odrębnych rysunkach.

UZYSKANIE OPINII, UZGODNIEŃ I SPRAWDZEŃ WYMAGANYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI – **OBOWIĄZKIEM PROJEKTANTA** (art. 20 ust. 1 pkt 2), a wynika z (nie)wiedzy!

UZYSKANIE ZEZWOLEŃ WYMAGANYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI NASTĘPUJE Z WNIOSKU INWESTORA WSKAZANEGO PRZEZ PROJEKTANTA (art. 33 ust. 2 oraz KPA)

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego **i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń** oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie - w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu - lub jego sprawdzenia - zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7.”

# PODSTAWOWE POZWOLENIA-DECYZJE, OPINIE, OSWIADCZENIA, UZGODNIENIA I SPRAWDZENIA:

## (INWESTOR Z PROJEKTANTEM)

- DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY;
- DECYZJA ŚRODOWISKOWA;
- DECYZJA ZEZWALAJĄCA NA WYKONANIE ROBÓT W ZABYTKACH;
- DECYZJA ZEZWALAJĄCA NA PROWADZENIE BADAŃ ARCHEOLOGICZNYCH;
- POZWOLENIE WODNO-PRAWNE;
- ZEZWOLENIE NA USUNIĘCIE DRZEW;
- DECYZJA USTALAJĄCA LOKALIZACJĘ LUB PRZEBUDOWĘ ZJAZDU;
- DECYZJA USTALAJĄCA LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ W PASIE DROGOWYM;
- DECYZJA ZEZWALAJĄCA NA WYŁĄCZENIE GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ;
- OŚWIADCZENIA WŁAŚCIWYCH JEDNOSTEK O ZAPEWNIENIU DOSTAW: energii, wody, ciepła, gazu, telekom. odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci i **dróg lądowych**;
- OŚWIADCZENIE **ZDIK** O MOŻLIWOŚCI POŁĄCZENIA DZIAŁKI Z DROGĄ PUBLICZNĄ;
- SZEREG INNYCH DECYZJI W ZALEŻNOSCI OD POTRZEB ORAZ NEGOCJACJE W SPRAWACH ZAWIERANYCH UMÓW.

## (PROJEKTANT)

- OPINIA KOORDYNACYJNA Z **ZUDP** DOTYCZĄCA PROJEKTOWANYCH SIECI LUB PRZYŁĄCZY;
- OPINIA ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH WYKONANĄ PRZEZ RZECZOZNAWCĘ DO SPRAW BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY;
- UZGODNIENIE PROJEKTU BUDOWLANEGO PRZEZ RZECZOZNAWCĘ DS. HIGIENICZNO-SANITARN.;
- UZGODNIENIE PROJEKTU BUDOWLANEGO PRZEZ RZECZOZNAWCĘ DS. ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPÓŻAROWYCH;
- UZGODNIENIE SKRZYŻOWAŃ SIECI Z ZARZĄDCĄ WIADUKTÓW I KOLEI oraz podobne uzgodnienia;
- UZGODNIENIE SPEŁNIENIA WAR. TECHN. W SPOSÓB INNY Z PAŃSTW. WOJ. KOM. STRAŻY POŻARNEJ LUB PWIS;
- UZGODNIENIE MOŻLIWOŚCI ZMN. WYS. POMIESZCZEŃ I ZAGŁĘBIENIA PONIŻEJ TER. Z PWIS W POROZ. Z PAŃSTW. OKR. INSP. PRACY;
- UZGODNIENIE MOŻLIWOŚCI STOSOWANIA WYŁĄCZNIE OŚWIETL. ELEKTRYCZNEGO W POM. STAŁEJ PRACY PRZEZ PWIS W POROZ. Z PAŃSTW. OKR. INSP. PRACY;
- PRZYGOTOWANIE WNIOSKÓW O EWENTUALNE ODSTĘPSTWA OD PRZEPISÓW;
- ZAPEWNIENIE SPRAWDZENIA PROJ. ARCH. BUD.

# WPŁYW JEDNOSTEK GMINY I JEDNOSTEK OBCYCH NA PROCES PRZYGOTOWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO

- **MPWIK** – ZAPEWNIENIE DOSTAWY WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW ORAZ OKREŚLENIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH;
- **ZARZĄD ZIELENI I MELIORACJI** – ZAPEWNIENIE ODBIORU WÓD OPADOWYCH I OKREŚLENIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH;
- **ZDIK** – OŚWIADCZENIE O WRUNKACH PRZYŁĄCZENIA DO DRÓG LĄDOWYCH;
- **ZDIK** – OŚWIADCZENIE ZARZĄDCY O MOŻLIWOŚCI POŁĄCZENIA DZIAŁKI Z DROGĄ PUBLICZNĄ POPRZEDZONE **NEGOCJACJAMI I UMOWĄ** W SPRAWIE ŚWIADCZEŃ NA RZECZ PRZEBUDOWY DRÓG PUBLICZNYCH.
- PRZEDS. ENERGET. „**ENERGIA-PRO**” – ZAPEWNIENIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ WRAZ Z OKREŚLENIEM WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIA W TERMINIE: 14, 30 DNI LUB 3 M-CE, W ZAL. OD GRUPY ODBIORCY ( IV, V lub VI gr. do 1kV bez trafo – 14 dni, III gr. pow. 1 kV do 110 kV – 30 dni);
- PRZEDS. GAZOWNICZE „**DZG**” – ZAPEWNIENIE DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO WRAZ Z OKREŚLENIEM WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIA W TERMINIE: 30 LUB 60 DNI, W ZAL. OD GRUPY ODBIORCY (do lub powyżej 10m<sup>3</sup>/godz.);
- PRZEDS. CIEPŁOWNICZE „**FORTUM**” - ZAPEWNIENIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ WRAZ Z OKREŚLENIEM WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIA W TERMINIE: DO 30 DNI.

# WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

(art. 33 ust.2)

- cztery egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, pozwoleniami i innymi dokumentami oraz zaświadczeniem o przynależności projektanta do izby zawodowej;
- oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest wymagana;
- w przypadku obiektów handlowych o pow. handlowej powyżej 400 m<sup>2</sup> – zezwolenie o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

# ZGŁOSZENIE BUDOWY LUB ROBÓT BUDOWLANYCH (art.30 ust.2)

- rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych;
- termin rozpoczęcia robót;
- oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością;
- odpowiednie szkice lub rysunki;
- pozwolenia, uzgodnienia, opinie.

# SPÓJNOŚĆ CZTERECH DOKUMENTÓW W RAMACH POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO W SPRAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ (ZGODNOŚĆ NUMERÓW DZIAŁEK, OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH, ARKUSZY MAPY)

- WNIOSEK INWESTORA;
- OŚWIADCZENIE INWESTORA O PRAWIE  
DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA  
CELE BUDOWLANE;
- STRONA TYTUŁOWA PROJEKTU  
BUDOWLANEGO;
- DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ.

# TRZY FORMY BUDOWY PRZYŁĄCZA

- w ramach pozwolenia na budowę całego zamierzenia budowlanego zgodnie z zasadą art. 33 ust. 1;
- w formie odrębnego zgłoszenia w myśl zasady art. 30 ust. 1 pkt 1a;
- w formie określonej przepisami prawa energetycznego albo o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odbiorze ścieków zgodnie z art. 29a ust. 1.

# ZAWARTOŚĆ ZGŁOSZENIA BUDOWY

## PRZYŁĄCZA (zgodnie z art. 30 ust. 2 i ust. 3)

- rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych (budowy);
- zamierzony termin rozpoczęcia budowy;
- pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami;
- oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością;
- projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

# Budowa i oddawanie do użytkowania obiektów budowlanych (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 i jest on zaliczony do kategorii, o których mowa w załączniku do ustawy; **kategorie: V, IX-XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII-XXX ;**
- 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4 ;
- 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

# KONTROLA ORGANÓW INSPEKCYJNYCH PRZED ZAMIAREM UŻYTKOWANIA (art..56)

**1.** Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy:

- 1) (*UCHYLONY*),
- 2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- 3) Państwowej Inspekcji Pracy,
- 4) Państwowej Straży Pożarnej

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

**2.** Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

# ZAWARTOŚĆ ZAWIADOMIENIA O ZAK. BUDOWY LUB WNIOSKU O POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE (art. 57 ust. 1 P. B)

1. Oryginał dziennika budowy;
2. Oświadczenie kierownika budowy:
  - a) o zgodności wyk. Obiektu z proj. bud i war. pozwolenia na budowę oraz przepisami,
  - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy i terenów przyległych
3. Oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
4. Protokoły badań i sprawdzeń;
5. Inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
6. Potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy
7. Świadectwo charakterystyki energetycznej obiektu.

# RODZAJE SAMODZIELNYCH FUNKCJI TECHNICZNYCH W BUDOWNICTWIE: (art. 12 ust. 1 Prawa bud.)

- projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych, sprawowanie nadzoru autorskiego;
- kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi;
- kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych i ich kontrola;
- wykonywanie nadzoru inwestorskiego;
- sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych;
- rzeczoznawstwo budowlane.

# OBOWIAZKI INWESTORA JAKO UCZESTNIKA PROCESU BUDOWLANEGO

(art. 18 – Prawa budowlanego)

Zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowanie projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
- 3) opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 5) w przypadkach uzasadnionych, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych – przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

# NIEKTÓRE PODSTAWOWE OBOWIĄZKI PROJEKTANTA

Opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi (art. 20 ust.1):

- *w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;*
- w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- wymaganiami ustawy;
- przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
- sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu.

# OBOWIĄZKI KIEROWNIKA BUDOWY MAJĄCE WPŁYW NA TRWAŁOŚĆ OBIEKTU BUDOWLANEGO :

(art. 22 Prawa budowlanego)

- kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami i w tym techniczno-budowlanymi;
- 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 robót ulegających zakryciu bądź zanikających;
- 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 końcowego.
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;

# OBOWIĄZKI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO: (art. 25 Prawa bud)

- reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
- sprawdzanie i odbiór robót ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowywanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania;
- potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad.

# WYMAGANIA BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO :

(art. 5 Prawa budowlanego)

- spełnienie wymagań podstawowych na etapie projektowania i budowy;
- użytkowanie w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska;
- utrzymywanie w należytych stanie technicznym i estetycznym;
- niedopuszczanie do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami podstawowymi.

# PRZESŁANKI BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

- **wiedza projektanta** (właściwe uprawnienia projektanta);
- **wymogi przepisów** (wymagania podstawowe, warunki techniczne, przepisy specjalistyczne);
- **opinie i uzgodnienia rzeczoznawców;**
- **zgodność realizacji z warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę i projektem budowlanym** (odpowiedzialność kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego);
- **procedura pozwolenia na użytkowanie poprzedzona kontrolą instytucji inspekcyjnych** (PIS, PIP, PSPoż.);

# UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH – NIEZBĘDNA DOKUMENTACJA: (art. 60, art. 63 i art. 64 – P. bud.)

- dokumentacja budowy (pozwolenie na budowę z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne, książka obmiarów);
- dokumentacja powykonawcza (dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót, geodezyjne pomiary powykonawcze);
- pozwolenie na użytkowanie obiektu (oraz instrukcje eksploatacji obiektu, instrukcje bhp, plany ewakuacji, decyzje UDT)
- książka obiektu budowlanego (ze spisem dokumentacji budowlanej, planem sytuacyjnym obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości i wskazanymi miejscami przyłączenia oraz armaturą odcinającą)
- protokoły kontroli okresowych, ekspertyzy, umowy.

# RODZAJE KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ ICH ZAKRES

- OKRESOWA PÓŁROCZNA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW O POW. ZABUD. PONAD 2000 m<sup>2</sup> i DACHU O POW. PONAD 1000 m<sup>2</sup> W ZAKRESIE TAKIM JAK KONTROLA OKRESOWA ROCZNA (terminy 31 maja i 30 listopada);
- OKRESOWA ROCZNA KONTROLA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU, BUDOWLI I INSTALACJI NARAŻONYCH NA SZKODLIWE WPŁYWY ATMOSFERYCZNE I NISZCZĄCE DZIAŁANIA CZYNNIKÓW WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS UŻYTKOWANIA OBIEKTU, W TYM INSTALACJI I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA ORAZ INSTALACJI GAZOWYCH I PRZEWODÓW KOMINOWYCH (TERMIN – WIOSNA) ;
- OKRESOWA, CO NAJMNIJ RAZ NA 5 LAT, POLEGAJĄCA NA SPRAWDZENIU STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO, ESTETYKI OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ JEGO OTOCZENIA ORAZ BADANIU INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ I PIORUNOCHRONNEJ;
- KONTROLA BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA OBIEKTU KAŻDORAZOWO W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA CZYNNIKÓW ZEWNĘTRZNYCH ODDZIAŁYWUJĄCYCH NA OBIEKT, ZWIĄZANYCH Z DZIAŁANIEM CZŁOWIEKA LUB SIŁ NATURY, MOGĄCE SPOWODOWAĆ ZAGROŻENIE ŻYCIA LUB ZDROWIA LUDZI, BEZPIECZEŃSTWA MIENIA LUB ŚRODOWISKA.

# COROZNA KONTROLA BUDYNKÓW I BUDOWLI – ZAKRES :

- stan techniczny elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

# OKRESOWA KONTROLA PIĘCIOLETNIA – ZAKRES:

- stan techniczny i przydatność do użytkowania obiektu budowlanego;
- estetyka obiektu budowlanego oraz jego otoczenia;
- badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

# Rodzaje urządzeń i instalacji energetycznych, których kontrola wymaga kwalifikacji w zakresie dozoru nad eksploatacją:

- urządzenia prądotwórcze przyłączone do krajowej sieci;
- urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV;
- kotły parowe oraz wodne na paliwa stałe, płynne i gazowe o mocy powyżej 50 kW;
- sieci i instalacje cieplne;
- urządzenia wentylacji, klimatyzacji i chłodnicze o mocy powyżej 50 kW;
- urządzenia i instalacje gazowe o ciśnieniu nie wyższym i wyższym niż 5 kPa;
- aparatura kontrolno-pomiarowa, urządzenia automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczenia.

# Rodzaje przeglądów roboczych prowadzonych przez właściciela lub zarządcę:

- przegląd roboczy, mający na celu określenie stanu przygotowań budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym;
- przegląd obejmujący pomieszczenia, elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia (korytarze, kl. schodowe, sale gimnastyczne), wykonywany co najmniej dwa razy w roku albo częściej w zależności od ustaleń właściciela.

# Protokół kontroli okresowej powinien zawierać określenie:

(wg rozp. MSWiA z dn. 16. 08. 1999 r. w sprawie w.t. użytkowania bud. mieszk. Dz. U. Nr 74, poz. 836)

- stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą;
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku;
- wskazanego zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonania;
- metod i środków użytkowania elementów kontrolowanych;
- zakresu niewykonanych robót zaleconych w protokołach z poprzednich kontroli okresowych;
- a ponadto, w razie potrzeby dodatkową dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.

# Rodzaje urządzeń podlegających dozorowi technicznemu w zakresie eksploatacji:

- urządzenia ciśnieniowe (zbiorniki stałe jak hydrofory, zbiorniki ziębnicze, zbiorniki na gaz skroplony oraz kotły cieczowe i kotły parowe);
- naczynia wzbiornicze instalacji c.o. i c.w.
- podesty ruchome;
- urządzenia dla osób niepełnosprawnych;
- dźwigi do transportu osób i towarowe małe

# RODZAJE SAMOWOLI BUDOWLANEJ I SKUTKI PRAWNE

- Budowa nowego obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego pozwolenia na budowę skutkuje:
- rozbiórką albo po wstrzymaniu budowy możliwością legalizacji po wniesieniu opłaty legalizacyjnej (art. 48 ust. 1 albo ust. 2).
- Wykonywanie robót budowlanych (w istniejącym obiekcie) bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia skutkuje:
- wstrzymaniem prowadzenia robót (art. 50 ust.1);
- ustaleniem wymagań dotyczących niezbędnych zabezpieczeń (art.50 ust.2);
- nałożeniem obowiązku dostarczenia inwentaryzacji lub ekspertyz (art.50 ust.3);
- legalizacją bez opłat karnych (art. 50 i art. 51).

# SPOSÓB NALICZANIA OPŁATY LEGALIZACYJNEJ

- $OPŁATA = s \times k \times w \times 50$

Gdzie :

- stawka opłaty (S) = 500 zł;
- współczynnik kategorii obiektu (k) = 1-15;
- współczynnik wielkości obiektu (w) = 1-2,5;
- współczynnik samowoli = 50.

Przykład budynku gastronomicznego ( $V > 5000 \text{ m}^3$ )

$$OPŁATA = 500 \times 15 \times 2 \times 50 = 750000,- \text{ zł}$$