

Pozostałe informacje

1. Obowiązkiem inwestora jest zapewnienie odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

2. Do obowiązków kierownika budowy należy:

- 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 i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami.

3. Do obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy:

- przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania
- potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcie wad, a także na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Składniki dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego

1. decyzja o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym

2. oryginał dziennika budowy z dokumentami, które w trakcie budowy zostały do niego integralnie włączone

3. książka obmiarów

4. wykonawcze opracowania projektowe stanowiące uszczegółowienie projektu budowlanego oraz rysunki zamienne z naniesionymi przez kierownika budowy i potwierdzonymi przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego zmianami dokonanymi w toku budowy

5. protokoły odbiorów częściowych, powstające w procesie budowy

6. operaty geodezyjne wraz z geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi

7. protokół końcowego odbioru obiektu budowlanego

8. protokoły badań i sprawdzeń instalacji i urządzeń technicznych oraz przewodów kominowych

9. zezwolenie organu dozoru technicznego na eksploatację urządzeń dźwigowych i zbiorników pozostających pod ciśnieniem wyższym od atmosferycznego

Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, których budowa została zakończona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien dopełnić obowiązek: dokonania zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, albo uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Powyższy wymóg nie dotyczy zakończenia robót budowlanych innych niż budowa takich jak np. remont lub przebudowa obiektu, roboty budowlane związane ze zmianą sposobu użytkowania obiektu, nawet wówczas gdy roboty te wymagały uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku wykonania robót budowlanych nie stanowiących budowy do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić bezpośrednio po zakończeniu robót i czynności odbiorowych. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego wymaga uzyskania decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie w przypadkach, gdy:

1. wzniesienie obiektu budowlanego wymagało uzyskania pozwolenia na budowę, a obiekt jest zaliczony do kategorii:

V, IX-XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII-XXX, wg załącznika do ustawy Prawo budowlanego

2. obiekt budowlany został wybudowany bez wymaganego pozwolenia na budowę lub w sposób istotnie odbiegający od warunków pozwolenia na budowę i w obu przypadkach przeprowadzone zostało przez organ nadzoru budowlanego postępowanie legalizacyjne lub naprawcze

3. przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych przewidzianych w zatwierdzonym projekcie budowlanym

Jeżeli nie zachodzi żadna z w/w okoliczności to wówczas zakończenie budowy obiektu budowlanego realizowanej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę podlega obowiązkowi zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego. Do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Wcześniejsze przystąpienie do użytkowania wybudowanego obiektu lub niedopełnienie obowiązku dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy skutkuje wymierzeniem przez organ nadzoru budowlanego kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Wysokość kary K_n ustalana jest według wzoru :

$$K_n = 10 * 500 * k * w$$

gdzie: k oraz w - to współczynniki właściwe dla kategorii obiektu budowlanego określone w załączniku do ustawy Prawo budowlane

Dokumenty wymagane do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie

1. oryginał dziennika budowy

2. oświadczenie kierownika budowy

- o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz z przepisami
- o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także- w razie korzystania- drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu
- o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali mieszkalnych w sposób zgodny z Polską Normą PN-ISO 9836:1997- dotyczy jedynie tego typu budynków

/lokal mieszkalny- to wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie/

3. oświadczenie inwestora o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania

4. protokoły badań i sprawdzeń

/dla budynku obejmują :

- instalacje wewnętrzne i zewnętrzne na działce budowlanej: kanalizacyjne, wodociągowe, przeciwpożarowe, gazowe, ogrzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne, elektroenergetyczne i oświetleniowe odgromowe, sygnalizacyjno-alarmowe, telekomunikacyjne, gazów technicznych i sprężonego powietrza oraz inne instalacje technologiczne

- urządzenia techniczne w hydroforni, kotłowni, węźle cieplnym

- urządzenia dźwigowe, podnośne i przenośnikowe

- urządzenia technologiczne, w tym zbiorniki ciśnieniowe
- przewody kominowe: dymowe, spalinowe i wentylacyjne

Badanie i sprawdzenie dotyczy jakości i sprawności działania wykonanych instalacji i zainstalowanych urządzeń technicznych oraz przewodów kominowych i winno być dokonane przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe, przeprowadzone w określonym zakresie rzeczowym, skuteczną metodą i przy zastosowaniu stosownych przyrządów pomiarowo-kontrolnych.

Celem przeprowadzenia badań i sprawdzeń jest zapewnienie:

- zgodności parametrów technicznych i sprawności określonej w projekcie budowlanym
- wymaganego stopnia bezpieczeństwa funkcjonowania określonego przepisami lub normami
- spełnienia warunków zastosowania i użytkowania określonych przez producentów urządzeń
- założonej trwałości i łatwej dostępności do konserwacji i wymiany
- zastosowania wymaganego zabezpieczenia przed niewłaściwym użytkowaniem i dostępem osób niepowołanych

5. inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza

(winna przedstawiać dane w zakresie umożliwiającym wniesienie zmian na mapę zasadniczą, do ewidencji gruntów i budynków oraz do ewidencji sieci uzbrojenia terenu)

6. potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy

7. kopia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku

(nie dotyczy budynków:

- podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków
- używanych jako miejsce kultu i do działalności religijnej
- przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata
- niemieszkalnych służących gospodarce rolnej
- przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/mkw/rok
- mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku - - -
- wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 mkw)

8. oświadczenie inwestora o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów państwowej inspekcji sanitarnej oraz państwowej straży pożarnej co do zamiaru przystąpienia do użytkowania wybudowanego obiektu budowlanego-dotyczy jedynie obiektów podlegających obowiązkowi uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (inwestor jest zobowiązany zawiadomić w/w organy o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym. Niezajęcie stanowiska przez organy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag)

9. w przypadku gdy w trakcie budowy wprowadzono zmiany nieistotne w stosunku do projektu budowlanego należy przedłożyć kopie tych rysunków, spośród wchodzących w skład projektu budowlanego, na których zostały naniesione zmiany, z ewentualnym opisem uzupełniającym. W takim przypadku, w oświadczeniu kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu z projektem i pozwoleniem na budowę powinny być wskazane dokonane zmiany, z powołaniem się

na załączone rysunki, a samo oświadczenie powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli był ustanowiony na danej budowie.

Postępowanie administracyjne w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego

Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu wniosku o pozwolenie na użytkowanie, sprawdza kompletność dokumentów załączonych do wniosku, a w przypadku stwierdzenia, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości wzywa inwestora do wyeliminowania stwierdzonych zastrzeżeń.

Kompletny wniosek stanowi wezwanie organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli zakończonej budowy obiektu, którą organ przeprowadza przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania przez inwestora. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania i inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie.

W zależności od wyników obowiązkowej kontroli:

- a. w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w kontrolowanym zakresie – organ wymierza karę pieniężną, wydaje decyzję o odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie i wszczyna postępowanie naprawcze
- b. w przypadku gdy obowiązkowa kontrola nie stwierdzi nieprawidłowości – organ wydaje decyzję o pozwoleniu na użytkowanie oraz zwraca inwestorowi oryginał dziennika budowy, protokoły badań i sprawdzeń oraz inwentaryzację geodezyjną powykonawczą wybudowanego obiektu.

Jeżeli organ nadzoru budowlanego stwierdzi możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót.

Nie dotyczy to instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, bowiem muszą być one bezwzględnie wykonane.

W wydanym pozwoleniu na użytkowanie organ może określić warunki użytkowania obiektu budowlanego lub uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.

Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.

Obowiązkowa kontrola budowy

Obowiązkową kontrolę budowy przeprowadza się w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę. Przeprowadza ją, z upoważnienia właściwego organu nadzoru budowlanego, osoba zatrudniona w tym organie i posiadająca uprawnienia budowlane. W trakcie kontroli sporządza się protokół, którego jeden egzemplarz otrzymuje inwestor. Protokół ten należy przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie :

1. zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu
2. 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
 - geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci 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 – dotyczy obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego

3. wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego
4. 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
5. uporządkowania terenu budowy

W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w powyższym zakresie wymierza się inwestorowi karę pieniężną ustalaną według wzoru:

$$K = 500 * k * w$$

gdzie: k oraz w - to współczynniki właściwe dla kategorii obiektu budowlanego określone w załączniku do ustawy Prawo budowlane

Karę oblicza się odrębnie za każdą stwierdzoną nieprawidłowość, a kara łączna stanowi sumę tak obliczonych kar. Stwierdzenie podczas obowiązkowej kontroli, że obiekt jest użytkowany skutkuje wymierzeniem kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

Wysokość kary K_n ustalana jest według wzoru :

$$K_n = 10 * 500 * k * w$$

gdzie: k oraz w - to współczynniki właściwe dla kategorii obiektu budowlanego określone w załączniku do ustawy Prawo budowlane

Przekazanie obiektu budowlanego właścicielowi lub zarządcy

Po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy lub pozwolenia na użytkowanie inwestor przekazuje wybudowany obiekt budowlany właścicielowi lub zarządcy do użytkowania – oczywiście jedynie w przypadku jeżeli właściciel nie jest jednocześnie inwestorem.

Przekazaniu podlega wówczas dokumentacja powykonawcza jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem. Dokumentami i decyzjami o których mowa powyżej będą w szczególności:

- oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę
- stanowiska organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej dotyczące zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu
- zezwolenie organu dozoru technicznego na eksploatację urządzeń dwigowych i zbiorników pozostających pod ciśnieniem wyższym od atmosferycznego
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku stanowisko organu nadzoru budowlanego w sprawie złożonego zawiadomienia o zakończeniu budowy, lub odpowiednio
- protokół z obowiązkowej kontroli budowy oraz
- decyzja ostateczna o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego

Właściciel lub zarządca jest obowiązany przechowywać dokumentację powykonawczą oraz w/w dokumenty przez okres istnienia obiektu budowlanego.