

Pozwolenie na budowę krok po kroku

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej **decyzji o pozwoleniu na budowę**.

Pozwolenie na budowę

- uzyskanie **Warunków Zabudowy i Zagospodarowania Terenu** w Wydziale Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miasta lub Gminy,
- wykonanie przez uprawnionego geodetę aktualnej **mapy sytuacyjno-wysokościowej** w skali 1 : 500 przeznaczonej do celów projektowych,
- kupienie **gotowego projektu domu** lub zlecenie wykonania projektu indywidualnego. W przypadku zakupu projektu powtarzalnego należy zlecić wykonanie **adaptacji projektu** tj. dostosowaniu projektu do istniejących w danym terenie warunków przez uprawnionego projektanta,
- Należy uzyskać **warunki techniczne** na dostawy mediów
 - energii elektrycznej w Zakładzie Energetycznym
 - wody i odbioru ścieków w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji
 - gazu w Zakładzie Gazowniczym
- wykonanie **opinii geologicznej**,
- uzyskanie **decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej** (dla gruntów kl. I do III),
- uzyskanie uzgodnień w Zakładzie Uzgodnienia Dokumentacji Projektowej (**ZUDP**):
 - projektu przyłącza energii elektrycznej,
 - projektu przyłącza wody i kanalizacji
 - projektu gazowego.

Po uprzednim zebraniu wszystkich powyższych dokumentów, uzgodnień i opinii, możemy składać **wniosek o pozwolenie na budowę**.

Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pozwolenie na budowę - WNIOSEK

Wzory wniosku i oświadczenia powinny obejmować w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu.

Do **wniosku o pozwolenie na budowę** inwestor musi dołączyć:

- **projektu budowlanego** w czterech egzemplarzach wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami
- **oświadczenie** o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- **decyzję** o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzja o pozwoleniu na budowę

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza:

- 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,
- zgodność **projektu zagospodarowania działki lub terenu** z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- kompletność **projektu budowlanego** i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

Jeżeli nie dostarczymy wszystkich wymaganych dokumentów, urząd daje nam jeszcze jedną szansę. W razie stwierdzeń naruszeń właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. Dopiero po jego bezskutecznym upływie wydaje **decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę**.

Jeżeli jednak spełnimy wszystkie określone powyżej warunki, właściwy organ nie może odmówić nam wydania **decyzji o pozwoleniu na budowę**.

Na wydanie decyzji właściwy organ ma 65 dni od dnia złożenia wniosku.

Pozwolenie na budowę wydaje **starosta**. Decyzję przesyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta albo organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ, w razie potrzeby:

- określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
- określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie
- zamieszcza inne informacje o obowiązkach i warunkach.

Pozwolenie na budowę staje się ostateczne, gdy żadna ze stron nie odwołała się od decyzji w ciągu 14 dni od jej doręczenia. Stronami w postępowaniu w sprawie **pozwolenia na budowę** są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli **budowa** nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub **budowa** została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Zmiany w projekcie budowlanym

Istotne odstępianie od **zatwierdzonego projektu budowlanego** lub innych warunków **pozwolenia na budowę** jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu **decyzji o zmianie pozwolenia na budowę**.

Istnieją jednak tzw. "nieistotne odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego, które już decyzji o zmianie pozwolenia nie wymagają. Nie mogą one jednak dotyczyć:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.

Przeniesie decyzji

Prawo budowlane dopuszcza możliwość przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę – za zgodą strony, której wydano decyzję, na rzecz innej osoby. To może mieć miejsce jeżeli sprzedajemy rozpoczętą budowę lub kupujemy dom, który właśnie powstaje. Właściwy organ, który wydał decyzję może ją przenieść na nabywcę tylko pod warunkiem, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie o nabytych praw do nieruchomości.

Na budowie – kto jest kim?

Najłatwiej jest zatrudnić inwestora zastępczego: po oddaniu projektu i udostępnieniu miejsca budowy, nie będziemy się niczym przejmować.

Generalny wykonawca lub inaczej, **Kierownik Projektu**, może w naszym imieniu przygotować wnioski o pozwolenie na budowę, złożyć go w urzędzie i wziąć udział w pozostałych postępowaniach administracyjnych. Przygotuje on nam różne propozycje materiałowe, przedstawi kosztorys i harmonogram prac i dostaw materiałów. W naszym imieniu wynegocjuje stawki wykonawców, kontrolując koszty i jakość, przypomni nam o zbliżającym się terminie zapłaty za robociznę. Krótko mówiąc, **inwestor zastępczy** reprezentuje nas na budowie, zatem pilnuje naszych interesów.

Oczywiście, musimy się zastanowić, jak cenna dla nas jest nasza wygoda i czas, który poświęcimy (lub nie) na doglądanie budowy. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy to kilka procent ogólnej wartości robót.

Jeżeli jednak zamiast kompleksowej umowy z inwestorem zastępczym, zawrzemy kilka z wykonawcami, powinniśmy zorientować się, do czego powinni oni zobowiązać się w tych umowach.

Dzisiejszy inwestor staje przed niełatwym zadaniem znalezienia odpowiedniej **ekipy budowlanej**. Jeżeli nie możemy liczyć na opinię znajomych, spróbujmy uzyskać od firmy wykonawczej jak najwięcej informacji, poznamy ich dotychczasowe inwestycje, ustalmy, gdzie kupują materiały, jaki mają sprzęt.

Do naszych obowiązków należy również wybór **uczestników procesu budowlanego**.

Według art.14 ustawy Prawo Budowlane **uczestnikami procesu budowlanego są:**

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

Ich obowiązki jasno określa prawo, warto więc się z nimi zapoznać.

Projektant opracuje projekt

Projektant to jedna z ważniejszych osób na budowie. Bez jego ustaleń nie jest możliwe rozpoczęcie procesu budowy, a przy tym ma takie możliwości, że jest w stanie wstrzymać naszą budowę.

Obowiązki projektanta to:

1. Opracowanie **projektu budowlanego** w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia;
 - zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego;
 - sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
2. Uzyskanie wymaganych uzgodnień i sprawdzeń i opinii rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
3. Wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
 - uzgadnianie lub sporządzenie indywidualnej dokumentacji technicznej
4. Sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:
 - stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem;
 - uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
5. 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 lub rzeczoznawcę budowlanego;
6. Dołączenie oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:

- wstępu na teren budowy i dokonania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;
- żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie: a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia, b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.

Każdy etap jest nadzorowany przez kierownika budowy

Kierownik budowy nadzoruje ekipę, prowadzi dziennik budowy, koordynuje każdy etap budowy. Warto, aby była to osoba doświadczona. Konieczne, aby była to osoba z odpowiednimi uprawnieniami.

Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy:

1. Protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego,
2. Prowadzenie dokumentacji budowy,
3. Zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;
 - podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym,
4. Wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu,
5. Zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem,
6. Realizacja zaleceń wpisanych do **dziennika budowy**,
7. 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,

8. Przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego,

9. Zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi odpowiedniego oświadczenia.

Ponadto kierownik jest zobligowany do:

- prowadzenia dziennika budowy lub rozbiórki,
- umieszczenia na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- zabezpieczenia terenu budowy bądź rozbiórki.

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.

Kiedy zgłaszamy do starosty zawiadomienie o terminie rozpoczęcia budowy, **kierownik budowy dołącza:**

- oświadczenie, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi),
- zaświadczenie posiadaniu stosownych kwalifikacji.

Jeżeli naszym zdaniem **kierownik budowy** nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, możemy go zmienić. Pamiętajmy jednak, aby koniecznie powiadomić o tym starostę.

Inspektor reprezentuje i nadzoruje

Dla zajętych inwestorów lub mniej doświadczonych zatrudnienie **inspektora nadzoru** to bardzo dobre rozwiązanie. W niektórych przypadkach organ wydający decyzję zezwalającą na budowę może nałożyć na nas obowiązek zatrudnienia go.

Podstawowe obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego to:

1. Reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli nad zgodnością realizacji projektu z pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
2. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych i nie dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,

3. Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu, 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,

4. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo:

- wydawać kierownikowi budowy polecenia potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- żądać od kierownika budowy 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.

Przy budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie.

Według Prawa Budowlanego łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego jest **niedopuszczalne**.

Inspektor nadzoru inwestorskiego wykonując nadzór na podstawie umowy-zlecenia **odpowiada za szkodę** wyrządzoną nienależytym wykonaniem umowy.

Prowadzenie inwestycji dla wielu z nas stanowi nowe doświadczenie. Warto jest więc zatrudnić inspektora nadzoru inwestorskiego, nawet jeśli nie jesteśmy zobligowani do tego decyzją o pozwolenie na budowę.

Inwestor płaci i wymaga

Inwestor musi tylko zorganizować rozpoczęcie budowy. Nie powinien podejmować decyzji związanej z budową domu pochopnie, gdyż będzie to miejsce, w którym pewnie spędzi następne kilkanaście lat.

(Inwestor wybiera uczestników budowy).

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

- opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
- 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 odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Inwestor może ustanowić **inspektora** nadzoru inwestorskiego na budowie. Właściwy organ może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

Inwestor jest ponadto zobowiązany:

- zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem,
- zapewnić: objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności, przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy,
- bezzwłocznie zawiadomić właściwy organ o zmianie: a) kierownika budowy lub robót, b) inspektora nadzoru inwestorskiego, c) projektanta sprawującego nadzór autorski, podając od kiedy nastąpiła zmiana,
- naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiednie nieruchomości, budynku lub lokalu po zakończeniu robót,
- zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.

Jeżeli w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji, inwestor może zacząć **użytkować obiekt**.