
Michał Substyk

Marcin Tarłowski

Przygotowanie i odbiór inwestycji

Poradnik inwestora

Wyględy – Warszawa 2014

Spis treści

Wstęp.....	5
1 Przepisy prawa w realizacji inwestycji w aspekcie odbiorów budowlanych.....	7
1.1 Ustawa prawo budowlane.....	7
1.2 Ustawa Kodeks cywilny.....	27
1.3 Ustawa Prawo zamówień publicznych.....	33
2 Przygotowanie inwestycji.....	37
2.1 Wprowadzenie.....	37
2.2 Projekt inwestycyjny a proces inwestycyjny.....	37
2.3 Planowanie przestrzenne.....	40
2.3.1 Charakter planowanej inwestycji.....	40
2.3.2 Nieruchomość i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.....	43
2.4 Wstęp do projektowania.....	46
2.5 Dokumentacja projektowa i projekt budowlany.....	48
2.6 Pozwolenie na budowę – procedury uzyskania.....	50
2.7 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego lub Warunki Zabudowy.....	51
2.8 Geodeta i mapa do celów projektowych.....	51
2.9 Projekt architektoniczno – budowlany.....	51
2.10 Adaptacja projektu do działki.....	52
2.11 Uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów.....	53
2.12 Uzyskanie pozwolenia na budowę.....	53
3 Postanowienia umowy o roboty budowlane w zakresie odbioru inwestycji budowlanej.....	55
3.1 Projekt budowlany.....	57
3.2 Wytyczne do realizacji robót budowlanych.....	67
3.3 Harmonogramy realizacji robót budowlanych.....	69
3.4 Przedmiar robót.....	71
3.5 Kosztorys inwestorski.....	73
3.6 Projekt organizacji robót budowlanych.....	77
4 Wykorzystanie zasad FIDIC w procesie realizacji i odbioru robót budowlanych.....	80
5 Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ).....	86
6 Materiały do produkcji budowlanej.....	90
6.1 Dopuszczenie do zastosowania wyrobu budowlanego w obiekcie budowlanym.....	90
6.2 Wyrób budowlany.....	92

6.3	Systemy oznakowania wyrobów	94
6.3.1	Wyrób budowlany oznakowany znakiem CE	95
6.3.2	Oznakowanie wyrobu budowlanego znakiem budowlanym	97
6.3.3	Inne metody dopuszczenia do obrotu wyrobu budowlanego	97
6.4	Kontrola możliwości zastosowania wyrobu budowlanego	99
7	Inwestycyjny proces budowlany	101
7.1	Opis i specyfika inwestycyjnego procesu budowlanego	101
7.2	Uczestnicy procesu inwestycyjnego i ich prawa i obowiązki	110
7.3	Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót	115
7.4	Dziennik budowy	117
8	Zarządzanie budowlanym procesem inwestycyjnym	122
9	Wady i usterki oraz egzekwowanie ich niesuwania w przepisach prawa	129
9.1	Postępowanie z wadami w trakcie realizacji robót budowlanych i ich odbiorów	129
9.2	Gwarancja i rękojmia	130
9.2.1	Rękojmia	130
9.2.2	Gwarancja	133
9.2.3	Nienależyte wykonanie zobowiązania	135
9.3	Obowiązki wykonawcy i zamawiającego w okresie rękojmi i gwarancji	135
10	Odbiory budowlane	138
10.1	Kryteria i zasady odbiorów	139
10.2	Rodzaje odbiorów	141
10.3	Rozliczenia robót	143
10.3.1	Rozliczenia częściowe	143
10.3.2	Rozliczenie końcowe robót	143
10.3.3	Roboty dodatkowe i zamienne	144
10.4	Odbiory Urzędu Dozoru Technicznego (UDT)	145
10.4.1	Zasady odbioru UDT	148
10.4.2	Badania odbiorcze	148
10.4.3	Zakres czynności inspektora UDT	149
10.4.4	Obowiązki inwestora w zakresie czynności dozoru technicznego	150
10.5	Odbiór do użytkowania	150
10.6	Komisja odbiorcza	155
10.7	Protokół odbioru robót budowlanych	157
11	Kontrola jakości	160
11.1	Normy	160

11.2	Warunki eksploatacyjne.....	160
11.3	Program zapewnienia jakości (PZJ).....	162
11.4	Pobieranie próbek.....	163
11.5	Badania i pomiary.....	163
11.6	Raporty z badań.....	163
11.7	Badania prowadzone przez Inspektora nadzoru inwestorskiego.....	164
11.8	Certyfikaty i deklaracje.....	164
11.9	Dokumenty zapewnienia jakości.....	165
11.10	Przechowywanie dokumentów budowy.....	165
11.11	Ogólne zasady obmiaru robót.....	166
11.12	Zasady określania ilości robót i materiałów.....	166
11.13	Urządzenia i sprzęt pomiarowy.....	166
11.14	Czas przeprowadzania obmiaru.....	166
11.15	Zapewnienie jakości w procesie inwestycyjnym.....	167
12	Prawo zamówień publicznych w inwestycjach sektora publicznego.....	169
12.1	Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ).....	169
12.2	Rola SIWZ w procesie inwestycyjnym i ich przygotowanie.....	173
12.3	SIWZ a umowa o roboty budowlane.....	176
	Literatura.....	178

Wstęp

Michał Substyk

Przygotowując niniejszy poradnik pierwotnie myśleliśmy o ukierunkowaniu go wyłącznie na odbiory budowlane. Jednakże w trakcie jego przygotowywania i zbierania materiału, stwierdziliśmy, iż sednem problemów pojawiających się przy odbiorach budowlanych jest niewłaściwe zaplanowanie i przygotowanie inwestycji, za które odpowiada wyłącznie inwestor.

Obowiązujące w naszym kraju przepisy prawa nie określają one bezpośrednio wymagań merytorycznych i formalnych dotyczących odbiorów robót budowlanych, natomiast kładą duży nacisk na uregulowanie tej kwestii we wzajemnych formalnych uregulowaniach pomiędzy inwestorem a wykonawcą, czyli przede wszystkim we umowie o roboty budowlane.

Odbiory budowlane możemy rozpatrywać w dwóch kategoriach, z jednej strony jako czynności techniczne, z drugiej jako czynności organizacyjne i formalno-prawne. To rozróżnienie jest o tyle istotne, gdyż potrzebne jest inne przygotowanie do przeprowadzenia czynności technicznych związanych z odbiorami budowlanymi, a zupełnie inne przygotowanie do czynności organizacyjnych.

Te pierwsze, czyli czynności techniczne, to zadanie dla budowlanców, inżynierów z odpowiednim przygotowaniem zawodowym, uprawnieniami i doświadczeniem. W przypadku tej grupy zawodowej generalnie nie ma problemu z merytorycznym i fachowym wykonaniem czynności technicznych związanych z odbiorami budowlanymi. Parametrami technicznymi, do których odnosi się przy dokonywaniu odbiorów, są przede wszystkim akty wykonawcze do ustaw (rozporządzenia), polskie normy, oraz dokumentacja projektowa i wymagania inwestorskie zawarte w umowie o roboty budowlane. W przypadku polskich norm należy mieć na względzie, iż od 1 stycznia 2003 stosowanie ich jest całkowicie dobrowolne, z wyjątkiem inwestycji realizowanych ze środków publicznych, na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych, która nakłada obowiązek ich uwzględnienia, oraz norm, których obowiązek stosowania wynika z przepisów innych ustaw oraz rozporządzeń do tych ustaw. Normy nieobligatoryjne mogą być stosowane, o ile zostały uwzględnione w dokumentacji projektowej lub też w wymaganiach inwestorskich, stanowiących część składową umowy o roboty budowlane.

I tu przechodzimy do czynności organizacyjnych i formalno-prawnych związanych z odbiorami budowlanymi. Myliby się ten, kto sądzi iż mowa tu tylko o zasadach zwoływania komisji odbiorczej, uprawnieniach jej członków, sposobu prowadzenia odbiorów i ich dokumentowania. To jest tylko wierzchołek góry lodowej, efekt całego wielkiego procesu - procesu inwestycyjnego. W procesie tym, założenia przyjęte na jego początku, a później w trakcie procesu

rozwijane, precyzowane i ujmowane w karby formalnych dokumentów, jakimi jest dokumentacja projektowa, specyfikacja istotnych warunków zamówienia, specyfikacja wykonania i odbioru robót budowlanych, umowa i roboty budowlane, są na jego końcu punktem odniesienia w trakcie dokonywania odbiorów. Bowiem w umowie o roboty budowlane muszą się znaleźć warunki i parametry dokonywania odbiorów. Kontrahent, aby zaakceptować wymagania inwestora, musi je znać jeszcze na etapie przygotowywania swojej oferty, czyli warunki te muszą znaleźć się w zapytaniu ofertowym czy też warunkach przetargu – specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

W tym miejscu doszliśmy do sedna problemu. Odbiory budowlane, ich sposób, a nawet parametry techniczne obiektu budowlanego wraz z urządzeniami budowlanymi, zależą od odpowiedniego zaplanowania i przygotowania inwestycji, warunków przetargowych i umowy o roboty budowlane. Stąd kluczową rolę w procesie inwestycyjnym odgrywają osoby, zespoły lub komórki organizacyjne odpowiedzialne za organizację tego procesu, nadzór nad nim, oraz przygotowanie niezbędnej do jego przeprowadzenia dokumentacji technicznej i formalnej.

Na tym polu są największe braki, gdyż jak już wcześniej wspomniałem, nie brakuje nam znakomitej kadry inżynierskiej, natomiast bardzo niedoceniana jest kadra przygotowująca inwestycje. Stąd niniejszy poradnik nie jest kierowany do inżynierów budowy oraz inspektorów nadzoru, dokonujących fizycznie odbiorów budowlanych, gdyż nie zawiera on wytycznych technicznych do ich przeprowadzenia.

Niniejszy poradnik kierowany jest do kadry zajmującej się przygotowaniem i organizacją procesu inwestycyjnego. Do osób i komórek organizacyjnych przygotowujących warunki przetargowe, a w tym specyfikacje istotnych warunków zamówienia. Skupiliśmy się w nim przede wszystkim na aspektach formalnych, przepisy prawa i ich wzajemnych powiązaniach, oraz na aspektach organizacyjnych procesu inwestycyjnego, z położeniem dużego nacisku na ich zastosowanie i oddziaływanie na czynności odbiorowe.

W niniejszym poradniku znajdą Państwo wskazanie i omówienie przepisów prawa, mających zastosowanie na początku procesu inwestycyjnego, ale ze skutkami właśnie do czynności odbiorowych. Omówione są też czynności organizacyjne i formalne niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia przez inżynierów odbiorów budowlanych.

Szczególne nacisk położyliśmy na kwestie związane z przygotowaniem inwestycji, a w tym związanych z przygotowaniem i zawartością umowy o roboty budowlane, jako podstawowego dokumentu odniesienia w odbiorach budowlanych.

1 Przepisy prawa w realizacji inwestycji w aspekcie odbiorów budowlanych

Michał Substyk

1.1 Ustawa prawo budowlane

Ustawa Prawo budowlane jest podstawowym aktem prawnym we wszelkich inwestycyjnych procesach budowlanych. Akt ten wszedł w życie 1 stycznia 1995 roku. Później wielokrotnie był nowelizowany i uzupełniany. Zatem za każdym razem, gdy zaglądamy do tego aktu prawnego należy upewnić się, iż mamy do czynienia z wersją zawierającą ostatecznie wprowadzone zmiany.

Ustawa Prawo budowlane jest jednym z działów materialnego prawa administracyjnego. Określa ona warunki prawne dla poszczególnych etapów procesu inwestycyjnego. W aspekcie formalnego prowadzenia inwestycji stanowi ona elementarz dla każdego inwestora. Ustawa ta zawiera również szereg praktycznych zapisów dotyczących zarówno przygotowania, i prowadzenia inwestycji, oraz jej odbioru. Zapisy te bardzo często mają swoje odniesienie do przepisów prawa cywilnego. Istotnym jest dobra znajomość struktury tej ustawy, tak, aby w każdym momencie procesu inwestycyjnego łatwo sięgnąć do jej zapisów.

Ustawa ta ma następującą strukturę:

- Rozdział 1 - Przepisy ogólne:
 - określenie spraw w jakich mają zastosowanie przepisy ustawy (art. 1 i 2),
 - podanie definicji terminów stosowanych w ustawie (art. 3); czytanie ustawy należy koniecznie zacząć od dokładnego przestudiowania podanego w niej słowniczka terminów, gdyż ma to kluczowe znaczenie dla zrozumienia sensu i znaczenia jej dalszych zapisów,
 - określenie warunków projektowania, budowania i użytkowania obiektów budowlanych (art. 4 i 5 ust.1 i 2, art. 6),
 - uregulowanie kwestii związanych ze świadectwem charakterystyki energetycznej (art. 5 ust.4 ÷ 5 art. 5¹, 5²),
 - wskazanie przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane, odstępstw od przepisów wykonawczych, oraz kwestie wyrobów budowlanych (art. 7 ÷ 11).
- Rozdział 2 – Samodzielne funkcje w budownictwie; definicja, zakres, uzyskanie (art. 12 ÷ 16).

- Rozdział 3 – Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego:
 - uczestnicy (art. 17)
 - prawa i obowiązki:
 - inwestora (art. 18 i 19),
 - projektanta (art. 20 i 21),
 - kierownika budowy lub kierownika robót (art. 21a ÷ 24),
 - inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 25 ÷ 27).
- Rozdział 4 – Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych:
 - legalizacja robót budowlanych, czyli kiedy pozwolenie na budowę (rozbiórkę), zgłoszenie, a kiedy legalizacja nie jest wymagana, oraz jakie dokumenty są wymagane (art. 28 ÷ 33),
 - zawartość projektu budowlanego i weryfikacja jego kompletności (art. 34);
 - procedura wydawania decyzji pozwolenie na budowę (art. 35 ÷ 36),
 - odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego (art. 36a),
 - pozwolenie na budowę – okres obowiązywania, urzędowy obieg dokumentów, obiekty zabytkowe, obiekty szczególne, przeniesienie decyzji (art. 37 ÷ 40a).
- Rozdział 5 – Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych:
 - rozpoczęcie budowy i prace przygotowawcze (art. 41 i 43),
 - objęcie kierownictwa budowy (art. 42),
 - zmiana kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta (art. 44),
 - dziennik budowy i dokumentacja budowy (art. 45 i 46),
 - zajęcie terenów przylegających do budowy (art. 47),
 - samowola budowlana (art. 48 ÷ 53),
 - przystąpienie do użytkowania – pozwolenie, zgłoszenie, dokumenty, procedura (art. 54 ÷ 60).
- Rozdział 6 – Utrzymanie obiektów budowlanych:
 - obowiązki właściciela lub zarządcy (art. 61),
 - obowiązkowe kontrole (art. 62),
 - dokumentacja obiektu budowlanego (art. 63),
 - książka obiektu budowlanego (art. 64),
 - kontrole nadzoru budowlanego (art. 65 ÷ 69, 72),
 - postępowanie w sytuacjach zagrożenia (art. 70),

- zmiana sposobu użytkowania (art. 71, 71a).
- Rozdział 7 – Katastrofa budowlana (art. 73 ÷ 79).
- Rozdział 8 – Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego (art. 80 ÷ 89c).
- Rozdział 9 – Przepisy karne (art. 90 ÷ 94).
- Rozdział 10 – Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie (art. 95 ÷ 101).
- Rozdział 11 – Przepisy przejściowe i końcowe (art. 103 ÷ 108).

Z odbiorami budowlanymi związanych jest szereg istotnych przepisów ustawy Prawo budowlane.

W zakresie stosowanej w ustawie terminologii, warto zwrócić uwagę na zakres terminu „obiekt budowlany”. W przypadku budynków i budowli są to obiekty stanowiące całość techniczno użytkową (art. 3 ust.1 PB), wyposażony w niezbędne instalacje i urządzenia umożliwiając jego użytkowanie zgodnie z założonym przeznaczeniem (art. 3 ust.9 PB). Przy czym warto zwrócić uwagę, że urządzenia te to nie tylko elementy wyposażenia technicznego obiektu budowlanego, ale również przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, itp.

W części dotyczącej wymagań w zakresie projektowania i budowy obiektów budowlanych mamy zawartą informacje o wymaganiach technicznych jakie muszą uwzględniać oraz spełniać projektowane i budowane obiekty budowlane, a mianowicie (art. 5 PB):

- przewidywany okres użytkowania,
- zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie:
 - bezpieczeństwa konstrukcji,
 - bezpieczeństwa pożarowego,
 - bezpieczeństwa użytkowania,
 - odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - ochrony przed hałasem i drganiami,
 - odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
 - zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną, oraz odpowiednio do potrzeb zaopatrzenia w energię cieplną i paliwa,
 - usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,

- możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych,
- możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego,
- warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej,
- ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej,
- poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Przepisy techniczno-budowlane, zawierające warunki techniczne jakie muszą spełniać projektowane i budowane obiekty budowlane (art. 7 PB), to w szczególności następujące rozporządzenia:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU 2002 Nr 75 poz. 690 z późn. zmianami),
- rozporządzenie Ministra Łączności z dnia 21 kwietnia 1995 r. w sprawie warunków technicznych zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności (DzU 1995 Nr 50, poz. 271),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (DzU 1996 Nr 33 poz. 144),
- rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 2 sierpnia 1996 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności Państwa oraz ich usytuowanie (DzU 1996 Nr 103 poz. 477),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty hydrotechniczne i ich usytuowanie (DzU 2007 Nr 86, poz. 579),
- rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (DzU 1997 nr 132 poz. 877),

- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (DzU 1998 Nr 101, poz. 645),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 sierpnia 1998 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dla lotnisk cywilnych (DzU 1998 Nr 130 poz. 859),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (DzU 1998 Nr 151 poz. 987),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (DzU 1999 Nr 43 poz. 430),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (DzU 2000 Nr 63 poz. 735),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (DzU 2013 Nr 0 poz. 640),
- rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 października 2001 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie (DzU 2001 Nr 132 poz. 1479),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych (DzU 2002 Nr 12 poz. 116),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (DzU 2005 Nr 219 poz. 1864),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (DzU 2005 nr 243 poz. 2063).

Ustawa Prawo budowlane w przepisach dotyczących praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego (art. 17 ÷ 27 PB) w sposób klarowny wyznacza ich prawa i obowiązki

w zakresie odbiorów budowlanych:

- inwestor ma obowiązek zapewnić odbiór robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych,
- projektant ma obowiązek, na żądanie inwestora, sprawowanie nadzoru autorskiego, a w tym stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
- kierownik budowy jest obowiązany do zgłaszania inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru:
 - wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających,
 - zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;
 - zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy
 - uczestniczenie w czynnościach odbioru,
- inspektor nadzoru inwestorskiego ma obowiązek:
 - sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych,
 - sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających,
 - uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych,
 - przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania,
 - potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad,

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

Nie wszystkie roboty budowlane wymagają pozwolenia na budowę (decyzji administracyjnej), część robót budowlanych wymaga uproszczonej formy legalizacji w postaci zgłoszenia (nie wniesienie sprzeciwu przez administrację architektoniczno-budowlaną stanowi milcząca zgoda tego organu), a szereg robót budowlanych nie wymaga legalizacji (art. 28 ÷ 31 PB). Poniżej w tabeli zestawiono wymagania w zakresie legalizacji robót budowlanych w odniesieniu do określonych rodzajów robót.

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Budowa altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m ² w miastach i do 35 m ² poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich.	Nie wymaga legalizacji.
Budowa obiektów małej architektury;	Nie wymaga legalizacji, poza budową obiektów małej architektury w miejscach publicznych Wymaga zgłoszenia w przypadku budowy obiektów małej architektury w miejscach publicznych; w takim przypadku w zgłoszeniu należy dodatkowo przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane.
Budowa ogrodzeń;	Nie wymaga legalizacji, za wyjątkiem budowy ogrodzeń o wysokości do 2,2 m, oraz budowy od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych Wymaga zgłoszenia w przypadku budowy ogrodzeń o wysokości do 2,2 m, oraz budowy od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych
Budowa obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;	Nie wymaga legalizacji.

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Budowa tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;	Nie wymaga legalizacji.
Budowa znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;	Nie wymaga legalizacji.
Budowa instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu.	Nie wymaga legalizacji.
Instalowanie krat na obiektach budowlanych;	Nie wymaga legalizacji, za wyjątkiem krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków.
	Wymaga zgłoszenia w przypadku krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków.
Instalowanie urządzeń na obiektach budowlanych;	Nie wymaga legalizacji, za wyjątkiem urządzeń o wysokości powyżej 3 m.
	Wymaga legalizacji instalowanie urządzeń o wysokości powyżej 3 m.
Montażu wolno stojących kolektorów słonecznych;	Nie wymaga legalizacji.
Rozbiórka obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki;	Nie wymaga legalizacji,

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Budowa przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych – można wybrać jedną z dwóch procedur;	Nie wymaga legalizacji, w przypadku sporządzenia planu sytuacyjnego przyłącza na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Do planu tego będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa geodezyjnego i kartograficznego, a do wykonywania przyłączy - w zależności od rodzaju przyłącza - Prawa energetycznego bądź ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Wymaga zgłoszenia, do zgłoszenia budowy przyłączy należy dodatkowo dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.
Budowa obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej: a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, b) płyt do składowania obornika, c) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³, d) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m, e) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m².	Wymaga zgłoszenia

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Budowa wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m ² , przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m ² powierzchni działki;	Wymaga zgłoszenia
Budowa indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m ³ na dobę;	Wymaga zgłoszenia
Budowa wiat przystankowych i peronowych;	Wymaga zgłoszenia
Budowa budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20 m ² , służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa i będących we władaniu zarządu kolei;	Wymaga zgłoszenia
Budowa wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;	Wymaga zgłoszenia
Budowa parkometrów z własnym zasilaniem;	Wymaga zgłoszenia
Budowa boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;	Wymaga zgłoszenia
Budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie;	Wymaga zgłoszenia
Budowa zatok parkingowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych;	Wymaga zgłoszenia
Budowa tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;	Wymaga zgłoszenia

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Budowa gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m ² , przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;	Wymaga zgłoszenia
Budowa obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;	Wymaga zgłoszenia
Budowa przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m ² ;	Wymaga zgłoszenia
Budowa pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do: • cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łodzie, kajaki, jachty, • uprawiania wędkarstwa, • rekreacji;	Wymaga zgłoszenia
Budowa opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;	Wymaga zgłoszenia
Budowa pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;	Wymaga zgłoszenia

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Budowa instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m ³ , przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,	Wymaga zgłoszenia, z tym, że do zgłoszenia budowy tego typu instalacji należy dodatkowo dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych
Budowa urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno - meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej: • posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych, • punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych, • piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;	Wymaga zgłoszenia
Remont istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków;	Wymaga zgłoszenia
Dociepleniu budynków o wysokości do 12 m;	Wymaga zgłoszenia
Utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych;	Wymaga zgłoszenia.

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Instalowanie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;	Wymaga zgłoszenia.
Wykonywanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z wyjątkiem: • ziemnych stawów hodowlanych, • urządzeń melioracji wodnych szczegółowych usytuowanych w granicach parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;	Wymaga zgłoszenia.
Wykonywanie ujęć wód śródlądowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m ³ /h oraz obudowy ujęć wód podziemnych;	Wymaga zgłoszenia
Przebudowa sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;	Wymaga zgłoszenia
Przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;	Wymaga zgłoszenia
Wykonywanie podczyszczeniowych robót czerpalnych polegających na usunięciu spłyceń dna, powstałych w czasie użytkowania basenów i kanałów portowych oraz torów wodnych, w stosunku do głębokości technicznych (eksploatacyjnych) i nachyleń skarp podwodnych akwenu;	Wymaga zgłoszenia.

Rodzaj robót budowlanych	Wymagania w zakresie legalizacji
Rozbiórka budynków i budowli, niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską, o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości;	Wymaga zgłoszenia, a w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót.
Wszelkie pozostałe roboty budowlane nie wymienione w niniejszej tabeli.	Pozwolenie na budowę.

Dla prawidłowego przygotowania odbiorów budowlanych niezwykle istotna jest zawartość projektu budowlanego i weryfikacja jego kompletności. Należy bowiem mieć na uwadze, iż właśnie projekt budowlany, stanowiący załącznik do umowy o roboty budowlane jest punktem odniesienia przy dokonywaniu odbiorów budowlanych. Projekt ten, zgodnie z art. 34 ust.3 PB, powinien zawierać:

1. projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich, obejmujący:
 - a) określenie granic działki lub terenu,
 - b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - c) sieci uzbrojenia terenu,
 - d) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni;
2. projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego, określający następujące jego elementy z uwzględnieniem nawiązania do otoczenia,:
 - a) funkcję,
 - b) formę i konstrukcję ,
 - c) charakterystykę energetyczną i ekologiczną,
 - d) proponowane niezbędne rozwiązania techniczne,
 - e) proponowane niezbędne rozwiązania materiałowe,
 - f) w przypadku obiektów budowlanych użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego opis dostępności dla osób niepełnosprawnych;
3. stosownie do potrzeb:
 - a) oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych¹ o zapewnieniu dostaw:
 - energii,

¹Z zastrzeżeniem art. 33 ust.2 pkt 6 ustawy Prawo budowlane

- wody,
 - ciepła i/lub gazu,
 - odbioru ścieków,
- b) oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o warunkach przyłączenia obiektu do sieci :
- wodociągowych,
 - kanalizacyjnych,
 - ciepłych i/lub gazowych,
 - elektroenergetycznych,
 - telekomunikacyjnych,
- b) oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o warunkach przyłączenia obiektu do dróg lądowych,
- c) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
4. w zależności od potrzeb:
- a) wyniki badań geologiczno-inżynierskich,
 - b) geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

Ustawa Prawo budowlane w art 34 ust.1, stanowi, iż projekt budowlany 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 osobnych przepisach², jeżeli jest to wymagane. Przepisu tego nie stosuje się do projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, jeżeli, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 34 ust.3a PB).

Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust.2). Przepisu tego nie stosuje się do projektu budowlanego budowy lub przebudowy urządzeń budowlanych bądź podziemnych sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie zagospodarowania działki lub terenu (art. 34 ust.3b PB).

² Pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i art. 23a ustawy z 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (DzU 1991 nr 32 poz. 131 z późniejszymi zmianami).

Bardzo istotną dokumentacją dla realizacji i odbiorów budowlanych jest dokumentacja wykonawcza. Ustawa Prawo budowlane, ani przepisy wykonawcze do tej ustawy nie wspominają o tej dokumentacji, natomiast warto zwrócić uwagę na przepisy wykonawcze do ustawy Prawo zamówień publicznych. W nich mamy odniesienie do tego rodzaju dokumentacji. Rozporządzenie ministra infrastruktury z 2 września 2004 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego dość dokładnie opisuje dokumentację niezbędną do przygotowania, realizacji i odbioru robót budowlanych. Z uwagi na konieczność sparametryzowania warunków odbioru robót budowlanych, zawartość dokumentacji budowlanej i wykonawczej, stanowiącej załącznik do umowy o roboty budowlane, oraz sposób jej przygotowania są wręcz kluczowe. W §4 tego rozporządzenia określona jest zawartość dokumentacji projektowej, w której skład powinny wchodzić następujące dokumenty:

- projekt budowlany, którego zawartość jest wyszczególniona w art. 34 ustawy Prawo budowlane,
- projekty wykonawcze, które winny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia (§5.1 ww. rozporządzenia):
 - przedmiaru robót,
 - kosztorysu inwestorskiego,
 - przygotowania zapytania ofertowego lub SIWZ³,
oraz
 - realizacji robót budowlanych,
 - dokonania odbiorów budowlanych,
- przedmiaru robót, który powinien zawierać:
 - zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich realizacji,
 - szczegółowy opis robót, ewentualnie wskazanie podstaw do ustalenia warunków zawartych w szczegółowym opisie robót,
 - wyliczenie i zestawienie ilości jednostek przedmiarowych dla robót podstawowych,
 - wskazanie właściwych specyfikacji technicznych dla:
 - wykonania robót budowlanych,
 - odbiorów robót budowlanych,

³ Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia - jest to podstawowy dokument podczas postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Zawiera przede wszystkim: warunki jakie powinien spełnić wykonawca, wykaz elementów jakie powinny znaleźć się w ofercie oraz podstawowe dane dotyczące zamówienia. Szerzej ten dokument będzie omówiony w dalszej części publikacji.

- projekty, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane na podstawie odrębnych przepisów.

Omawiane rozporządzenie zawiera wytyczne co do zawartości projektu wykonawczego. Winien on zawierać (§5.2 rozporządzenia) rysunki w skali uwzględniającej specyfikę robót i zastosowanych skal rysunków w projekcie budowlanych, w odniesieniu do:

- poszczególnych części obiektu,
- rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych,
- rozwiązań materiałowych,
- detali architektonicznych,
- urządzeń budowlanych,
- instalacji i wyposażenia technicznego.

Projekty wykonawcze sporządza się w zależności od potrzeb, zakresu oraz rodzaju robót budowlanych (§5.3 rozporządzenia). Mogą one dotyczyć:

- przygotowania terenu pod budowę,
- określonych robót budowlanych w zakresie :
 - wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych,
 - wznoszenia części obiektów budowlanych,
 - robót w zakresie inżynierii lądowej i wodnej,
 - robót wykończeniowych,
- robót w zakresie instalacji budowlanych,
- robót związanych z zagospodarowaniem terenu.

Omawiane rozporządzenie szczegółowo zajmuje się specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych (rozdział 3 rozporządzenia). Dla prawidłowego przeprowadzania odbiorów budowlanych jest to niezwykle istotny element, *nota bene* obligatoryjnie wymagany przy zamówieniach publicznych. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych jest to opracowanie zawierające zbiór wymagań w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, obejmujące w szczególności wymagania właściwości materiałów, wymagania dotyczące sposobu wykonania i oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót oraz określenie zakresu prac, które powinny być ujęte w poszczególnych pozycjach przedmiaru zaliczanego do dokumentacji projektowej. Specyfikacje techniczne powinny obejmować swoim zakresem:

- przygotowanie terenu pod budowę,

- roboty budowlane w zakresie:
 - wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych,
 - wznoszenia części obiektów budowlanych,
 - robót w zakresie inżynierii lądowej i wodnej,
 - robót wykończeniowych,
- robót w zakresie instalacji budowlanych,
- robót związanych z zagospodarowaniem terenu.

Specyfikacja techniczna w zakresie związanym z odbiorami powinna zawierać:

- definicje pojęć i terminów stosownych w opracowaniu, nigdzie wcześniej nie zdefiniowanych, a wymagających jednoznacznego rozumienia zapisów dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej,
- wymagania dotyczące właściwości stosowanych wyrobów budowlanych,
- wymagania związane z transportem i przechowywaniem (składowaniem) wyrobów budowlanych,
- wymagania dotyczące kontroli jakości, a w tym odniesienia do postanowień norm,
- wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych,
- wymagania dotyczące środków transportu,
- opis sposobu odbioru robót budowlanych, a w tym:
 - organizację odbioru robót budowlanych z uwzględnieniem wymagań formalnych i prawnych,
 - odniesienia do dokumentacji projektowej, a w tym projektu budowlanego i projektów wykonawczych, norm przywołanych w dokumentacji i umowie o roboty budowlane, aprobat oraz innych dokumentów i ustaleń technicznych,
 - odniesienia do obowiązujących przepisów prawa oraz norm,
 - sposób i metodykę przeprowadzenia prób i badań kontrolnych.

Przy realizacji i odbiorach robót budowlanych należy mieć na względzie, iż w zasadzie nieodłącznym elementem realizacji jakiegokolwiek inwestycji budowlanej są zmiany wprowadzane w trakcie jej realizacji. Ustawa Prawo budowlane sankcjonuje wprowadzenie odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego (art. 36a PB), wskazując dwa możliwe przypadki, oraz sposób postępowania w przypadku ich zaistnienia.

Pierwszy przypadek, to wprowadzenie tzw. istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu

budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. W ustawie Prawo budowlane mamy wymienione enumeratywnie odstępstwa traktowane jako istotne. Są to odstępstwa od:

1. zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
2. charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
3. zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
4. zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
5. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
6. odstępstwa wymagające uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.

Pozostałe, wyżej nie wymienione odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, są odstępstwami nieistotnymi.

Wprowadzenie istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę wymaga ich legalizacji, to znaczy:

- zakwalifikowania przez projektanta zamierzonego odstępstwa do odstępstw istotnych;
- wykonanie zamiennego projektu budowlanego, wraz z uzgodnieniami, zgodnie z zapisami art. 34 ustawy Prawo budowlane,
- uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę,
- realizacja budowy zgodnie z zamiennym pozwoleniem na budowę.

Natomiast z punktu widzenia odbiorów budowlanych, wprowadzanie zmian do zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, które to dokumenty stanowią integralny składnik umowy o roboty budowlane, winno być uregulowane formalnie między inwestorem a wykonawcą, przede wszystkim w formie aneksu do umowy o roboty budowlane. W przypadku odstępstw nieistotnych może mieć to formę zaprotokołowanych uzgodnień poczynionych na koordynacjach, lub w innej formie ustalonej w umowie o roboty budowlane.

Ustawa Prawo budowlane nie określa bezpośrednio wymagań merytorycznych dotyczących odbiorów budowlanych. Ustawa koncentruje się tylko na wymaganiach formalnych w zakresie dokumentacji niezbędnej do zgłoszenia zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu

budowlanego lub dokumentacji dołączanej do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, oraz na procedurze i czynnościach odbiorowych dokonywanych przez organ nadzoru budowlanego w trakcie obowiązkowej kontroli budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę (art. 54 ÷ 60 PB). Zagadnienie odbioru obiektu budowlanego do użytkowania przez nadzór budowlany będzie szczegółowo omówione w dalszej części publikacji.

W procesie odbioru obiektu budowlanego do użytkowania przekazaniu podlega nie tylko sam zrealizowany obiekt budowlany, ale również i jego dokumentacja. Ustawa Prawo budowlane w art. 60 wskazuje jakie dokumenty winien w procesie odbioru do użytkowania przekazać inwestor właścicielowi lub zarządcy⁴:

- dokumentację budowy (art. 3 ust.13 PB),
- dokumentację powykonawczą (art. 3 ust.14 PB),
- inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a w tym dokumentację związaną z odbiorem obiektu do użytkowania (stanowisko nadzoru, protokół z kontroli, decyzję o pozwoleniu na użytkowanie),
- instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem (w razie potrzeby).

Warto zwrócić uwagę na ostatni wyżej wymieniony punkt, który w ustawie Prawo budowlane ma charakter fakultatywny. Z punktu widzenia prawidłowej eksploatacji większość obiektów budowlanych oraz związanych z nim urządzeń technicznych bezwzględnie wymaga instrukcji użytkowania i obsługi. Postępowanie zgodnie z wytycznymi zawartymi w powyższych instrukcjach wpływa na:

- utrzymanie uprawnień przysługujących z tytułu rękojmi i gwarancji,
- wydłużeniu okresu eksploatacji obiektu, a także poszczególnych jego urządzeń technicznych,
- mniejszą awaryjność obiektu i związanych z nim urządzeń,
- obniżenie kosztów eksploatacji.

Zagadnienie kosztów eksploatacji obiektu budowlanego winno być szczegółowo analizowane już na etapie planowania i projektowania obiektu budowlanego. Pokrótce przypomnę, iż koszty eksploatacji są zależne od następujących czynników:

- czynności związane z obsługą i serwisem:
 - częstotliwość wykonywania tych czynności,

⁴ „Zarządca” w rozumieniu „trwałego zarządu” - formy prawnej władania nieruchomością przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

- koszt jednostkowy czynności serwisowych,
- materiały eksploatacyjne:
 - częstotliwość wymiany lub uzupełniania materiałów eksploatacyjnych,
 - koszty jednostkowe poszczególnych materiałów eksploatacyjnych,
- części zamienne:
 - trwałość,
 - cena jednostkowa,
 - dostępność,
- zużycie energii, w tym energii elektrycznej, ciepłej, oraz poboru wody,
- oddziaływanie na otoczenie i środowisko oraz związane z tym koszty.

1.2 Ustawa Kodeks cywilny

Wzajemne stosunki pomiędzy inwestorem, a pozostałymi uczestnikami procesy budowlanego, oraz wykonawcami regulują przepisy ustawy Kodeks. Dotyczą one w szczególności umów wzajemnych związanych z realizacją określonych zadań, oraz skutków wykonania, bądź nie wykonania tych umów. Przepisami szczególnie przydatnymi w problematyce związanej z odbiorami budowlanymi będą:

- podstawowe zasady stosunków cywilnych (art. 5 ÷ 7),
- przepisy dotyczące czynności prawnych, a w tym umów (art. 56 ÷ 65),
- regulacje odnoszące się do składania ofert oraz związania treścią ofert (art. 66 ÷ 72),
- obowiązki w zakresie formy czynności prawnej, a w tym formy zawarcia umowy (art. 73 ÷ 81),
- zasady określania terminów oraz ich przedawnienie (art. 110 ÷ 125),
- przepisy dotyczące zobowiązań (art. 353 ÷ 365),
- przepisy o zobowiązaniach umownych (art. 384 ÷ 396),
- skutki niewywiązania się z zobowiązań (art. 471 ÷ 486),
- skutki niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 ÷ 497),
- rękojmia za wady (art. 556 ÷ 576),
- gwarancja jakości (art. 577 ÷ 581),
- regulacje dotyczące umowy o dzieło (art. 627 ÷ 646),
- regulacje dotyczące umowy o roboty budowlane (art. 647 ÷ 658).

Przepisy ustawy Prawo budowlane i przepisy ustawy Kodeks cywilny nie określają bezpośrednio wymagań merytorycznych i formalnych dotyczących odbiorów robót budowlanych, natomiast kładą duży nacisk na uregulowanie tej kwestii w umowie o roboty budowlane. Stąd należy w przepisach kodeksu cywilnego zwrócić szczególną uwagę na te zapisy, które odnoszą się do umowy zawartej między zlecającym wykonanie określonych prac budowlanych lub obiektu budowlanego (inwestorem), a wykonawcą tych prac, czy też konkretnego obiektu. Zatem przygotowując umowę o roboty projektowe czy też o roboty budowlane warto pamiętać o obowiązujących w tej mierze regulacjach. Poniżej przykładowo omówimy kilka podstawowych reguł.

Tworząc umowę należy mieć na względzie nie tylko bezpośrednie relacje między stronami umowy, wynikające z jej przedmiotu, ale również zasady współżycia społecznego. Mówi o tym przepis art. 5 KC stanowiący, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Ta zasada jest dalej rozwinięta w art. 56 KC mówiącym, iż czynność prawna, czyli zapisy umowy, wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. W art. 58 §2 KC wręcz stwierdza się, iż nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Zapisy umowy nie mogą być sprzeczne z przepisami prawa, ani nie mogą próbować ich obejść. Wyrażone jest to w art. 58 §1 KC, który stanowi, iż czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

Z powyższymi przepisami koresponduje też znajdujący się w księdze trzecia Kodeksu cywilnego (Zobowiązania) art. 353¹ stanowiący, iż strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Kontrahent składa swoją ofertę jako odpowiedź na zapytanie ofertowe, lub ogłoszenie o przetargu. Są to kluczowe dokumenty w procesie inwestycyjnym.

Złożenie oferty, jeżeli określa ona istotne postanowienia umowy, stanowi oświadczenie przez drugą stronę woli zawarcia umowy (art. 66. §1 KC). Należy w tym miejscu podkreślić, że

zawarte w ofercie istotne postanowienia umowy muszą być zawarte w umowie pomiędzy stronami. Przepis art. 384 §1 KC wręcz stanowi, iż ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Przyjęcie oferty z zastrzeżeniami, czy też uzupełniania i zmiany w jej treści poczytuje się za przyjęcie nowej oferty (art. 68 KC). Prowadząc negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, należy dojść do porozumienia we wszystkich kwestiach, które były przedmiotem negocjacji (art. 72. §1 KC). Stąd obligatoryjnie należy protokołować przebieg negocjacji, tak aby było udokumentowanie dojścia do porozumienia co do wszystkich postanowień umowy, które były przedmiotem negocjacji.

Istotna jest forma zawarcia umowy. W przypadku umowy o roboty budowlane ustawa przewiduje formę pisemną tej umowy (art. 648. §1 KC). W umowie należy bezwzględnie określić formy uzupełniania i zmieniania jej treści, sposób udzielania delegacji, w tym pełnomocnictw, do wykonywania określonych czynności, sposoby skutecznego komunikowania się i przekazywania informacji i oświadczeń woli (art. 76 i 77 KC).

Szerszego omówienia wymagają zagadnienia dotyczące terminów. Z określeniem terminu powszechnie spotykamy się w umowach i ustalane ich z kontrahentami. W umowie określany jest termin wejścia na roboty oraz termin zakończenia prac. Harmonogramy robót budowlanych zawierają terminy rozpoczęcia prac oraz wykonania określonych zadań oraz ich odbiorów. Bardzo istotne są terminy rękojmi oraz gwarancji. Terminy wyznaczane są w dacie pewnej (konkretna data) lub są zależne od zaistnienia określonej okoliczności (np. decyzji urzędowej, wykonania i odbioru robót, określonego zdarzenia). Kodeks cywilny dokładnie definiuje jak należy rozumieć stosowane przez nas powszechnie określenia terminów.

Zakończenie terminu. Zazwyczaj w umowie zapisujemy, iż roboty należy wykonać do dnia i tu podajemy konkretną datę, lub w ciągu określonego okresu od jakiegoś zdarzenia, np. daty wejścia na roboty. Momentem zakończenia wyznaczonego w umowie terminu jest dzień. A przecież doba ma 24 godziny, zatem do której godziny upływa termin realizacji zadania? Jeśli w umowie nie wskażemy konkretnej godziny, to zgodnie z art. 111 §1 KC termin ten upływa z końcem dnia, czyliż o północy. Stąd wniosek prosty, iż w umowach należy określić godzinę upływu terminu, w przeciwnym razie możemy wejść w spór z kontrahentem, w szczególności, gdy zgłosi on gotowość odbioru robót na koniec dnia pracy, a za każdy dzień zwłoki, w umowie o roboty budowlane, wyznaczymy wysokie kary umowne.

Przy wyznaczaniu terminu wykonania prac, których rozpoczęcie jest uzależnione od określonego zdarzenia, np. spisania protokołu wejścia na roboty, uzyskania decyzji

administracyjnej, odebrania określonego zakresu prac, itp., dzień w którym zaistniało owe zdarzenie nie jest uwzględniany w obliczaniu terminu, czyli przy obliczaniu terminu jest to tak zwany dzień zerowy, a odliczanie rozpoczynamy od dnia następnego (art. 111 §2 KC).

Kolejnym elementem, na który warto zwrócić uwagę jest termin, którego zakończenie nie jest określone datą pewną (konkretnym dniem), ale jest oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach. Termin taki kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było - w ostatnim dniu tego miesiąca (art. 112 KC). Zapisy dotyczące takiego terminu odnoszą się nie tylko do okresu realizacji umowy (prac), ale również do okresu wypowiedzenia umowy. Czyli jeśli na przykład, jeśli mamy zawartą umowę z jedno miesięcznym terminem wypowiedzenia i wypowiemy ją w dniu 14 maja, to termin jej wypowiedzenia upływa 14 czerwca, a jeśli wypowiemy ją 31 maja, to termin upływa 30 czerwca. Natomiast jeśli chcielibyśmy, aby termin wypowiedzenia powyższej umowy przypadał na przykład na koniec miesiąca, to musimy w umowie zapisać, iż jedno miesięczny termin wypowiedzenia umowy przypada na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli termin jest oznaczony na początek, środek lub koniec miesiąca, rozumie się przez to pierwszy, piętnasty lub ostatni dzień miesiąca (art. 113 §1 KC).

Przy wyznaczaniu terminu i egzekwowaniu jego upływu należy pamiętać, iż jeśli koniec terminu przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy, termin upływa dnia następnego po dniu wolnym od pracy (art. 115 KC).

Przedawnienie roszczeń. Strony umowy mają do siebie wzajemne roszczenia majątkowe wynikające z zapisów umowy. Najczęściej są to roszczenia dotyczące usunięcia wad, wydania dokumentów, zapłaty za roboty. Generalnie, zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (art. 117 §1 KC). Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzec zarzutu przedawnienia można dokonać dopiero po upływie terminu przedawnienia, gdyż przed upływem tego terminu takie zrzeczenie jest nieważne (art. 117 §2 KC). Praktyczną implikacją tego zapisu ustawy jest to, iż w umowach nie można zawierać tego typu zastrzeżeń.

Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata (art. 118 KC). Terminy przedawnienia nie mogą być skracane ani przedłużane przez czynność prawną, czyli na przykład przez zapisy umowy (art. 119 KC). Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, np. początek okresu rękojmi, gwarancji, data zapłaty (art. 120 §1 KC).

Bieg przedawnienia można przerwać wyłącznie w trzech przypadkach (art. 123 §1 KC):

1. Przez każdą czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia podjętą przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, np.:
 - a) wniesienie pozwu,
 - b) złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej przed sądem,
 - c) złożenie wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu do sporządzenia i wniesienia pozwu,
 - d) zgłoszenie w procesie zarzutu potrącenia wierzytelności wzajemnej przez pozwanego wierzyciela,
 - e) złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu,
 - f) zgłoszenie wierzytelności w toku postępowania upadłościowego,
 - g) złożenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji.
2. Przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której przysługuje. Wyróżniamy dwie formy uznania prowadzącego do przerwania biegu przedawnienia:
 - a) uznanie właściwe będące umową, w której dłużnik oświadcza, że jego dług istnieje w określonej wysokości,
 - b) uznanie niewłaściwe będące oświadczeniem dłużnika, które nie wprost lecz pośrednio wskazuje na istnienie długu np. prośba o rozłożenie na raty, o przedłużenie terminu spłaty, pisemne uznanie istnienia określonych wad przedmiotu umowy, robót budowlanych lub ich rezultatu.
3. Przez wszczęcie mediacji.

Przez czas trwania postępowania przed odpowiednim organem lub mediatorem bieg przedawnienia jest zatrzymany (art. 124 §2 KC). Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 §1 KC). Czyli skuteczne przerwanie terminu przedawnienia powoduje, że jego bieg rozpoczyna się na nowo, a dotychczasowy okres traktuje się jak niebyły. Przerwanie biegu przedawnienia przez czynność przed sądem nie następuje, jeżeli z przepisów prawa procesowego wynika, że jest ona bezskuteczna. Na przykład nie przerwie przedawnienia pozew wniesiony w sprawie, która zostaje następnie umorzona wskutek jego cofnięcia.

Roszczenie stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, jak również roszczenie stwierdzone ugodą zawartą przed sądem albo przed sądem polubownym albo ugodą zawartą przed mediatorem i zatwierdzoną przez sąd, przedawnia się z upływem lat dziesięciu, chociażby termin przedawnienia roszczeń tego rodzaju był krótszy (art. 125 §1 KC).

Przeprowadzenie odbiorów budowlanych prawie zawsze wiąże się z kosztami, między innymi badań i sprawdzeń. Jeżeli ani z umowy o roboty budowlane, ani przepisów nie wynika, kogo obciążają koszty odebrania robót, inwestor ponosi te koszty (art. 547 §1 KC).

Definicja umowy o roboty budowlane stanowi, iż 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 (art. 647 §1 KC). Przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli (art. 658 KC). Należy w tej definicji zwrócić uwagę, iż odbiór obiektu (wyniku robót budowlanych) jest obowiązkiem inwestora. Obowiązkiem, który wymaga precyzyjnych ustaleń między stronami, zawartych właśnie w umowie o roboty budowlane.

Jednym z punktów odniesienia dla dokonania odbiorów budowlany jest dokumentacja techniczna wykonywanych prac. Dokumentacja wymagana przez przepisy stanowi część składową umowy o roboty budowlane (art. 648 §2 KC). Istotnym w umowie o roboty budowlane jest ustalenie, czy roboty budowlane będą odbierane i rozliczane częściowo. Jeśli takiego ustalenia nie zawrzemy w umowie, to inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia (art. 654 KC). Postępowanie z wadami, czy też odstępstwami od sposobu realizacji robót, stwierdzone podczas odbiorów jest określone w przepisach dotyczących umowy o dzieło. (art. 656 KC).

Przepisy mówiące o umowie o dzieło odnoszą się zarówno do postępowania przy odbiorach częściowych, w trakcie trwania robót budowlanych, jak i do postępowania przy odbiorze końcowym. Bowiemy jeśli w trakcie odbiorów częściowych zostanie stwierdzone, iż prace zostały wykonane niezgodnie z umową (w tym z projektem stanowiącym integralną część umowy), czy też zawierają wady, to wówczas zamawiający (inwestor) ma prawo wezwać wykonawcę do usunięcia wad, wykonania robót zgodnie z projektem, oraz usunięcia wad i w tym celu wyznaczyć mu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający (inwestor) może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie. (art. 636 §1 KC). Podobnie przy odbiorze końcowym, jeśli zostaną stwierdzone wady, zamawiający (inwestor) ma prawo żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin, zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Gdyby naprawa wymagała

nadmiernych kosztów, wykonawca ma prawo odmówić jej wykonania (art. 637 §1 KC). Jeśli wady nie dadzą się usunąć, albo wykonawca nie zdoła ich usunąć w odpowiednim terminie, postępowanie zależy od tego czy wady są istotne, czy nie. Wady istotne, to przede wszystkim takie wady, które uniemożliwiają użytkowanie i korzystanie z rezultatu robót budowlanych (remontowych). Jeśli wady są istotne, wówczas zamawiający (inwestor) ma prawo odstąpić od umowy. Jeśli wady są nieistotne, wówczas ma on prawo do żądania obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy wykonawca nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego (art. 637 §2 KC). Obniżenie wynagrodzenia w odpowiednim stosunku oznaczana obniżenie o wartość prac niezbędnych do usunięcia tych wad. Użyte wyżej określenie „odpowiedni termin” oznacza realny czas do usunięcia wad. Dobrze jeśli termin ten jest potwierdzony w protokole odbioru przez obydwie strony, tj. przez inwestora i wykonawcę.

Do wad, które ujawnią się po odbiorze końcowym robót budowlanych mają zastosowanie przepisy rękojmi przy sprzedaży (art. 638 KC), oraz jeśli został wystawiony dokument gwarancyjny, to przepisy dotyczące gwarancji jakości, oraz warunki zawarte w dokumencie gwarancyjnym.

1.3 Ustawa prawo zamówień publicznych

Ustawa Prawo zamówień publicznych odnosi się do zamówień publicznych udzielnych przez jednostki sektora publicznego lub ich związki oraz do zamówień finansowanych w całości lub części z środków publicznych. Ustawa ta określa:

- zasady udzielania zamówień publicznych – art. 7 ÷ 10
- zasady ogłaszania zamówienia – art. 11 ÷ 13
- tryb postępowania o udzielenie zamówienia (zamawiający i wykonawcy, przygotowanie postępowania) – art. 14 ÷ 38
- tryby udzielania zamówień (przetargu nieograniczonego i ograniczonego, negocjacji z ogłoszeniem i bez ogłoszenia, dialogu konkurencyjnego, zamówienia z wolnej ręki, zapytania o cenę i licytacji elektronicznej) - art. 39 ÷ 81
- zasady wyboru najkorzystniejszej oferty – art. 82 ÷ 95
- zasady dokumentowania postępowań – art. 96 ÷ 98
- zasady zawierania umów ramowych – art. 99 ÷ 101
- zasady ustanawiania i działania dynamicznego systemu zakupów – art. 102 ÷ 109
- zasady przeprowadzania konkursu – art. 110 ÷ 127
- zasady udzielania zamówień przez koncesjonariuszy robót budowlanych i zamówień sektorowych – art. 131 (art. 128 ÷ 130 zostały uchylone)

- zasady udzielania zamówień w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa – art. 131a ÷ 131w
- zasady udzielania zamówień sektorowych – art. 132 ÷ 138f
- zasady zawierania umów w sprawie zamówień publicznych – art. 139 ÷ 151a
- kompetencje i zasady działania Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych – art. 152 ÷ 155 (art. 156 został uchylony)
- kompetencje i zasady działania Rady Zamówień Publicznych – art. 157 ÷ 160
- zasady kontroli udzielania zamówień (kompetencje, kontrola doraźna, kontrola uprzednia zamówień współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej) – art. 161 ÷ 171a
- kompetencje i zasady działania Krajowej Izby Odwoławczej – art. 172 ÷ 176a
- środki ochrony prawnej w postępowaniu w sprawie zamówień publicznych (odwołanie, skarga do sądu) – art. 179 ÷ 198g
- zasady odpowiedzialności za naruszenie przepisów ustawy – art. 199 ÷ 203

Ustawa Prawo Zamówień Publicznych skupia się ona na wyłącznie procedurach i zasadach związanych z zorganizowaniem i przeprowadzeniem przetargu publicznego. Kwestie merytoryczne związane z samym przedmiotem przetargu są w zasadzie pominięte. Z istotnych elementów organizacyjno-merytorycznych są zapisy tej ustawy dotyczące definicji:

- Kierownika zamawiającego, czyli osobę lub organ, który zgodnie z obowiązującymi przepisami, statutem lub umową, jest uprawniony do zarządzania zamawiającym (art. 2 ust.3 PZP). Organ ten jest odpowiedzialny za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia. Kierownik zamawiającego może powierzyć pisemnie wykonywanie zastrzeżonych dla niego czynności pracownikom zamawiającego. Osoby te za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia odpowiadają w zakresie, w jakim powierzono im czynności w postępowaniu oraz czynności związane z przygotowaniem postępowania (art. 18. ust.1 i 2 PZP)
- Obiektu budowlanego, pod którym to pojęciem należy przez to rozumieć wynik całości robót budowlanych w zakresie budownictwa lub inżynierii lądowej i wodnej, który może samoistnie spełniać funkcję gospodarczą lub techniczną (art. 2 ust.5d PZP). Definicja ta różni się od definicji obiektu budowlanego zawartej w art. 3 ust 1. ustawy Prawo budowlane, stąd zawsze w SIWZ oraz umowach należy uzgodnić, którą definicję strony kontraktu będą stosować.
- Robót budowlanych, czyli wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych (...) lub obiektu budowlanego, a także realizację obiektu budowlanego, za pomocą

dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego (art. 2 ust.8 PZP). Ta definicja również różni się od definicji robót budowlanych zawartej w art. 3 ust.7 ustawy Prawo budowlane. W tym przypadku należy w SIWZ oraz umowach bezwzględnie uzgodnić, którą definicję strony kontraktu będą stosować. W przypadku gdy przedmiot zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, ustawa Prawo zamówień publicznych nakazuje zamawiającemu opisać przedmiot zamówienia za pomocą programu funkcjonalno-użytkowego, obejmującego opis zadania budowlanego, w którym podaje się przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne, zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. W rozporządzeniu tym jest określony szczegółowy zakres i forma:

- dokumentacji projektowej,
- specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
- programu funkcjonalno-użytkowego

mając na względzie rodzaj robót budowlanych, a także nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień⁵ (art 31 ust.2-4 PZP).

Istotny jest zapis art. 15 PZP, który wprowadzie w ust.1. stanowi, iż postępowanie o udzielenie zamówienia przygotowuje i przeprowadza zamawiający, ale już w ust.2 daje możliwość zamawiającemu powierzenia przygotowanie lub przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia własnej jednostce organizacyjnej lub osobie trzeciej, czyli np. profesjonalnej firmie wyspecjalizowanej w przygotowywaniu i prowadzeniu inwestycji.

Odbiory budowlane wymagają precyzyjnego sparametryzowania i określenia warunków odbiorów. Te parametry i warunki muszą być zawarte w SIWZ oraz umowie o roboty budowlane. Ustawa prawo zamówień publicznych w tej kwestii jest precyzyjna, stanowiąc, iż przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące

⁵ Wspólny Słownik Zamówień, CPV (ang. Common Procurement Vocabulary) – to jednolity system klasyfikacji zamówień publicznych. Ma on na celu standaryzację pozycji stosowanych przez instytucje i podmioty zamawiające przy opisywaniu przedmiotów zamówień publicznych. Słownik ma na celu jednoznaczne określenie przedmiotu zamówienia. Klasyfikacja kodów CPV jest stosowana w zamówieniach publicznych realizowanych w krajach Unii Europejskiej na podstawie rozporządzenia Komisji WE nr 213/2008 z dnia 28 listopada 2007 r.

mieć wpływ na sporządzenie oferty (art. 29 PZP). Zamawiający ma obowiązek opisanie przedmiotu zamówienia za pomocą cech technicznych i jakościowych, z zachowaniem polskich norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy (art. 30 ust.1-3 PZP). W przypadku braku polskich norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy uwzględnia się w kolejności:

1. europejskie aprobaty techniczne;
2. wspólne specyfikacje techniczne;
3. normy międzynarodowe;
4. inne techniczne systemy odniesienia ustanowione przez europejskie organy normalizacyjne.

W przypadku braku polskich norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy oraz aprobat, specyfikacji, norm i systemów, należy uwzględnić się w kolejności:

1. polskie pomy;
2. polskie aprobaty techniczne;
3. polskie specyfikacje techniczne.

Opisując przedmiot zamówienia za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, zamawiający jest obowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym przez zamawiającego, jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego dostawy, usługi lub roboty budowlane spełniają wymagania określone przez zamawiającego (art. 30 ust.4 i 5 PZP). Zamawiający ma również prawo do odstąpienia od opisywania przedmiotu zamówienia (z uwzględnieniem przepisów art. 30 ust.1–3 PZP), jeżeli zapewni dokładny opis przedmiotu zamówienia poprzez wskazanie wymagań funkcjonalnych. Do opisu przedmiotu zamówienia stosuje się nazwy i kody określone we Wspólnym Słowniku Zamówień. Przedmiot zamówienia na roboty budowlane jest opisywany przez zamawiającego za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (art. 31 ust.1 PZP).

Opis przedmiotu zamówienia, w tym merytoryczny, winien znajdować się w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W przypadku niejasnych, czy też nieprecyzyjnych określeń zawartych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia wykonawca może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie ich treści, a zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień (art. 38. PZP). Zagadnienie specyfikacji istotnych warunków zamówienia będzie omówione szczegółowo w dalszej części publikacji.

2 Przygotowanie inwestycji

Marcin Tarłowski

2.1 Wprowadzenie

Z definicji – inwestycją nazywamy nakłady gospodarcze przeznaczone na tworzenie nowych lub powiększanie, przekształcanie albo podnoszenie techniczno-ekonomicznego poziomu istniejących środków trwałych, czyli budowli, urządzeń i innych stałych obiektów. Pojęcie to jednak nie jest jednoznaczne. Inwestowaniem jest również lokowanie kapitału w fundusze inwestycyjne, papiery wartościowe, w środki materialne i niematerialne, etc.

W dalszej części książki omówione zostaną pojęcia oraz czynności, których końcowym efektem będzie rozpoczęcie budowy.

2.2 Projekt inwestycyjny a proces inwestycyjny

Przygotowanie inwestycji budowlanej jest procesem, składającym się z szeregu czynności, od których właściwego wykonania zależy powodzenie jej realizacji.

W wielu opracowaniach pojęcie projektu inwestycyjnego obejmuje wszelkie działania związane z realizacją zamierzenia inwestycyjnego - poczynając od pomysłu a kończąc na etapie zarządzania zrealizowanym obiektem. Ja jednak jestem zwolennikiem oddzielenia pojęć „**projekt inwestycyjny**” i „**proces inwestycyjny**”.

Aktywność w całym procesie budowlanym wymaga podejmowania licznych decyzji obarczonych ryzykiem ekonomicznym oraz wszelkimi obciążeniami - z potencjalną utratą dobrego imienia włącznie. Należy jednak podkreślić, że choć ryzyko jest wpisane w proces inwestycyjny, to jego stopień jest nierozdzielnie zależny od staranności, fachowości oraz kompleksowego przygotowania inwestycji i ujęciu go w wielobranżowe dzieło - **projekt inwestycyjny**.

Przygotowanie **projektu inwestycyjnego**, jako zamkniętego opracowania, daje inwestorowi strategiczny obraz całego przedsięwzięcia, ze wszystkimi aspektami na całej osi ciągu realizacyjnego od idei, pomysłu do punktu finalnego – odbioru obiektu budowlanego do użytkowania. Podjęcie decyzji i rozpoczęcie działań rozpoczyna **proces inwestycyjny**.

Projekt inwestycyjny to swoisty szkic budowy. Obejmuje wszelkie czynności poprzedzające rozpoczęcie konkretnych działań. Punktem wyjściowym jest – pomysł. Potem następuje staranne przygotowanie i zbadanie wszelkich możliwości jego realizacji, czyli dostępność środków, własność nieruchomości, wielkość i rodzaj projektowanych obiektów, jej

wpływ na środowisko naturalne, etc. Na tym etapie inwestor może zaniechać dalszych działań - odłożyć projekt na „półkę” i poczekać na właściwy moment dla jego realizacji. Natomiast podjęcie działań rozpoczyna **proces inwestycyjny**.

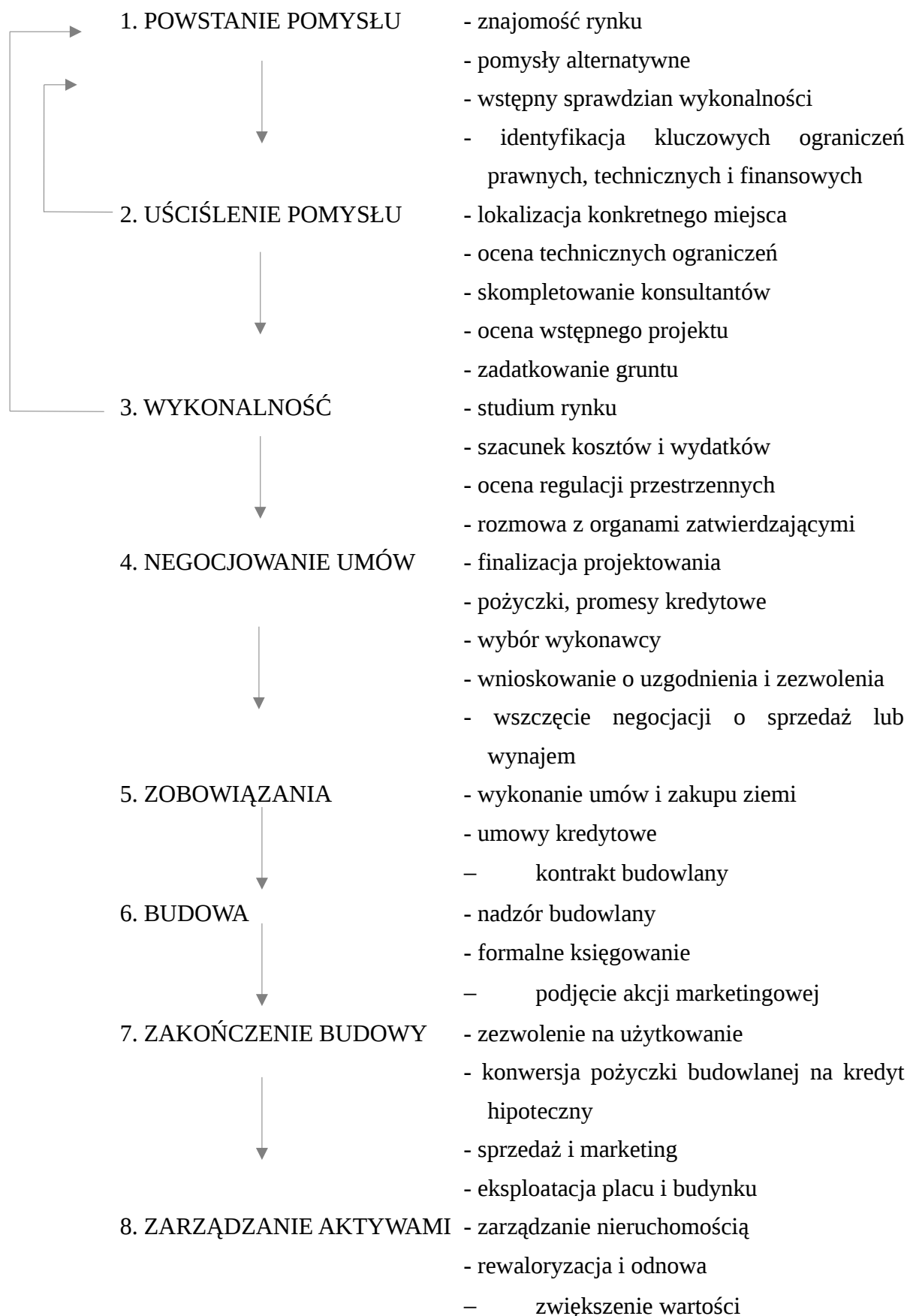
Kolejnym czynnikiem skłaniającym mnie, jako architekta i budowlanica, do oddzielenia tych pojęć jest powszechny fakt, że po zrealizowaniu obiektu budowlanego i oddaniu go to użytkowania, rozchodzą się drogi bezpośrednich uczestników **procesu inwestycyjnego** - czyli inwestora i wykonawców – wówczas definicja przestaje działać. Budowlany proces inwestycyjny został dokonany. Postępowanie ze zrealizowanym obiektem, jest kontynuacją **projektu inwestycyjnego** i pozostaje w prywatnej gestii inwestora. Może on teraz, na podstawie analizy ekonomicznej, podjąć decyzję o dalszym inwestowaniu lub na tym etapie działania inwestycyjne definitywnie zakończyć.

Dużą część **projektowania inwestycyjnego** w budownictwie nie jest objęta obligatoryjnie przepisami prawa lecz zasadami i kryteriami ekonomicznymi. Natomiast w momencie ujęcia w projekcie inwestycyjnym zagadnienia budowlanego procesu inwestycyjnego – wszystkich jego uczestników obowiązują ściśle reguły ujęte przepisami prawa.

Reasumując: w projekcie inwestycyjnym, poza normami prawnymi, inwestor bada sposób finansowania, rodzaj i zakres własności nieruchomości pod inwestycję oraz rachunek ekonomiczny.

Natomiast normy prawne w budowlanym **procesie inwestycyjnym** porządkują zasady ładu przestrzennego, bezpieczeństwa budowlanego, zabezpieczenia interesów osób trzecich, osób niepełnosprawnych i środowiska naturalnego.

Etapy realizacji inwestycji przedstawiono na rys. 1.



Rys 1. Etapy realizacji inwestycji

Źródło: J. McKellar, J. Hanauer, R. Berkman, A. Bohn. *Materiały z międzynarodowego seminarium*, Instytut Nieruchomości; Kraków 1992

2.3. Planowanie przestrzenne

2.3.1. Charakter planowanej inwestycji

Punktem wyjściowym dla każdej inwestycji jest **pomysł**. Następnie należy dokładnie określić charakter, a co za tym idzie - zakres planowanej inwestycji. Jest to istotne do podjęcia kolejnych czynności. Przykładowo - inne założenia musi przyjąć inwestor dla projektu inwestycyjnego w przypadku rozbudowy czy przebudowy już posiadanej nieruchomości, a inne, gdy planuje rozpocząć zupełnie nowy projekt. Oczywiście w obu przypadkach wykonany musi być dokładny rachunek ekonomiczny, przeprowadzone badania rynku etc. Dopiero wówczas rozpoczyna się proces oceny możliwości materializowania samego obiektu lub zespołu obiektów, który jest przedmiotem projektu inwestycyjnego.

Kiedy podejmiemy już **decyzję o budowie** - kolejnym krokiem jest **wybór lokalizacji**. Przy jej wyborze należy bardzo starannie i elastycznie przeprowadzać badanie przydatności terenu do realizacji. Jest to szalenie istotne. Mając na uwadze charakter planowanej inwestycji, należy sprawdzić czy dany teren posiada określone warunki zabudowy lub jest objęty miejscowym planem zagospodarowania. Pomoże to ustalić co i z jakimi ograniczeniami można na danej działce wybudować.

Dla uzmysłowania czytelnikom subtelności regulacji inwestycyjnych i planistycznych czyli gospodarki przestrzennej państwa jest wyobrażenie sobie różnorodności geograficznej, przyrodniczej, klimatycznej, kulturowej, społecznej, ekologicznej naszego kraju, która wymaga koordynacji i regulacji przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy na podstawie ustaleń planistycznych, studiów i przepisów ogólnych przeprowadzonych przez administrację rządową lub samorządową. Trudno sobie wyobrazić powstanie pięknego, nowoczesnego, przeładunkowego portu dalekomorskiego na jeziorach mazurskich, jak i wybudowanie wyspecjalizowanego, uprzemysłowionego gospodarstwa rolnego produkcji zwierzęcej w sąsiedztwie stadionu narodowego w Warszawie. Choć z punktu widzenia inwestycyjnego działki na tych terenach mogą okazać się atrakcyjne, ale funkcjonalnie i infrastrukturalnie oczekiwany biznes mógłby mieć kłopoty samorealizacyjne. Dodatkowo analizując kształtowanie i zachowanie równowagi w przestrzeni pojawić się mogą konflikty wszelakiej materii: ładu społecznego, ekonomicznego, kulturowego, estetycznego, ekologicznego, który musi być zharmonizowany ze zrównoważonym rozwojem, potrzebami przestrzennymi lokalnych zbiorowości, potrzebami ochronnymi postrzeganymi na poziomie regionu i kraju, wymagań dotyczących skutków użytkowania gruntów i oddziaływania na otoczenie a najbardziej z ustaleniami i przepisami prawa,

w tym z ustaleniami zapisów miejscowego planu. Na realizację takich inwestycji w zakładanej lokalizacji po prostu inwestor nie dostanie zgody już na poziomie analizowania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu albo zapisów miejscowego planu zagospodarowania terenu. O czym bardziej szczegółowo traktować będą następne zagadnienia wkraczające w elementy składające się na wybrane aspekty projektu inwestycyjnego.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku, planowanie odbywa się na kilku szczeblach:

- na szczeblu krajowym jest to „Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju”⁶,
- na szczeblu wojewódzkim „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa”
- na szczeblu lokalnym są dwa dokumenty: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” oraz „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”, który jest sporządzany na podstawie studium.

Musimy sobie uzmysłowić, że wszystkie cele i uwarunkowania strategiczne ujęte w planach na poszczególnych szczeblach planowania zostają ujęte w dokumentach planistycznych niższego szczebla. Ważne obiekty w krajowej strategii rozwoju z automatu pojawić się muszą na planach wojewódzkich i gminnych jak, dajmy na to, autostrady czy drogi ekspresowe, oraz odwrotnie.

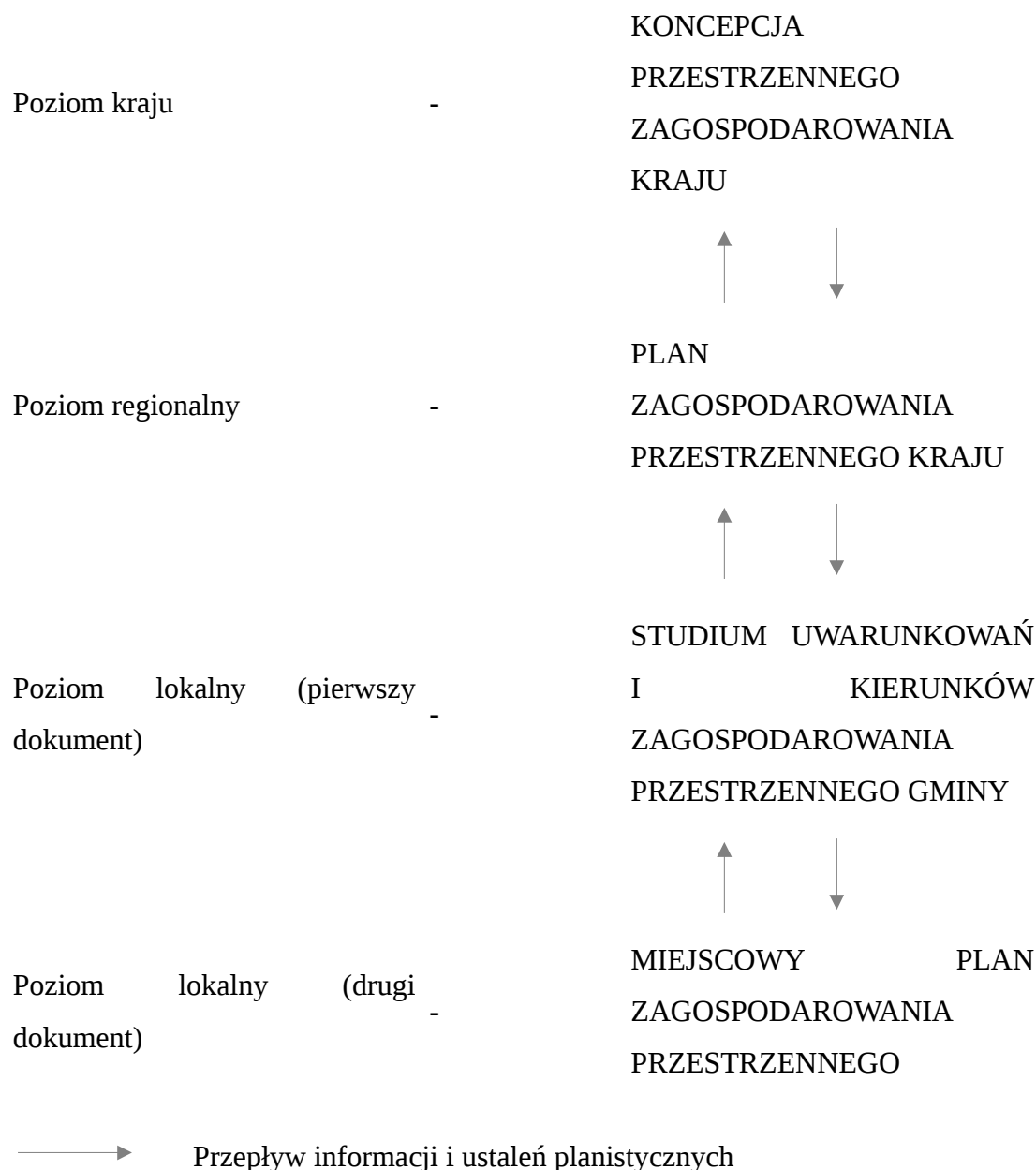
Ten zarys informacji o systemie planowania przestrzennego jest potrzebny do zrozumienia i próby odnalezienia się w procesie planowania przestrzennego w relacji z własnym zamierzeniem inwestycyjnym pod względem doboru i oceny przydatności nieruchomości, gruntu, działki, obszaru inwestycyjnego.

Obecnie, dzięki powszechnemu dostępowi do internetu, coraz łatwiejsze staje się uzyskiwanie informacji o nieruchomościach, o możliwościach lub ograniczeniach w ich zagospodarowaniu lub zdobywanie niezbędnych informacji o terenach i lokalizacjach najbardziej dogodnych dla planowanego założenia inwestycyjnego na etapie poszukiwania.

Inwestycje celu publicznego są realizowane na podstawie miejscowego planu zagospodarowania a w przypadku jego braku na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Te dwa dokumenty wydawane w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania są pierwszą decyzją administracyjną w procesie inwestycyjnym, które są obciążone wymogami i konsekwencjami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego i w konsekwencji mogą te decyzje być zaskarżane przez strony czyli wszystkie osoby, które

⁶Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju jest w opracowaniu. Istnieje natomiast projekt tejże koncepcji.

uzasadnią naruszenie ich praw. Może to być sam inwestor kwestionujący zapisy warunków zabudowy, jak i sąsiedzi z obawy przed naruszeniem ich własności czy z obawy związanej ze zmianą ich dotychczasowego stylu funkcjonowania w związku z kształtem i specyfiką planowanej inwestycji lub ekolodzy, leśnicy i wielu innych.



Rys 2. Dokumenty planistyczne i przepływ informacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy precyzyjnie mówi w jakim zakresie i w jakiej formie może być realizowany proces budowlany. Są w nim zawarte wizje rozwojowe jednostek terytorialnych określające założenia ładu przestrzennego na swoim terenie, materializujące pragnienia z uwzględnieniem kierunków, w jakim ten rozwój ma podążać

uwzględniające mocne strony i atuty własnej jednostki terytorialnej oraz słabe strony, wstydliwe, które w trakcie procesu planistycznego, prowadzonego w sposób iście benedyktyński, przeznaczono do stopniowej likwidacji lub natychmiastowej, jako czynność priorytetową. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania terenu, będąc miejscowym prawem i sporządzony w formie opisowej i graficznej definiuje jakiego rodzaju tereny w określonym rejonie pozostawia się w nienaruszonym kształcie uznając je za wartościowe, które przeznacza się pod zabudowę określając przy tym w jakim rodzaju; budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przemysł, handel, usługi, usługi zdrowia, tereny rekreacyjne, zieleń urządzona, tereny parkowe, drogi, etc. oraz przemieszanie tych funkcji. Precyzyjnie określa też jak ma wyglądać linia zabudowy, gdzie są jej granice, jakiej wysokości przewiduje się budynki, jaką przewiduje geometrię dachu; płaski, dwuspadowy, wielospadowy i o jakim kącie nachylenia i wiele innych parametrów. Określa też jakie odstępstwa dopuszcza, od czego zależne i w jakim zakresie. W zależności od różnorodności i specyfiki regionów dochodzi jeszcze wiele innych uwarunkowań lokalnych.

2.3.2. Nieruchomość i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

W przypadku posiadania terenu lub poszukiwania w celu jego nabycia musi się pojawić pojęcie nieruchomości.

Nieruchomością jest zawsze teren – wydzielona część powierzchni ziemi ze wszystkim co się na niej znajduje. Stanowi odrębny przedmiot własności z gruntem, jak też budynkami trwale związanymi z gruntem, ale stanowiącymi z mocy prawa oddzielny z gruntem przedmiot własności.

W zależności od własności rodzaje nieruchomości klasyfikuje się jako:

- prywatne,
- państwowe,
- samorządowe.

Pod względem istniejącego zagospodarowania wyróżniamy nieruchomości **zabudowane** bądź **niezabudowane**. Źródłem natomiast pozyskiwania gruntów budowlanych są nieużytki i grunty orne.

W momencie planowania zagospodarowania posiadanego terenu inwestycyjnego lub poszukiwania takiego terenu w celu jego przejęcia, zgodnie z realizacją projektu inwestycyjnego, inwestor może rozpocząć rozpatrywanie zatrudnienia architekta. Jego kompetencje pozwolą na etapie koncepcyjnym wkomponować na działce inwestycyjnej planowaną zabudowę oraz bryłę

budynku lub zespołów budynków wraz z elementami towarzyszącymi.

Podczas rozważań w pierwszych etapach analizy projektu inwestycyjnego i z nim związanym biznesplanem w procedurach inwestowania, jest lokalizacja czyli właściwy wybór terenu, którego przydatność podlega wielu weryfikacjom. Finalne decyzje dotyczące lokalizacji zapadają po przyjęciu wniosków wynikających z biznesplanu. Lokalizacja decyduje w dużym stopniu o efektywności projektowanej inwestycji. Z punktu widzenia ekonomicznego decydującym czynnikiem jest osiągnięcie efektów związanych z usytuowaniem inwestycji w zestawieniu z kosztami pozyskania prawa do nieruchomości. W obrocie nieruchomościami możemy spotkać się z terenami o różnym stopniu zainwestowania, stanu i klasyfikacji gruntów. Mogą to być działki zainwestowane, częściowo zainwestowane, zdegradowane z zabudową nadającą się jedynie do rozbiórki, uzbrojone we wszelkiego rodzaju media, uzbrojone tylko częściowo lub nieuzbrojone a wręcz z nikłą szansą uzbrojenia terenu z powodów niedoinwestowania całego regionu lub z powodu trudnego dostępu. Zdarzyć się mogą nieruchomości z niejasną sytuacją prawną lub prawnie obciążone, które przekreślają możliwość transakcji lub powodują podrożenie jej nabycia. Na rynku nieruchomości mogą się trafić działki o dużej atrakcyjności lokalizacyjnej i cenowej lecz obciążone oprócz zakładanych kosztów jej zakupu koniecznością wydatków przed inwestycyjnych spowodowanych dostosowaniem działki do celów postawionych w projekcie inwestycyjnym. Mogą to być działania i koszty związane z wyburzeniem istniejącej zabudowy, odtworzeniem infrastruktury technicznej, niwelacja terenu, porządkowanie dzikiej zieleni, etc. Znaleźć można również działki idealne, przystające do zamierzenia inwestycyjnego w zupełności lecz w lokalizacji, która nie przyniesie zakładanej efektywności. Oczywiście może być i tak, że lokalizacja dla zamierzenia inwestycyjnego oszacowana w biznesplanie jest na tyle ważna, że kwota jej nabycie może być parametrem nie najistotniejszym. Wreszcie wybór działki musi spełniać wymagania prawne związane z możliwościami planowanej zabudowy czyli musi nastąpić gruntowne przeanalizowanie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** lub **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** a jej wielkość musi być tak dobrana by zmieścić zakładaną zabudowę wyczerpując oczekiwania założone w projekcie inwestycyjnym. Na tym etapie wskazana jest współpraca z architektem. Określi on na poziomie architektonicznego projektu koncepcyjnego zgodność przyszłej realizacji z przepisami budowlanymi, środowiskowymi, etc. Uzyskanie prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania oraz w szczególnych wypadkach innych praw, zamykają sprawę procesu wyboru w zgodności z założeniami inwestycyjnymi. Identyfikacja rodzaju własności wyselekcjonowanego gruntu na etapie poszukiwania wskazuje możliwości kupna nieruchomości. Od właściciela prywatnego inwestor nabywa jego prawa własności, od Skarbu Państwa i samorządu terytorialnego - prawo użytkowania wieczystego.

Do takiej identyfikacji stanu prawnego służą księgi wieczyste. Księgi wieczyste są jawne. Dostęp do zapisów w księdze wieczystej ma każdy zainteresowany, co jest bardzo dogodne w chwili identyfikacji własności nieruchomości. Sprzedający nie może ukryć informacji lub obciążeń niedogodnych dla siebie. Zapisy w księdze wieczystej określają własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Księgi wieczyste oprócz praw materialnych określają prawa osobiste i roszczenia, jak: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie praw własności do nieruchomości lub użytkowania wieczystego, o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez właścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo do korzystania z budynku lub pomieszczenia w oznaczonym czasie w każdym roku a także wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonego hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o których z kolei traktuje Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z 1997 roku.

Księga wieczysta zawiera cztery działy:

pierwszy – oznaczenie nieruchomości oraz określenie praw związanych z jej własnością,

drugi – wpisy dotyczące własności i użytkownika wieczystego,

trzeci – wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych z wyłączeniem hipotek, wpisy ograniczające w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,

czwarty – wpisy dotyczące hipotek.

Nieruchomości z obciążeniami istnieją w obrocie. Może się zdarzyć, że w związku z tymi obciążeniami prawnymi czy finansowymi całkowity koszt jej nabycia może się okazać relatywnie atrakcyjny. Musi ta kwestia zostać przeanalizowana na etapie kolejnych punktów biznesplanu w projekcie inwestycyjnym, na etapie poszukiwania nieruchomości. Z kolei pozyskiwanie kredytów hipotecznych na cele inwestycyjne jest najbardziej popularnym sposobem pozyskiwania środków finansowych od banków. Zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez bank, jest nieruchomość. We wszystkich przypadkach udzielenie kredytu hipotecznego na wniosek zainteresowanego wymaga sporządzenia przez bank hipoteczny ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

2.4. Wstęp do projektowania

Na etapie zamknięcia poszukiwania lokalizacji poprzez nabycie nieruchomości lub akceptacji już posiadanego terenu, po analizie jego przydatności oraz w chwili występowania o warunki zabudowy lub podczas analizy otrzymanego wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania gminy, konieczne jest zaangażowanie biura architektonicznego (biura projektowego). Oczywiście dzięki miejscowemu planowi zagospodarowania, architekt - projektant już na etapie doradczym może przeanalizować możliwości realizacyjne bez konieczności wkraczania na drogę administracyjną jakim jest staranie o decyzję o wydaniu warunków zabudowy. Jego zaangażowanie jest pełne w chwili sporządzania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dokument taki stanowi podstawę do projektowania, powinien zawierać:

- określenie granic terenu inwestycyjnego przedstawionych na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 lub 1:1000 lub w skali 1:2000 w wypadku inwestycji liniowych,

oraz charakterystykę inwestycji:

- oszacowanie parametrów zapotrzebowania i źródła pozyskiwania wody, energii elektrycznej, parametrów gazu i przeznaczenie; na cele bytowe, grzewcze, ciepło; z sieci miejskiej, ze źródła własnego oraz sposobu odprowadzania ścieków; do sieci miejskiej czy zbiorników bezodpływowych oraz określenie dostępu do drogi publicznej.
- określenie w formie opisowej i graficznej planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy z przeznaczeniem planowanych obiektów z oszacowaniem powierzchni biologicznie czynnej z określeniem jej procentowego udziału w stosunku do wielkości całego terenu oraz charakterystyczne parametry techniczne z danymi charakteryzującymi wpływ inwestycji na środowisko.

Do podstawowych obowiązków architekta-projektanta (określonych w Prawie budowlanym), należy:

- opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach⁷ lub w pozwoleniu⁸, wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

⁷art. 71 ust. 1 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 - Dz. U. Nr 199, poz. 1227

⁸art. 23 i 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej - Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502, z późn. zm.

- 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;
- 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 technicznej⁹;
- sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:
 - a. stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
 - b. uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego¹⁰.

Projektant ma również obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego.

Obowiązek ten nie dotyczy projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe oraz zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych¹¹. W trakcie realizacji budowy projektant ma prawo wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji, a w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania robót budowlanych niezgodnie z projektem - żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych¹².

Do zadań projektanta należy również sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub w przypadku nałożenia takiego obowiązku przez właściwy organ¹³.

⁹art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych - Dz. U. Nr 92, poz. 881 z późn. zm.

¹⁰art. 20 ust 1 ustawy - Prawo budowlane

¹¹art. 20 ustawy - Prawo budowlane

¹²art. 21 ustawy - Prawo budowlane

¹³art. 18 ust. 3, art. 19 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane

W związku z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w tym wypadku w szczególności, obejmującą projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego – **architekt-projektant musi posiadać odpowiednie uprawnienia zawodowe**. Jest to wymóg prawny a co za tym idzie, w procesie administracyjnym, występuje konieczność załączenia opracowań – projektu architektonicznego, sygnowanego przez tak umocowanego prawnie architekta.

2.5. Dokumentacja projektowa i projekt budowlany

Dokumentacja projektowa w powszechnie rozumianym znaczeniu, to pakiet składający się z technicznych rysunków budowlanych oraz części tekstowej do projektu. Musi być sporządzona według standardowego schematu korespondującego z założeniami warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wytycznymi inwestorskimi, niezbędnymi ekspertyzami, uzgodnieniami, obliczeniami, które są wymagane przez prawo lub niezbędnych z powodu warunków infrastrukturalnych, w jakich dojdzie do realizacji budowy, w relacji z zakładaną technologią. Dokumentacja budowy w formie graficznej i tekstowej musi merytorycznie, technicznie i prawnie wyczerpać temat z jakim jest zamierzenie inwestycyjne. Taki opis ogólnie wyjaśnia pojęcie dokumentacji budowy wymaganej dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednak „dokumentacja budowy” z horyzontu inwestorskiego oprócz wymienionych materiałów to coś o wiele więcej. Inwestor potrzebuje w związku z inwestycją dodatkowo dokumentów finansowo-ekonomicznych, ekspertyz prawnych, kosztorysów i harmonogramów, dokumentów operacyjnych, jak choćby projektu organizacji placu budowy.

Dokumentacja projektowa nie jest jednoznacznie zdefiniowana w obowiązującym systemie prawnym. W aktach prawnych jest wymieniana hasłowo w kontekście jej przeznaczenia oraz określone są jej elementy. Nie istnieje jednak określenie standardu jaki powinna spełniać. Powoduje to liczne nieporozumienia na drodze legislacyjnej zarówno po stronie projektanckiej jak i administracyjnej. Wszystkie jednostki administracyjne w kraju i projektantów obowiązują te same zapisy prawa. Jednak interpretacja przepisów, wymagania formalne lub oczekiwania dotyczące projektu budowlanego, potrafią być mocno zróżnicowane na terenie całego kraju, w poszczególnych jednostkach administracji samorządowej. Zadaniem jednostki administracyjnej jest zbadanie legalności projektowanego obiektu, zgodności z zapisami Prawa budowlanego, warunków technicznych, jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie oraz zgodność z wytycznymi określonymi w zapisach miejscowego prawa w postaci warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowego planu zagospodarowania. W praktyce funkcjonują

kanony i schematy, które mogą stanowić wzorce dla tworzenia dokumentacji. Jednak nie istnieją identyczne realizacje przestrzenne w budownictwie dlatego projektant musi elastycznie mierzyć się z zadaniem projektowym i w sposób pełny, i jednoznaczny przedstawić cały zakres budowlanego zamierzenia inwestycyjnego.

W Ustawie Prawo budowlane można odnaleźć pojęcia odnoszące się do **dokumentacji budowy**, jako pozwolenia na budowę z załączonym projektem budowlanym, dziennikiem budowy, protokołami odbiorów częściowych i końcowych, rysunkami i opisami służącymi realizacji obiektu, operatami geodezyjnymi oraz dziennikiem montażu (w wypadku realizacji obiektów na zasadach montażu z elementów prefabrykowanych) oraz pojęcie **dokumentacji powykonawczej**, jako dokumentacji budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót wraz z geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi. Są to dokumenty istniejące i prowadzone już na etapie realizacyjnym procesu inwestycyjnego oraz dokumenty zamykające proces inwestycyjny.

Zgodnie z Prawem budowlanym, **projekt budowlany** powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie i treści dostosowany do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.

Prawo budowlane odnosząc się do sposobów projektowania stwierdza ogólnie, że projekt budowlany wraz z projektowanymi urządzeniami należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Projekt budowlany, według Prawa budowlanego, 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, również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych,

telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych,

- w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

Projektant musi uwzględnić aspekt przyszłego funkcjonowania obiektu budowlanego, jako zrealizowanego dzieła architektonicznego. Utwór architektoniczny pełniąc specyficzną, służebną rolę na rzecz przyszłego odbiorcy po zrealizowaniu, powinien spełniać ściśle określone i wysokie wymagania bezpieczeństwa zarówno konstrukcji jak i użytkowania. Odpowiedzialność karną i zawodową projektanta za naruszenie przepisów, włącznie z przepisami techniczno-budowlanymi, określa Prawo budowlane. **Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych** reguluje odpowiedzialność za naruszenie praw autorskich, natomiast za niewykonanie zobowiązań lub narażenie inwestora i innych uczestników procesu inwestycyjnego na straty reguluje **Kodeks cywilny**. Gwarancją odpowiedzialności zawodowej jest rozporządzenie Ministra finansów z 11 grudnia 2003r., które to w oparciu o Prawo budowlane, obliuguje architektów i inżynierów budownictwa do ubezpieczania swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej. Stąd stosowanie zapisu w umowach projektowych, odwołania w kwestiach spornych do właściwych sądów lub jeśli zastrzeżenia dotyczą jakości dokumentacji projektowej - do izb zawodowych, pełniących rolę arbitrażową wyřeczających w kwestiach merytorycznych sądy powszechne.

Trzeba również podkreślić, że do pojęcia „dokumentacji projektowej” określanego w Prawie budowlanym istnieje odwołanie w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego jako podstawy wyjściowej do sporządzania kosztorysów a zwłaszcza, właśnie kosztorysu inwestorskiego.

Jednym z podstawowych obowiązków inwestora jest zadbanie o sporządzenie projektu budowlanego i właściwych projektów branżowych, czyli projektów wszystkich niezbędnych mediów; instalacji elektrycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, etc., stanowiących jednorodny pakiet projektu budowlanego, wykonywane przez osoby wyznaczone przez inwestora z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami. Zwyczajowo inwestor powołuje projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego. Taki obowiązek może ustanowić również właściwy organ w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania realizacyjnego i technologicznego lub w wypadku przewidywanego ryzyka negatywnego wpływu na środowisko.

2.6. Pozwoleniu na budowę – procedury uzyskania

Pozwolenie na budowę jest dokumentem wystawianym przez wydział architektury w odpowiednim dla inwestycji starostwie.

Projekt budowlany jest jednym z najważniejszych załączników do wniosku o pozwolenie na budowę. Sam projekt nie jest wystarczający aby uzyskać pozwolenie na budowę.

Droga do uzyskania tej decyzji administracyjnej jest długa. Proces skompletowania wszystkich niezbędnych dokumentów bywa czasochłonny i skomplikowany.

Procedury prowadzące do wydania decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę różnią się w zależności od lokalnych wymagań i przepisów miejscowego prawa.

2.7. Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego lub Warunki Zabudowy

Urząd gminy wydaje wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo warunki zabudowy. W sytuacji, gdy teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje w urzędzie z wnioskiem o wydanie decyzji o Warunkach Zabudowy.

Decyzję o Warunkach Zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta lub upoważniony urzędnik.

W przypadku, gdy teren inwestycji objęty jest planem zagospodarowania, wypis z Miejsowego Planu Zagospodarowania uzyskuje się o wiele szybciej. Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest dostępny na stronach urzędów. Uzyskanie wypisu z Miejsowego Planu Zagospodarowania dla własnej lokalizacji jest podstawą do projektowania.

Mając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub Warunki Zabudowy, należy dokładnie sprawdzić wymagania określone w Planie Zagospodarowania Terenu, aby odpowiednio przygotować projekt pasujący do uwarunkowań posiadanej działki i obowiązujących zapisów planu.

2.8. Geodeta i mapa do celów projektowych

Uprawniony geodeta musi wykonać aktualną mapę do celów projektowych w skali 1 : 500. Jest to mapa sytuacyjno-wysokościowa, która jest niezbędna do wykonania projektu budowlanego w Polsce. Na tę mapę architekt nanosi obrys planowanej inwestycji.

Dodatkowo, zaleca się wykonanie badań geotechnicznych, sprawdzających nośność gruntu oraz poziom wód gruntowych.

2.9. Projekt architektoniczno – budowlany

Kluczowym załącznikiem do wniosku jest projekt budowlany, który zawsze jest wydawany w czterech egzemplarzach. Jeden egzemplarz zostaje w urzędzie, drugi trafi do organu nadzoru budowlanego, pozostałe dwa egzemplarze projektu wracają do Inwestora. Jeden możemy zachować

dla siebie jako kopię archiwalną, a drugi udostępniamy Kierownikowi Budowy.

Odpowiedni projektu architektoniczny to niezwykle istotna kwestia. Pamiętajmy, że musi on pasować do wymiarów działki, wytycznych określonych przez urząd konkretnej gminy oraz spełniać nasze indywidualne wymagania. Pełnoprawny projekt budowlany zawiera:

- część opisową,
- część architektoniczną,
- część konstrukcyjną,
- część instalacyjną,
- charakterystykę energetyczną,
- zgody na zmiany.

2.10. Adaptacja projektu do działki

Adaptację (dostosowanie) gotowego projektu do warunków terenowych oraz wykonanie zmian w projekcie na życzenie inwestora wykonuje uprawniony architekt.

Sporządza on na aktualnej mapie, projekt zagospodarowania terenu, 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.

Adaptacja projektu gotowego do działki to najważniejszy etap zmierzający do pozwolenia na budowę. Zaadaptowany projekt gotowy posiada przede wszystkim projekt zagospodarowania terenu, czyli mapę działki z zaznaczonym obrysem domu, przyłączami, instalacjami, małą architekturą, projektowaną zielenią itp.

Architekt adaptujący przygotowuje dokumentację do ZUDP czyli Zespołu Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, działającym w starostwie w wydziale geodezji. Opinia ZUDP jest bardzo ważnym dokumentem. Określa m.in. odległości między projektowanymi obiektami: budynkami, sieciami, zjazdami, jak również w stosunku do granic działek i innych obiektów.

Decyzja o warunkach zabudowy albo miejscowy plan mogą zawierać dodatkowe szczegółowe warunki (uzgodnienia i opinie różnych organów), które inwestor musi spełnić. Są to sprawy indywidualne i mogą dotyczyć np.: wyłączenia gruntów z produkcji rolnej albo leśnej (uzyskiwane w formie decyzji), opinii Konserwatora Zabytków, opinii Państwowego Inspektora Sanitarnego – jeżeli wymaga tego charakter obiektu, uzgodnienia przeciwpożarowe – jeśli wymaga tego charakter obiektu.

2.11. Uzyskanie warunków technicznych dostawy mediów

- energii elektrycznej,
- gazu,
- wody,
- zapewnienie odbioru ścieków i odpadów stałych.

2.12. Uzyskanie pozwolenia na budowę

Pozwolenie na budowę wydawane jest w formie decyzji administracyjnej przez starostę. Zgodnie z art. 33 pkt. 2 Ustawy Prawo Budowlane, do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem architekta adaptującego o przynależności do izby samorządu zawodowego aktualnym na dzień opracowania projektu,
- 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,
- wypis z rejestru gruntów dla działki swojej i sąsiednich,
- warunki techniczne dostawy mediów.

Wniosek o pozwolenie na budowę musi być złożony na formularzu urzędowym (formularze dostępne są także na stronach internetowych) w terminie obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. We wniosku należy wskazać inwestora, rodzaj inwestycji (np. dom jednorodzinny), adres miejsca budowy oraz oznaczenie nieruchomości (obręb ewidencyjny, numer działki).

Zgodnie z art. 35, pkt. 4 Ustawy Prawo budowlane, w razie spełnienia powyższych wymagań, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzja wydawana jest w ciągu 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji.

Należy pamiętać, że w przypadku stwierdzenia błędów w złożonej dokumentacji, właściwy organ wydaje postanowienie o obowiązku usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. Po upływie tego terminu i nie usunięciu przez inwestora błędów, zostaje wydana decyzja o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (art. 35, pkt. 3 Ustawy – Prawo budowlane).

Ważne: Budowę musimy rozpocząć w ciągu 3 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

Na koniec należy jeszcze wspomnieć, że rząd przyjął projekt założeń nowelizacji Prawa Budowlanego, zmierzającego do uproszczenia procedur związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę i skrócenia czasu wydawania pozwolenia na budowę. Możliwe, że zmiany wejdą jeszcze w 2013 roku. Zgodnie z założeniami projektu, zostanie zniesiona konieczność uzyskania pozwolenia na budowę części domów jednorodzinnych. Konieczne natomiast będzie zgłoszenie budowy z dołączonym projektem budowlanym. Zakłada się, że właściwy organ będzie miał 30 dni na ewentualne wniesienie sprzeciwu od takiego zgłoszenia.

3 Postanowienia umowy o roboty budowlane w zakresie odbioru inwestycji budowlanej

Michał Substyk

Umowa o roboty budowlane jest kluczowym elementem w procesie inwestycyjnym. Zawiera w sobie wymagania i oczekiwania zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia, oraz warunki ich spełnienia. Można w uproszczeniu przyjąć, iż schemat postępowania jest następujący:

1. Zamawiający określa swoje wymagania i oczekiwania w umowie.
2. Wykonawca realizuje prace zgodnie z zapisami umowy.
3. Zlecający odbiera roboty opisane w umowie.

Powyższy schemat przedstawiono graficznie na rys. 3.



Rys. 3. Wymagania i oczekiwania zamawiającego w dokumentach procesu inwestycyjnego.

Pierwszym i podstawowym zadaniem w procesie przygotowania umowy o roboty budowlane jest bardzo precyzyjne określenie przez zamawiającego swoich wymagań i oczekiwań. Czyli podstawowe elementy:

1. co chce wybudować,
2. jakie materiały chce zastosować,
3. jakie technologie chce wykorzystywać.

Powyższe elementy powinny być ustalone i sprecyzowane na etapie planowania i przygotowywania przedsięwzięcia a następnie sprecyzowane w formie projektu przez projektanta. Wykonawca składa

swoją ofertę, która jest odpowiedzią na zapytanie ofertowe lub warunki przetargu zawierające wymagania i oczekiwania zamawiającego.

Istotna jest zawartość merytoryczna i formalna zapytania ofertowego lub warunków przetargu. Ustawa Prawo zamówień publicznych w art. 36 ust.1 pkt. 16 wprost stanowi, iż SIWZ powinien zawierać istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy, jeżeli zamawiający wymaga od wykonawcy. Również przepisy Kodeksu cywilnego stanowią w art. 66 §1, iż oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy., a pierwsze zdanie art. 385 §2 KC wskazuje, iż wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały.

Umowa jest z jednej strony akceptacją wykonawcy warunków merytorycznych i formalnych zamawiającego, a z drugiej strony akceptacją zamawiającego warunków finansowych wykonawcy. Odbiór wykonanych robót, aby nie był uznaniowy i generujący konflikty, musi odbywać się według ściśle określonych warunków, które muszą być sprecyzowane na etapie szykowania zapytania ofertowego/SIWZ i przeniesione do umowy o roboty budowlane. Warto zwrócić uwagę, że przepisy Kodeksu cywilnego w art. 647 definiując umowę o roboty budowlane stanowią tylko, iż przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu (...), a inwestor zobowiązuje się w szczególności do odebrania obiektu. Przepisy te nie precyzują warunków formalnych ani merytorycznych zarówno wykonania robót jak i dokonania ich odbioru. Zatem zostaje tu luka, która jeśli nie będzie precyzyjnie wypełniona w umowie o roboty budowlane, stanie się zarzewiem konfliktu, którego rozwiązanie strony próbują znaleźć nie rzadko przed sądem powszechnym.

Ramowo umowa o roboty budowlane powinna zawierać:

- zakres rzeczowy robót, w tym projekt,
- przedmiar robót, czyli opis robót budowlanych w układzie rzeczowo-chronologicznym (dla robót remontowych i rozbiórkowych podstawowy składnik dokumentacji),
- wskazówki i wymagania inwestorskie dotyczące organizacji i wykonywania robót budowlanych, a w tym specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,
- wzajemne obowiązki stron, a w tym np. zgoda inwestora na zawarcie umowy z podwykonawcą, czy też zgoda na dostarczenie materiałów budowlanych przez inwestora,
- harmonogram realizacji robót budowlanych,
- terminy wykonania zobowiązań wynikających z umowy,

- warunki wprowadzania zmian do umowy,
- wielkość wynagrodzenia (wartość robót) i warunki jego wypłaty,
- kary umowne (muszą być zawsze ustalane o parametry obiektywne, wymierne i policzalne, np. dni zwłoki; niedopuszczalne jest natomiast naliczanie kar umownych w oparciu o parametry uznaniowe, np. za złą jakość),
- warunki odstąpienia od umowy.

Do przygotowania umowy o roboty budowlane, zawierającej wyżej wymienione elementy merytoryczne i formalne, muszą być opracowane:

- projekt budowlany,
- wytyczne do realizacji robót budowlanych, a w tym wskazówki i wymagania inwestorskie dotyczące organizacji i wykonywania oraz odbiorów robót budowlanych,
- harmonogramy realizacji robót budowlanych:
 - ogólny harmonogram realizacji robót budowlanych z podziałem zadania na etapy,
 - szczegółowe harmonogramy dla poszczególnych robót (etapów),
- przedmiar robót, czyli opis robót budowlanych w układzie rzeczowo-chronologicznym,
- kosztorys inwestorski,
- projekt organizacji robót budowlanych.

Poniżej, w miarę szczegółowo omówione zostaną powyższe dokumenty merytoryczne i formalne, które muszą być opracowane w celu prawidłowego przygotowania umowy o roboty budowlane.

3.1. **Projekt budowlany**

Ustawa prawo budowlane w art. 34 ramowo stanowi, iż zakres opracowania projektu budowlanego winien być dostosowany do specyfiki i charakteru obiektu budowlanego oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych. Przepis ten również precyzuje, iż w skład projektu budowlanego powinien wchodzić:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu,
- projekt architektoniczno budowlany, zawierający takie elementy jak:
 - funkcje i formę obiektu,
 - konstrukcje obiektu,
 - charakterystykę energetyczną,

- niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe, a w tym projekty branżowe,
- oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o:
 - zapewnieniu dostaw mediów,
 - warunkach przyłączenia obiektu do sieci za pomocą których dostarczane są media,
 - warunkach przyłączenia do dróg lądowych,
- oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- w zależności od potrzeb:
 - wyniki badań geologiczno-inżynierskich,
 - geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

Zawartość projektu budowlanego i jego przygotowanie zostały uściślane w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Rozporządzenie to określa formalne wymagania dla projektów budowlanych, a w tym:

1. Dane formalne, które należy zamieścić na stronie tytułowej projektu, jak oznaczenie obiektu budowlanego, informacje o inwestorze i projektantach oraz spis zawartości projektu.
2. Obowiązek numerowania stron i załączników do projektu.
3. Obowiązek oprawienia projektu w okładkę formatu A4 (29,7 cm x 21 cm).
4. Dopuszczenie oprawiania projektu budowlanego w tomy obejmujące osobno:
 - a) projekt zagospodarowania działki lub terenu
 - b) projekt architektoniczno-budowlany i wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
 - c) w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej jak jeden obiekt budowlany
5. Obowiązkową ilość egzemplarzy projektu budowlanego:
 - a) jeden egzemplarz dla archiwum właściwego organu nadzoru budowlanego
 - b) jeden egzemplarz dla organu wydającego pozwolenie na budowę
 - c) dwa egzemplarze dla inwestora.

Rozporządzenie to zawiera również wytyczne merytoryczne dotyczące sporządzenia projektu, a mianowicie:

1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany musi uwzględniać właściwości danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres oddziaływania na otoczenie

i złożoność rozwiązań technicznych oraz rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego

2. . Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na mapie do celów projektowych.

a) Część opisowa, powinna określać:

- przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany, zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów
- istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;
- projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi¹⁴, p układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- z zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w gra-nicach terenu górniczego
- informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia i użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania

¹⁴ Pod pojęciem urządzenia budowlane należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także prze- jazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki; (art. 3 ust.9 ustawy Prawo budowlane)

obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

- w przypadku budynków projekt winien określać powierzchnię zabudowy.

b) Część rysunkowa projektu zagospodarowania działki, sporządzona na mapie winna zawierać:

- orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata;
- granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz liczby kondygnacji, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, rodzaj i zasięg uciążliwości, zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, układ komunikacji wewnętrznej przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający układ dróg wewnętrznych, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników, w miarę potrzeby przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary, a także oznaczenie przebiegu dróg pożarowych oraz dojść łączących wyjścia z obiektów budowlanych z drogą pożarową;
- ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;
- ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji, oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;
- urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym rodzaj i wielkość źródeł, usytuowanie stanowisk czerpania wody i dojazd do nich dla samochodów straży pożarnej oraz charakterystyczne rzędne i wymiary;
- układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych profili podłużnych, spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych;

- układ linii lub przewodów elektrycznych i telekomunikacyjnych oraz związanych z nim urządzeń technicznych, przedstawiony w powiązaniu z sieciami zewnętrznymi, z oznaczeniem miejsca i rzędnych w miarę potrzeby, przyłączenia do sieci zewnętrznych i złączy z instalacją obiektów budowlanych oraz charakterystycznych elementów, punktów pomiarowych, symboli i wymiarów;
- w razie potrzeby rezerwę i podział terenu wynikający z programu całego zamierzenia budowlanego oraz przewidywanej rozbudowy;
- granice obszaru terenu zamkniętego i zewnętrznych stref ochronnych, na którym znajdują się obiekty budowlane służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

3. Projekt architektoniczno-budowlany obiektu budowlanego powinien zawierać zwięzły opis techniczny oraz część rysunkową, a w tym:

a) Opis techniczny zawierający:

- przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz, w zależności od rodzaju obiektu, jego charakterystyczne parametry techniczne, w szczególności: kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji;
- w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych – zestawienie powierzchni użytkowych z uwzględnieniem następujących zasad:
 - ▶ p rzez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu 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;
- formę architektoniczną i funkcję obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust.1 ustawy;
- układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, zastosowane schematy konstrukcyjne (statyczne), założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, w tym dotyczące obciążeń, oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, a dla konstrukcji nowych, niesprawdzonych w krajowej praktyce, wyniki ewentualnych badań doświadczalnych, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu,

kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, warunki i sposób jego posadowienia oraz zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych; w przypadku projektowania rozbudowy lub nadbudowy, w razie potrzeby, do opisu technicznego należy dołączyć ocenę techniczną obejmującą aktualne warunki geotechniczne i stan posadowienia obiektu;

- w stosunku do obiektu budowlanego użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- w stosunku do obiektu budowlanego usługowego, produkcyjnego lub technicznego podać podstawowe dane technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi;
- w stosunku do obiektu budowlanego liniowego, rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu występujących wzdłuż jego trasy, oraz rozwiązania techniczno-budowlane w miejscach charakterystycznych lub o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania obiektu albo istotne ze względów bezpieczeństwa, z uwzględnieniem wymaganych stref ochronnych;
- rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych: wodociągowych i kanalizacyjnych, ogrzewczych, wentylacji grawitacyjnej, grawitacyjnej wspomaganej i mechanicznej, chłodniczych, klimatyzacji, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, a także sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi wraz z punktami pomiarowymi, założenia przyjęte do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, z uzasadnieniem doboru, rodzaju i wielkości urządzeń, przy czym należy przedstawić:
 - dla instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych, założone parametry klimatu wewnętrznego z powołaniem przepisów techniczno-budowlanych oraz przepisów dotyczących racjonalizacji użytkowania energii,

- ▶ dobór i zwymiarowanie parametrów technicznych podstawowych urządzeń ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych oraz określenie wartości mocy cieplnej i chłodniczej oraz mocy elektrycznej związanej z tymi urządzeniami;
- rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych, w tym przemysłowych i ich zespołów tworzących całość techniczno-użytkową, decydującą o podstawowym przeznaczeniu obiektu budowlanego, w tym charakterystykę i odnośne parametry instalacji i urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z tym obiektem;
- charakterystykę energetyczną budynku, opracowaną zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej, określającą w zależności od potrzeb:
 - ▶ bilans mocy urządzeń elektrycznych oraz urządzeń zużywających inne rodzaje energii, stanowiących jego stałe wyposażenie budowlano-instalacyjne, z wydzieleniem mocy urządzeń służących do celów technologicznych związanych z przeznaczeniem budynku,
 - ▶ w przypadku budynku wyposażonego w instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne lub chłodnicze – właściwości cieplne przegród zewnętrznych, w tym ścian pełnych oraz drzwi, wrót, a także przegród przezroczystych i innych,
 - ▶ parametry sprawności energetycznej instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych oraz innych urządzeń mających wpływ na gospodarkę energetyczną budynku,
 - ▶ dane wykazujące, że przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych;
- dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:
 - ▶ zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,

- ▶ emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,
- ▶ rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
- ▶ właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,
- ▶ wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne ,
- uwzględnienie w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązań przestrzennych, funkcjonalnych i techniczne wykazujących ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane,
- w stosunku do budynku należy zamieścić w projekcie analizę możliwości racjonalnego wykorzystania, o ile są dostępne techniczne, środowiskowe i ekonomiczne możliwości, wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, do których zalicza się zdecentralizowane systemy dostawy energii oparte na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności, gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii ze źródeł odnawialnych określającą:
 - ▶ roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz chłodzenia obliczone zgodnie z przepisami dotyczącymi metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynków,
 - ▶ dostępne nośniki energii,
 - ▶ warunki przyłączenia do sieci zewnętrznych,
 - ▶ wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:
 - systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego lub
 - systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego,
 - ▶ obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię,
 - ▶ wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię;” warunki ochrony przeciwpożarowej określone w odrębnych przepisach.

b) Część rysunkowa projektu budowlanego powinna przedstawiać:

- elewacje w liczbie dostatecznej do wyjaśnienia formy architektonicznej obiektu budowlanego oraz jego wyglądu zewnętrznego ze wszystkich widocznych stron, z określeniem graficznym lub opisowym na rysunku wyrobów wykończeniowych i kolorystyki elewacji;
- rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów obiektu budowlanego, w tym widok dachu lub przekrycia oraz przekroje, a dla obiektu liniowego przekroje normalne i podłużne (profile), przeprowadzone w charakterystycznych miejscach obiektu budowlanego, konieczne do przedstawienia:
 - układu funkcjonalno-przestrzennego obiektu budowlanego,
 - rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych obiektu budowlanego i jego powiązania z podłożem oraz przyległymi obiektami budowlanymi,
 - położenia sytuacyjno-wysokościowego i skrajnych parametrów instalacji i urządzeń technologicznych, związanych lub mających wpływ na konstrukcję obiektu budowlanego, funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz bezpieczeństwo ich użytkowania,
 - budowli przemysłowych i innych tworzących samonośną całość techniczno-użytkową, jak komin, zbiornik, kolumna rafineryjna, z uwzględnieniem niezbędnych wymiarów, w tym zewnętrznych w rzucie poziomym i pionowym,
- rzuty zawarte w części graficznej (rysunkowej) projektu budowlanego winny nawiązywać do poziomu terenu, przestrzeni wewnętrznych obiektu budowlanego, w szczególności pomieszczeń, rodzaju konstrukcji, przekrojów jego elementów, a także instalacji oraz gabarytów (obrysu) urządzeń technologicznych,
- w stosunku do budynku ogrzewanego, wentylowanego i klimatyzowanego, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych wraz z niezbędnymi szczegółami budowlanymi, mającymi wpływ na właściwości cieplne i szczelność powietrzną przegród, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach zawartych w projekcie,
- podstawowe urządzenia instalacji ogólnotechnicznych i technologicznych lub ich części, jeżeli ich odwzorowanie nie było wystarczające na rysunkach zawartych w projekcie,
- zasadnicze elementy wyposażenia technicznego, ogólnobudowlanego, umożliwiającego użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego

przeznaczeniem, w tym:

- ▶ instalacje: wodociągowe, kanalizacyjne, ogrzewcze, wentylacyjne, chłodnicze, klimatyzacyjne i gazowe,
- ▶ instalacje i urządzenia budowlane: elektryczne i telekomunikacyjne oraz instalację piorunochronną,
- ▶ instalacje i urządzenia budowlane ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych,
- sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego bezpośrednio z sieciami (urządzeniami) zewnętrznymi albo z instalacjami zewnętrznymi na zagospodarowywanym terenie oraz związanymi z nimi urządzeniami technicznymi, uwidoczniony na rzutach i przekrojach pionowych obiektu budowlanego, co najmniej w formie odpowiednio opisanych schematów lub przedstawiony na odrębnych rysunkach.

c) Przy sporządzaniu części rysunkowej projektu należy mieć na względzie, iż:

- część rysunkowa powinna być zaopatrzona w niezbędne oznaczenia graficzne i wyjaśnienia opisowe umożliwiające jednoznaczne odczytanie projektu budowlanego; dotyczy to także klas odporności ogniowej elementów budowlanych, stanowiących oddzielenia przeciwpożarowe oraz obudowy dróg ewakuacyjnych.,
- opracowanie części rysunkowej projektu budowlanego obiektu liniowego należy dostosować odpowiednio do charakteru i specyfiki funkcjonalnej i technicznej obiektu.,
- część rysunkowa projektu przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu budowlanego powinna wyróżniać graficznie stan istniejący.,
- część rysunkowa projektu architektoniczno-budowlanego powinna być, z wyłączeniem obiektów liniowych, sporządzona w skali dostosowanej do specyfiki i charakteru obiektu budowlanego oraz stopnia dokładności oznaczeń graficznych na rysunkach, jednak nie mniejszej niż:
 - ▶ 1:200 dla obiektów budowlanych o dużych rozmiarach;
 - ▶ 1:100 dla pozostałych obiektów budowlanych i wydzielonych części obiektów wymienionych wyżej,
 - ▶ 1:50 dla wydzielonych części obiektów budowlanych podlegających przebudowie lub rozbudowie oraz części obiektów skomplikowanych i o małych rozmiarach.,
- w stosunku do obiektu budowlanego liniowego należy dobierać skale rysunków

dostosowane do długości obiektu i umożliwiające odwzorowanie obiektu z dokładnością zapewniającą czytelność projektu budowlanego.

Omawiane rozporządzenie przywołuje następujące normy, obowiązujące przy przygotowywaniu projektów budowlanych:

- PN-EN ISO 4157-1:2001 Rysunek budowlany – Systemy oznaczeń – – Część 1: Budynki i części budynków
- PN-EN ISO 4157-2:2001 Rysunek budowlany – Systemy oznaczeń – – Część 2: Nazwy i numery pomieszczeń
- PN-EN ISO 4157-3:2001 Rysunek budowlany – Systemy oznaczeń – – Część 3: Identyfikatory pomieszczeń
- PN-EN ISO 6284:2001 Rysunek budowlany – Oznaczenie odchylek graficznych
- PN-EN ISO 11091:2001 Rysunek budowlany – Projekty zagospodarowania terenu
- PN-B-01025:2004 Rysunek budowlany – Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych
- PN-B-01027:2002 Rysunek budowlany – Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu
- PN-B-01029:2000 Rysunek budowlany – Zasady wymiarowania na rysunkach architektoniczno-budowlanych
- PN-ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych

3.2 Wytyczne do realizacji robót budowlanych

Obecnie obowiązujące przepisy prawa nie nakładają obowiązku opracowania dokumentu zawierającego wytyczne do realizacji robót budowlanych, a w tym wskazówki i wymagania inwestorskie dotyczące organizacji i wykonywania oraz odbiorów robót budowlanych. Nie mniej jednak z punktu widzenia stron zawierających kontrakt budowlany jest to bardzo istotny składnik dokumentacji inwestycji budowlanej.

Wytyczne do realizacji robót budowlanych powinny zawierać zbiór wymagań i zaleceń inwestora w zakresie:

1. opracowania projektu technologicznego i budowlanego – ten element zazwyczaj jest załączany do umowy o roboty projektowe,
2. specyfikacji technicznej robót budowlanych,

3. przedmiaru,
4. kosztorysu inwestorskiego,
5. warunków i wymagań inwestorskich dotyczących realizacji przedsięwzięcia budowlanego,
6. warunków formalnych i merytorycznych, a w tym specyfikacji technicznej, odbiorów robót budowlanych.

Zakres wytycznych do realizacji robót budowlanych, dotyczących procesu budowlanego (wyżej wymienione punkty od 2 do 6) przygotowuje się na podstawie projektu budowlanego. Powinien on uwzględniać co najmniej:

1. Charakterystykę inwestycji, a w tym:
 - a) program rzeczowy z podziałem na zadania inwestycji (etapy),
 - b) informację o inwestycjach towarzyszących lub wspólnych,
 - c) charakterystykę warunków lokalnych mających wpływ na inwestycję (ukształtowanie terenu, dostęp do dróg publicznych, itp.),
 - d) warunki przekazania terenu pod inwestycję (termin przekazania, rozbiórka lub adaptacja istniejących obiektów, zagospodarowanie terenu),
 - e) harmonogram ogólny realizacji budowy,
 - f) wykaz dokumentacji wykonawczej i terminy jej dostarczania.
2. Warunki inwestora dotyczące organizacji i realizacji budowy, a w tym:
 - a) ustanowienie nadzoru autorskiego projektanta i warunki jego funkcjonowania,
 - b) ustanowienie nadzoru inwestorskiego i warunki jego funkcjonowania,
 - c) sporządzenie planu BIOZ¹⁵,
 - d) organizacja procesu budowy,
 - e) warunki dotyczące ochrony środowiska,
 - f) ograniczenia i zalecenia dotyczące w szczególności stosowania ciężkiego sprzętu budowlanego i środków transportu,
3. Wskazówki inwestora dotyczące opracowania projektu zagospodarowania terenu, a w tym:
 - a) lokalizacji zaplecza,
 - b) możliwości i warunków korzystania z terenów sąsiednich, a w tym z:
 - drogi lub jej części (pasa drogowego),
 - nieruchomości sąsiednich,
 - c) warunków korzystania z zewnętrznego układu drogowego oraz zewnętrznych środków transportu (np. transport kołowy, szynowy, transport wodny),

¹⁵ Plan BIOZ - plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie, którego sporządzenie jest regulowane art. 21a ustawy Prawo budowlane, a jego zakres i forma określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (DzU Nr 120 z 2003 r., poz. 1126).

- d) układ sieci drogowej na terenie budowy, wraz z placami postojowymi i manewrowymi,
 - e) ochrony środowiska naturalnego oraz obiektów mających znaczenie kulturowe (w tym zabytków),
 - f) warunków przyłączenia terenu budowy do zewnętrznej sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - g) uwzględnienia interesu i bezpieczeństwa osób trzecich w trakcie prowadzenia budowy,
 - h) miejsca składowania odpadów budowlanych,
 - i) miejsca składowania ziemi i humusu, wraz ze wskazaniem możliwości potencjalnego ich zagospodarowania.
4. Wskazówki inwestora dotyczące odbiorów budowlanych, zawierające:
- a) procedury formalne związane ze zgłaszaniem odbiorów,
 - b) wymagania techniczne,
 - c) dokumenty referencyjne (dokumentacja techniczna, normy, przepisy),
- dotyczące:
- odbiorów częściowych, etapowych, robót zakrywanych i zanikających,
 - wykonania badań, sprawdzeń oraz odbiorów urządzeń technicznych i instalacji,
 - przygotowania obiektu do odbiorów końcowych
 - odbioru końcowego, a w tym odbioru do użytkowania.

3.3. Harmonogramy realizacji robót budowlanych

Opracowanie harmonogramu ogólnego realizacji robót budowlanych, a w tym jego zakresu i sposobu, nie jest określony w żadnym przepisie prawa. Przygotowanie takiego harmonogramu jest elementem praktyki i teorii organizacji produkcji budowlanej. Harmonogramy budowlane są bowiem narzędziem w planowaniu poszczególnych procesów budowlanych realizowanych w trakcie robót budowlanych (zadania inwestycyjnego). Za pomocą harmonogramów przedstawiany jest przebieg w czasie poszczególnych robót, wzajemne ich zależności oraz zapotrzebowanie na środki produkcji w określonych momentach realizacji inwestycji.

Wyróżniamy dwie podstawowe grupy harmonogramów:

1. harmonogramy zadań rzeczowych,
2. harmonogramy zapotrzebowania na środki produkcji.

Harmonogramy zadań rzeczowych opisują zadania i roboty budowlane w aspekcie ich:

- sukcesji realizacji (kolejności),
- terminów realizacji,
- wykonawców odpowiedzialnych za ich realizację.

Zgodnie z zasadą od ogółu do szczegółu opracowuje się następujące harmonogramy zadań rzeczowych:

- dyrektywne,
- ogólne,
- szczegółowe.

Harmonogramy dyrektywne opracowywane są na etapie przygotowanie procesu inwestycyjnego. Są one elementem biznes planu zadania inwestycyjnego. Przedstawiają one strukturę zadań rzeczowych inwestycji oraz związanych z nimi kosztów na osi czasu. W harmonogramach tych określone są terminy rozpoczęcia i zakończenia:

- poszczególnych etapów i zadań inwestycji,
- przygotowania dokumentacji,
- odbiorów budowlanych.

Harmonogram ogólny realizacji budowy jest podstawowym opracowaniem elementem planowania realizacji budowy. Zawiera on w sobie wszystkie procesy oraz zadania budowy i obejmuje cały okresu realizacji obiektu budowlanego. Opracowuje się go na początku etapu realizacji budowy i jest on elementem dokumentacji wykonawczej. Podstawą do opracowania tego harmonogramu są:

- harmonogram dyrektywny,
- wymagania inwestora, oraz ewentualnie uzgodnienia pomiędzy inwestorem a wykonawcami,
- dokumentacja kosztorysowa.

W operacyjnym zarządzania budową mogą być sporządzane harmonogramy szczegółowe. Dotyczą one:

- poszczególnych elementów procesu budowy,
- określonych rodzajów robót,
- jednostkowych zadań do wykonania w określonych etapach realizacji budowy.

Podstawą do opracowania harmonogramów szczegółowych jest:

- harmonogram ogólny
- projekt budowlany,
- dokumentacja wykonawcza,
- wytyczne realizacji inwestycji,
- projekt organizacji robót.

Harmonogramy zapotrzebowania na środki produkcji tworzone są w celu zaplanowania w czasie zapotrzebowania na środki produkcji potrzebne do realizacji określonych zadań rzeczowych. Mogą być tworzone, w szczególności, następujące harmonogramy:

- kadrowe, związane z zatrudnianiem pracowników określonej specjalności,
- logistyczne, związane z dostawami, planowanym tempem zużyciem materiałów budowlanych oraz tworzeniem zapasów niezbędnych dla utrzymania ciągłości prac,
- nakładów rzeczowych,
- nakładów finansowych.

3.4. **Przedmiar robót**

Przedmiar zwany też kosztorysem nakładczym, lub kosztorysem ślepym, to opracowanie określające rodzaj, sposób wykonania i ilość robót konkretnego zadania, przygotowane przed jego realizacją. Wykonanie przedmiaru stosuje się jako pierwszy etap kosztorysowania w realizacji zadania inwestycyjnego. Przedmiar zawiera opis robót budowlanych w układzie rzeczowo-chronologicznym, wraz z określeniem rodzajów i ilości robót niezbędnych do wykonania określonego zadania inwestycyjnego.

Przedmiar, w przypadku robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę (np. remont), a co z tym idzie sporządzania projektu budowlanego, może spełniać rolę opisu technicznego, czyli dokumentu dołączanego do zgłoszenia robót.

Zawartość oraz formę przedmiaru określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Rozporządzenie to systematyzuje przygotowywanie przedmiarów i stanowi formę instrukcji przy ich kompletowaniu.

Przedmiar robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji

technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych (§6. ust.1 rozporządzenia).

Opracowanie przedmiaru robót składa się z (§6. ust.2 rozporządzenia):

- karty tytułowej;
- spisu działów przedmiaru robót;
- tabeli przedmiaru robót.

Karta tytułowa przedmiaru robót zawiera następujące informacje (§7 rozporządzenia):

- nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego,
- w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia - nazwy i kody:
 - grup robót,
 - klas robót,
 - kategorii robót,
 - adres obiektu budowlanego,
 - nazwę i adres zamawiającego,
 - datę opracowania przedmiaru robót.

Spis działów przedmiaru robót powinien przedstawiać podział wszystkich robót budowlanych w danym obiekcie na grupy robót według Wspólnego Słownika Zamówień. Dalszy podział przedmiaru robót należy opracować według systematyki ustalonej indywidualnie lub na podstawie systematyki stosowanej w publikacjach zawierających kosztorysowe normy nakładów rzeczowych (§8. ust.1 i 2 rozporządzenia).

W przypadku robót budowlanych dotyczących wielu obiektów, spisem działów należy objąć dodatkowo podział całej inwestycji na obiekty budowlane. Grupa robót dotycząca przygotowania terenu powinna stanowić odrębny dział przedmiaru dla wszystkich obiektów (§8. ust.3 rozporządzenia).

Tabele przedmiaru robót powinny zawierać pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym. W tabelach przedmiaru robót nie uwzględnia się robót tymczasowych - robót, które są projektowane i wykonywane jako potrzebne do wykonania robót podstawowych, ale nie są przekazywane zamawiającemu i są usuwane po wykonaniu robót podstawowych, z wyłączeniem przypadków, gdy istnieją uzasadnione podstawy do ich odrębnego rozliczania (§9. ust.1 i 2 rozporządzenia).

Dla każdej pozycji przedmiaru robót należy podać następujące informacje (§10. ust.1 rozporządzenia):

- numer pozycji przedmiaru;

- kod pozycji przedmiaru, określony zgodnie z ustaloną indywidualnie systematyką robót lub na podstawie wskazanych publikacji zawierających kosztorysowe normy nakładów rzeczowych;
- numer specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, zawierającej wymagania dla danej pozycji przedmiaru;
- nazwę i opis pozycji przedmiaru oraz obliczenia ilości jednostek miary dla pozycji przedmiarowej;
- jednostkę miary, której dotyczy pozycja przedmiaru;
- ilość jednostek miary pozycji przedmiaru.

Ilości jednostek miary podane w przedmiarze powinny być wyliczone na podstawie rysunków w dokumentacji projektowej, wyłącznie w sposób zgodny z zasadami podanymi w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Przedmiar przygotowywany przez inwestora stanowi podstawę do sporządzenia kosztorysu ofertowego oraz kosztorysu inwestorskiego. W powyższych kosztorysach wystarczy przedstawić wyniki obliczeń ilościowych każdej pozycji przedmiaru.

3.5. **Kosztorys inwestorski**

Kosztorys inwestorski jest dokumentem kosztowym, którego celem jest szczegółowe ustalenie kosztów danego rodzaju robót, części obiektu, pojedynczego obiektu, czy też całego zadania inwestycyjnego.

Ważnym zadaniem kosztorysu inwestorskiego jest to, iż stanowi od punkt odniesienia podczas porównywania ofert potencjalnych wykonawców robót budowlanych w toku postępowania przetargowego lub konkursu ofert. Dzięki temu można wychwycić oferty, w których oferowana wartość robót jest znacząco zaniżona w stosunku do kosztorysu, a więc mało prawdopodobne jest, iż oferent zrealizuje roboty w zaproponowanej cenie. Czym skutkuje przyjęcie zaniżonej oferty? W końcowym rezultacie zawsze (!) problemami dla inwestora, a w tym przedłużeniem planowanego czasu oraz zwiększonych, w stosunku do planu, kosztów realizacji inwestycji.

Kosztorys inwestorski na wykonanie robót budowlanych sporządza się na podstawie:

- dokumentacji projektowej,
- specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
- założeń wyjściowych do kosztorysowania,
- przyjętych cen jednostkowych robót podstawowych.

Natomiast w przypadku robót polegających łącznie na zaprojektowaniu i wykonaniu robót budowlanych, nie sporządza się kosztorysu inwestorskiego, ale planuje się koszty realizacji inwestycji na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego. Zakres i forma programu funkcjonalno-użytkowego została określona w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Metody i podstawy sporządzania kosztorysu inwestorskiego oraz metody i podstawy obliczania planowanych kosztów prac projektowych i planowanych kosztów robót budowlanych stanowiących podstawę określenia wartości zamówienia, którego przedmiotem jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Rozporządzenie to podaje szczegółowe wytyczne w zakresie merytorycznego przygotowania kosztorysu inwestorskiego, stąd jest ono źródłem cennych wskazówek przy sporządzaniu tego kosztorysu.

Kosztorys inwestorski opracowuje się metodą kalkulacji uproszczonej, polegającej na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych i ich cen jednostkowych bez podatku od towarów i usług (§2. ust.1 rozporządzenia).

Wartość kosztorysowa robót obejmuje wartość wszystkich materiałów, urządzeń i konstrukcji potrzebnych do zrealizowania przedmiotu zamówienia.

Podstawą do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią (§3. ust.1 rozporządzenia):

- dokumentacja projektowa;
- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;
- założenia wyjściowe do kosztorysowania;
- ceny jednostkowe robót podstawowych.

Przy ustalaniu cen jednostkowych robót należy stosować w kolejności (§3ust.2 rozporządzenia):

- ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych, aktualnych publikacji;
- kalkulacje szczegółowe, polegające na określeniu wartości poszczególnych jednostkowych nakładów rzeczowych (kosztów bezpośrednich) oraz doliczeniu narzutów kosztów pośrednich i zysku.

Przy ustalaniu jednostkowych nakładów rzeczowych należy stosować (§5. ust.1 rozporządzenia):

- analizę indywidualną;
- kosztorysowe normy nakładów rzeczowych określone w odpowiednich katalogach oraz metodę interpolacji i ekstrapolacji, przy wykorzystaniu wielkości określonych w katalogach.

Przy ustalaniu stawek i cen czynników produkcji należy stosować (§5.ust.2 rozporządzenia):

- analizę własną;
- dane rynkowe lub powszechnie stosowane, aktualne publikacje.

Ceny materiałów podaje się łącznie z kosztami zakupu (§5. ust.3 rozporządzenia).

Przy ustalaniu wskaźników narzutów kosztów pośrednich i narzutu zysku należy przyjmować wielkości określone według danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych aktualnych publikacji, a w przypadku braku takich danych - według analizy indywidualnej (§5.ust.4 rozporządzenia).

Podstawę naliczania narzutu zysku ustala się w założeniach wyjściowych do kosztorysowania (§5. ust.5 rozporządzenia)

Jednostkowe nakłady rzeczowe ustalone na podstawie analizy indywidualnej powinny uwzględniać w przypadku (§6. ust.1 rozporządzenia):

- robocizny - ilości roboczogodzin dotyczące wszystkich czynności, które są wymienione w szczegółowych opisach robót podstawowych wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, oraz 5 % rezerwy na czynności pomocnicze;
- materiałów - ilości wyszczególnionych rodzajów materiałów, wyrobów lub prefabrykatów niezbędnych do wykonania robót podstawowych wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, z uwzględnieniem ubytków i odpadów w transporcie i w procesie wbudowania;
- pracy sprzętu - ilości maszynogodzin pracy wymienionych jednostek sprzętowych, niezbędnych do wykonania robót podstawowych wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, z uwzględnieniem przestojów wynikających z procesu technologicznego.

Godzinowe stawki robocizny kosztorysowej ustalone na podstawie analizy własnej powinny obejmować wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzenia oraz koszty pochodne naliczane od wynagrodzeń, a w szczególności (§6. ust.2 rozporządzenia):

- płace zasadnicze;
- premie regulaminowe;

- płace dodatkowe (dodatki stażowe, inne dodatki regulaminowe);
- płace uzupełniające (wynagrodzenia za urlopy i inne płatne nieobecności, zasiłki chorobowe, odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe);
- obowiązkowe obciążenia płac;
- odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

W cenach jednostkowych materiałów, maszynogodzin pracy jednostek sprzętowych ustalonych na podstawie analizy własnej, nie uwzględnia się podatku od towarów i usług (§6. ust.3-4 rozporządzenia).

W cenach jednostkowych należy uwzględniać kosztorysową cenę pracy jednostki sprzętowej lub transportowej wraz z kosztami obsługi etatowej oraz koszty jednorazowe, uwzględniające koszty przewozu sprzętu lub środków transportu z bazy na budowę i z powrotem, montaż i demontaż na miejscu pracy albo przebrojenie (§6. ust.5 rozporządzenia).

Omawiane rozporządzenie również szczegółowo odnosi się do elementów formalnych kosztorysu inwestorskiego. Stanowi ono, iż kosztorys ten powinien zawierać następujące elementy (§7 rozporządzenia):

- 1) stronę tytułową zawierającą:
 - a) nazwę obiektu lub robót budowlanych z uwzględnieniem nazw i kodów Wspólnego Słownika Zamówień i podaniem lokalizacji,
 - b) nazwę i adres zamawiającego,
 - c) nazwę i adres jednostki opracowującej kosztorys,
 - d) imiona i nazwiska, z określeniem funkcji osób opracowujących kosztorys, a także ich podpisy,
 - e) wartość kosztorysową robót,
 - f) datę opracowania kosztorysu inwestorskiego.
- 2) ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót;
- 3) przedmiar robót;
- 4) kalkulację uproszczoną;
- 5) tabelę wartości elementów scalonych, sporządzoną w postaci sumarycznego zestawienia wartości robót określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich i zysku, odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót;
- 6) załączniki:
 - a) założenia wyjściowe do kosztorysowania,

- b) kalkulacje szczegółowe cen jednostkowych, analizy indywidualne nakładów rzeczowych oraz analizy własne cen czynników produkcji i wskaźników narzutów kosztów pośrednich i zysku.

Rozporządzenie to podaje szczegółową metodykę obliczania planowanych kosztów robót budowlanych (rozdział 3) oraz kosztów prac projektowych (rozdział 4). Ponadto załącznikami do rozporządzenia są zebrane tabelarycznie:

- wskaźniki procentowe do obliczania wartości prac projektowych w kosztach robót budowlano-montażowych dla inwestycji kubaturowych,
- wskaźniki procentowe kosztów dokumentacji projektowej w kosztach robót budowlano-montażowych dla inwestycji liniowych,
- wskaźniki procentowe dla obiektów inżynierskich.

3.6. Projekt organizacji robót budowlanych

Projekt organizacji robót budowlanych jest opracowaniem, które określa użycie w czasie i miejscu metod, środków produkcyjnych oraz urządzeń technicznych w celu realizacji inwestycji budowlanej. Projekt ten przygotowuje się w oparciu o dane zawarte w projekcie budowlanym. Właściwe przygotowanie tego projektu jest podstawowym warunkiem prawidłowego wykorzystania sił i środków niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia.

Projekt organizacji robót powinien zawierać zestawienie ilości podstawowych robót i ich charakterystykę techniczną, na podstawie danych zawartych w przedmiarze robót budowlanych, oraz powinien zawierać określenie:

1. miejsca poszczególnych robót na terenie budowy oraz kolejność ich wykonywania,
2. zasad i sposobu dostawy materiałów, wyrobów i urządzeń,
3. zasad i warunków pracy sprzętu własnego i obcego,
4. zasad organizacji zasobów kadrowych, z uwzględnieniem pracy zmianowej,
5. zapewnienia warunków BHP oraz ochrony przeciwpożarowej.

Projekt organizacji robót budowlanych przygotowuje się w dwóch stadiach:

- rozszerzony projekt wstępny organizacji budowy,
- techniczno-roboczy projekt organizacji budowy i robót.

Rozszerzony projekt wstępny organizacji budowy podaje ogólną koncepcję organizacji budowy. Opracowanie to obejmuje również wstępną koordynację robót, wykonywanych zarówno

przez generalnego wykonawcę, jak i przez podwykonawców. Obejmuje on również, w sposób ogólny, projekt zagospodarowania placu budowy. Na podstawie rozszerzonego projektu wstępnego mogą być podejmowane roboty przygotowawcze, obejmujące zagospodarowanie placu budowy.

Rozszerzony projekt wstępny organizacji budowy powinien zawierać:

- założenia i warunki realizacji budowy, zawierające dane dotyczące:
 - lokalizacji budowy,
 - charakterystyki terenu,
 - wyników badań gruntu,
 - dane dotyczące możliwości zaopatrzenia budowy w:
 - materiały, wyroby i urządzenia,
 - zasoby kadrowe,
- program rzeczowy i zakres robót, który zestawienia:
 - ilości robót,
 - materiałów i robocizny (zestawienia zbiorcze oraz dla poszczególnych obiektów),
 - metody wykonania głównych robót, z podaniem zasobów technicznych niezbędnych dla wykonania robót,
- dyrektywny plan budowy oparty na uzgodnionym przebiegu wszystkich rodzajów robót, zawierający:
 - terminy rozpoczęcia i ukończenia poszczególnych robót oraz kolejność ich wykonywania,
 - podział nakładów finansowych w zależności od rodzajów robót budowlanych i budowlano-montażowych,
- zestawienie środków niezbędnych dla realizacji budowy, które obejmuje następujące plany:
 - dostaw i zużycia materiałów,
 - zatrudnienia siły roboczej,
 - wykorzystania maszyn i sprzętu
 - dostarczania dokumentacji projektowej i kosztorysowej.

Projekt techniczno-roboczy organizacji budowy i robót jest rozszerzeniem projektu wstępnego. Projekt ten podaje w sposób dokładny rozwiązania techniczno-organizacyjne dla procesu budowy, ujęte projektem wstępnym. W skład projektu techniczno-roboczy organizacji budowy i robót wchodzi w szczególności:

- harmonogramy realizacji poszczególnych robót budowlanych, lub przy większych

- przedsięwzięciach całych obiektów,
- opracowania metod wykonania poszczególnych rodzajów robót,
 - zestawienie środków niezbędnych dla wykonania robót,
 - zagospodarowanie i uzbrojenie placu budowy,
 - plan kontroli technicznej robót,
 - karty technologiczne wykonania elementów obiektu dla robót o skomplikowanym procesie technologicznym,
 - przyjęte wskaźniki techniczno-ekonomiczne.

4 Wykorzystanie zasad FIDIC w procesie realizacji i odbioru robót budowlanych

Michał Substyk

FIDIC, to skrót nazwy Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils, czyli Międzynarodowej Federacji Inżynierów-Konsultantów. Jest to organizacja międzynarodowa na prawach stowarzyszenia zrzeszającej organizacje inżynierów-konsultantów. Polskim odpowiednikiem FIDIC jest Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców SIDiR, będące członkiem FIDIC z ramienia Polski.

Zasady FIDIC to zbiór procedur i warunków, wydanych i rozpowszechnionych przez organizację FIDIC, opisujących przebieg inwestycji budowlanych opartych na wzajemnych obowiązkach i relacjach Zamawiającego jako Inwestora i Wykonawcy jako realizującego budowę oraz Inżyniera Kontraktu jako zarządzającego kontraktem. Zasady te są standardem wzoru umowy dla Zamawiającego, który w wielu przypadkach jest też inwestorem, oraz dla jego kontraktowego partnera, czyli Wykonawcy.

Stronami kontraktu w ramach FIDIC są Zamawiający i Wykonawca. Kluczową rolę odgrywa osoba, lub powołany w tym celu zespół osób, pełniący funkcje Inżyniera Kontraktu zarządzającego kontraktem. Wszelkie ustalenia między stronami kontraktu powinny odbywać się wyłącznie za pośrednictwem Inżyniera, który nie stanowi strony kontraktu, a jest jego zarządcą. Inżynier zostaje powołany w celu zapewnienia przestrzegania przyjętych procedur i ma obowiązek działać bezstronnie, bez względu na status zatrudnienia, zgodnie z postanowieniami zawartego między stronami Kontraktu. Inżynier jest ustanowiony i zatrudniony w warunkach danego kontraktu i musi go interpretować zgodnie z jego literą. Podstawą realizacji kontraktu jest współpraca i zespołowe działanie Zamawiającego, Wykonawcy i Inżyniera.

Kontrakt to zbiór dokumentów, w skład których wchodzi najczęściej specyfikacje, rysunki i dokumentacja techniczna, przedmiar robót określający cenę kontraktową, oferta, list zatwierdzający, porozumienie kontraktowe oraz takie dokumenty jak ubezpieczenia, gwarancje, poręczenia, w zależności od charakteru i zakresu robót budowlanych. Istotę kontraktu stanowi zapewnienie równości stron kontraktu, czyli równowagi między wymaganiami i interesami zainteresowanych stron oraz sprawiedliwy podział ryzyka, zagrożeń i odpowiedzialności. Szeroka i międzynarodowa unifikacja procedur realizacji inwestycji stanowi ułatwienie dla wszystkich stron i osób zaangażowanych w realizację inwestycji.

W kontraktach wskazane jest stosowanie prekwalfikacji w celu umożliwienia

Zamawiającemu i Inżynierowi wstępnego wyboru oferentów. Wybrani oferenci, czyli przedsiębiorstwa, muszą zostać sprawdzeni i uznani za mający odpowiednie środki, zdolność oraz doświadczenie i przygotowanie do wykonywania określonego zakresu robót zgodnie z wymaganiami i oczekiwaniami Zamawiającego. Wynikiem prekwalfikacji jest sporządzenie listy wybranych przedsiębiorstw, które następnie zostaną zaproszone do przetargu przy zapewnieniu, że zostanie zachowana odpowiednia konkurencja. Takie postępowanie pozwala uniknąć w przyszłości oceny i wyboru ofert, na przykład z uwagi na najniższą oferowaną cenę, pochodzących od nieodpowiednich oferentów. Procedura prekwalfikacji odbywa się na standardowym kwestionariuszu, który zachowując jednolitą formę, pozwala na uzyskanie odpowiedzi szybciej i taniej, a jednocześnie ułatwia wzajemne porównanie złożonych w prekwalfikacji dokumentów.

W wyniku prekwalfikacji wybranych zostaje kilka przedsiębiorstw, które zostają zaproszone do pobrania, a następnie do wypełnienia i złożenia dokumentów ofertowych. Jednolity zbiór procedur przetargowych FIDIC ułatwia ocenę i wybór oferty na wykonanie robót budowlanych, oraz stworzenie przejrzystych zasad wyboru Wykonawcy. Z punktu widzenia oferenta niezwykle istotnym dokumentem jest instrukcja dla oferentów oraz dane przetargowe zawierające dokładne informacje o zasadach, według których przeprowadzany jest przetarg. Podstawą wyboru jest zazwyczaj cena. W warunkach, gdy wszyscy oferenci otrzymują identyczne dokumenty ofertowe i stosowana jest wobec nich ta sama procedura przetargowa, bardzo łatwo o pokusę ułatwienia sobie dokonania wyboru oferenta poprzez określenie ceny jako jedyne lub podstawowe kryterium wyboru. To jest niezwykle niebezpieczne dla Zamawiającego uproszczenie, gdyż absolutnie nie można pominąć lub zmarginalizować takich elementów jak doświadczenie i rekomendacja oferentów.

Częścią dokumentów ofertowych są warunki kontraktowe, składające się z dwóch części, ogólnej i szczegółowej.

Część ogólna jest stała i nie podlega zmianom. Jest ona załączana do dokumentacji ofertowej w wersji wydanej przez FIDIC. Część szczegółowa jest dokumentem, który konkretyzuje informacje i klauzule podane w części ogólnej dla konkretnej inwestycji. Za dostosowanie klauzul do warunków konkretnej inwestycji odpowiada Inżynier Konsultant. Wybrany Oferent będzie związany dokumentacją ofertową, która po wyborze Wykonawcy staje się automatycznie zawartym kontraktem, o czym Zamawiający powiadamia Wykonawcę listem zatwierdzającym jego wybór.

Istnieje wiele korzyści ze stosowania standardowych postanowień kontraktu. Do najważniejszych z nich można zaliczyć równowagę między wymaganiami i interesami zainteresowanych stron i równomierne rozdzielenie między umawiającymi się stronami zagrożeń i odpowiedzialności. W efekcie końcowym tak sporządzony kontrakt może w znacznym stopniu

przyczynić się do uniknięcia niewłaściwego wykonania oraz zminimalizowania zwiększonych kosztów i czasu realizacji inwestycji. Stosowanie zgodnych ze standardami FIDIC zasad postępowania przy wyborze Wykonawcy w postępowaniu przetargowym upraszcza proces porozumienia pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą w kwestii wymagań i oczekiwań Zamawiającego dotyczących przedmiotu zamówienia, a w tym w szczególności odbiorów zlecanych robót. Stąd przygotowanie warunków kontraktowych, stanowiących wstępne, a zarazem podstawowe ogniwo procesu inwestycyjnego, wymaga prac poprzedzających. Prace te rozpoczynają się od określenia intencji zamawiającego, który zamierza daną inwestycję realizować. Inwestor winien sobie określić:

- przedmiot zamówienia,
- cel realizacji przedmiotu zamówienia (np. jego wykorzystanie, możliwości zbytu, najmu, dzierżawy), wraz z potencjalnym wynikiem finansowym,
- źródła finansowania,
- możliwość pozyskanie terenu,
- zapewnienie zgodności z wymaganiami środowiskowymi miejsca realizacji,
- zapewnienie dostaw materiałów i mediów,
- zapewnienie zatrudnienia
- sposób realizacji projektu,
- wymagania do dokumentacji projektowej i formalnej,
- tryb postępowania i zapewnienie odpowiednich zezwoleń i uzgodnień.

Bez wcześniejszego określenia powyższych wymagań przygotowanie warunków kontraktowych będzie napotkać na nieustanne problemy. Przygotowania te konkretyzują się w określonych dokumentach, których zakres jest ustalany na podstawie przepisów prawnych lub opracowań metodycznych.

Musimy mieć na względzie, iż zawsze przed zasadami FIDIC jesteśmy związani przepisami prawa a w tym przede wszystkim ustawami Prawo budowlane oraz Kodeks cywilny, oraz w zależności od specyfiki przedsięwzięcia np. ustawami Prawo zamówień publicznych, przepisy o finansach publicznych i ustawa o finansach publicznych, ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym, oraz rozporządzeniami wykonawczymi wydanymi na podstawie tych ustaw.

Wszystkie dokumenty i opracowania dotyczące danego zamierzenia inwestycyjnego muszą być wewnętrznie spójne, stąd też z przygotowaniem warunków kontraktowych przez Zamawiającego są związane ustalenia dotyczące:

- warunków prowadzenia robót,

- formy przetargu,
- sposobu finansowania nakładów i rozliczeń,
- podziału odpowiedzialności za jakość i terminowość robót oraz poniesione koszty budowy,
- sposobu zapewnienia nadzoru inwestorskiego,
- zasad prowadzenia odbiorów budowlanych,
- gwarancji prawidłowego wykonania i trwałości obiektów,
- sposobu rozwiązywania sporów.

FIDIC opracowało wzory warunków, czyli postanowień umownych dla różnego typu kontraktów. Ze względu na sposób rozliczania kontraktu, wyróżniamy następujące podstawowe formy warunków kontraktowych:

1. Kontrakt ryczałtowy, gdzie cena kontraktowa jest niezmienna. Nie można żądać podwyższenia wynagrodzenia, nawet jeśli nie można było w czasie zawarcia umowy przewidzieć rozmiaru lub kosztu prac. Ten sposób ustalania wynagrodzenia pozornie wydaje się korzystny dla Zamawiającego, gdyż może sobie łatwo zaplanować stały budżet. Ale to tylko jedyna zaleta tej formy warunków kontraktowych. Bowiem należy spojrzeć na to z punktu widzenia Wykonawcy. Wykonawca, przy przyjęciu ryczałtowej formy wynagrodzenia, aby zapewnić sobie rentowność kontraktu, musi zabezpieczyć się zmianami ilości robót, czy też innymi czynnikami wpływającymi negatywnie na koszty realizacji inwestycji. W tym celu może przyjąć wysokie rezerwy, zawyżać koszty, albo ewentualnie ciąć koszty w trakcie realizacji inwestycji. Przeszacowane, przyjęte szacunkowo rezerwy lub zawyżone koszty, powodują, iż Zamawiający przepłaca za realizację inwestycji. Cięcie kosztów realizacji inwestycji przez Wykonawcę, w trakcie jej realizacji, skutkuje niższą jakością wykonanych robót, zastosowaniem zamienników wskazanych materiałów, czy też materiałów o niższej jakości, zatrudnianiem mniej wykwalifikowanej i fachowej siły roboczej. Usterki i ich usuwanie utrudniają użytkowanie obiektu, a niska jakość materiałów i wykonawstwa zmniejsza jego trwałość. Wymagane są częstsze remonty. Za to wszystko będzie płacił Zamawiający, ale już na etapie eksploatacji obiektu.
2. Kontrakt obmiarowy, gdzie ustalone są ceny jednostkowe za poszczególne roboty oraz wstępnie ich ilości. Koszt robót jest określany na podstawie obmiaru podwykonawczego i ustalonych w ofercie cen jednostkowych. Ceny jednostkowe mogą ulec zmianie tylko na warunkach określonych w kontrakcie. Ten sposób ustalania wynagrodzenia nie zapewnia Zamawiającemu komfortu zaplanowania określonej kwoty za wykonanie obiektu budowlanego, natomiast zapewnia rentowność realizacji robót dla Wykonawcy. Ceny są

ustalone, obmiary rzeczywiste, nie ma miejsca na przyjmowanie przez Wykonawcę nieuzasadnionych rezerw. Wykonawca nie ma też interesu w cięciu kosztów, poniżej przyjętych cen jednostkowych. Roboty powinny zatem być wykonane zgodnie z oczekiwaniami i na korzyść Zamawiającego.

W zależności od zakresu przedmiotowego kontraktu rozróżniamy następujące podstawowe typy kontraktów:

1. Warunki kontraktowe dla robót inżynieryjno-budowlanych, zarówno liniowych jak i kubaturowych, projektowanych przez Zamawiającego (tzw. „Czerwona Książka”). Inżynier Kontraktu jest instytucją wynajęta przez Zamawiającego do kompleksowego nadzoru nad powierzoną inwestycją przez Zamawiającego. Procedury kontraktowe oparte są na warunkach Zamawiającego, a kompleksowa dokumentacja techniczna wraz z pozwoleniami na budowę jest wykonywana na zlecenie Zamawiającego i on za nią odpowiada. Wykonawca zawierając kontrakt otrzymuje w pakiecie komplet dokumentacji w tym projekt wykonawczy. Dobór materiałów oraz technologii, jest etapem prac projektowych dokonywany przez Inwestora jako Zamawiającego. Wykonawca odpowiada za wykonanie robót zgodnie ze specyfikacjami technicznymi i projektem. Kontrakt jest rozliczany kosztorysowo, zgodnie z faktyczną ilością wykonanych robót. Wszelkie problemy oraz zmiany w trakcie realizacji kontraktu rozwiązuje Inżynier Kontraktu i wydaje Wykonawcy stosowne polecenia, po ich uprzednim zatwierdzeniu przez Zamawiającego. Ten rodzaj kontraktu jest najbliższy uregulowaniom przyjętym w polskim prawodawstwie.
2. Warunki kontraktowe ze znacznym udziałem urządzeń technicznych, na przykład dotyczy realizacji instalacji elektrycznych i mechanicznych jak i też robót budowlano-inżynierskich. (tzw. „Żółta Książka”). Obowiązki projektowania oraz wykonawstwa Zamawiający przenosi bezpośrednio na Wykonawcę inwestycji w systemie kompleksowego „projektuj i buduj”. Wykonawca w oparciu o otrzymane w warunkach przetargu (np. SIWZ) wytyczne od Zamawiającego w postaci programu funkcjonalno-użytkowego inwestycji musi nie tylko zaprojektować, ale także uzgodnić całą inwestycję z wszelkimi instytucjami administracyjnymi jak organy gminy, etc.. Wchodzi tu w zakres prac Wykonawcy jako Projektanta wybór nie tylko np. przebiegu trasy inwestycji liniowych ale także dobór technologii urządzeń i aparatury np. w inwestycjach kubaturowych. Dodatkowym obowiązkiem jest uzyskanie w imieniu Zamawiającego jako beneficjenta prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, na przykład poprzez uzyskanie zgód właścicieli nieruchomości oraz zgód na wejście w teren na czas prowadzenia robót budowlanych. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za projekt i budowę i może

- w granicach wymagań i oczekiwanych efektów funkcjonalno-użytkowych, zastosować proponowaną przez siebie technologię robót i urządzenia techniczne. Kontrakt jest rozliczany ryczałtowo, ilości wykonanych robót nie mają znaczenia dla wysokości wynagrodzenia. Kontraktem zarządza Inżynier zatrudniony przez Zamawiającego.
3. Warunki Kontraktu na realizację EPC (Engineering, Procurement and Construction), czyli inwestycja pod klucz (tzw. „Srebrna Książka”). Jest to wzór odpowiedni dla wszelkich rodzajów inwestycji. Zamawiający określa wymagania funkcjonalno-użytkowe oraz warunki projektowania i budowy i co do zasady nie ingeruje w przebieg realizacji inwestycji. Wykonawca wykonuje prace projektowe wg wymagań Zamawiającego i ponosi odpowiedzialność za projekt i budowę. Wykonawca może w granicach wymagań i oczekiwanych efektów funkcjonalno-użytkowych zastosować proponowaną przez siebie technologię robót i urządzenia techniczne. Kontrakt jest rozliczany ryczałtowo, a ilości wykonanych robót nie mają znaczenia dla wysokości wynagrodzenia. Nie występuje też Inżynier, a kontrakt jest zarządzany przez Wykonawcę. Ogólny nadzór pełni Przedstawiciel Zamawiającego.
 4. Warunki Kontraktu na przygotowanie, realizację i eksploatację inwestycji (tzw. „Złota Książka”). Jest to wzór odpowiedni dla wszelkich rodzajów inwestycji. Zamawiający powierza Wykonawcy przygotowanie i realizację oraz eksploatację (obsługę) inwestycji w dłuższym czasie (np. około 20 lat). Zamawiający określa wymagania funkcjonalno-użytkowe, warunki projektowania i budowy oraz zadania związane z eksploatacją przedsięwzięcia i co do zasady nie ingeruje w przebieg realizacji inwestycji. Wykonawca wykonuje prace projektowe wg wymagań Zamawiającego i ponosi odpowiedzialność za projekt i budowę, oraz eksploatację (obsługę) inwestycji. Wykonawca może w granicach wymagań i oczekiwanych efektów funkcjonalno-użytkowych zastosować proponowaną przez siebie technologię robót i urządzenia techniczne. Nie występuje Inżynier, kontrakt jest zarządzany przez Wykonawcę, a ogólny nadzór pełni Przedstawiciel Zamawiającego
 5. Krótka forma kontraktu (tzw. Zielona Książka). Inwestycja jest charakteryzowana jako nieskomplikowana oraz krótkotrwała oparta na robotach budowlano-inżynierskich. Przykładem może być budowa domku jednorodzinnego, czy też małego pawilonu handlowego. Zakres robót przewidziany w tego typu kontrakcie uzasadnia rezygnację z powoływania nadzoru inwestorskiego w formie Inżyniera, o ile jednak Zamawiający uzna za celowe jego wprowadzenie, można do tego odpowiednio wzór umowy dostosować.
 6. Kontrakt przeznaczony dla relacji typu Konsultant – Zamawiający (tzw. Biała Książka). Siła fachowa oraz merytoryczna jest wynajmowana przez Zamawiającego do tzw. asysty

technicznej. W ramach takiej asysty technicznej Konsultant pełni zwykle rolę Inżyniera Kontraktu, Projektanta lub Biegłego. Zadania te donoszą się m.in. do organizacji i przeprowadzenia po stronie Zamawiającego przetargów oraz zarządzania kontraktami. Ten typ kontraktu pozwala też zawrzeć umowę na wszystkie usługi intelektualne związane z programowaniem, wykonywaniem studiów wykonalności, projektowaniem technicznym, nadzorem architektonicznym i budowlanym, zarządzaniem budową itp.

5 Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ)

Marcin Tarłowski

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, plan BIOZ sporządza się w przypadku, gdy 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. Lub w trakcie budowy wykonywany będzie przynajmniej jeden z następujących rodzajów robót budowlanych:

- Których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości.
- Przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowi ludzi.
- Stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym.
- Prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych.
- Stwarzających ryzyko utonięcia pracowników.
- Prowadzonych w tunelach, studniach, pod ziemią.
- Wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych.
- Wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza.
- Wymagających użycia materiałów wybuchowych.
- Prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych,

Szczegółowy zakres robót jest ogłoszony jest w przywołanym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Treść planu BIOZ

Plan BIOZ składa się z następujących części:

- Strona tytułowa.
- Część opisowa.
- Część rysunkowa, sporządzona na części projektu zagospodarowania działki lub terenu, jeżeli jest wymagany zgodnie z przepisami Ustawy - Prawo budowlane.

Strona tytułowa zawiera:

- 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 sporządzany jest przez inną osobę - również imię i nazwisko oraz adres tej osoby lub nazwę i adres podmiotu sporządzającego plan bioz.

Część opisowa zawiera:

- 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:
 - 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.
- Określenie sposobu przechowywania i przemieszczania materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych na terenie budowy.
- 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 na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.
- Wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych.

Część rysunkowa

- Część rysunkowa opracowana na kopii projektu zagospodarowania działki lub terenu, jeżeli jest wymagany zgodnie z przepisami ustawy - Prawo budowlane, zawiera dane umożliwiające łatwe odczytanie części opisowej, a w szczególności:
- 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 przy prowadzeniu 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.

W planie BIOZ nie zamieszcza się danych dotyczących obiektów lub części tych obiektów służących obronności lub bezpieczeństwu, które mogą ujawnić charakter, przeznaczenie i nazwę tych obiektów. Zakres wyłączenia określa inwestor zgodnie z przepisami o ochronie informacji niejawnych.

Zmiany w planie BIOZ

Plan BIOZ jest otwartym dokumentem. Wraz ze zmieniającymi się warunkami procesu budowlanego kierownik budowy zobowiązany jest od dokonywania niezbędnych zmian dla poprawy bezpieczeństwa realizacji robót i dotyczyć każdego elementu planu, zarówno części opisowej oraz graficznej. Zmiany łączyć się mogą z koniecznością ogólnych zmian projektowych. Kierownik może wystąpić do Inwestora o dokonanie wymaganych korekt w projekcie. W praktyce załącza się na końcu planu BIOZ arkusza z aktualizacjami. Każdy wpis o zmianie powinien zawierać obowiązkowo notę określającą przyczynę wprowadzenia zmiany.

Tablica BIOZ

Tablicę BIOZ umieszcza się w sposób podobny do tablicy informacyjnej budowy, w miejscu widocznym oraz w sposób trwały i zabezpieczony przed zniszczeniem.

Elementy tablicy BIOZ:

- nazwa budowy
- termin rozpoczęcia robót
- termin zakończenia robót
- maksymalna liczba pracowników
- informacja, gdzie znajduje się plan BIOZ

Obowiązek umieszczenia tablicy BIOZ nie dotyczy inwestycji budowlanych i rozbiórek, dla których nie ma obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę. Natomiast nieumieszczenie ogłoszenia BIOZ na budowie, gdzie jest wymagalna, jest wykroczeniem podlegającym karze grzywny.

6 Materiały do produkcji budowlanej

Marcin Tarłowski

6.1 Dopuszczenie do zastosowania wyrobu budowlanego w obiekcie budowlanym

Uczestnicy budowlanego procesu inwestycyjnego, producenci wyrobów budowlanych lub importerzy niejednokrotnie występują do organów nadzoru budowlanego różnych szczebli z prośbą o wydanie opinii dotyczącej dopuszczenia do zastosowania wyrobu budowlanego w realizowanym obiekcie budowlanym. Te wnioski to najczęściej wyraz konfliktów pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego. Wszystkie wnioski skierowane do organów nadzoru budowlanego w tej kwestii są jednak prawnie bezskuteczne. Zgodnie z zapisami Ustawy o wyrobach budowlanych z 2004 r. do obowiązków wojewódzkiego Inspektora nadzoru budowlanego należy wydawanie opinii jedynie dla organów celnych o wyrobach budowlanych. Udzielanie opinii o wyrobach budowlanych na żądanie lub wnioski innych podmiotów wykracza poza zakres właściwości rzeczowej tego podmiotu.

Stosownie do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 8 listopada 2004 r. w sprawie aprobat technicznych oraz jednostek organizacyjnych upoważnionych do ich wydawania, do udzielania, uchylania i zmiany (krajowych) aprobat technicznych upoważnione są:

- Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych w rozporządzeniu, a także wyrobów budowlanych termo- i hydroizolacyjnych oraz włókno-cementowych,
- Instytut Badawczy Dróg i Mostów w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych wyłącznie w inżynierii komunikacyjnej,
- Instytut Nafty i Gazu w Krakowie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych w sieciach i instalacjach paliw gazowych,
- Instytut Energetyki w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych w inżynierii elektrycznej w zakresie napięcia powyżej 24 kV,
- Instytut Ochrony Środowiska w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych wyłącznie do oczyszczania ścieków i przerobu osadów,
- Wojskowa Akademia Techniczna w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych wyłącznie w budownictwie obronnym,
- Centrum Naukowo-Techniczne Kolejnictwa w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych wyłącznie do budowy nawierzchni kolejowych,

- Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Przemysłu Izolacji Budowlanej "Izolacja" w Katowicach – w odniesieniu do wyrobów budowlanych termo- i hydroizolacyjnych oraz włókno-cementowych,
- Główny Instytut Górnictwa w Katowicach – w odniesieniu do aparatury eksplozymetrycznej w budynkach,
- Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpowodziowej w Józefowie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych wykorzystywanych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej do alarmowania o pożarze lub innym zagrożeniu oraz do prowadzenia działań ratowniczych,
- Instytut Technologiczno-Przyrodniczy w Falentach – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych wyłącznie w obiektach przeznaczonych do hodowli zwierząt oraz do przechowywania płodów rolnych, środków produkcji rolnej i przetwórstwa rolno-spożywczego w gospodarstwach rolnych oraz w budownictwie melioracyjnym,
- Instytut Łączności - Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie – w odniesieniu do wyrobów budowlanych stosowanych wyłącznie w sieciach i instalacjach telekomunikacyjnych, radiowo-telewizyjnych oraz komputerowych,
- Centralny Ośrodek Chłodziarstwa w Krakowie – w odniesieniu do pomp ciepłych oraz elementów chłodniczych w systemach klimatyzacyjnych.

Jedyną polską jednostką upoważnioną do wydawania europejskich aprobat technicznych, zgodnie z przytoczonym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury jest Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie, który uczestniczy w pracach Europejskiej Organizacji Aprobatek Technicznych (EOTA). Wykaz jednostek organizacyjnych państw członkowskich Unii Europejskiej upoważnionych do wydawania europejskich aprobat technicznych został ogłoszony, na podstawie ustawy o wyrobach budowlanych, przez Ministra Infrastruktury obwieszczeniem w 2004 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych państw członkowskich Unii Europejskiej upoważnionych do wydawania europejskich aprobat technicznych oraz wykazu wytycznych do europejskich aprobat technicznych.

Producent wyrobu budowlanego może złożyć wniosek o udzielenie europejskiej aprobaty technicznej wyłącznie do jednej europejskiej jednostki aprobującej, w zgodzie z przytoczonym rozporządzeniem.

6.2 Wyrób budowlany

Definicja wyrobu budowlanego jest określona w Ustawie o wyrobach budowlanych:

Wyroblem budowlanym jest rzecz ruchoma, bez względu na stopień jej przetworzenia, przeznaczona

do obrotu, wytworzona w celu zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym, wprowadzona do obrotu jako wyrób pojedynczy lub jako zestaw wyrobów do stosowania we wzajemnym połączeniu stanowiącym integralną całość użytkową i mającą wpływ na spełnianie wymagań podstawowych, o których z kolei jest mowa w Ustawie – Prawo budowlane 1994 r.

Rozpatrując pojęcie „rzeczy ruchomej” w kontekście definicji wyrobu budowlanego należy rozpatrywać ją w konfrontacji z zapisami Kodeksu cywilnego w części dotyczącej nieruchomości, która jest określana jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W takim stanie rzeczy wyrobem nie mogą być nieruchomości w rozumieniu prawa cywilnego.

W dalszej części definicji o kwalifikacji wyrobu budowlanego nie decyduje fakt, czy jest przetworzony. Istnieją wyroby zarówno wysoko przetworzone jak i nieprzetworzone lub tylko w niewielkim stopniu przetworzone, przykładowo materiały sypkie.

Wyrób budowlany musi być przeznaczony do obrotu. Definicja mówiąca o wprowadzeniu do obrotu znajdujemy w Ustawie o systemie oceny zgodności 2002 r., zgodnie z którą pojęcie to oznacza udostępnienie przez producenta, jego upoważnionego przedstawiciela lub importera, nieodpłatnie albo za opłatą, po raz pierwszy na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym wyrobu, w celu jego używania lub dystrybucji. Wprowadzenie do obrotu nie oznacza wyprodukowania próbnej partii materiału, doświadczalnej lub przeznaczonej na potrzeby własne producenta. W tym kontekście więc, wyrób budowlany musi być wytworzony w celu trwałego zastosowania w obiekcie budowlanym. Z tego w konsekwencji wynika, że do kategorii wyrobu budowlanego nie będzie można zakwalifikować wszelkich wyrobów wykorzystywanych pomocniczo w procesie budowlanym, jak folie malarskie, narzędzia, szalunki.

Wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu jako wyrób pojedynczy lub jako zespół wyrobów we wzajemnym połączeniu stanowiącym integralną całość użytkową. W tym w wypadku żaden z elementów składających się na jeden wyrób budowlany nie może być zastąpiony zamiennikiem z dwóch powodów; w taki sposób powstanie niezgodność formalna oraz powstanie ryzyko złego działania tego wyrobu.

Biorąc pod uwagę wszystkie kryteria i cechy jakie musi spełnić wyrób budowlany wraz z zasadą, że musi on być trwale wbudowany w obiekt, zatem w konsekwencji składać się na planowany efekt procesu inwestycyjnego - obiekt budowlany, który musi spełniać podstawowe cechy określone w Prawie budowlanym:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.

W trakcie trwania budowlanego procesu inwestycyjnego powstają spory uczestników procesu tego procesu dotyczące stosowania materiałów, na tle kwalifikowania ich do grupy wyrobów budowlanych, które często przenoszone do organów nadzoru budowlanego z prośbą o wyrażenie opinii na zasadach rozjemczych czy arbitrażowych co najczęściej kończy się odesłaniem do stosownych instytucji z powodu wykroczenia poza zakres kompetencji właściwości rzeczowej nadzoru budowlanego, o czym wspominałem na wstępie. Równie często powstaje ryzyko nieświadomego wbudowania materiału nie będącego wyrobem budowlanym z powodu powszechnego mniemania, że nim jest. Sama definicja wyrobu budowlanego nie daje pewności uczestnikom procesu inwestycyjnego, czy w rzeczywistości mają do czynienia z wyrobem budowlanym.

Informacje dotyczące wyrobów budowlanych zawarte są aktach prawnych:

- W załączniku 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym. Załącznik ten określa wymagane systemy oceny zgodności wyrobów budowlanych.
- W obwieszczeniu Ministra Infrastruktury 2004 r. w sprawie wykazu mandatów udzielonych przez Komisję Europejską na opracowanie europejskich norm zharmonizowanych oraz wytycznych do europejskich aprobat technicznych, wraz z zakresem przedmiotowym tych mandatów.

Należy podkreślić, że z powodu powszechnej publikacji przepisów, żaden uczestnik budowlanego procesu inwestycyjnego nie może zasłaniać się niewiedzą stosowania dopuszczonych wyrobów budowlanych.

6.3 Systemy oznakowania wyrobów

Zgodnie z Ustawą o wyrobach budowlanych, wyrób budowlany nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, jeżeli jest:

- oznakowany CE, co oznacza, że dokonano oceny jego zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi, albo
- umieszczony w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej, albo
- oznakowany znakiem budowlanym, którego wzór określa załącznik 1 do niniejszej ustawy, albo
- wprowadzony do obrotu legalnie w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, nieobjęty zakresem przedmiotowym norm zharmonizowanych lub wytycznych do europejskich aprobat technicznych Europejskiej Organizacji do spraw Aprobat Technicznych (EOTA), jeżeli jego właściwości użytkowe umożliwiają spełnienie wymagań podstawowych przez obiekty budowlane zaprojektowane i budowane w sposób określony w odrębnych przepisach, w tym przepisach techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Ustawa o wyrobach budowlanych dopuszcza stosowanie „regionalnego wyrobu budowlanego” oznakowanego znakiem budowlanym, a także wyrobu budowlanego wykonanego według indywidualnej dokumentacji technicznej sporządzonej przez projektanta obiektu lub z nim uzgodnionej, dla której producent wydał oświadczenie, że zapewnia zgodność wyrobu budowlanego z tą dokumentacją oraz przepisami.

Z oznakowań wskazanych w przytoczonych regulacjach prawnych w praktyce największe znaczenie ma system oznakowania znakiem CE i system oznakowania znakiem budowlanym. Pozostałe opcje legalnego wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego na terytorium Polski są mniej powszechne.

6.3.1 Wyrób budowlany oznakowany znakiem CE

Zgodnie z zapisami Ustawy o wyrobach budowlanych wyrób budowlany możliwy jest do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, pod warunkiem oznakowania CE, co świadczy, że dokonano oceny jego zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną lub krajową specyfikacją techniczną państwa Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi. Szczegółowe uregulowania dotyczące oznakowania znakiem CE znajdują się w rozporządzeniu

Ministra Infrastruktury z 2004 r. w sprawie systemów oceny zgodności, wymagań, jakie powinny spełniać notyfikowane jednostki uczestniczące w ocenie zgodności oraz sposobu oznaczenia wyrobów budowlanych oznakowaniem CE.

Oznakowanie znakiem CE zgodnie z ustawą, składa się:

- ze znaku zgodności, zgodnie ze wzorem określonym w załączniku 2 do ustawy 2004 r. o wyrobach budowlanych (znak CE);
- z numeru identyfikacyjnego notyfikowanej jednostki certyfikującej, jeżeli taka jednostka brała udział w zastosowanym systemie oceny zgodności wyrobu budowlanego.

Dodatkowe informacje w oznakowaniu CE:

- określenie, siedziba i adres producenta oraz adres zakładu produkującego wyrób budowlany,
- określenie, siedziba i adres upoważnionego przedstawiciela, jeżeli producent ma siedzibę poza państwem członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego,
- ostatnie dwie cyfry roku, w którym umieszczono oznakowanie CE na wyrobie budowlanym,
- numer certyfikatu zgodności, jeżeli taki certyfikat był wymagany ,
- dane umożliwiające identyfikację cech i deklarowanych właściwości użytkowych wyrobu budowlanego, jeżeli wynika to ze zharmonizowanej specyfikacji technicznej wyrobu.

Bardzo ważne jest sprawdzenie umieszczenia informacji wymienionych w pierwszej kolejności, mówiące o adresie zakładu produkcyjnego lub o siedzibie i adresie upoważnionego przedstawiciela, który jest odpowiedzialny za wyrób budowlany na terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego. W wypadku konieczności poszukiwania osoby właściwej formalnie w kwestiach reklamacyjnych lub odszkodowawczych w przypadku powstania szkody budowlanej w wyniku wprowadzenia do obrotu wadliwego wyrobu. Z kolei ostatni element oznakowania dodatkowego CE jest o tyle istotny, że to właśnie zharmonizowana specyfikacja techniczna zawiera wytyczne, jakie informacje dotyczące cech i właściwości użytkowych musi producent umieścić na wyrobie.

Wszystkie informacje w systemie CE umieszcza się w sposób widoczny, czytelny, niedający się usunąć, wskazany w zharmonizowanej specyfikacji technicznej wyrobu, bezpośrednio na wyrobie albo na etykiecie przymocowanej do niego. Jeżeli nie jest to możliwe technicznie, oznakowanie wyrobu budowlanego umieszcza się na opakowaniu jednostkowym lub opakowaniu zbiorczym wyrobu budowlanego lub na dokumentach handlowych towarzyszących temu wyrobowi.

Tak oznakowany wyrób uznaje się za wyrób wprowadzony do obiegu zgodnie z przepisami

i może być stosowany w budownictwie.

6.3.2 Oznakowanie wyrobu budowlanego znakiem budowlanym

Zgodnie z ustawą wyrób budowlany nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, jeżeli jest oznakowany znakiem budowlanym. Szczegółowe uregulowania dotyczące oznakowania znakiem budowlanym znajdują się w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym.

Zgodnie z wymienionym rozporządzeniem do wyrobu budowlanego oznakowanego znakiem budowlanym producent jest obowiązany dołączyć informację zawierającą:

- określenie, siedzibę i adres producenta oraz adres zakładu produkującego wyrób budowlany;
- identyfikację wyrobu budowlanego zawierającą: nazwę, nazwę handlową, typ, odmianę, gatunek i klasę według specyfikacji technicznej;
- numer i rok publikacji Polskiej Normy wyrobu lub aprobaty technicznej, z którą potwierdzono zgodność wyrobu budowlanego;
- numer i datę wystawienia krajowej deklaracji zgodności;
- inne dane, jeżeli wynika to ze specyfikacji technicznej;
- nazwę jednostki certyfikującej, jeżeli taka jednostka brała udział w zastosowanym systemie oceny zgodności wyrobu budowlanego.

Wymienioną informację należy dołączyć do wyrobu budowlanego w sposób określony w specyfikacji technicznej. Jeśli specyfikacja techniczna tego nie określa – w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią przez stosującego ten wyrób.

Znak budowlany umieszcza się w sposób widoczny, czytelny, niedający się usunąć, wskazany w zharmonizowanej specyfikacji technicznej wyrobu, bezpośrednio na wyrobie albo na etykiecie przymocowanej do niego. Jeżeli nie jest to możliwe technicznie, oznakowanie wyrobu budowlanego umieszcza się na opakowaniu jednostkowym lub opakowaniu zbiorczym wyrobu budowlanego lub na dokumentach handlowych towarzyszących temu wyrobowi.

Tu trzeba podkreślić, że sposób oznakowania zarówno znakiem budowlanym jak oznaczeniem CE jest prawie identyczne.

6.3.3 Inne metody dopuszczenia do obrotu wyrobu budowlanego

Zgodnie z Ustawą o wyrobach budowlanych nadają się do stosowania przy wykonywaniu

robót budowlanych wyroby wprowadzone do obrotu legalnie w innym państwie członkowskim UE, nie objęte zakresem przedmiotowym norm zharmonizowanych lub wytycznych do europejskich aprobat technicznych Europejskiej Organizacji do spraw Aprobat Technicznych (EOTA), jeżeli właściwości użytkowe wyrobów umożliwiają spełnienie wymagań podstawowych przez obiekty budowlane zaprojektowane i budowane w sposób określony w odrębnych przepisach, w tym przepisach techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Uczestnikom procesu budowlanego może być trudno stwierdzić, czy wyrób faktycznie został legalnie wprowadzony do obrotu w innym kraju członkowskim UE, ponieważ powszechnie nie dysponuje się przepisami prawnymi kraju legalnego wprowadzenia wyrobu do obrotu. W przepisach prawa wspólnot europejskich jest przewidziana możliwość uzyskania informacji na temat przepisów danego państwa obowiązujących w tym zakresie. Zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) NR 764/2008 z 2008 r. ustanawiające procedury dotyczące stosowania niektórych krajowych przepisów technicznych do produktów wprowadzonych legalnie do obrotu w innym państwie członkowskim, oraz zobowiązując państwa członkowskie UE do wyznaczenia punktów informacyjnych dotyczących tych produktów. Zadaniem punktów informacyjnych jest przekazywanie, na wniosek podmiotu gospodarczego lub właściwego organu państwa członkowskiego, informacji o przepisach technicznych mających zastosowanie do konkretnego rodzaju produktu na terytorium tego kraju. Punkt kontaktowy powinien udzielić odpowiedzi w ciągu 15 dni roboczych od chwili wpłynięcia wniosku.

Rzadko występuje regionalny wyrób budowlany. Zgodnie Ustawą o wyrobach budowlanych, wyrób taki może być zastosowany po oznakowaniu znakiem budowlanym i uzyskaniu przez producenta decyzji właściwego miejscowo wojewódzkiego Inspektora nadzoru budowlanego potwierdzającej, że dany wyrób budowlany jest regionalnym wyrobem budowlanym.

W przypadku nietypowych obiektów budowlanych lub specjalnych wymagań projektowych wprowadzane są wyroby dopuszczone do jednostkowego zastosowania. Zgodnie z ustawą wyrób taki jest dopuszczony do zastosowania po wydaniu oświadczenia przez producenta, że zapewniono zgodność wyrobu budowlanego z indywidualną dokumentacją techniczną. Oświadczenie takie powinno zawierać:

- nazwę i adres wydającego oświadczenie,
- nazwę wyrobu budowlanego i miejsce jego wytworzenia,
- identyfikację dokumentacji technicznej,
- stwierdzenie zgodności wyrobu budowlanego z dokumentacją techniczną oraz przepisami,
- adres obiektu budowlanego (budowy), w którym wyrób budowlany ma być zastosowany,
- miejsce i datę wydania oraz podpis wydającego oświadczenie.

W zgodzie z zapisami Ustawy o wyrobach budowlanych można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyroby umieszczone w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej. Dotychczas Komisja Europejska nie wydała takiego wykazu, a zatem ten zapis ustawy nie ma zastosowania.

6.4 Kontrola możliwości zastosowania wyrobu budowlanego

Dla uczestników inwestycyjnego procesu budowlanego istotną kwestią jest stwierdzenie, czy wyrób budowlany został wprowadzony zgodnie z prawem do obrotu, a co za tym idzie, w konsekwencji użyty legalnie w obiekcie budowlanym.

Zgodnie z Ustawą Prawo budowlane do podstawowych obowiązków Inspektora nadzoru inwestorskiego należy sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie. Z kolei prawem kierownika budowy jest występowanie do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy, co wiązać się może z użyciem wadliwych lub nielegalnych wyrobów budowlanych, a w konsekwencji obowiązkiem kierownika budowy jest wstrzymanie robót budowlanych, w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia, oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu.

W praktyce kontrola wyrobów budowlanych polega na żądaniu okazania deklaracji zgodności. Inspektor nadzoru inwestorskiego może zażądać wyników badań wyrobu budowlanego lub całej księgi zakładowej kontroli produkcji. Może również zażądać wykonania niezależnych badań na koszt Wykonawcy w wypadku powstania uzasadnionych wątpliwości związanych z jakością wprowadzonego do budowy wyrobu.

Zgodnie z przepisami prawa każdy uczestnik procesu budowlanego ma prawo do zaznajomienia się ze znakiem dopuszczającym do obrotu i informacją towarzyszącą temu wyrobowi. Jak wcześniej zostało powiedziane, obowiązkiem Inspektora nadzoru inwestorskiego jest kontrola legalności stosowania wyrobu budowlanego w procesie budowlanym. Podstawowa czynność jak lektura etykiety wyrobu budowlanego powinna wskazać możliwość jego zastosowania w obiekcie budowlanym. Przesadną jest jednak praktyka żądanie przez Inspektora nadzoru inwestorskiego czy Kierownika budowy oryginału deklaracji zgodności. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004 w sprawie systemów oceny zgodności, wymagań, jakie powinny spełniać notyfikowane jednostki uczestniczące w ocenie

zgodności, oraz sposobu oznaczenia wyrobów budowlanych oznakowaniem CE oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym, jednoznacznie wynika, że deklaracje zgodności producent przechowuje i przedkłada właściwym organom kontroli - nadzorowi budowlanemu na ich żądanie.

Odmiennej kwestią jest kontrola Inspektora nadzoru inwestorskiego wyrobu budowlanego jednostkowego zastosowania, legalnie wprowadzonego do obrotu i zastosowanego w obiekcie budowlanym. Jak zostało powiedziane wcześniej wyrób taki, w zgodzie z Ustawą o wyrobach budowlanych, jest dopuszczony do zastosowania po wydaniu oświadczenia przez producenta, że zapewniono zgodność wyrobu budowlanego z indywidualną dokumentacją techniczną. Z kolei zgodnie z Ustawą – Prawo budowlane, Kierownik budowy, a jeżeli jego ustanowienie nie jest wymagane – Inwestor, jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać to oświadczenie na terenie budowy. Jeżeli zaś, udokumentowanie faktu, wprowadzonego do obrotu zgodnie z przepisami wyrobu budowlanego zastosowanego w obiekcie budowlanym, odbyło się na podstawie producenckiego oświadczenia, należy zakładać, że producent wydając to oświadczenie miał świadomość działania pod rygorem zapisów Ustawy z 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, że jeżeli przepis prawa nie wymaga urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego w drodze zaświadczenia właściwego organu administracji, to organ administracji publicznej odbiera od strony na jej wniosek, oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności za fałszywe zeznania.

Każdy wyrób budowlany przeznaczony do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie musi być zgodny z jednym z trzech następujących dokumentów odniesienia:

- z kryteriami technicznymi, w odniesieniu do wyrobów podlegających certyfikacji na Znak Bezpieczeństwa,
- z właściwą przedmiotowo Polską Normą wyrobu,
- z Aprobata Techniczną w odniesieniu do wyrobu, dla którego nie ustanowiono Polskiej Normy, lub wyrobu, którego właściwości użytkowe (odnoszące się do wymagań podstawowych) różnią się istotnie od właściwości określonych w Polskiej Normie.

Zgodność z dokumentem odniesienia jest potwierdzana następującymi procedurami atestacyjnymi:

- Certyfikacja na Znak Bezpieczeństwa. Na wyrób wydawany jest Certyfikat na Znak Bezpieczeństwa. Wykaz wyrobów objętych certyfikacją na Znak Bezpieczeństwa (oraz

jednostki wydające Certyfikaty) określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 8 listopada 2004 r. w sprawie aprobat technicznych oraz jednostek organizacyjnych upoważnionych do ich wydawania oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.

- Certyfikację zgodności. Na wyrób wydawany jest Certyfikat Zgodności z Polską Normą lub Certyfikat Zgodności z Aprobata Techniczną.
- Deklaracja zgodności producenta. Producent wydaje Deklarację Zgodności z Polską Normą lub Deklarację Zgodności z Aprobata Techniczną. Zasady wydawania i wzór deklaracji zgodności określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym i powszechnego stosowania w budownictwie.

Z wyrobów przeznaczonych do obrotu i powszechnego stosowania wydzielono wyroby nie mające istotnego wpływu na spełnienie wymagań podstawowych oraz wyroby wytwarzane i stosowane według tradycyjnie uznanych zasad sztuki budowlanej. Wyroby te są dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie na mocy prawa, bez konieczności przeprowadzania oceny przydatności, atestacji zgodności oraz ich znakowania. Wykaz tych wyrobów określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.

Poniżej przedstawiono podstawowe normy dotyczące stosowanych tolerancji w budownictwie zestawione tematycznie dla przybliżenia dopuszczalnych odchyłek w procesie zestawiania elementów konstrukcji i materiałów budowlanych dopuszczonych do stosowania. Są to normy:

- PN-ISO-7737:1994. Tolerancje w budownictwie. Przedstawianie danych dotyczących dokładności wymiarów.
- PN-ISO-3443-7:1994. Tolerancje w budownictwie. Ogólne zasady ustalania kryteriów odbioru, kontrola zgodności wymiarów z wymaganymi tolerancjami i kontrola statystyczna.
- PN-ISO 3443-8:1994. Tolerancje w budownictwie. Kontrola wymiarowa robót budowlanych.
- PN-ISO 3443-5:1994. Konstrukcje budowlane. Tolerancje w budownictwie Szeregi wartości stosowane do wyznaczania tolerancji.
- PN-ISO- 7976-2:1994 Tolerancje w budownictwie. Metody pomiaru budynków i elementów budowlanych. Usytuowanie punktów pomiarowych.
- PN-ISO 7976-1:1994. Tolerancje w budownictwie. Metody pomiaru budynków i elementów budowlanych. Metody i przyrządy.

7 Inwestycyjny proces budowlany

Michał Substyk

7.1 Opis i specyfika inwestycyjnego procesu budowlanego

Pojęcie inwestycja, zgodnie ze znaczeniem słownikowym oznacza użycie pieniędzy na cel produkcyjny; nakłady gospodarcze zmierzające do stworzenia nowych lub powiększenia istniejących środków trwałych. W przypadku inwestycji budowlanych mówimy o inwestycyjnym procesie budowlanym. Proces ten zawiera kompleksowy zespół działań obejmujących przygotowanie i realizację inwestycji budowlanej, niezależnie od jej skali i charakteru, od momentu rozpoczęcia planowania danego zamierzenia inwestycyjnego, aż do rozpoczęcia jego użytkowania.

Inwestycyjny proces budowlany będzie dotyczył wszelkich inwestycji i robót budowlanych, zarówno kubaturowych jak i liniowych, a w tym:

- kompleksowych inwestycji budowlanych,
- budowy pojedynczych obiektów budowlanych,
- odbudowy, rozbudowy, nadbudowy,
- rozbiórki,
- przebudowy, remontu,
- montażu.

Kompleksowe inwestycje budowlane obejmują realizację dużych obiektów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Będą to na przykład autostrady i drogi ekspresowe, centra logistyczne i handlowe, duże zakłady produkcyjne, osiedla mieszkaniowe. Tego typu inwestycje budowlane dobrze ujmuje zawarta w ustawie Prawo budowlane definicja budowli¹⁶ oraz obiektu linowego¹⁷ w odniesieniu do dużych przedsięwzięć. Realizacja tego typu obiektów charakteryzuje się dużym stopniem skomplikowania i złożoności, koniecznością skoordynowania w czasie

¹⁶ Pod pojęciem **budowli** rozumiemy każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury. W dalszej części definicji mamy wymienione jakie to mogą być obiekty budowlane, a więc: obiekty liniowe, lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (ustawa Prawo budowlane, art. 3 ust.3).

¹⁷ Pod pojęciem **obektu liniowego** rozumiemy obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego (ustawa Prawo budowlane, art. 3 ust.3a)

i przestrzeni różnego rodzaju zadań i robót budowlanych. Również i czas przeprowadzenia takiej inwestycji jest relatywnie długi.

Pojedyncze obiekty budowlane to jednostkowe obiekty typu budynek biurowy, mieszkalny, jednorodzony, mała galeria handlowa, kładka dla pieszych, garaż, itp. Do tego typu inwestycji można odnieść zawarte w ustawie Prawo budowlane definicje: budowli w odniesieniu do małych jednostkowych (np. pomniki, fundamenty pod maszyny), budynku¹⁸ oraz obiektu małej architektury¹⁹. Realizacja tego typu obiektów charakteryzuje się niewielkim stopniem złożoności i jest raczej mało skomplikowana, a czas jej realizacji jest zazwyczaj stosunkowo krótki.

Pojęcia odbudowy, rozbudowy, nadbudowa nie są precyzyjnie zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane. Ustawa ta wspomina jedynie iż tego typu roboty budowlane²⁰ zalicza się do pojęcia budowa²¹. Zatem zwyczajowo mówi się o odbudowie mówimy wówczas, gdy został zniszczony lub rozebrany obiekt budowlany lub jego część (np. w wyniku katastrofy budowlanej, działań wojennych) i odtwarzamy stan uprzedni w miejscu nieistniejącego obecnie obiektu lub jego części. Natomiast o rozbudowie mówimy wówczas, gdy powiększamy istniejący już obiekt (zmieniamy jego charakterystyczne parametry, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość), np. poprzez dobudowanie skrzydła budynku, wykonanie adaptacji strychu na potrzeby mieszkalne poprzez zmianę geometrii dachu i wykonanie lukarn. O nadbudowie mówimy wówczas, gdy w istniejącym obiekcie, nad ostatnią jego kondygnacją powstaje nowa jedna lub więcej kondygnacji; zatem nadbudowa jest specyficznym rodzajem rozbudowy. Specyfiką tej grupy robót budowlanych, a w szczególności polegających na rozbudowie i nadbudowie, jest wykonywanie ich w istniejącym, a nie rzadko eksploatowanym obiekcie. Taki stan rzeczy wymaga wcześniejszego ustalenia stanu technicznego istniejącego obiektu, przygotowania się na ewentualne „niespodzianki” w trakcie realizacji robót, oraz zapewnienia bezpiecznego korzystania z obiektu przez jego użytkowników. Osobną kwestią jest zapewnienie precyzyjnej logistyki i organizacji robót, w szczególności gdy obiekt, w którym realizowane będą prace, jest na przykład w gęstej zabudowie miejskiej.

Pojęcie rozbiórki obiektu budowlanego wchodzi w zakres pojęciowy robót budowlanych,

¹⁸ Po pojęciem **budynku** rozumiemy taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (ustawa Prawo budowlane, art. 3 ust. 2)

¹⁹ Pod pojęciem **obektu małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności :

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki (ustawa Prawo budowlane, art. 3 ust.4).

²⁰ Pod pojęciem **robót budowlanych** rozumiemy budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (ustawa Prawo budowlane, art. 3 ust.7).

²¹ Pod pojęciem **budowy** rozumiemy wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego (ustawa Prawo budowlane, art. 3 ust.6).

zdefiniowanych w ustawie Prawo budowlane, a odnosi się do burzenia, likwidowania starych, zniszczonych, czy też już niepotrzebnych obiektów budowlanych. Przy tego typu pracach należy zwrócić szczególną uwagę na bezpieczeństwo osób wykonujących prace rozbiórkowe.

Pojęcia przebudowy i remontu są precyzyjnie zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane.

Pod pojęciem przebudowa (Art. 3 ust.7a PB) będziemy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. W tej definicji istotny jest fakt, iż w wyniku przebudowy nie ulegają zmianie owe charakterystyczne parametry. Pod tym pojęciem będziemy mieli zatem nie tylko prace o szerokim froncie robót, jak np. przebudowa układu funkcjonalnego budynku mieszkalnego na użytkowy (biurowy, hotelowy, itp.), ale równie i drobne prace jak. np. wyburzenie lub postawienie przegrody stałej (np. ścianki działowej murowanej).

Pod pojęciem remontu (Art. 3 ust.8 ustawy Prawo budowlane) będziemy rozumieć 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. Istotnym w tej definicji jest to, iż odtworzenie stanu pierwotnego ma miejsce w istniejącym obiekcie budowlanym, co odróżnia remont od odbudowy, oraz, że dopuszcza się stosowanie innych wyrobów budowlanych niż użyto w stanie pierwotnym, np. przy remoncie instalacji centralnego ogrzewania, zamiast grzejników żeliwnych, możemy zastosować grzejniki aluminiowe lub blaszane, przy wymianie tynków wewnętrznych zamiast tynków mineralnych, możemy zastosować tynki gipsowe, przy wymianie stolarki okiennej zamiast stolarki drewnianej możemy zastosować z tworzywa sztucznego.

W przypadku zarówno przebudowy jak i remontu, podobnie jak w przypadku rozbudowy czy też nadbudowy, roboty budowlane będą wykonywane w istniejącym obiekcie, a ich specyfika jest podobna. Mamy do czynienia z istniejącym obiektem, jego aktualnym stanem technicznym, ewentualnymi „niespodziankami” w trakcie robót, oraz użytkownikami obiektu. A dodatkowym utrudnieniem może być konieczność zorganizowania i przeprowadzenia robót w terenie intensywnie zurbanizowanym. Stąd bardzo często, w żargonie budowlanym, grupa robót obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i nadbudowę, określana jest jako *roboty remontowe*, właśnie z uwagi na podobieństwo w przygotowaniu i prowadzeniu tych prac. W przypadku tej grupy robót możemy spotkać się jeszcze z terminem modernizacja. Nie jest on obecnie definiowany w ustawie Prawo budowlane, gdyż zależności od rodzaju i zakresu robót budowlanych pojęcie modernizacja

mieści się w zakresie pojęciowym remontu, przebudowy albo rozbudowy.

Ostatnią z omawianych grup robót budowlanych jest montaż. Termin ten nie jest definiowany w ustawie prawo budowlane. Przyjmuje się, że montaż w rozumieniu budownictwa, to rodzaj robót budowlanych polegających na połączeniu ze sobą gotowych elementów prefabrykowanych tworzących obiekt budowlany, część obiektu budowlanego, lub wyposażenie trwale z nim związane. Specyfiką montażu jest relatywnie krótki czas realizacji inwestycji, oraz brak konieczności organizowania dużego zaplecza budowy.

Inwestycyjny proces budowlany składa się z szeregu etapów, różniących się zarówno specyfiką jak i zakresem prac. Każdy etap kończy się określonym rezultatem, który jest punktem startowym dla kolejnego etapu. Będziemy zatem wyróżniać:

1. Planowanie, w wyniku którego mamy określony zakres rzeczowy inwestycji (zdefiniowaną inwestycję).
2. Przygotowanie, w wyniku którego mamy określone wytyczne do projektowania.
3. Projektowanie, którego rezultatem jest dokumentacja niezbędna do realizacji robót.
4. Realizacja, którą kończą odbiory budowlane.
5. Eksploatacja, której efekt zależy od realizacji całego powyższego procesu, ale w szczególności od jego pierwszego etapu, czyli planowania.

Pierwszy etap, planowanie, należy do najważniejszych w całym inwestycyjnym procesie budowlanym. Przede wszystkim należy bezwzględnie ustalić rzeczywisty cel wykonania przedsięwzięcia inwestycyjnego. Generalnie wyróżniamy dwa różne rodzaje inwestycji: komercyjne i publiczne. O ile dla każdego z tych rodzajów inwestycji proces planowania będzie się różnił, to pozostałe etapy procesu inwestycyjnego będą już bardzo zbliżone.

W przypadku inwestycji komercyjnych celem jest osiągnięcie określonego poziomu zysku w założonym czasie (rentowność przedsięwzięcia). Ta perspektywa czasowa może być bardzo krótka, np. wyznaczona wyłącznie odbiorami budowlanymi i rozliczeniem inwestycji, np. dla spółek celowych mających zrealizować określone przedsięwzięcie. W tym przypadku etap ostatni można praktycznie zmarginalizować, lub wręcz całkowicie pominąć, bowiem nie ma on znaczenia dla procesu inwestycyjnego. Oczywiście problem będzie miał później użytkownik takiego obiektu, np. w związku z wysokimi kosztami eksploatacji, niską trwałością obiektu i jego urządzeń, ale o ile nie wpływa to na zwiększoną usterkowość w okresie rękojmi i gwarancji, nie ma znaczenia dla procesu inwestycyjnego. W przypadku firm nie tworzonych dla jednego zadania inwestycyjnego, ale działających na rynku stale, perspektywa czasowa procesu jest dłuższa, obejmująca również etap eksploatacji, przed wszystkim z uwagi na cel marketingowy, jakim jest utrzymanie dobrej pozycji i marki na rynku w aspekcie pozyskiwania przyszłych klientów i kontraktów. Dobrym przykładem inwestycji komercyjnych są obiekty deweloperskie, w szczególności w obszarze

budownictwa mieszkaniowego. Planując inwestycję komercyjną należy przygotować szereg analiz. Będą to:

- ustalenie docelowego segmentu rynku, dla którego realizowana będzie inwestycja, a w tym takich elementów jak:
 - przeznaczenie,
 - skala,
 - położenie,
 - infrastruktura,
 - otoczenie,
 - plany rozwojowe,
- analiza potencjalnych klientów w aspekcie ich oczekiwań i możliwości finansowych, a w tym:
 - potrzeby i oczekiwania,
 - lokalizacja,
 - standardy techniczne i estetyczne,
 - otoczenie,
 - infrastruktura,
 - terminy realizacji inwestycji,
 - możliwości finansowe i/lub możliwości finansowania
- analiza działań konkurencji w obszarze będącym przedmiotem naszego zainteresowania, a w tym:
 - ustalenie konkurencji znaczącej, pośredniej i drobnej oraz jej wpływu na nasze przedsięwzięcie,
 - ustalenie segmentu rynku dla którego konkurencja kieruje swoje produkty,
 - określenie lokalizacji w których inwestuje konkurencja,
 - standardy oferowane przez konkurencję,
 - poziom cen oferowanych przez konkurencję
- analiza rynku oraz terenów inwestycyjnych, a w tym:
 - analiza koniunktury gospodarczej,
 - analiza rynku nieruchomości,
 - analiza podaży terenów inwestycyjnych,
 - analiza perspektywicznego zapotrzebowania na tereny inwestycyjne,
 - analiza możliwości zewnętrznego finansowania klientów.

Wynikiem przeprowadzonych analiz jest zdefiniowanie inwestycji, czyli:

- jaki jest cel wykonania inwestycji,
- co ma być przedmiotem inwestycji,
- jaki zakładamy zysk do osiągnięcia w wyniku realizacji inwestycji,
- w jakim czasie osiągniemy założony zysk, czyli jaka będzie rentowność przedsięwzięcia i jak ma się ona do innych możliwości inwestowania środków finansowych (np. w akcje, obligacje, nieruchomości, itp.).

W przypadku inwestycji publicznych celem jest zaspokojenie określonych potrzeb społecznych. Inwestycja w tym przypadku jest tylko i wyłącznie środkiem do osiągnięcia założonego celu, a nie celem samym w sobie. Stąd kluczowym jest określenie rzeczywistych, a nie pozornych potrzeb społecznych i dopiero na tej podstawie ustalenie sposobu ich zaspokojenia. Takimi inwestycjami publicznymi są na przykład obiekty oświatowe, sportowe, opieki zdrowotnej, czy też infrastruktury drogowej. Podobnie jak przy inwestycji komercyjnej należy wykonać szereg analiz. Będą to:

- ustalenie docelowej grupy społecznej/zawodowej dla której realizowana będzie inwestycja,
- zdefiniowanie rzeczywistych potrzeb docelowej grupy społecznej,
- ustalenie metod i sposobów zaspokojenia zdefiniowanych potrzeb,
- analiza istniejących lub planowanych obiektów i przedsięwzięcie mających wpływ na zaspokojenie zdefiniowanych potrzeb,
- analiza wpływu zmian gospodarczych, demograficznych i technologicznych na obecne zdefiniowane potrzeby docelowej grupy społecznej,
- ustalenie sposobów i możliwości sfinansowania planowanej inwestycji.

Wynikiem przeprowadzonych analiz jest zdefiniowanie inwestycji, czyli:

- jaki jest cel wykonania inwestycji,
- co ma być przedmiotem inwestycji,
- w jakim stopniu i na jaki okres planowana inwestycja zaspokoi określone potrzeby społeczne.

Kolejnym etapem inwestycyjnego procesu budowlanego jest przygotowanie inwestycji. Mając zdefiniowaną inwestycję, czyli w jakim celu i co będziemy chcieli realizować należy przeprowadzić następujące działania:

1. określenie wstępnego programu przedsięwzięcia,
2. analizę optymalnych warunków lokalizacji inwestycji,
3. ustalenie lokalizacji inwestycji (poszukiwanie terenu inwestycyjnego),

4. przeprowadzenie due dilligence²² przyszłego terenu inwestycyjnego,
5. nabycie praw do terenu inwestycyjnego,
6. przejęcie terenu i wykonanie inwentaryzacji nieruchomości (naniesień, elementów infrastruktury technicznej, zasobów środowiska naturalnego, obiektów historyczno-zabytkowych i kulturowych),
7. przygotowanie dokumentacji geodezyjnej, geologicznej, geotechnicznej i ekofizjograficznej,
8. przygotowanie studium uwarunkowań obiektywnych lokalizacji,
9. uzyskanie zapewnienia dostaw mediów, oraz wstępnych warunków technicznych przyłączenia,
10. ustalenie koncepcji funkcjonalno-użytkowej, wymagań architektonicznych, materiałowych i technologicznych,
11. przygotowanie studium wykonalności,
12. opracowanie finalnych założeń projektowych,
13. sporządzenie biznes-planu.

Następnym etapem jest projektowanie, obejmujące następujące zadania:

1. dobór projektanta i zawarcie z nim umowy o prace projektowe,
2. wykonanie projektu budowlanego,
3. uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń,
4. uzyskanie pozwolenia na budowę,
5. opracowanie dokumentacji wykonawczej (projektów budowlanych, branżowych i technologicznych),
6. opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
7. przygotowanie kosztorysów inwestorskich.

Etap realizacji inwestycji obejmuje następujące działania i czynności:

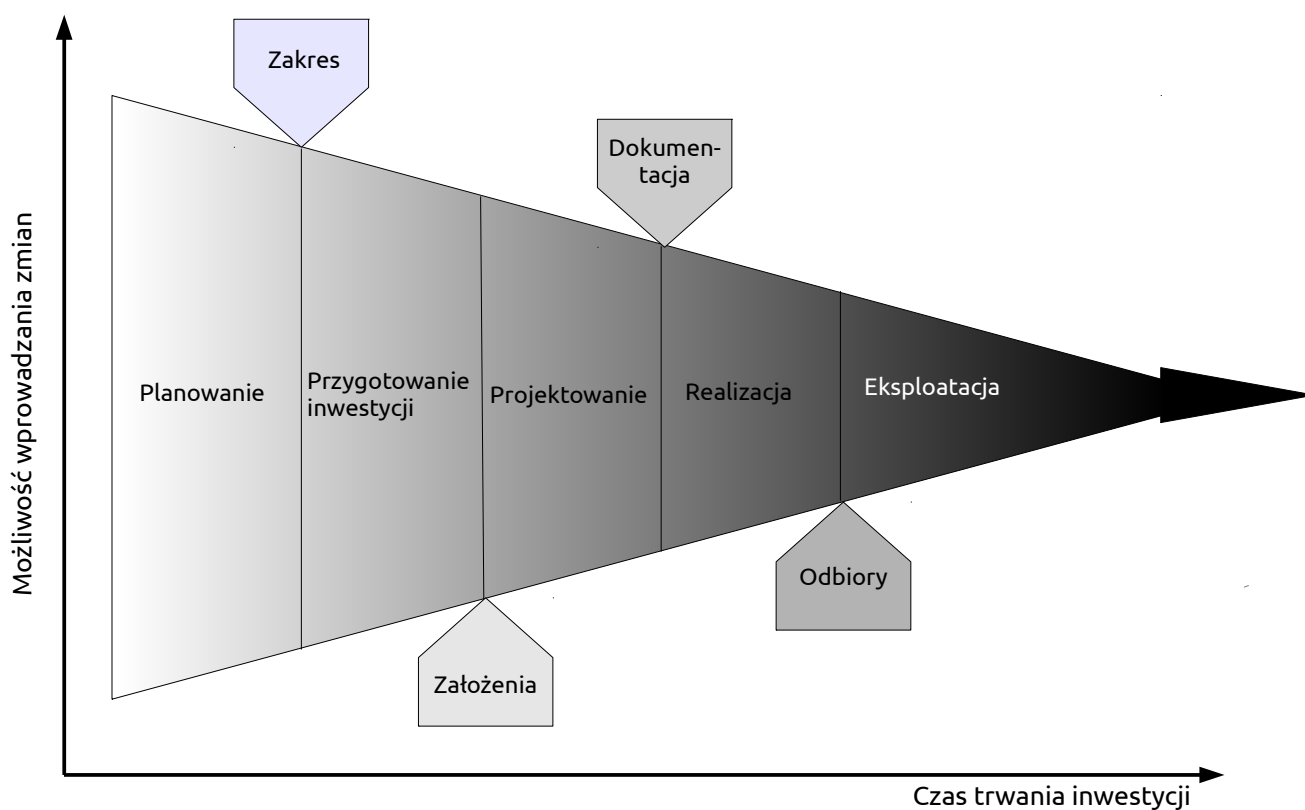
1. dobór wykonawcy (postępowanie przetargowe) i/lub dostawców materiałów i usług, oraz zawarcie z nimi umów,
2. przygotowanie harmonogramów realizacji, dostaw oraz finansowania,

²²**Due diligence** (ang. *należyta staranność*) – poddanie nieruchomości, będącej potencjalnym obiektem nabycia/przejęcia, wyczerpującej analizie pod względem jej stanu prawnego, przeznaczenia otoczenia w planie miejscowym lub studium, lokalnych planów inwestycyjnych, obecnej i przyszłej infrastruktury w tym drogowej, handlowej, itd., zaopatrzenia w media, odprowadzenia wód opadowych, stosunków wodnych (cieki wody gruntowe), wpływu sąsiadujących nieruchomości. Rozszerzona analiza due dilligence obejmuje również badanie projektu architektonicznego całego obiektu, zastosowanych materiałów i technologii, analiza planowanego sposobu zarządzania, a w tym projektowanych rozwiązań formalno-prawnych, analiza kosztów eksploatacji nieruchomości, które wynikają wprost z zastosowanych rozwiązań projektowych, materiałowych i technologicznych, oraz jej wyposażenia. Analizę tą przeprowadza się w celu identyfikacji związanych z nieruchomością pozytywów oraz ryzyk i zagrożeń przed podjęciem decyzji o zakupie/przejęciu nieruchomości.

3. wykonanie planu BIOZ
4. wejście wykonawcy na roboty,
5. realizacja robót, a w tym zmiany nieistotne i istotne,
6. odbiory robót budowlanych,
7. odbiór końcowy i do użytkowania.

Ostatnim etapem procesu inwestycyjnego jest eksploatacja i obejmuje ona poniższe zadania:

1. przekazanie obiektu właścicielowi lub użytkownikowi,
2. przekazanie dokumentacji obiektu budowlanego właścicielowi lub zarządcy,
3. usuwanie wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi,
4. końcowe rozliczenie inwestycji po okresie gwarancji i rękojmi.



Rys. 4. Proces inwestycyjny budowlany

Warto zwrócić uwagę na specyficzną cechę całego procesu inwestycyjnego, a mianowicie, wraz z postępem prac maleje możliwość wprowadzania zmian w procesie. Najwięcej możliwości do wprowadzania zmian w procesie mamy na etapie planowania i właśnie na tym etapie powinniśmy przeanalizować możliwe warianty realizacji inwestycji. Im bardziej jesteśmy zaawansowani w realizację inwestycji, tym więcej ograniczeń, a mniej możliwości do modelowania

przedmiotu inwestycji. Na etapie eksploatacji, w zasadzie mamy możliwość wprowadzania albo tylko zmian kosmetycznych typu aranżacyjnych, albo poprzez całkowicie nowy proces inwestycyjny dokonać przebudowy lub rozbudowy obiektu. Wyżej scharakteryzowany proces inwestycyjny budowlany można przedstawić graficznie (rys. 4), gdzie będziemy mieli schematycznie zaznaczoną oś czasu (poziomą), ilość (możliwości) wprowadzania zmian (oś pionowa) oraz blokowo poszczególne wyżej opisane etapy procesu inwestycyjnego.

7.2 Uczestnicy procesu inwestycyjnego i ich prawa i obowiązki

W procesie inwestycyjnym budowlanym bierze udział wiele stron. Mogą być one zaangażowane bezpośrednio w realizację zadań związanych z procesem inwestycyjnym, pośrednio, lub też być biernymi uczestnikami tego procesu. Wyróżniać zatem będziemy następujących uczestników procesu inwestycyjnego:

1. Inwestor
2. Inwestor zastępczy
3. Przyszli użytkownicy:
 - a) właściciele
 - b) najemcy/dzierżawcy
 - c) użytkownicy
4. Uczestnicy procesu budowlanego w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”:
 - a) inwestor
 - b) inspektor nadzoru inwestorskiego
 - c) projektant;
 - d) kierownik budowy lub kierownik robót

Inwestor to osoba fizyczna lub prawna ponosząca nakłady celem stworzenia nowych lub powiększenia już istniejących środków trwałych. Deweloper jest to inwestor, czyli osoba fizyczna lub prawna, która inwestuje w budowę domów, obiektów biurowych, handlowych, przemysłowych, tak na sprzedaż jak i wynajem. Inwestor dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do zrealizowania inwestycji. Dla podkreślenia skutków powyższego stwierdzenia, można w tym miejscu pokusić się o kolokwializm mówiący, iż kto ma kasę, ten rządzi. To jest niezaprzeczalne prawo inwestora. Lecz z prawami zawsze związane są obowiązki i przede wszystkim odpowiedzialność. Za przebieg inwestycyjnego procesu budowlanego odpowiada inwestor. Do obowiązków inwestora, za które on odpowiada, należy zorganizowanie procesu budowy, a w szczególności zapewnienie (art. 18. PB):

1. opracowania projektu budowlanego i innych projektów,
2. objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
3. opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
4. wykonania i odbioru robót budowlanych,
5. nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych.
6. ewentualnie nadzoru autorskiego przez projektanta.

W celu wypełnienia powyższych obowiązków inwestor zatrudnia:

- projektanta,
- kierownika budowy,
- wykonawcę,
- inspektora nadzoru inwestorskiego.

Inwestor może sam nie posiadać niezbędnej wiedzy i umiejętności oraz zasobów organizacyjnych w celu przeprowadzenia inwestycyjnego procesu budowlanego. W takiej sytuacji, w celu wypełnienia ciążących na nim obowiązków w zakresie przygotowania i przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego, inwestor może zatrudnić inwestora zastępczego. Inwestor zastępczy to osoba fizyczna lub osoba prawna mająca za zadanie wyręczyć inwestora w zakresie organizacji zadania inwestycyjnego, poprzez wykonywanie na rzecz inwestora konkretnych czynności organizatorskich, mających zapewnić określony rezultat budowlany. Inwestor zastępczy nie jest uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Inwestora z inwestorem zastępczym łączy stosunek cywilno-prawny, czyli umowa o inwestorstwo zastępcze. Kodeks cywilny nie wyróżnia takiej umowy jak umowa o inwestorstwo zastępcze. Jest to bowiem umowa o świadczenie usług. Nie ma takiej umowy pośród tak zwanych umów nazwanych. Do umowy o pełnienie funkcji inwestora zastępczego należy zastosować, zgodnie z art. 750 Kodeksu cywilnego, przepisy o zleceniu. Inwestor w umowie lub osobno udziela inwestorowi zastępczemu niezbędnych pełnomocnictw do realizacji inwestycji. Podmiotem, który może być kojarzony z inwestorem zastępczym jest inżynier w rozumieniu warunków kontraktowych FIDIC. Część czynności z zakresu administrowania i prowadzenia kontraktu realizowanych jest przez Inżyniera Kontraktu, natomiast odmiennie niż w przypadku inwestora zastępczego, zgodnie z zasadami FIDIC, część działań jest wyłącznie w gestii zamawiającego (inwestora) i realizowana jest jedynie przez niego.

Niezwykle ważnym uczestnikiem procesu inwestycyjnego są przyszli użytkownicy. Są to osoby fizyczne lub prawne, które nabywają, wynajmują lub też tylko korzystają z obiektu

budowlanego, który powstał w wyniku realizacji inwestycji budowlanej. Ten uczestnik w zasadzie nie bierze aktywnego udziału w realizacji procesu inwestycyjnego, ale przecież to dla niego wykonuje się inwestycję. To właśnie ten uczestnik procesu inwestycyjnego jest najsurowszym sędzią dla wszystkich pozostałych uczestników procesu inwestycyjnego. I co ważne, jego ocena nie jest dokonywana jednorazowo w określonym punkcie w czasie, tak jak ma to miejsce przy odbiorach budowlanych, ale jest dokonywana nieustająco w całym okresie eksploatacji obiektu. Parametry tej oceny są zarówno subiektywne i mogą dotyczyć na przykład estetyki projektu i wykonawstwa, ergonomii użytkowania, ale mogą też być bezwzględnie obiektywne, gdzie parametrami są między innymi koszty eksploatacji (np. energochłonność), konserwacji i serwisu, niezbędnych przeróbek i adaptacji, napraw bieżących i remontów, oraz utracone zyski z uwagi na konieczność wyłączenia obiektu lub jego części na czas niezbędnych napraw. Ta ocena składa się na bardzo ważny parametr, który bezwzględnie powinien być brany pod uwagę przy doborze kontrahentów, a mianowicie na rekomendację. Błędem jest ocenianie rzetelności kontrahenta tylko i wyłącznie na podstawie pozytywnie dokonanych odbiorów budowlanych. Bowiem pozytywnie dokonany odbiór budowlany mówi tylko i wyłącznie o tym, iż w momencie dokonywania odbioru odbierający stwierdził, iż spełnione są określone w umowie (projekcie) parametry robót, czy też obiektu. W takiej sytuacji zwykło się mówić, porównując do medycyny, iż „operacja się udała, ale pacjent zmarł”. Niestety, ale to porównanie jest w pełni trafne, bowiem mając tylko i wyłącznie pozytywny odbiór robót budowlanych/obiektu, nic nie wiemy o usterkowości obiektu, błędach w założeniach funkcjonalnych, wysokich kosztach eksploracji, czy też niskiej trwałości obiektu. Celem kompleksowej oceny przyszłego kontrahenta, oprócz zażądania od niego odpowiednich dokumentów mówiących o jego doświadczeniu, powinno wykonać się pełen wywiad gospodarczy²³, pozwalający na uzyskanie informacji o przebiegu realizacji jego innych kontraktów, oraz na ocenę wykonanych przez niego obiektów.

Inspektor nadzoru inwestorskiego jest uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”. Jest to osoba, która musi posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, wiedzę techniczną oraz praktykę zawodową dostosowaną do stopnia skomplikowania robót budowlanych, czy też doświadczenie zawodowe.

Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy (art. 25 PB):

- reprezentowanie inwestora na budowie,

²³ Wywiad gospodarczy to pozyskiwanie informacji dotyczących sytuacji prawnej, kadrowej, handlowej, finansowej i ekonomicznej przedsiębiorstw, oraz informacji o zrealizowanych kontraktach. Wywiad gospodarczy przeprowadza się w celu szacowania ryzyka współpracy, zdobywania przewagi konkurencyjnej i unikania strat lub odzyskiwania należności. Termin „wywiad gospodarczy” jest często mylony z pojęciem „szpiegostwo gospodarcze”, czy też niesłusznie kojarzony z działaniami tajnych służb.

- sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych,
- sprawdzanie i odbiór robót budowlanych
- potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad
- uczestniczenie w odbiorach częściowych i końcowych.

Inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo (art. 26 PB)

- wydawać kierownikowi budowy polecenia dotyczące:
 - usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń,
 - wykonania prób lub badań,
 - wykonania wymagających odkrycia robót,
 - przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych,
 - dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych.
- żądać od kierownika budowy:
 - dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
 - wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

Inspektor nadzoru inwestorskiego kontroluje realizację robót budowlanych w aspekcie:

- sprawdzania jakości wykonywanych robót,
- stwierdzania wad i usterek do usunięcia,
- uczestniczenia w odbiorach częściowych i końcowych,
- sprawdzania i rozliczania wykonywanych robót budowlanych.

Projektant również jest uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”. Jest to osoba, która musi posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, a w tym uprawnienia do projektowania, opracowująca projekty w zakresie budownictwa. Z projektantem zawierana jest przez inwestora lub podmiot działający w jego imieniu, umowa o prace projektowe. Przedmiotem takiej umowy jest sporządzenie projektu, ewentualnie wykonanie też innych czynności, np. zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę, i/lub związanych z nadzorem autorskim. Postanowienia takiej umowy należy wzorować na przepisach dotyczących umowy o dzieło. Postanowienia takiej umowy są objęte również przepisami ustawy o prawie autorskim.

Tu parę słów o prawie autorskim. Wyróżniamy autorskie prawa osobiste i majątkowe:

1. Autorskie prawa osobiste jest to zbiór praw, które przysługują twórcy i wiążą go ze stworzonym przez niego dziełem bądź utworem. Przysługują każdemu autorowi dowolnego utworu lub dzieła z mocy prawa. Nie można się ich zrzec, odsprzedać, ani w żaden inny sposób pozbyć, ani ogólnie, ani na rzecz kogoś innego.
2. Autorskie prawa majątkowe określają wszelkie kwestie finansowe, jakie związane są z faktem bycia autorem danego dzieła bądź utworu. Oznacza to, że autor ma prawo do decydowania o sposobach komercyjnego wykorzystania tego, co stworzy, oraz do czerpania korzyści majątkowych z dowolnego zakresu korzystania ze swojego dzieła. Prawa autorskie majątkowe mogą zostać przeniesione na inną osobę bądź podmiot, na zasadach określonych zgodnie przez obie strony umowy.

Do podstawowych obowiązków projektanta należy sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie (art. 20 PB):

- 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.

Kierownik budowy lub kierownik robót to też uczestnik procesu budowlanego w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”. Jest to osoba, która musi posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, kierująca (zarządzająca) procesem realizacji budowy (lub wykonywania robót budowlanych). Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy (art. 22 PB):

- protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy,
- prowadzenie dokumentacji budowy, w tym dziennika budowy,
- zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego,
- koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
- 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,

- przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego,
- zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru.

Kierownik budowy ma prawo (art. 23 PB):

- występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych,
- ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

Za realizację robót budowlanych odpowiada kierownik budowy.

7.3 Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych jest to opracowanie zawierające zbiór wymagań w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, obejmujące w szczególności wymagania właściwości materiałów, wymagania dotyczące sposobu wykonania i oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót oraz określenie zakresu prac, które powinny być ujęte w poszczególnych pozycjach przedmiaru zaliczanego do dokumentacji projektowej.

Obowiązek sporządzania specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych wynika z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych i dotyczy tylko zamówień publicznych. Pojęcie specyfikacja techniczna oraz szczegółowy zakres i forma specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych określony został w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Rozporządzenie to stanowi, iż specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych stanowią opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót (§12). Składają się one, w zależności od stopnia skomplikowania robót budowlanych, ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót podstawowych, rodzajów robót według przyjętej systematyki lub grup robót (§13.1). Specyfikacje należy opracować z uwzględnieniem podziału szczegółowego według Wspólnego Słownika Zamówień, określając w nich co najmniej (§13.1-4):

1. roboty budowlane w zakresie przygotowania terenu pod budowę,
2. roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich

- części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej,
3. roboty w zakresie instalacji budowlanych,
 4. roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych.

Wspólne wymagania dotyczące robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia mogą być ujęte w ogólnej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych. Układ grup robót, o którym mowa wyżej, stosuje się odpowiednio do robót budowlanych polegających na remoncie obiektu budowlanego.

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych powinny zawierać co najmniej (§14.1):

1. część ogólną, która powinna obejmować:
 - a) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego,
 - b) przedmiot i zakres robót budowlanych,
 - c) wyszczególnienie i opis prac towarzyszących²⁴ i robót tymczasowych.
 - d) informacje o terenie budowy zawierające wszystkie niezbędne dane istotne z punktu widzenia:
 - organizacji robót budowlanych,
 - zabezpieczenia interesów osób trzecich,
 - ochrony środowiska,
 - warunków bezpieczeństwa pracy,
 - zaplecza dla potrzeb wykonawcy,
 - warunków dotyczących organizacji ruchu,
 - ogrodzenia,
 - zabezpieczenia chodników i jezdni,
 - e) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia - nazwy i kody:
 - grup robót,
 - klas robót,
 - kategorii robót,
 - f) określenia podstawowe, zawierające definicje pojęć i określeń nigdzie wcześniej niezdefiniowanych, a wymagających zdefiniowania w celu jednoznacznego rozumienia zapisów dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych;

²⁴Prace towarzyszące są to prace niezbędne do wykonania robót podstawowych niezaliczane do robót tymczasowych, w tym geodezyjne wytyczanie i inwentaryzacja powykonawcza (§14.1 rozporządzenia).

2. wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych oraz niezbędne wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami dostawy, składowaniem i kontrolą jakości - poszczególne wymagania odnosi się do postanowień norm;
3. wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych zgodnie z założoną jakością;
4. wymagania dotyczące środków transportu;
5. wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych, szczegółów technologicznych oraz niezbędne informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń, a także wymagania specjalne;
6. opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;
7. wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru robót;
8. opis sposobu odbioru robót budowlanych;
9. opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących;
10. dokumenty odniesienia - dokumenty będące podstawą do wykonania robót budowlanych, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy, aprobaty techniczne oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne.

Specyfikacja techniczna stanowi podstawę do:

- sporządzenia przedmiaru robót,
- kosztorysu inwestorskiego,
- dokonywania bieżącej kontroli zgodności wykonywania robót budowlanych z umową o roboty budowlane,
- dokonywania badań i sprawdzeń,
- odbiorów budowlanych, a w tym branżowych, instalacyjnych i urządzeń technicznych,
- przygotowania obiektu do odbioru końcowego.

Obowiązek opracowania specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych należy do obowiązków inwestora.

7.4 Dziennik budowy

Dziennik budowy jest urzędowym dokumentem przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót; jest on wydawany odpłatnie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Dziennik budowy można kupić w księgarni, a należy go

tylko zarejestrować w wyżej wymienionym urzędzie. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, którym zostało powierzone kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych, a osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji (art. 45 ust.1 i 2 PB).

Szczegółowe zasady prowadzenia dziennika budowy są zawarte 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. Rozporządzenie to określa sposób prowadzenia dziennika budowy, montażu i rozbiórki, oraz osoby upoważnione do dokonywania w nich wpisów. Rozporządzenie to stanowi, iż:

1. Dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy, rozbiórki lub montażu (§2. 1.).
2. Dziennik budowy prowadzi się w taki sposób, aby z dokonywanych w nim wpisów wynikała kolejność zdarzeń i okoliczności realizacji robót budowlanych (§2. 2.).
3. Dziennik budowy prowadzi się odrębnie dla każdego obiektu budowlanego, wymagającego pozwolenia na budowę (§3. 1.).
4. Dla obiektów liniowych lub sieciowych dziennik budowy prowadzi się odrębnie dla każdego wydzielonego odcinka robót (§3. 2.)
5. Przy wykonywaniu obiektu budowlanego metodą montażu dodatkowo prowadzi się dziennik montażu (§3. 3.).
6. Jeżeli odrębne przepisy nakładają obowiązek prowadzenia specjalnego dziennika robót, fakt jego prowadzenia odnotowuje się w dzienniku budowy, a po zakończeniu robót specjalny dziennik robót dołącza się do dziennika budowy (§3. 4.).
7. Inwestor, składając zawiadomienie o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych lub wznowienia robót budowlanych, występuje do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o wydanie dziennika budowy (§4. 1.). Mimo, iż ustawa Prawo budowlane w art. 45 ust.1 określa, że właściwy organ wydaje odpłatnie dziennik budowy, to w praktyce, kupuje się czysty zeszyt dziennika budowy, np. w księgarniach specjalistycznych lub marketach budowlanych i po przygotowaniu odpowiednich dokumentów, to jest:
 - a) oświadczenia kierownika budowy o przyjęciu obowiązków, oraz
 - b) wpisie w czystym dzienniku budowy osób pełniących samodzielne funkcje techniczne na danej budowie,
 - c) wypełnieniu strony tytułowej

- właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej rejestruje dziennik budowy nadając mu numer.
8. Dziennik budowy ma format A-4, ponumerowane strony i jest zabezpieczony przed zdekompletowaniem. Strony dziennika budowy przeznaczone do wpisów są podwójne - oryginał i kopia z perforacją umożliwiającą łatwe jej wyrywanie (§5. 1.).
 9. Na poszczególne strony dziennika budowy organ wydający dziennik, w trakcie jego rejestracji, nanosi pieczęcie (§5. 2.).
 10. Stronę tytułową dziennika budowy wypełnia organ administracji architektoniczno-budowlanej, zamieszczając numer, datę wydania oraz liczbę stron dziennika, imię i nazwisko lub nazwę (firmę) inwestora, rodzaj i adres budowy, rozbiórki lub montażu, numer i datę wydania pozwolenia na budowę oraz pouczenie o sposobie prowadzenia dziennika i odpowiedzialności określonej w art. 93 pkt 4 ustawy Prawo budowlane (§6. 1.).
 11. Pierwszą stroną dziennika budowy wypełnia już inwestor zamieszczając imię i nazwisko lub nazwę (firmę) wykonawcy lub wykonawców oraz osób sprawujących kierownictwo budowy i robót budowlanych, nadzór autorski i inwestorski, podając ich specjalności i numery uprawnień budowlanych. Osoby te potwierdzają podpisem i datą przyjęcie powierzonych im obowiązków. (§6. 2.)
 12. Kolejne strony dziennika budowy przeznacza się na wpisy dotyczące przebiegu robót budowlanych. Każdy wpis oznacza datą i podpisuje osoba dokonująca wpisu, z podaniem imienia, nazwiska, wykonywanej funkcji i nazwy jednostki organizacyjnej lub organu, który reprezentuje (§6. 3.).
 13. Jeżeli w trakcie wykonywania robót budowlanych następuje zmiana kierownika budowy, kierownika robót, inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski, w dzienniku budowy dokonuje się wpisu określającego stan zaawansowania i zabezpieczenia przekazywanej budowy, rozbiórki lub montażu. Wpis ten potwierdza się datą i podpisami osoby przekazującej i przejmującej obowiązki (§6. 4.).
 14. Pod każdym wpisem w dzienniku budowy osoby, których wpis dotyczy, potwierdzają podpisem i datą zapoznanie się z jego treścią (§6. 5.).
 15. Kierownik budowy stwierdza wpisem w dzienniku budowy fakt zamknięcia dziennika lub jego kontynuację w następnym, kolejno numerowanym tomie (§6. 6.).
 16. Wpisów w dzienniku budowy dokonuje się w sposób trwały i czytelny na oryginałach i kopiach stron, zamieszczając je w porządku chronologicznym, w sposób uniemożliwiający dokonanie późniejszych uzupełnień (§7. 1.).
 17. W razie konieczności wprowadzenia poprawek do dokonanych już wpisów, należy

niewłaściwy tekst skreślić w sposób umożliwiający jego odczytanie i wprowadzić właściwą treść, z uzasadnieniem wprowadzonej zmiany. Skreślenia i poprawki są dokonywane w formie wpisu do dziennika budowy (§7. 2.).

18. Dokonywanie wpisów na odwrocie ponumerowanych stron jest zabronione (§7. 3.).
19. Protokoły związane z budową lub sporządzane w trakcie wykonywania robót budowlanych wpisuje się do dziennika budowy. Dopuszcza się sporządzanie protokołów na oddzielnych arkuszach. Arkusze te należy dołączyć w sposób trwały do oryginału dziennika budowy i jego kopii lub zamieścić w oddzielnym zbiorze, dokonując w dzienniku budowy wpisu o fakcie ich prowadzenia. (§8. 1. i 2.).
20. Do dokonywania wpisów w dzienniku budowy upoważnieni są (§9. 1.):
 - a) inwestor,
 - b) inspektor nadzoru inwestorskiego,
 - c) projektant,
 - d) kierownik budowy,
 - e) kierownik robót budowlanych
 - f) osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy,
 - g) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie, w ramach dokonywanych czynności kontrolnych.
21. Ponadto do dokonywania wpisów w dzienniku budowy uprawnione są osoby, których dotyczy określony wpis, w zakresie dotyczącym tego wpisu.
22. Pracownicy organów nadzoru budowlanego potwierdzają każdorazowo, wpisem do dziennika budowy, swoją obecność na budowie (§10.).
23. Dziennik budowy znajduje się na stałe na terenie budowy lub rozbiórki i jest dostępny dla osób upoważnionych do dokonywania wpisów. Dziennik budowy należy przechowywać w sposób zapobiegający uszkodzeniu, kradzieży lub zniszczeniu. Za właściwe prowadzenie dziennika budowy, jego stan oraz właściwe przechowywanie na terenie budowy jest odpowiedzialny kierownik budowy (§11. 1 i 2.).
24. Kolejne tomy dziennika budowy prowadzi się na zasadach opisanych wyżej, za wyjątkiem wypełnienia stron tytułowej i pierwszej

Po zakończeniu robót budowlanych, dziennik budowy należy załączyć do zawiadomienia o zakończeniu robót i wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie. Załącza się jedynie oryginał dziennika, a więc należy z dziennika wyrwać strony oznaczone jako kopia. Skompletowaną kopię dziennika budowy należy załączyć do dokumentacji powykonawczej, gdyż zgodnie z art. 3 ust.13 i 14 ustawy Prawo budowlane, dziennik budowy stanowi integralną część dokumentacji budowy,

która z wchodzi w skład dokumentacji powykonawczej. Inwestor ma obowiązek przekazać właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy, dokumentację powykonawczą, oraz inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem (art. 60 PB). Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek przechowywania powyższych dokumentów, oraz opracowań projektowych i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania, przez okres istnienia obiektu (art. 63 ust.1 ustawy Prawo budowlane).

8 Zarządzanie budowlanym procesem inwestycyjnym

Marcin Tarłowski

Bardzo ważną sferą w realizacji budowlanych procesów inwestycyjnych są zamówienia publiczne z wykorzystaniem dotacji unijnych. Jak każde inne przedsięwzięcia budowlane boryka się z podobnymi problemami dotyczącymi efektywności, terminowości poszczególnych etapów budowlanych co ma wpływ na finalny efekt realizacji budowlanej.

Dla uporządkowania poprzez szczegółowe opisanie i usystematyzowanie przebiegu budowlanego procesu inwestycyjnego został opracowany i upubliczniony przez Ministerstwo Infrastruktury w ramach realizacji projektu celowego „Krajowy system zarządzania budowlanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi finansowanymi z udziałem środków publicznych i pomocowych Unii Europejskiej”.

Podobnie jak wprowadzany na polski rynek system FIDIC, pokrótce omówiony w niniejszym poradniku, służyć ma doprowadzeniu do klarowności procesu inwestycyjnego w budownictwie i wykluczenie wszelkich nieprawidłowości, błędów czy zbędnych działań mających negatywny wpływ na przebieg procesu budowlanego. Służyć ma optymalizacji obiegu dokumentacji budowlanej co w konsekwencji ma bezpośrednie przełożenie na wykonywanie samych czynności wykonawczych i oczywiście zawsze ma proste przełożenie na rachunek ekonomiczny inwestycji budowlanej.

W dobie zintensyfikowania działań inwestycyjnych z poparciem funduszy europejskich dla rozwoju kraju, w celu nadrobienia zapóźnień cywilizacyjnych, nie możemy sobie pozwolić na czasochłonną naukę opartą na własnych błędach. Wprowadzanie rozwiązań regulujących i optymalizujących proces inwestycyjny wprowadzanych urzędowo lub poprzez sprawdzone systemy skraca się czas naprawy systemu inwestycyjnego.

Opracowanie zawiera pełne zestawienie działań, procedur, dokumentów oraz wytycznych, koniecznych dla właściwej realizacji inwestycji budowlanej, zaczynając od prac przygotowawczych, kończąc na ostatecznym odbiorze inwestycji.

Prace związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji budowlanej usystematyzowano w cztery podstawowe fazy związane z powstawaniem głównych produktów pośrednich oraz ostatecznego przedmiotu inwestycji:

- **Faza A** – Przygotowanie, której głównymi produktami są dokumenty ustalające ogólną strategię realizacji przedsięwzięcia, w tym:
 - Założenia przedsięwzięcia, określające cel, zakres, oczekiwane rezultaty, program

- rzeczowy, plan terminowy oraz niezbędne zasoby przedsięwzięcia,
- Plan zarządzania przedsięwzięciem, określający sposób postępowania dla realizacji Założeń przedsięwzięcia,
- **Faza B** – Projektowanie, której głównymi produktami są dokumenty techniczne opisujące ostateczny produkt przedsięwzięcia, w tym:
 - Rysunki i opisy techniczne, niezbędne dla prawidłowego wykonania ostatecznego produktu przedsięwzięcia,
 - Specyfikacje warunków technicznych wykonania i odbioru robót, tworzących finalny produkt przedsięwzięcia,
 - Przedmiar robót, tworzących ostateczny produkt przedsięwzięcia (opcja).
- **Faza C** – Budowa, której głównymi produktami są:
 - Wykonany obiekt budowlany, będący ostatecznym produktem przedsięwzięcia,
 - Dokumentacja zawierająca wskazówki dla prawidłowej eksploatacji i konserwacji obiektu.
- **Faza D** – Użytkowanie, związane z założoną eksploatacją obiektu i jego konserwacją oraz z ewentualną modernizacją w przyszłości. W ramach tej fazy, po upływie okresu gwarancji dokonywany jest odbiór ostateczny przedmiotu inwestycji.

W opracowaniu uwzględniono sposób wyboru odpowiedniego wariantu realizacji inwestycji na etapie wstępnych prac organizacyjnych i przygotowawczych.

Zamawiający dokonując wyboru optymalnego wariantu realizacyjnego powinien wziąć pod uwagę, na podstawie dokładnej analizy, ustalenia dotyczące:

- zakresu prac oraz dokumentów i opracowań, koniecznych do realizacji przedsięwzięcia,
- stopnia zaangażowania zamawiającego w realizację przedsięwzięcia. Określenie, które z prac i dokumentów zamawiający jest w stanie wykonać we własnym zakresie, a które musi zlecić podmiotom zewnętrznym,
- cech i uwarunkowań urbanistycznych, architektonicznych, technicznych, funkcjonalnych i jakościowych obiektu budowlanego oraz zakresu udziału zamawiającego w kształtowaniu szczegółowych rozwiązań w ramach tych uwarunkowań,
- oceny podstawowych rodzajów ryzyka związanych z czasem, kosztami oraz jakością realizacji przedsięwzięcia.

Definicja robót budowlanych zawartej w Ustawie Prawo zamówień publicznych mówi, że zamawiający może dokonać wyboru jednego z dwóch podstawowych wariantów realizacyjnych:

- odpowiadającemu pierwszej części definicji. Wyodrębnienie samodzielnego zamówienia, którego przedmiotem jest wykonanie robót budowlanych w rozumieniu Ustawy - Prawo budowlane,
- wariant drugi, „projektuj i buduj” (ang. Design-Build) odpowiadający drugiej części definicji. Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu Ustawy - Prawo budowlane.

Dodatkowo w wyjątkowych sytuacjach zamawiający może zdecydować o zamówieniu, odpowiadającemu trzeciej części definicji robót budowlanych, gdy przedmiotem zamówienia jest realizacja obiektu budowlanego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Dla wyboru określonego wariantu niezbędne jest dokładne rozpoznanie i przeanalizowanie specyfiki, uwarunkowań budowlanego procesu inwestycyjnego w zestawieniu z wymienionymi wariantami.

Jeden z zapisów preambuły do dyrektywy 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie koordynacji procedur udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy i usługi, pozostawia wolną rękę Zamawiającemu decyzji po analizie sytuacji inwestycyjnej:

„Z uwagi na różnorodność zamówień na roboty budowlane, instytucje zamawiające powinny mieć możliwość oddzielnego lub łącznego udzielania zamówień na zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych. Nie jest zamierzeniem niniejszej dyrektywy przesądzanie o łącznym lub oddzielnym udzielaniu zamówień. Decyzja o udzieleniu zamówień oddzielnie lub łącznie musi zostać podjęta w oparciu o kryteria jakościowe i ekonomiczne, które mogą być określone przez prawo krajowe.”

Regulacje Ustawy – Prawo zamówień publicznych, definiując roboty budowlane umożliwiają Zamawiającemu wybór, nie stawiając warunków i ograniczeń w tym zakresie. Nie sprecyzowano kryteriów dokonywania wyboru o oddzielnym lub łącznym zleceniu, projektowania i wykonywania robót. W praktyce występują błędy popełniane w tym zakresie, polegające na wyborze wariantu „projektuj i buduj” bez właściwej analizy, lub wykorzystywanie innego wariantu bez rzeczowej analizy, które często prowadzą do unieważnienia postępowania.

Innym ważnym elementem opracowania jest usystematyzowanie wszystkich czynności i opracowań związanych z zarządzaniem kosztami przedsięwzięcia.

Opracowanie nie ogranicza się również do podstaw prawnych dotyczących planowania

i kalkulowania kosztów przedsięwzięcia finansowanego z wykorzystaniem środków publicznych tj.:

- Ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych,
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowego sposobu i trybu finansowania inwestycji z budżetu państwa ,
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Zgodnie z dyspozycją Rozporządzenia Rady Ministrów z 3 lipca 2006 r., planowany łączny koszt inwestycji, zwany „wartością kosztorysową inwestycji”, określa się za pomocą wskaźników cenowych w układzie następujących grup kosztów:

Grupa 1: Pozyskanie działki budowlanej,

Grupa 2: Przygotowanie terenu i przyłączenia obiektów do sieci,

Grupa 3: Budowa obiektów podstawowych,

Grupa 4: Instalacje,

Grupa 5: Zagospodarowanie terenu i budowa obiektów pomocniczych,

Grupa 6: Wyposażenie,

Grupa 7: Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inwestorska oraz szkolenia i rozruch.

Natomiast w Rozporządzeniu z 18 maja 2004 r. wprowadzono regulacje, zgodnie z którymi planowane koszty robót budowlanych obejmują koszty odpowiadające co najmniej grupom robót w rozumieniu Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

- koszty robót przygotowania terenu,
- koszty robót budowy obiektów podstawowych,
- koszty robót instalacyjnych,
- koszty robót wykończeniowych,

oraz

- koszty robót związanych z zagospodarowaniem terenu i budową obiektów pomocniczych.

W opracowaniu zwrócono szczególną uwagę na:

- planowanie kosztów przedsięwzięcia w Fazie A: **Przygotowanie**,
- ustalenie limitu wydatków przeznaczanych przez inwestora na zrealizowanie

przedsięwzięcia, które powinno nastąpić nie później niż w początkowym etapie fazy B:

Projektowanie,

- opracowanie budżetu przedsięwzięcia polegające na sporządzeniu zbilansowanego zestawienia planowanych kosztów realizacji przedsięwzięcia z możliwymi do uzyskania środkami finansowymi.

Kosztorys inwestorski i inne opracowania kosztowe służące określeniu wartości zamówienia, o których mowa w przepisach dotyczących zamówień publicznych są w „*Krajowym systemie zarządzania budowlanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi...*” jednymi z wielu i to nie najważniejszymi opracowaniami kosztowymi.

W opracowaniu wskazano konieczność określenia w fazie A: **Przygotowanie** Wstępnego Oszacowania Nakładów Inwestycyjnych oraz Zestawienia Nakładów Inwestycyjnych w celu:

- określenia planowanego łącznego kosztu inwestycji dla potrzeb opracowania podstawowych założeń przedsięwzięcia oraz ustalenia limitu wydatków przeznaczanych przez inwestora na zrealizowanie przedsięwzięcia,
- opracowania części wydatkowej budżetu przedsięwzięcia, przedstawiającego zbilansowanie wydatków inwestycyjnych z możliwymi do uzyskania środkami finansowymi na zrealizowanie przedsięwzięcia.

Ogólny schemat zestawienia nakładów inwestycyjnych w „*Krajowym systemie zarządzania...*” przedstawiony został w tablicy:

Grupa nakładów	Opis nakładów	Nr zestawienia	Planowane nakłady
I.	Pozyskanie terenu		
II.	Przygotowanie terenu		
III.	Budowa obiektów podstawowych		
IV.	Uzbrojenie terenu i instalacje zewnętrzne		
V.	Urządzenie terenu (zagospodarowanie i obiekty pomocnicze)		
VI.	Działania pomocnicze		
VII.	Wyposażenie inwestycji		
VIII.	Planowane całkowite nakłady inwestycyjne bez vat (I+II+III+IV+V+VI+VII)		
IX.	Podatek od towarów i usług (vat)		
1.	W tym.....% od poz.		
2.	W tym.....% od poz.		

Grupa nakładów	Opis nakładów	Nr zestawienia	Planowane nakłady
X.	Planowane całkowite nakłady inwestycyjne bez vat (VIII+IX)		
XI.	Rezerwa (w tym podatek vat od rezerwy)		
XII.	Łącznie planowane nakłady inwestycyjne (X+XI)		

W kolejnych fazach i etapach realizacji inwestycji wymienia się szereg innych opracowań, w tym:

- Zestawienia Kosztów Obiektów (ZKO),
- Zbiorcze Zestawienie Kosztów (ZZK),
- kosztorysy opracowane przez Zamawiającego,
- kosztorysy stanowiące podstawę ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy oraz
- zestawienie poniesionych kosztów i wydatków na przedsięwzięcie.

Wymienione opracowania stanowią podstawę do właściwej kontroli kosztów przedsięwzięcia, która powinna być realizowana w Fazie B: **Projektowanie** i w Fazie C: **Budowa** w celu:

- prognozowania kosztów robót budowlanych na podstawie danych wejściowych dostępnych w Fazie B oraz ich porównania z kosztami planowanymi,
- pomiaru rzeczywiście poniesionych kosztów przedsięwzięcia oraz ich porównanie z kosztami planowanymi,
- analizy istoty ewentualnych odchyłeń kosztów rzeczywistych od planowanych,
- oceny zasadności zmian planowanego łącznego kosztu inwestycji,
- usuwania przyczyn odchyłeń kosztów prognozowanych i rzeczywistych od akceptowanych limitów przez planowanie i podejmowanie odpowiednich działań korygujących.

„Krajowy system zarządzania budowlanymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi finansowanymi z udziałem środków publicznych i pomocowych Unii Europejskiej” stanowi ważne uzupełnienie obowiązujących regulacji prawnych i systemowe uporządkowanie zagadnień związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji budowlanych poprzez:

- jednoznaczne zdefiniowanie faz i etapów przedsięwzięcia,
- ujednolicenie pojęć i określeń, stosowanych dla oznaczenia opracowań i dokumentów przypisanych do poszczególnych faz przedsięwzięcia oraz czynności i decyzji inwestora,
- wprowadzenie warunków rozpoczęcia kolejnych faz i etapów przedsięwzięcia,
- określenie zasad odpowiedzialności za całokształt budowlanego procesu inwestycyjnego

we wszystkich jego fazach w szczególności w zakresie jakości i terminowości wszelkich działań związanych z usługami, robotami i dostawami oraz prawidłowości rozliczeń inwestycji.

Właściwe zastosowanie zaproponowanych rozwiązań w opracowaniu przez Zamawiających może znacząco poprawić jakość przygotowania budowlanych procesów inwestycyjnych i ich realizację, ułatwić bardziej efektywne wykorzystanie środków unijnych.

9 Wady i usterki oraz egzekwowanie ich niesuwania w przepisach prawa

Michał Substyk

Uniwersalną definicję wady możemy znaleźć w art. 556 Kodeksu Cywilnego, który mówi, iż sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym. Jest to również definicja rękojmi za wady fizyczne.

Można zatem przyjąć, iż wada to:

- brak, bądź uszkodzenie obniżające wartość przedmiotu umowy,
- niekorzystna i niezamierzona właściwość przedmiotu umowy, utrudniająca zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego, bądź jego eksploatację, lub obniżająca jego wartość, estetykę albo komfort użytkowników,
- stwierdzony brak właściwości obiektu, o której wykonawca zapewnił zlecającego (inwestora) w umowie o roboty budowlane,

Natomiast powszechnie używane określenie usterka można przyjąć, iż odnosi się do stosunkowo niewielkich wad.

9.1 Postępowanie z wadami w trakcie realizacji robót budowlanych i ich odbiorów

Przy robotach budowlanych do skutków wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, oraz do rękojmi za wady wykonanego obiektu, stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło (art. 656 §1 KC), które mówią, iż przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia (art. 627 KC).

W kwestii wad, które zostaną stwierdzone w trakcie realizacji robót budowlanych, przepisy kodeksu cywilnego stanowią, iż jeżeli przyjmujący zamówienie wykonuje dzieło w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie (art. 636 §1 KC). Sytuacja powyższa dotyczy okresu realizacji budowy czy też robót budowlanych. Po otrzymaniu informacji

od inspektora nadzoru, projektanta, czy też w wyniku własnych obserwacji stwierdzamy uchybienia w realizacji umowy o roboty budowlane, czyli wady, mamy prawo wezwać wykonawcę do zaprzestania wykonywania robót w sposób wadliwy i wyznaczyć mu odpowiedni termin²⁵ do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Zwracam uwagę na użyty w przepisach zwrot „wezwać wykonawcę ...”, który w praktyce oznacza skuteczne powiadomienie go w sposób udokumentowany. Jeżeli wykonawca w wyznaczonym terminie nie zaprzestanie realizacji robót w sposób niezgodny z umową i nie usunie wad i nieprawidłowości, mamy prawo w zastępstwie na jego koszt zlecić komu innemu usunięcie nieprawidłowości i dokończenie robót.

Kodeks cywilny w art. 637 §§1 i 2 odnosi się do odbioru dzieła już wykonanego, czyli również i do odbioru robót budowlanych. Przepisy te stanowią, iż jeżeli dzieło, czyli przedmiot odbioru, ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Mamy zatem prawo nie tylko żądać usunięcia wad, ale również wyznaczyć termin usunięcia tych wad. Musi być to „odpowiedni termin”, czyliż realny do usunięcia określonych wad. W przeciwnym przypadku wykonawca dzieła może odrzucić nasze żądanie broniąc się nie adekwatnym terminem do zakresu robót naprawczych. Przyjmujący może również odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów. A gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne²⁶. Natomiast jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. Tak samo zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego. Obniżenie wynagrodzenia w odpowiednim stosunku generalnie oznacza obniżenie jego o wartość niezbędnych prac do usunięcia wad, chyba, że strony kontraktu umówią się inaczej i najlepiej aby takie uzgodnienie zostało zawarte w umowie o roboty budowlane (kontrakcie).

9.2 Gwarancja i rękojmia

9.2.1 Rękojmia

Do wad odebranego już przedmiotu umowy o roboty budowlane, czy do wad obiektu budowlanego, budynku, budowli oraz rezultatu robót budowlanych i remontowych, mają zastosowanie przepisy dotyczące rękojmi przy sprzedaży (art. 638 KC).

²⁵ Odpowiedni termin – jest to termin adekwatny do zakresu robót.

²⁶ Wady istotne - przyjmuje się w judykaturze oraz w doktrynie, że wady dzieła są istotne, jeżeli skutek ich wystąpienia dzieło jest niezdatne do określonego w umowie użytku ze względu na to, że nie posiada cech umożliwiających jego eksploatację. Pozostałe wady dzieła należy traktować jako nieistotne.

Wada fizyczne to taka wada, która zmniejsza wartość lub użyteczność rzeczy sprzedanej (przedmiotu robót budowlanych) ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego (zamawiającego), albo jeżeli rzecz została kupującemu (zamawiającemu) wydana w stanie niezupełnym” (cytowany wcześniej art. 556 §1 KC).

Zatem, jeśli przedmiot umowy o roboty budowlane (remontowe) ma wady obniżające jego wartość w aspekcie finansowym i użytkowym, odbiega od warunków określonych w umowie o roboty budowlane, lub gdy nie roboty nie zostały wykonane do końca, przysługują zamawiającemu w stosunku do wykonawcy uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Nie podlegają rękojmi te wady, czy też właściwości przedmiotu umowy, które były określone i zaakceptowane przez zamawiającego w umowie, aneksach do niej oraz innych dwustronnych pisemnych uzgodnieniach pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane. Bowiem kodeks cywilny w art. 557 §1 stanowi, iż sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Artykuł 563 kodeksu cywilnego stanowi, iż kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi zawady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Przy sprzedaży między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą utrata uprawnień z tytułu rękojmi następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie. Ten zapis w kodeksie cywilnym wskazuje na ogromną wagę odbiorów budowlanych, sposobu ich prowadzenia oraz dokumentowania wyników odbiorów i ustaleń, które zapadają w trakcie odbiorów. W wypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później, to jest już po odbiorach, zamawiający traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zawiadomił wykonawcy niezwłocznie po jej wykryciu, a w zawiadomieniu tym nie wezwał do usunięcia wykrytej wady.

Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego, oczywiście można też złożyć zawiadomienie o wadzie na kancelarię wykonawcy lub za potwierdzeniem wręczyć mu osobiście.

Jeżeli rezultat umowy o roboty budowlane, czy też remontowe ma wady, zleceniodawca robót budowlanych może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny, o ile wykonawca robót budowlanych niezwłocznie wady nie usunie. Ograniczenie dotyczące niezwłocznego usunięcia wady nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już naprawiana nieskutecznie. Zamawiający może w takim przypadku żądać obniżenia wielkości wynagrodzenia wykonawcy. Jeżeli zamawiający żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej

z uwzględnieniem istniejących wad.(art. 560 §§1 i 3 KC).

Kwestie biegu i okresu terminu rękojmi reguluje przepis art. 568 §1 kodeksu cywilnego, który stanowi, iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku, po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Zatem bieg rękojmi rozpoczyna moment protokolarnego odbioru, od wykonawcy robót budowlanych, przedmiotu umowy o roboty budowlane. Liczy się data protokołu odbioru. Analogicznie jest z odbiorem obiektu, budynku, budowli, czy lokalu. Bieg rękojmi liczy się od daty protokolarnego ich przejęcia.

W przypadku budynków kwestią związaną z terminem jest rozróżnienie, dla jakich elementów budynku jej bieg trwa jeden rok, a kiedy trzy lata. Pojęcie wad jest identyczne w odniesieniu do wszystkich rzeczy, tj. przedmiotów materialnych, bez względu na to, czy to są budynki, czy rzeczy ruchome, czy nieruchomości. Bowiem przepis art. 556 §1 Kodeksu cywilnego zawiera bowiem uniwersalną definicję wad fizycznych. Natomiast zupełnie inną kwestią jest definicja budynku. Jest ona zawarta w art. 3 ustawy Prawo budowlane i w zakresie rozpatrywania co jest elementem składowym budynku, a co już jego wyposażeniem nie jest precyzyjna. Definicja ta stanowi, iż (art. 3. PB):

Ileokroć w ustawie jest mowa o:

1. obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć między innymi:
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, czyliż urządzeniami budowlanymi,
2. urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
3. budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

Zatem w skład pojęcia budynku wchodzi to wszystko, co jest wskazane w powyższej definicji budynku, tj. konstrukcja, przegrody budowlane, fundamenty, dach, instalacje i urządzenia techniczne stanowiące wraz z nią całość techniczno-użytkową, oraz wszystkie inne urządzenia, które zapewniają możliwość użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Są to te instalacje i urządzenia bez których budynek nie może być dopuszczony przez nadzór budowlany do użytkowania. Nadzór budowlany wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli (art. 59 PB). Zgodnie z art. 59a ust.2 ustawy Prawo budowlane, nadzór budowlany dokonuje sprawdzenia następujących elementów

budynku:

- 1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- 2) zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie:
 - a) charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
 - b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
 - c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych),
 - d) wykonania urządzeń budowlanych (urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki – art. 3 ust.9 prawa budowlanego),
 - e) zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,
 - f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich – w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 3) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego.

W świetle tej definicji na pewno zaś nie jest elementem budynku wyposażenie tzw. ruchome, np. umeblowanie, które nie jest z budynkiem trwale związane w sposób i techniczny i użytkowy. Nie są więc elementami budynku i nie wchodzi do definicji budynku rzeczy, niezależnie od których budynek, jako zadaszona i wydzielona z przestrzeni oraz trwale z gruntem związana konstrukcja, może być wykorzystywany zgodnie ze swym przeznaczeniem (np. mieszkalnym, usługowym, biurowym), a one jedynie zwiększają komfort takiego lub innego sposobu korzystania z niego, ich brak nie wyklucza zaś możliwości takiego korzystania.

9.2.2 Gwarancja

Wykonawca robót budowlanych może udzielić gwarancji jakości. Jest to całkowicie dobrowolne zobowiązanie się wykonawcy do usunięcia wad fizycznych, które pojawią się w okresie gwarancji. Zobowiązanie to musi być udzielone na piśmie. Odpowiedzialność z tytułu gwarancji nie jest odpowiedzialnością wynikającą z mocy ustawy, czyli odpowiedzialnością

obligatoryjną. Jest to samodzielne, dobrowolne zobowiązanie umowne wykonawcy w ramach swobody zawierania kontraktu. Kodeks cywilny stanowi, iż w wypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji. Źródłem gwarancji jakości jest dokument gwarancyjny. Jeżeli w treści umowy o roboty budowlane lub remontowe jest tylko dobrowolne zobowiązanie wykonawcy do udzielenia gwarancji, to musi on, np. przy odbiorze robót, wręczyć inwestorowi dokument gwarancyjny.

Kodeks cywilny stanowi, iż jeżeli w dokumencie gwarancyjnym nie zastrzeżono innego terminu, termin wynosi jeden rok licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana (art. 577. §§1 i 2 KC). Natomiast wykonawca może udzielić dowolnego terminu gwarancji, zależnie od specyfiki i charakteru robót budowlanych. Terminy gwarancji udzielanej przez wykonawcę mogą być zróżnicowane dla poszczególnych robót realizowanych w obiekcie budowlanym.

Termin gwarancji może zostać wydłużony o czas dokonywania napraw. Przepis art. 581, §§1 i 2, Kodeksu cywilnego stanowi, iż jeśli w wykonaniu swoich obowiązków gwarant dostarczył uprawnionemu z gwarancji zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw rzeczy objętej gwarancją, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zwrócenia rzeczy naprawionej. Jeżeli gwarant wymienił część rzeczy, odnosi się to odpowiednio do części wymienionej. Również termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady rzeczy objętej gwarancją uprawniony z gwarancji nie mógł z niej korzystać.

W dokumencie gwarancyjnym (gwarancji) wykonawca może określić warunki gwarancji, a w tym warunki użytkowania obiektu, budynku, lub jego części, będących przedmiotem umowy o roboty budowlane. Nie przestrzeganie przez użytkowników warunków użytkowania obiektu, w okresie gwarancji, może skutkować utraceniem uprawnień z tytułu gwarancji. Utrata uprawnień przysługujących w tytułu gwarancji nie oznacza utraty uprawnień z tytułu rękojmi, gdyż kupujący może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji (art. 579 KC).

Gwarancja jakości i rękojmia mają charakter równorzędny. To uprawniony decyduje, czy chce skorzystać z gwarancji jakości (naprawa, usunięcie wad), czy z rękojmi za wady fizyczne (odstąpienie od umowy, obniżenie ceny). Podjęcie decyzji o dokonaniu napraw z tytułu gwarancji, nie wyklucza możliwości przejścia na korzystanie z uprawnień z tytułu rękojmi.

Udzielanie gwarancji w stosunku do obiektów czy też robót budowlanych ma sens tylko wówczas, gdy inwestor lub nabywca chce uzyskać od wykonawcy zapewnienie usuwania wad

przedmiotu przez okres dłuższy niż rękojmia za wady fizyczne. Ustalanie terminu gwarancji pokrywającego się z okresem rękojmi nie ma praktycznego sensu, gdyż ustawowe uprawnienia inwestora lub nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne są szersze.

9.2.3 Nienależyte wykonanie zobowiązania

W dochodzeniu roszczeń z tytułu wad przedmiotu umowy o roboty budowlane, czy też remontowe, można skorzystać również z przepisów kodeksu cywilnego mówiących o skutkach niewykonania zobowiązań. Nie mogąc wyegzekwować od wykonawcy robót usunięcie wad w okresie rękojmi można wystąpić do niego z roszczeniem o rekompensatę za nieusunięte wady. Przepis art. 471 Kodeksu cywilnego stanowi, iż dłużnik, czyli wykonawca robót budowlanych, obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, czyli umowy o roboty budowlane, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik (wykonawca) odpowiedzialności nie ponosi. Termin przedawnienia tego typu roszczeń wynosi lat dziesięć (art. 118 kodeksu cywilnego). W tym przypadku nie dochodzimy naprawy wad, lub wydania towaru wolnego od wad, a dochodzimy odszkodowania za szkodę, tj. np. zwrotu kosztów usunięcia wady, którą to szkodę ponieśliśmy w związku z wadami budynku, czy też wadliwie wykonanymi robotami budowlanymi lub remontowymi. Szkodę naszą musimy wycenić, a w stosunku do wykonawcy robót budowlanych występujemy o zwrot kwot wynikających z tej wyceny.

9.3 Obowiązki wykonawcy i zamawiającego w okresie rękojmi i gwarancji

Skuteczne egzekwowanie od wykonawcy usuwania wad oraz dochodzenie roszczeń z tytułu wad przedmiotu umowy o roboty budowlane, w przed sądami powszechnymi, wymaga odpowiedniego przygotowania. Podstawowymi dokumentami są precyzyjnie przygotowane:

- zapytanie ofertowe lub warunki przetargowe (SIWZ), zawierające precyzyjny opis wraz z specyfikacją techniczną przedmiotu zapytania/przetargu,
- umowa o roboty projektowe, zawierająca wymagania inwestorskie dotyczące opracowań projektowych, koncepcję projektową, standardy materiałowe i technologiczne, przywołane normy, które będą miały zastosowanie,
- umowa o roboty budowlane, zawierająca między innymi:
 - wytyczne do realizacji robót budowlanych (inwestycji), a w tym wskazówki i wymagania inwestorskie dotyczące organizacji i wykonywania robót budowlanych,

- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,

Powyższe dokumenty są punktem odniesienia we wszystkich sprawach spornych związanych z realizacją inwestycji. Zarówno dotyczy to samego przebiegu realizacji inwestycji jak i przedmiotu inwestycji, czyli wad budowlanych. Odbiory budowlane, oraz ustalanie czy coś jest wadą czy nie, zawsze będzie się rozpoczynać od analizy projektu oraz zapisów umowy o roboty budowlane. Natomiast jeżeli efekt użytkowy zrealizowanego obiektu budowlanego będzie niesatysfakcjonujący dla jego użytkowników (czy wręcz utrudniający jego eksploatację), ale obiekt ten będzie zrealizowany zgodnie z umową i projektem, to winnym za nienależyte zaplanowanie i przygotowanie inwestycji jest inwestor.

Niezwykle istotnym elementem skutecznego egzekwowania usuwania wad i dochodzenia roszczeń z tego tytułu jest dokumentowanie w trakcie realizacji umów, o projektowanie oraz o roboty budowlane, wszystkich ustaleń z wykonawcą, a w szczególności wprowadzanych zmian w stosunku do projektu i umowy. Podstawą są aneksy do umowy, protokoły, notatki ze spotkań, ewentualnie korespondencja. Należy przy tym pamiętać o właściwym umocowaniu osób z którymi dokonywane są ustalenia. Muszą być to osoby uprawnione do reprezentowania stron. Wszelkie dokumenty muszą być podpisane przez każdą ze stron, w tym parafki na każdej stronie dokumentu. W przypadku korespondencji należy stosować list polecony, list polecony za potwierdzeniem odbioru, złożenie pisma na kancelarię, lub osobiste wręczenie osobie właściwie umocowanej za potwierdzeniem otrzymania. Należy przy tym mieć na względzie, iż wszelkie zmiany wprowadzane w trakcie zarówno projektowania jak i realizacji robót mają wpływ na:

- przebieg procesu inwestycyjnego,
- przedmiot procesu inwestycyjnego,
- czas trwania procesu inwestycyjnego,
- koszty procesu inwestycyjnego.

Przy planowaniu wprowadzenia jakichkolwiek zmian należy przeanalizować wpływ tych zmian nie tylko na element obiektu/procesu, który bezpośrednio podlega modyfikacji lub zmianie, ale również i na inne elementy obiektu oraz procesu. Ponadto ten wpływ nie musi przejawiać się natychmiast, ale jego skutki mogą być zauważalne nieraz po dość długim czasie, a nawet po odbiorze końcowym obiektu od wykonawcy.

Niedopuszczalne jest dokonywanie uzgodnień z osobami przypadkowymi, prawnie nie umocowanymi do reprezentowania stron. Również ustalenia telefoniczne i sms-owe, ze względów dowodowych, nie są wiążące. Mocno dyskusyjna skuteczność dowodowa ustaleń prowadzonych w formie e-mailowej. Jeśli już w ten sposób (telefon, sms, e-mail) przeprowadzimy ustalenia, celem uzyskania szybkości operacyjnego działania, powinniśmy dla celów dowodowych potwierdzić

te ustalenia w formie pisemnej, np. protokół z koordynacji, notatka ze spotkania, itp.

W przypadku stwierdzenia wad, należy przestrzegać ustawowych terminów i zasad ich zgłaszania. Zgłoszenia wad należy dokonać pisemnie, listem poleconym lub poprzez złożenie pisma na kancelarię, w ciągu jednego miesiąca od ich wykrycia. W zgłoszeniu należy wezwać wykonawcę do usunięcia wady.

Bieg rękojmi przerywa wyłącznie wystąpienie na drogę sądową z powództwem przeciwko wykonawcy. W przypadku, gdy wykonawca uchyla się od usunięcia wady, lub też gra na zwłokę licząc na upływ terminu rękojmi lub gwarancji, należy niezwłocznie wystąpić na drogę sądową, na przykład poprzez próbę zawarcia ugody przed sądem, lub też z wystąpieniem z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu nienależytego wykonania umowy. Przerwanie biegu rękojmi oznacza, że będzie ona biegła na nowo, ale tylko w odniesieniu do wad będących przedmiotem powództwa.

10 Odbiory budowlane

Michał Substyk, Marcin Tarłowski

Odbiorem robót budowlanych nazywamy szereg działań formalnoprawnych i technicznych mających na celu stwierdzenie, że wszystkie zadania określone w umowie o roboty budowlane zostały wykonane poprawnie pod względem jakości i ilości.

Obowiązki poszczególnych uczestników procesu budowlanego w zakresie odbiorów budowlanych są podane ramowo w ustawie Prawo budowlane.

Inwestor, zgodnie z przepisem art. 18. ustawy Prawo budowlane odpowiada za wykonanie i odbiór robót budowlanych, przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Kwalifikacje zawodowe tych osób, czyli uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności, muszą być adekwatne do rodzaju i stopnia skomplikowania robót, które są przedmiotem odbioru.

Kierownik budowy, zgodnie z przepisem art. 22. ustawy Prawo budowlane, odpowiada za:

- 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;
- zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy
- uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.

Inspektor nadzoru, zgodnie z przepisem art. 25. ustawy Prawo budowlane, odpowiada za:

- sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających,
- uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych,
- przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania.

Również w ustawie Kodeks cywilny znajdują się zapisy regulujące kwestie związane z odbiorami robót budowlanych. Przepisy mówiące o umowie o roboty budowlane (art. 647. KC), wymieniają odbiór robót budowlanych jako jeden z podstawowych obowiązków inwestora, gdyż przez umowę o roboty budowlane inwestor zobowiązuje się do odebrania obiektu. Z kolei przepis w art. 547 kodeksu cywilnego rozstrzygają kto powinien ponieść koszty odbioru robót budowlanych: „§1. Jeżeli ani z umowy (o roboty budowlane), ani z zarządzeń określających cenę nie wynika, kogo obciążają koszty wydania i odebrania rzeczy, (...) koszty odebrania ponosi kupujący (inwestor).”

Kwintesencję powyższych przepisów prawa, oraz zasad dokonywania odbiorów budowlanych zawiera Wyrok Sądu Najwyższego (II CKN 28/97) z 5 marca 1997 r., mówiący, iż: „Jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru. W protokole z tej czynności, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń poczynionych między innymi co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze”.

Zarówno obowiązujące przepisy prawa jak i orzecznictwo sądów nie określają bezpośrednio wymagań merytorycznych i formalnych dotyczących odbiorów robót budowlanych, natomiast kładą duży nacisk na uregulowanie tej kwestii w umowie o roboty budowlane.

Schemat postępowania powinien być zatem następujący (rys. 4):

- zamawiający określa swoje wymagania i oczekiwania, oraz je parametryzuje (→projekt),
- sparametryzowane wymagania i oczekiwania zamawiającego znajdują się w zapytaniu ofertowym lub warunkach przetargu,
- do umowy o roboty budowlane przepisuje się sparametryzowane wymagania oczekiwania zamawiającego znajdujące się w zapytaniu ofertowym lub warunkach przetargu,
- po wykonaniu robót odbioru ich dokonuje się w oparciu o zapisy umowy i zawarte w niej parametry i zasady odbioru robót budowlanych.

10.1 Kryteria i zasady odbiorów

Kryteria i zasady odbiorów muszą być określone przez zamawiającego w procesie inwestycyjnym budowlanym na etapie przygotowywania i projektowania.

Pierwszym podstawowym dokumentem jest zapytanie ofertowe lub specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) dla wykonania prac projektowych. Powinna ona zawierać nasze wymagania i oczekiwania, zdefiniowane i określone w sposób zrozumiały dla strony, która ma je spełnić. Projekt umowy o roboty budowlane winien być załącznikiem do powyższych dokumentów.

Warunki zawarte w zapytaniu ofertowym lub SIWZ są bezpośrednio przekładane do umowy o roboty budowlane. Częściami składowymi umowy o roboty budowlane są między innymi:

- projekt zawierający parametry techniczne realizowanego obiektu,
- wymagania inwestorskie dotyczące odbiorów robót budowlanych.

Parametry techniczne obiekty budowlanego muszą spełniać minimalne wymagania techniczne

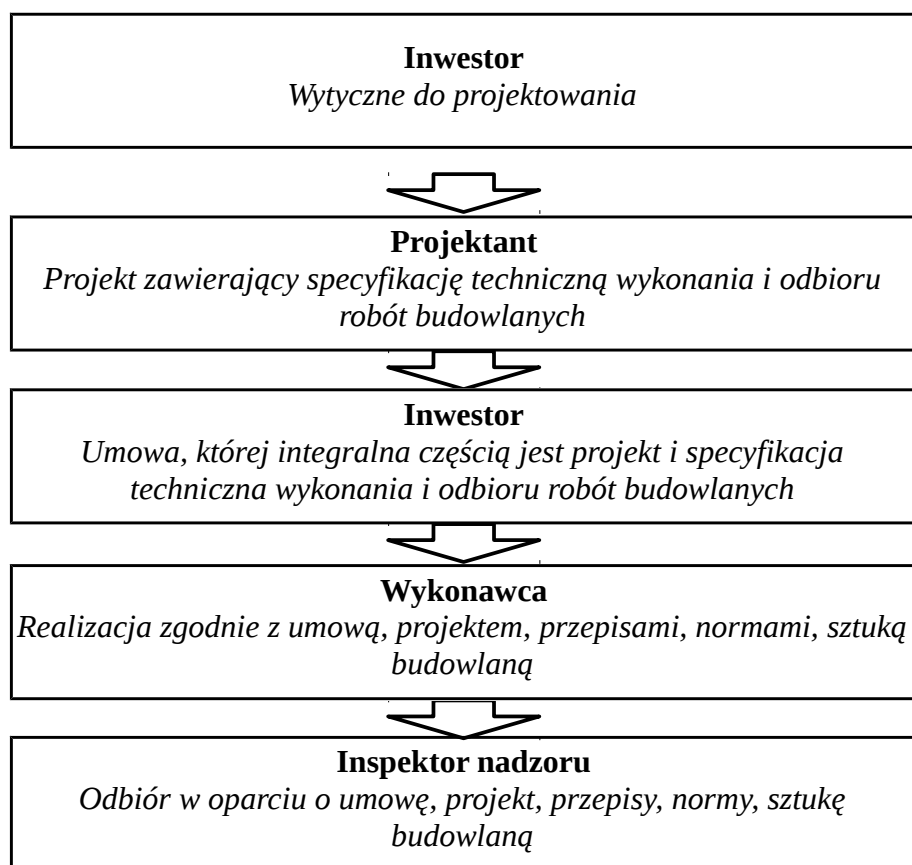
zawarte w przepisach prawa, oraz normach przywołanych tymi przepisami prawa. Należy jednakże mieć na względzie, iż:

- zamawiający/inwestor może mieć wymagania większe niż określone przepisami i normami,
- poza przypadkami, w których normy przywołane są przepisami prawa, normy nie mają charakteru obligatoryjnego,

stąd też, w takich przypadkach, zamawiający/inwestor powinien szczególnie zwrócić uwagę na sprecyzowanie wymagań technicznych w umowie o roboty budowlane, oraz dokumentach stanowiących jej integralną część. Określając wymagania inwestorskie dotyczące odbiorów budowlanych punktem odniesienia są sprecyzowane w umowie wymagania techniczne odnoszące się do przedmiotu umowy, a w tym również kryteria i zasady dokonywania odbiorów.

Umowa o roboty budowlane jest podstawowym i najważniejszym dokumentem określającym kryteria i zasady (procedury) dokonywania odbiorów budowlanych.

Ustalenia te mogą mieć później decydującą rolę w razie rozstrzygnięcia ewentualnego sporu w sądzie. Stąd też kryteria i zasady (procedury) odbiorów budowlanych powinny być formułowane i negocjowane jako istotne elementy umowy o roboty budowlane.



Rys. 5. Proces przygotowania i uregulowania kwestii odbiorów budowlanych

Odbiór zamówienia/robót, jest sprawdzeniem, czy przedmiot zamówienia jest wykonany

zgodnie z warunkami określonymi w umowie o roboty budowlane. Powyższy proces przygotowania i uregulowania kwestii odbiorów budowlanych zilustrowano na rys. 5.

10.2 Rodzaje odbiorów

Ze względów operacyjnych odbiory możemy podzielić na:

- dokonywane w trakcie realizacji inwestycji,
- dokonywane po zakończeniu inwestycji,
- do użytkowania, wymagany przepisami ustawy Prawo budowlane.

Cel tych odbiorów jest różny, a w związku z tym różny jest też ich charakter i specyfika.

Odbiory dokonywane w trakcie inwestycji, ich rodzaj, ilość, forma, zasady i parametry powinny być określone w umowie o roboty budowlane. Wśród tych odbiorów możemy wyróżnić następujące, z którymi spotkamy się w praktyce:

- odbiór częściowy, który stanowi pokwitowanie wykonania ustalonej w umowie części robót,
- odbiór etapowy, który stanowi pokwitowanie ustalonego w umowie etapu robót,

zazwyczaj odbiory częściowy i etapowy związane są z rozliczeniami z wykonawcą,

- odbiór robót zanikających²⁷, który stanowi pokwitowanie określonych w umowie robót zanikających; odbiór ten zazwyczaj jest istotny dla rozliczenia wykonawcy, w szczególności, jeśli roboty te nie były uwzględnione w głównym kosztorysie,
- odbiór ulegających zakryciu²⁸, który jest pokwitowaniem określonych w umowie robót ulegających zakryciu; odbiór ten jest istotny dla skwitowania ilościowego i jakościowego wykonania robót, których ocena po zakryciu już nie będzie możliwa.

Powyższe odbiory dokonywane są w czasie umożliwiającym wykonanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu robót. Do odbiorów wykonawca przedstawia zamawiającemu/inwestorowi komplet dokumentów z wynikami badań laboratoryjnych i wynikami pomiarów terenowych, jeżeli są takie wymagane.

Mając do swojej dyspozycji stosowne dokumenty w postaci projektu, który jednoznacznie określa technologię wykonania zadania, harmonogramy definiujące czas przeznaczony na kolejne etapy wraz z określeniem ekip, którym prace planowo powierzono, można przewidywać cyklicznie występującą konieczność przeprowadzania procesów odbiorowych.

²⁷ Roboty zanikające są to prace, które są konieczne dla wykonania robót podstawowych, lecz mają charakter tymczasowy i po wykonaniu robót podstawowych są demontowane (jak np. deskowania czy rusztowania).

²⁸ Roboty ulegające zakryciu są to prace, których efekty pozostają w obiekcie, lecz po wykonaniu kolejnych robót przestają być widoczne (jak np. zbrojenie konstrukcji po jej zabetonowaniu, izolacje po wykonaniu warstw zabezpieczających).

W trakcie procesu planowania i kontraktowania zadań określa się wszelkie warunki, zasady przystąpienia i wykonywania powierzonych prac. Kolejne ekipy nie powinny przystępować do działania jeżeli poprzedni etap nie został wykonany w pełni i należyście oraz nie został odebrany od Wykonawcy przez Inwestora. Świadczyć o tym protokół odbiorowy podpisany przez obie strony uczestniczące w procesie inwestycyjnym. Dla przejrzystości relacji pomiędzy zamawiającym i wykonawcą wzór protokołu odbiorowego winien być załączony do umowy. Dzieje się tak standardowo w procedurach przetargowych, choć forma pisemna, jak wcześniej zostało powiedziane, nie jest prawnie wymagalna służy jedynie dla celów dowodowych. Jednak dla płynności prowadzenia procesu inwestycyjnego wszelkie wzory dokumentów koniecznych w toku przeprowadzania prac, wiążące obie strony powinny być załączane do umowy dla uniknięcia konieczności wprowadzania mechanizmów przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Zwłoka z odbiorami takich prac doprowadza do hamowania procesu inwestycyjnego. Odbiór jak w każdym wypadku powinien wyglądać analogicznie. Protokolarnie, w obecności przedstawicieli inwestorów i inżynierem oraz kierownikiem budowy, przedstawicielem wykonawcy. Możliwe jest również pojawienie się konieczności dodatkowych badań czy innych ekspertyz stwierdzających doprowadzenie obiektu do stanu projektowego jeżeli strony tak ustalą w trakcie procedury odbiorowej bądź jeszcze na początku, określając taką potrzebę w umowie, warunkujące sprawny odbiór robót przez stronę inwestorską.

Analogicznie jak w przypadku odbiorów dokonywanych w trakcie inwestycji, odbiory dokonywane po zakończeniu inwestycji, a w tym ich rodzaj, ilość, forma, zasady i parametry powinny być określone w umowie o roboty budowlane. Po zakończeniu inwestycji będziemy zatem wyróżniać następujące odbiory:

- odbiór końcowy, który stanowi pokwitowanie wykonania przez wykonawcę przedmiotu umowy po całkowitym zakończeniu robót oraz po wykonaniu z wynikiem pozytywnym prób końcowych; odbiór ten z jednej strony stanowi podstawę do końcowego rozliczenia się z wykonawcą, ale również od strony formalno-prawnej rozpoczyna bieg przedawnień związanych z różnymi uprawnieniami przysługującymi stronom umowy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego (np. rękojmi, gwarancji, roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy, roszczeń wynikających z umowy o roboty budowlane – o zapłatę, o wydanie dokumentacji)
- odbiór ostateczny, często też nazywany odbiorem pogwarancyjnym, dokonywany jest w ustalonym w umowie czasie, licząc od upływu okresu gwarancji jakości, a jego celem jest pokwitowanie, iż wykonawca usunął wszystkie wykryte i zgłoszone wady i obiekt budowlany jest wolny od wad; odbiór ten stanowi podstawę do zwolnienia kaucji

gwarancyjnych lub innych form zabezpieczenia terminowego usunięcia wad przez wykonawcę,

- odbiór po okresie rękojmi, który następuje w ustalonym w umowie czasie po upływie rękojmi za wady fizyczne; jego charakter jest analogiczny jak odbioru ostatecznego.

10.3 Rozliczenia robót

10.3.1 Rozliczenia częściowe

Zgodnie z postanowieniami Kontraktu w trakcie realizacji robót dokonuje się ich częściowych rozliczeń. Na ogół przyjmuje się zasadę rozliczeń miesięcznych.

W Kontraktach obmiarowych podstawą do rozliczeń częściowych stanowi obmiar robót oraz cena jednostkowa skalkulowana przez wykonawcę dla danej pozycji Wycenionego Przedmiaru Robót, stanowiącego integralną część Umowy. W ramach dokumentacji budowy Wykonawca prowadzi na bieżąco Księgę Obmiaru pozwalający na rozliczenie faktycznego postępu robót każdego z elementów robót. Na podstawie wpisów do Księgi zaakceptowanych przez Inżyniera, Wykonawca sporządza "Wykaz robót wykonanych w danym okresie rozliczeniowym". Wykaz ten stanowi podstawę do sporządzenia przez Inżyniera Kontraktu "Przejsściowego Świadcstwa Płatności" i wystawienia przez wykonawcę faktury za dany okres rozliczeniowy. Należy zwrócić uwagę, że oprócz kwot uznanych do wypłaty, w "Przejsściowego Świadcstwa Płatności" występują kwoty potrąceń wynikających z warunków umowy. Kwoty zatrzymane do ostatecznego rozliczenia kontraktu, zwrot zaliczki i inne występujące w umowie należności.

W Kontraktach Ryczałtowych, w razie potrzeby rozliczeń częściowych, dokonuje się ich na podstawie oceny procentowego zaawansowania robót dla poszczególnych pozycji Wykazu Robót. Również w tym przypadku bardzo pomocna jest Księga Obmiaru.

10.3.2 Rozliczenie końcowe robót

Po przeprowadzeniu odbioru końcowego, oraz po odbiorze usuniętych przez wykonawcę wszystkich wad ujawnionych w czasie przeprowadzania procesu odbiorowego zamawiający/inwestor wystawia dokument, przyjęty umową²⁹, zwalniający wszystkie pozostałe do uregulowania płatności. Jednocześnie wykonawca zawiadamia inwestora o gotowości obiektu do przekazania do eksploatacji lub zakresu swoich prac kończących zobowiązania wynikającego z warunków umowy/kontraktu. Również sam fakt podpisania przez obie strony dokumentu zwalniającego płatności, w myśl zapisów Kodeksu cywilnego, automatycznie świadczy

²⁹ Takim dokumentem w procedurach FIDIC jest Ostateczne Świadcstwo Płatności

o przekazaniu umownego zakresu robót lub obiektu do użytkowania gdyż dokument ten stanowi pokwitowanie wykonania świadczenia i jednocześnie czynność prawną wydania tego świadczenia przez wykonawcę i jego odbioru przez zamawiającego.

10.3.3 Roboty dodatkowe i zamiennie

Z zasady kwota kontraktowa zaakceptowana w umowie staje się obowiązującą obie strony zaakceptowaną kwotą kontraktową. W przypadkach gdy występuje konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, potwierdzona decyzją ze strony inwestorskiej, ich wartość ustala się na zasadach określonych w warunkach umowy/kontraktu:

- roboty, które występują w wycenionym przedmiarze robót według ustalonych w nim cen jednostkowych,
- roboty o charakterze podobnym do wycenionych, przez adaptację występujących cen jednostkowych,
- w przypadku robót nie występujących wcześniej, na podstawie wyceny indywidualnej określonej w sposób ustalony w umowie.

Warto zwrócić uwagę, że powszechnie w umowach przyjęło się wprowadzać ustalenia, iż w przypadku gdy zmiana ceny nie przekracza jej więcej niż o 10%, to nie stanowi to podstawy do zmiany wartości umowy/kontraktu. Do tej wysokości zazwyczaj korzysta się z ustalonej w umowie/kontrakcie rezerwy na nieprzewidziane roboty.

W przypadkach nieporozumień i wątpliwości przewiduje się możliwości rozstrzygania ich wg ustalonej w umowie procedury. W przypadkach kontraktów FIDIC jest ona dwustopniowa. W pierwszej kolejności korzysta się z pomocy ustanowionego przez obie strony niezależnego rozjemcy, a dopiero przy braku polubownego rozstrzygnięcia oddaje się sprawę do właściwego sądu. Dla prowadzenia inwestycji finansowanych z Funduszy Europejskich lub przy udziale Banku Światowego na ogół wymagane jest wykorzystywanie warunków kontraktowych FIDIC. W zasadzie nie ma większych problemów przy stosowaniu ich w Polsce w ramach naszych przepisów budowlanych, pod warunkiem, iż warunki te muszą być zapisane w umowie/kontrakcie.

Z dotychczasowej praktyki wynika, że przy korzystaniu z funduszy zagranicznych Inwestor ma dokładnie określoną kwotę jaką może wydać na realizację Inwestycji i nie ma szans na zmianę wysokości przyznanych środków. Tak więc, należy sobie zdawać sprawę, że wszystkie kontrakty realizowane wg zasad FIDIC są w naszych warunkach w pewnym sensie kontraktami ryczałtowymi. W praktyce na ogół na pokrycie kosztów wszelkich zmian i prac dodatkowych pozostaje do dyspozycji jedynie kwota stanowiąca rezerwę i dlatego zawsze należy dbać o jej

umieszczenie w zbiorczym zestawieniu kosztów inwestycji.

W tym układzie duże znaczenie ma dobre przygotowanie inwestycji. Szczególne znaczenie ma staranne opracowanie dokumentacji technicznej stanowiącej podstawę do zawarcia kontraktu na realizację robót, składającej się ze spójnych ze sobą rysunków, specyfikacji technicznych i przedmiarów robót.

Przy korzystaniu z zasad FIDIC należy zauważyć zmianę znaczenia stosowanego w Polsce pojęcia "kosztorys". W dokumentach FIDIC nazwa kosztorys nie występuje. Podstawę do rozliczenia inwestycji stanowi wyceniony w ofercie przez przyszłego wykonawcę i zatwierdzony w kontrakcie przedmiar robót. Natomiast po stronie oferenta, kosztorys stanowi podstawę do sporządzenia przedkładanego w ofercie przetargowej wycenionego przedmiaru robót. Natomiast kosztorys zazwyczaj sporządza się przed przystąpieniem do przetargu i stanowi dokument pozwalający inwestorowi na zorientowanie się o przewidywanej wartości inwestycji i uzyskania środków niezbędnych na jej finansowanie.

10.4 Odbiory Urzędu Dozoru Technicznego (UDT)

Bardzo ważnym elementem w procesie inwestycyjnym, na etapie odbiorów robót, jest kontrola, badania i zezwolenie na użytkowanie urządzeń technicznych instalowanych w budowanym obiekcie, przewidzianych w projekcie budowlanym, niezbędnych dla zapewnienia jego projektowanej funkcji. Urządzenia muszą podlegać odbiorowi technicznemu i zarejestrowaniu przez Urząd Dozoru Technicznego, jeżeli te urządzenia podlegają takiemu odbiorowi zgodnie z ustawą o dozorcze technicznym. Urzędowi Dozoru Technicznego ustawa nadaje status państwowej osoby prawnej, posiadającej osobowość prawną.

Dozorem technicznym są, określone Ustawą o dozorcze technicznym z 2000 roku z późniejszymi zmianami, działania zmierzające do zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania urządzeń technicznych. Dozór techniczny dotyczy urządzeń technicznych, które podlegają dozorowi technicznemu, a więc stwarzających zagrożenie poprzez rozprężanie gazów znajdujących się pod ciśnieniem różnym od atmosferycznego, powodujące wyzwolenie energii potencjalnej lub kinetycznej przy przemieszczaniu ludzi lub ładunków w ograniczonym zasięgu oraz ich działanie wiąże się z rozprzestrzenianiem materiałów niebezpiecznych podczas ich magazynowania lub transportu.

W ramach dozoru technicznego Urząd Dozoru Technicznego (UDT) realizuje następujące zadania:

- badania techniczne urządzeń technicznych w fazie ich eksploatacji,

- nadzór nad wytwarzaniem i montażem urządzeń technicznych;
- uzgadnianie modernizacji i napraw urządzeń technicznych;
- uprawnianie zakładów wytwarzających, naprawiających lub modernizujących urządzenia techniczne podlegające dozorowi technicznemu.
- uprawnianie osób - poświadczanie ich kwalifikacji:
 - wykonujących czynności spawania, zgrzewania, lutowania oraz przeróbkę plastyczną i obróbkę cieplną w toku wytwarzania, naprawy i modernizacji urządzeń technicznych oraz wytwarzania elementów stosowanych do wytwarzania, naprawy lub modernizacji tych urządzeń,
 - obsługujących i konserwujących urządzenia techniczne;
- kwalifikowanie laboratoriów przeprowadzających badania niszczące i nieniszczące wytwarzanych, montowanych, naprawianych lub modernizowanych urządzeń technicznych;
- uzgadnianie programów szkoleń dla osób ubiegających się o uzyskanie zaświadczenia kwalifikacyjnego.

Dozór techniczny nad urządzeniami technicznymi jest wykonywany w formie:

- dozoru technicznego pełnego,
- dozoru technicznego ograniczonego,
- dozoru technicznego uproszczonego.

Organ właściwej jednostki dozoru technicznego, w zależności od zakresu czynności dozorowych w toku eksploatacji urządzeń technicznych, ma za zadanie:

- w zakresie objętym dozorem technicznym pełnym:
 - przeprowadzenie badań urządzenia w warunkach gotowości do pracy - badania odbiorcze,
 - wykonywanie okresowych i doraźnych badań technicznych (eksploatacyjne, kontrolne, powypadkowe lub poawaryjne),
- w zakresie objętym dozorem technicznym ograniczonym:
 - przeprowadza badania urządzenia w warunkach gotowości do pracy - badania odbiorcze,
 - wykonuje doraźne badania techniczne.
- objętych dozorem technicznym uproszczonym:
 - nie wykonuje badań technicznych.

Rodzaje urządzeń podlegających dozorowi technicznemu określa rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2012 roku w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu, wydane na podstawie Ustawy o dozorze technicznym.

Formy dozoru technicznego, rodzaje, zakres i terminy badań technicznych dla poszczególnych rodzajów urządzeń technicznych określają rozporządzenia ustalające warunki techniczne dozoru technicznego, jakim powinny odpowiadać urządzenia:

- urządzenia ciśnieniowe,
- zbiorniki bezciśnieniowe i niskociśnieniowe przeznaczone do magazynowania materiałów trujących lub żrących,
- zbiorniki bezciśnieniowe i niskociśnieniowe przeznaczone do magazynowania materiałów ciekłych zapalnych,
- urządzenia transportu bliskiego,
- dźwigniki,
- przenośniki kabinowe i krzesełkowe.

Celem skrócenia drogi pomiędzy inspektoratami UDT i użytkownikami urządzeń oraz biorąc pod uwagę różnorodną infrastrukturę kraju powiększono liczbę inspektoratów. Jest ich obecnie na terenie kraju dwadzieścia dziewięć.

Zorganizowano i wyposażono w nowoczesną aparaturę Centralne Laboratorium Dozoru Technicznego w Poznaniu, z oddziałem w Warszawie - stanowiące zaplecze badawczo-diagnostyczne dozoru w kraju.

Współpraca UDT w ramach wspólnoty europejskiej, niezależnie od realizacji głównych krajowych zadań ustawowych, zajmuje się wdrożeniem do praktyki uregulowań wynikających z dyrektyw Unii Europejskiej.

W obszarze przepisów i działań technicznych:

- uwzględnia nadrzędność zharmonizowanego prawa europejskiego (klauzula „jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej”),
- prawo wydawania warunków technicznych dozoru technicznego przyznano właściwemu ministrowi,
- do zadań UDT dodano m.in. współpracę z instytucjami polskimi i zagranicznymi w zakresie działań, zmierzających do harmonizacji przepisów dozoru technicznego z wymaganiami Unii Europejskiej,
- powiązano nadawanie uprawnień do wytwarzania urządzeń technicznych z możliwością certyfikowania przez UDT systemów jakości.

Urząd Dozoru Technicznego jest największą polską jednostką notyfikowaną, działającą w zakresie 13 dyrektyw Nowego Podejścia Unii Europejskiej.

Wzrasta liczba urządzeń objętych dozorem technicznym. W 1999 roku było ich blisko 600 tysięcy pod dozorem pełnym i ograniczonym, na końcu 2005 r. - blisko 840 tysięcy, a w marcu

2011 roku przekroczyła **1.000.000**. Maleje liczba wypadków i wskaźnik ich częstotliwości, zmniejsza się - procentowo - awaryjność urządzeń, ale niewłaściwa eksploatacja i błędy obsługi pozostają wciąż najważniejszą, główną przyczyną wypadków i uszkodzeń.

Zadaniem Urzędu Dozoru Technicznego jest ograniczanie ryzyka związanego z eksploatacją urządzeń technicznych w Polsce do poziomu akceptowalnego przez społeczeństwo.

Urząd Dozoru Technicznego jest kompetentną instytucją zaufania publicznego, świadczącą usługi strony trzeciej zgodnie z wymogami prawa oraz standardami unijnymi i międzynarodowymi, wspierającą państwo, obywateli i podmioty gospodarcze w działaniach służących zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania urządzeń technicznych oraz ochronie mienia i środowiska.

10.4.1 Zasady odbioru UDT

Urządzenia techniczne powinny być przed rozpoczęciem eksploatacji zgłoszone do jednostki dozoru technicznego w celu wykonania badania technicznego oraz rejestracji w Urzędzie Dozoru Technicznego.

W ramach przygotowania do odbioru wykonuje się lub odtwarza dokumentację techniczno-ruchową urządzeń technicznych, wraz z wydaniem poświadczenia weryfikacji prawidłowości montażu oraz przeprowadzenia wszelkich prób pomontażowych w zależności od rodzaju urządzenia, zgodnie z jego przeznaczeniem. Zarówno prób dynamicznych jak i statycznych. Poświadczenia takie mogą wydawać jedynie firmy do tego uprawnione.

10.4.2 Badania odbiorcze

Przed przystąpieniem do eksploatacji urządzenia podlegającego dozorowi technicznemu Inwestor pisemnie zgłasza urządzenie do organu właściwej jednostki dozoru technicznego w celu uzyskania decyzji zezwalającej na eksploatację.

Przed wydaniem decyzji zezwalającej na eksploatację urządzenia organ jednostki dozoru technicznego wykonuje następujące czynności:

- sprawdza kompletność i prawidłowość dokumentacji urządzenia
- dokonuje badania urządzenia poprzez sprawdzenie zgodności wykonania tego urządzenia z dokumentacją i warunkami technicznymi dozoru technicznego, a także stanu urządzenia, jego wyposażenia i oznakowań,
- przeprowadza próby techniczne przed uruchomieniem urządzenia oraz w warunkach pracy w zakresie ustalonym w warunkach technicznych dozoru technicznego dla poszczególnych

rodzajów urządzeń,

- przeprowadza badanie specjalne ustalone w dokumentacji projektowej urządzenia lub, w technicznie uzasadnionych przypadkach, na żądanie organu właściwej jednostki dozoru technicznego.

Rodzaje, zakres i terminy badań technicznych dla poszczególnych rodzajów urządzeń technicznych określają rozporządzenia ustalające warunki techniczne dozoru technicznego, jakim powinny odpowiadać te urządzenia.

10.4.3 Zakres czynności inspektora UDT

Inspektor Urzędu Dozoru Technicznego dokonując badań i odbiorów urządzeń podlegających nadzorowi UDT wykonuje czynności dozoru technicznego w obecności Inwestora lub osoby upoważnionej przez niego. Po dokonaniu czynności dozoru technicznego sporządza protokół wykonania czynności dozoru technicznego, który potwierdza podpisem Inwestor lub osoba przez niego upoważniona. Jeden egzemplarz protokołu pozostawia u Inwestora. Warto zwrócić uwagę, że inspektor UDT:

- nie podlega przeszukaniu przewidzianemu w wewnętrznych regulaminach Inwestora, u którego wykonuje czynności dozoru technicznego;
- jest obowiązany do przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujących u Inwestora.

Inspektor UDT ma prawo odmówić wykonania czynności dozoru technicznego w przypadku wystąpienia niewłaściwych warunków do ich przeprowadzenia, a w szczególności:

- niedostatecznego stanu przygotowania urządzenia technicznego do badania,
- niewłaściwego oświetlenia lub występowania oparów utrudniających widoczność,
- przekroczenia dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy lub dopuszczalnej granicy niskich i wysokich temperatur.

Ma on też prawo do:

- wstępu za okazaniem upoważnienia i legitymacji służbowej bez potrzeby uzyskiwania przepustki, do pomieszczeń i obiektów, w których znajdują się urządzenia techniczne,
- swobodnego poruszania się w tych pomieszczeniach i obiektach, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej,
- dostępu do urządzeń technicznych,
- żądania od Inwestora udzielania niezbędnych informacji i przedstawienia koniecznych dokumentów oraz wyników badań,

- przeprowadzania w wyznaczonych terminach badań, prób i pomiarów oraz innych czynności potrzebnych do ustalenia stanu urządzenia technicznego, prawidłowości jego eksploatacji, naprawy lub modernizacji, a także prawidłowości wykonania określonych materiałów i elementów stosowanych do wytwarzania, naprawy lub modernizacji urządzenia technicznego,
- wydawania zaleceń technicznych.

10.4.4 Obowiązki inwestora w zakresie czynności dozoru technicznego

Inwestor, u którego są wykonywane czynności dozoru technicznego, jest obowiązany:

- zapewnić warunki do sprawnego ich wykonania,
- na żądanie inspektora, przedstawić dokumenty i udzielić informacji koniecznych do prawidłowego wykonania czynności dozoru technicznego,
- zapewnić bezpieczne warunki pracy przez umożliwienie inspektorowi bezpiecznego dostępu do badanego urządzenia technicznego,
- przechowywać zbiór protokołów dotyczących danego urządzenia technicznego, zwany „księgą rewizyjną urządzenia”.

10.5 Odbiór do użytkowania

Do użytkowania możemy przystąpić bezpośrednio po zakończeniu robót:

- nie wymagających zgłoszenia ani pozwolenia na budowę,
- wymagających zgłoszenia,
- przebudowy realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę.

W przypadku robót budowlanych realizowanych w oparciu o pozwolenie na budowę przystąpienie do użytkowania wymaga zawiadomienia właściwego organu³⁰ o zakończeniu budowy lub wystąpienia do tego organu z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej pozwolenie na użytkowanie. W obydwu wyżej wymienionych przypadkach do organu składa się analogiczne dokumenty.

W przypadku zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, można przystąpić do użytkowania jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji

³⁰ Właściwy organ – określenie stosowane w ustawie Prawo budowlane dla organu administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego właściwego z uwagi na: właściwość samego organu (wojewódzki lub powiatowy szczebel), rodzaj sprawy (administracja lub nadzór), właściwość terytorialną. Właściwym organem do przyjmowania zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie jest nadzór budowlany.

Ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie należy uzyskać przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego, jeżeli:

- na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX-XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII-XXX, o których mowa w załączniku do ustawy - Prawo budowlane³¹,
- właściwy organ nałoży taki obowiązek w decyzji o :
 - zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona - w przypadku samowoli budowlanej, gdy spełnione są warunki konieczne do jej zalegalizowania (art. 49 ust. 5 PB),
 - zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót albo o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego, jeżeli budowa została zakończona - w przypadku postępowania naprawczego (art. 51 ust.4 PB),

³¹ Wyciąg z załącznika do ustawy Prawo budowlane, z podaniem kategorii i odpowiadającym jej obiektom budowlanym:

- V obiekty sportu i rekreacji, jak: stadiony, amfiteatry, skocznie i wyciągi narciarskie, kolejki linowe, odkryte baseny, zjeżdżalnie
- IX budynki kultury, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki szkolne i przedszkolne, żłobki, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych
- X budynki kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice, klasztory, cerkwie, zbory, synagogi, meczety oraz domy pogrzebowe, krematoria
- XI budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, jak: szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, stacje krwiodawstwa, lecznice weterynaryjne, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, domy rencisty, schroniska dla bezdomnych oraz hotele robotnicze
- XII budynki administracji publicznej, budynki Sejmu, Senatu, Kancelarii Prezydenta, ministerstw i urzędów centralnych, terenowej administracji rządowej i samorządowej, sądów i trybunałów, więzień i domów poprawczych, zakładów dla nieletnich, zakładów karnych, aresztów śledczych oraz obiekty budowlane Sił Zbrojnych
- XIII pozostałe budynki mieszkalne (nie zaliczają się do tej kategorii budynki mieszkalne jednorodzinne – kat. I)
- XIV budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne
- XV budynki sportu i rekreacji, jak: hale sportowe i widowiskowe, kryte baseny
- XVI budynki biurowe i konferencyjne
- XVII budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe
- XVIII budynki przemysłowe, jak: budynki produkcyjne, służące energetyce, montownie, wytwórnie, rzeźnie oraz obiekty magazynowe, jak: budynki składowe, chłodnie, hangary, wiaty, a także budynki kolejowe, jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe, myjnie taboru kolejowego
- XX stacje paliw
- XXII place składowe, postojowe, składowiska odpadów, parkingi
- XXIV obiekty gospodarki wodnej, jak: zbiorniki wodne i nadpoziomowe, stawy rybne
- XXVII budowle hydrotechniczne piętrzące, upustowe i regulacyjne, jak: zapory, progi i stopnie wodne, jazy, bramy przeciwpowodziowe, śluzy wałowe, syfony, wały przeciwpowodziowe, kanały, śluzy żeglowne, opaski i ostrogi brzegowe, rowy melioracyjne
- XXVIII drogowe i kolejowe obiekty mostowe, jak: mosty, estakady, kładki, przejścia podziemne, wiadukty, przepusty, tunele
- XXIX wolno stojące kominy i maszty
- XXX obiekty służące do korzystania z zasobów wodnych, jak: ujęcia wód morskich i śródlądowych, budowle rzutów wód i ścieków, pompownie, stacje strefowe, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków

- przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (art. 55 PB).

Zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wystąpienie o pozwolenie na użytkowanie, wymaga uprzedniego zgłoszenia robót do:

- Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- Państwowej Straży Pożarnej.

Niezajęcie stanowiska przez powyższe organy, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag z ich strony (art. 56 PB), powszechnie określane jako tzw. „milcząca zgoda”.

Zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wnioszek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie składa inwestor do nadzoru budowlanego³². Inwestor może wystąpić z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie w chwili gdy obiekt budowlany spełnia warunki ściśle określone w ustawie Prawo budowlane. Czyliż obiekt pod każdym względem musi być bezpieczny. Dopiero od momentu osiągnięcia kryteriów określonych w zapisach prawa, inwestor może rozpocząć postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie.

Wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na użytkowanie jest dla organu nadzoru budowlanego wezwaniem do przeprowadzenia powyższej kontroli. Inwestor jest obowiązany dołączyć do zawiadomienia lub wniosku następujące dokumenty (art. 57 PB):

- oryginał dziennika budowy;
- oświadczenie kierownika budowy:
 - o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także, w razie korzystania, drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,
 - w przypadku budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, zamieszcza się w oświadczeniu kierownika budowy informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych,
 - w przypadku zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis; w takim przypadku oświadczenie kierownika budowy, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony,

³² Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor (art. 59 ust.7 PB).

- oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
- protokoły badań i sprawdzeń, a w tym w zależności od rodzaju i specyfiki obiektu budowlanego:
 - protokół kontroli przewodów kominowych,
 - protokół odbioru wewnętrznej instalacji gazowej wraz z próbą szczelności,
 - protokół odbioru zewnętrznej sieci gazowej lub umowę o dostawę gazu,
 - protokół odbioru wewnętrznej instalacji elektrycznej lub oświadczenie elektryka, wraz z kopią jego uprawnień,
 - protokół odbioru zewnętrznej sieci elektrycznej lub umowę o dostawę prądu,
 - protokół odbioru zewnętrznej sieci wodociągowej lub umowę o dostawę wody,
 - protokół odbioru zewnętrznej sieci kanalizacyjnej lub szamba,
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
- potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy,
- kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku³³,
- oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej.

Wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie nadzoru budowlanego do przeprowadzenia kontroli. Nadzór budowlany ma obowiązek przeprowadzić obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania inwestora. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, a inwestor ma obowiązek w niej uczestniczyć w wyznaczonym terminie (art. 59c PB). Obowiązkową kontrolę budowy lub obiektu budowlanego może przeprowadzać, z upoważnienia właściwego organu nadzoru budowlanego, wyłącznie osoba zatrudniona w tym organie i posiadająca uprawnienia budowlane (art. 59e PB).

Obowiązkowa kontrola obiektu budowlanego, przeprowadzana przez nadzór, budowlany obejmuje sprawdzenie (art. 59a PB):

- zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie:

³³ Nie wykonuje się świadectwa charakterystyki energetycznej do budynków podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej, przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata, budynków niemieszkalnych służących gospodarce rolnej, przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok, mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku, wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m².

- charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
- 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 – w stosunku do 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.

Nadzór budowlany po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, sporządza protokół³⁴ w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po przeprowadzeniu kontroli, drugi egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia, a trzeci pozostaje w organie wykonującym kontrolę (art. 59d ust.1 PB). Protokół ten, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany dołączyć do książki obiektu budowlanego i przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego (art. 59d ust.2, oraz 64 ust.3 w powiązaniu z art. 63 ust.1 i art. 60 PB).

Po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli nadzór budowlany wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego (art. 59 ust.1 PB).

W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie objętym kontrolą, nadzór budowlany, w drodze postanowienia, wymierza karę. Na postanowienie

³⁴ Wzór protokołu obowiązkowej kontroli jest określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (Dz. U. Nr 132, poz. 1231). Wzór protokołu obejmuje, w szczególności, informacje dotyczące danych osobowych osób uczestniczących w kontroli oraz informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku przeprowadzonej kontroli, w tym adres i kategorię obiektu budowlanego, ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym i innymi warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

o wymierzeniu kary przysługuje zażalenie (art. 59f i 59g PB). W przypadku wymierzenia kary nadzór budowlany, w drodze decyzji, odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie i przeprowadza, w odpowiednim zakresie, postępowanie analogiczne jak przy legalizacji samowoli budowlanej (art. 59f ust.6 PB).

Nadzór budowlany może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania tego obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.

Jeżeli nadzór budowlany stwierdzi w trakcie przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, że obiekt budowlany spełnia warunki, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót (art. 59 ust.2 i 3 ustawy prawo budowlane).

10.6 Komisja odbiorcza

Celem dokonania prawidłowego odbioru robót budowlanych, sprawdzenia ich kompletności i jakości po zakończonym wykonaniu robót budowlanych powołuje się każdorazowo komisję odbiorczą. Przepisy prawa w żaden sposób nie regulują zasad powoływania komisji odbiorczych, ich składu ani zasad działania. Stąd też wiele firm i in. substytucji we własnych wewnętrznych regulaminach określa zasady i sposób funkcjonowania komisji odbiorczych. W umowie o roboty budowlane (kontrakcie) winny być albo określone zasady przeprowadzania odbiorów budowlanych, a w tym skład i kompetencje komisji odbiorczej, albo strony winny uzgodnić, iż przyjmują i akceptują zasady określone w wewnętrznym regulaminie jednej ze stron umowy/kontraktu.

Zasady i sposób funkcjonowania komisji odbiorczej (tzw. regulamin powoływania i działania komisji odbiorczej) powinny określać:

1. Cel powołania komisji odbiorczej, czyli do jakiego zadania powołuje się komisję (odbiór częściowy, etapowy, robót zakrywanych, końcowy, itd.)
2. Kto powołuje komisję.
3. Określenie struktury komisji, a w tym praw, obowiązków oraz odpowiedzialności przypisanych do poszczególnych funkcji w komisji; komisja ta może mieć niestępującą strukturę:
 - a) przewodniczący komisji - osoba kierująca pracami komisji,
 - b) zastępca przewodniczącego komisji – przy mniejszych zadaniach ta funkcja może być zbędna,
 - c) sekretarz – przy mniejszych zadaniach, w zależności od specyfiki odbioru, tą funkcję można łączyć z funkcją przewodniczącego,

d) członkowie komisji:

- ze strony inwestora/zamawiającego, w zależności od rodzaju i specyfiki odbioru:
 - przedstawiciel inwestora, kierownik projektu, koordynator budowy/projektu, itd.,
 - inspektor(rzy) nadzoru inwestorskiego
- ze strony wykonawcy, również w zależności od rodzaju i specyfiki odbioru:
 - przedstawiciele wykonawcy, przedstawiciele podwykonawców,
 - kierownik budowy, kierownik robót,
- przedstawiciel projektanta.

2. Określenie zadań komisji, czyli:

- a) dokonanie oceny zgodności wykonanych robót budowlanych z dokumentacją projektową,
- b) sprawdzenie kompletności wykonanych robót na podstawie umowy/kontraktu i dokumentów z nią związanych, a w tym w zależności od specyfiki budowy/robót między innymi:
 - wszystkich postanowień wynikające z umowy/kontraktu dla określonego zadania,
 - zmian zatwierdzonych przez inwestora/zamawiającego,
 - operatu kolaudacyjnego³⁵,
 - wyników pomiarów kontrolnych oraz badań laboratoryjnych,
 - certyfikatów i deklaracji zgodności zastosowanych na budowie wyrobów budowlanych,
 - oświadczenia kierownika budowy oraz innych dokumentów wynikających z ustawy Prawo Budowlane,
 - wykaz usterek i robót zaległych, sporządzony na dzień wydania Świadectwa Przejęcia Robót³⁶.
- c) sprawdzenie kompletności dokumentacji powykonawczej,
- d) dokonanie wizualnej oceny odbieranych obiektów czy też robót budowlanych.

3. Wskazanie przepisów prawa, które komisja musi uwzględnić w swojej pracy, a więc:

- a) przepisów ustawy Prawo budowlane, wraz z właściwymi z uwagi na charakter budowy lub robót przepisami wykonawczymi (rozporządzeniami) i normami w nich

³⁵ Operat kolaudacyjny – jest to zbiór dokumentów budowy, przygotowanych przez wykonawcę robót w celu ich przekazania Zamawiającemu, stanowiący podstawę odbioru i oceny zgodności wykonanych robót z dokumentacją projektową i kosztorysem. Dokumentami zawartymi w operacie mogą być między innymi: atesty higieniczne dotyczące wbudowanych materiałów, karty gwarancyjne producentów na zamontowane urządzenia, protokoły z badań lub pomiarów.

³⁶ Świadectwo Przejęcia Robót – w procedurach FIDIC jest to dokument wydawany przez Inżyniera Kontraktu, na podstawie wystąpienia (zgłoszenia) wykonawcy o zasadniczym ukończeniu robót objętych kontraktem. Zasadnicze ukończenie robót dotyczy wykonawstwa prac podstawowych z pominięciem wszelkich drobnych prac i wad, które nie rzutują na możliwość oddania całości robót (celu kontraktu) do użytkowania (eksploatacji).

- przywołanymi,
- b) przepisów ustawy Kodeks cywilny,
 - c) postanowień wiążącej strony umowy/kontraktu.
4. Uprawnienia osób wchodzących w skład komisji, a w tym:
- a) dostęp do każdego fragmentu odbieranego obiektu budowlanego, robót budowlanych,
 - b) wgląd we wszelkie dokumenty związane z realizacją robót,
 - c) prawo zgłaszania uwag i wniosków dotyczących kompletności i jakości wykonanych robót budowlanych (z określeniem sposobu ich zgłaszania i drogi służbowej).
5. Określenie imiennej odpowiedzialności członków komisji, a w tym:
- a) obowiązku dochowania tajemnicy wynikającego z prawa do wglądu do wszelkich dokumentów związanych z realizacją robót,
 - b) wynikającej z przepisów ustawy Kodeks cywilny,
 - c) wynikającej z przepisów ustawy Kodeks pracy,
 - d) wynikającej z przepisów np. ustawy o służbie cywilnej.
6. Dokumenty będące podstawą rozpoczęcia prac komisji, np.:
- a) zarządzenie o powołaniu komisji,
 - b) zgłoszenie kierownika budowy robót/objektu do odbioru
 - c) przedłożenie przez kierownika projektu/kierownika budowy Świadectwa Przejęcia Robót.
7. Postępowanie w przypadku konieczności przeprowadzenia dodatkowych badań laboratoryjnych, ewentualnie wskazanie sposobu ich wykonania.
8. Zawartość raportu/protokołu z odbioru robót budowlanych.
9. Zakończenie prac komisji i rozdzielnik raportu/protokołu odbioru robót budowlanych.

10.7 Protokół odbioru robót budowlanych

Protokół odbioru robót budowlanych jest dokumentem przedstawiającym wynik pracy komisji odbiorczej oraz rozstrzygnięcie czy roboty mogą zostać odebrane, czy nie, wraz z wykazem ewentualnych wad.

Wzór protokołu odbioru robót, lub jego opis powinien być określony przez strony w umowie o roboty budowlane, lub w umowie tej zaakceptowany jako element zasad przeprowadzania odbiorów budowlanych określonych w wewnętrznym regulaminie jednej ze stron umowy/kontraktu.

Protokół odbioru robót, w generalnym zarysie, powinien zawierać następujące informacje:

- określenie czego dotyczy (odbiór końcowy, częściowy, robót ulegających zakryciu, itp.),

- oznaczenie stron, czyli zdającego (wykonawcy) i odbierającego (inwestora/zamawiającego),
- datę sporządzenia protokołu – komisja odbiorcza może pracować wiele dni, lecz protokół dokumentujący wynik pracy komisji jest zawsze sporządzany w konkretnym dniu,
- określenie przedmiotu odbioru, jego podstawowych parametrów i lokalizacji,
- skład komisji odbiorczej,
- informacje o podstawie powołania komisji,
- informację o terminowości wykonania robót,
- ocenę:
 - kompletności przygotowanej dokumentacji,
 - zgodności wykonanych robót budowlanych z dokumentacją projektową,
 - kompletności wykonanych robót na podstawie umowy/kontraktu i dokumentów z nią związanych,
 - kompletności dokumentacji powykonawczej,
 - wizualną odbieranych obiektów czy też robót budowlanych,
- wykaz braków, wad i usterek, w tym w dokumentacji:
 - zgłoszonych przed odbiorem (np. w Świadectwie Przejęcia Robót),
 - stwierdzonych w trakcie prac komisji,
- wnioski i zalecenia dotyczące :
 - przedstawionej dokumentacji,
 - przedmiotu odbioru,
 - wykonania dodatkowych badań,
 - wykazanych braków, wad i usterek, zarówno tych zgłoszonych przed odbiorem, jak i stwierdzonych w trakcie odbioru
- rozbieżności pomiędzy stronami, wraz z ustaleniem dalszego postępowania,
- ostateczną decyzję komisji w sprawie odebrania lub nieodebrania prac wraz z uzasadnieniem,
- postanowienia dodatkowe, a w tym między innymi:
 - informacje dotyczące gwarancji,
 - warunki eksploatacji,
- podpisy członków komisji odbiorczej.

Sporządzając protokół należy mieć na względzie, iż:

- powinien być sporządzony minimum w dwóch egzemplarzach³⁷, jeden dla inwestora/zamawiającego, drugi dla wykonawcy, jednakże strony mogą się umówić, iż egzemplarzy będzie więcej, np. dla kierownika projektu/inżyniera kontraktu, projektanta, itp.,
- podpisy członków komisji znajdują się na ostatniej stronie protokołu pod wszystkimi zapisami i nieodpuszczalne jest umieszczanie poniżej podpisów jakiegokolwiek treści, bez ich zaparafowania przez wszystkich członków komisji,
- każda strona protokołu musi być zaparafowana przez wszystkich członków komisji,
- wszelkie poprawki mogą być dokonane przez skreślenie zmienianego lub wadliwego tekstu pojedynczą kreską/linią, tak aby tekst pod nią był czytelny i wpisane nowej lub skorygowanej treści obok, oraz zaparafowanie poprawki/zmiany przez wszystkich członków komisji; tak samo postępujemy z wszelkimi uzupełnieniami i dopiskami,
- protokół po jego sporządzeniu powinien być odczytany wobec wszystkich członków komisji i taka informacja musi być zawarta w protokole.

³⁷ Egzemplarz od kopii odróżnia to, iż na egzemplarzu protokołu/dokumenty są oryginalne podpisy, a na kopii nie. Stąd zaleca się składanie podpisów w kolorze innym niż czarny, np. niebieskim.

11 Kontrola jakości

Marcin Tarłowski

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową lub kontraktem oraz za jakość stosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową, wymaganiami OST³⁸, SST³⁹, PZJ⁴⁰, projektem organizacji robót oraz zgodnie z poleceniami Inspektora nadzoru inwestorskiego. Celem kontroli robót jest takie sterowanie ich przygotowaniem i wykonaniem, aby osiągnąć założoną jakość robót.

11.1 Normy

Podstawowym dokumentem normującym całość zagadnień branży budowlanej w Polsce jest ustawa Prawo budowlane oraz ustawa o systemie oceny zgodności z 30 sierpnia 2002 roku.

Materiały, instalacje, robocizna i wykonawstwo dotyczące i związane z wykonaniem prac będzie zgodne z najnowszymi wersjami polskich przepisów, o ile szczegółowe wytyczne nie stanowią inaczej, a ich jakość nie jest niższa niż tam określona.

11.2 Warunki eksploatacyjne

Wszelkie instalacje i materiały będą zdolne do funkcjonowania w sposób określony w warunkach atmosferycznych i eksploatacyjnych, jakie mogą występować na miejscu budowy.

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości materiałów, musi zapewnić odpowiedni system kontroli, włączając personel, sprzęt, zaopatrzenie i wszystkie urządzenia niezbędne do pobierania próbek, badań materiałów i przeprowadzania prób szczelności oraz robót.

Przed zatwierdzeniem systemu kontroli Inspektor nadzoru inwestorskiego może zażądać od Wykonawcy przeprowadzenia badań w celu zademonstrowania, że poziom ich wykonywania jest zadowalający.

Wykonawca jest zobowiązany przeprowadzać pomiary i badania materiałów oraz robót z częstotliwością zapewniającą stwierdzenie, że roboty wykonano zgodnie z wymaganiami zawartymi w dokumentacji projektowej i Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.

³⁸ OST - ogólna specyfikacja techniczna

³⁹ SST - szczegółowa specyfikacja techniczna

⁴⁰ PZJ - program zapewnienia jakości

Minimalne wymagania co do zakresu badań i ich częstotliwość są określone w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, normach i wytycznych. W przypadku, gdy nie zostały one tam określone inspektor nadzoru inwestycyjnego może ustalić, jaki zakres kontroli jest konieczny, aby zapewnić wykonanie robót zgodnie z umową/kontraktem.

Po stronie wykonawcy jest dostarczenie inspektorowi świadectwa, że wszystkie stosowane urządzenia i sprzęt badawczy posiadają ważną legalizację, zostały prawidłowo skalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań. Inspektor nadzoru inwestycyjnego musi mieć nieograniczony dostęp do pomieszczeń laboratoryjnych w celu ich inspekcji.

Inspektor w imieniu inwestora przekazuje wykonawcy pisemne informacje o jakichkolwiek niedociągnięciach dotyczących urządzeń laboratoryjnych, sprzętu, zaopatrzenia laboratorium, pracy personelu lub metod badawczych. Jeżeli zdarzy się, że niedociągnięcia te będą tak poważne, że mogą wpłynąć ujemnie na wyniki badań, inspektor może natychmiast wstrzymać użycie do robót badanych materiałów i dopuścić je do użycia dopiero wtedy, gdy niedociągnięcia w pracy laboratorium wykonawcy zostaną usunięte i stwierdzona zostanie odpowiednia jakość tych materiałów.

Wszystkie koszty związane z organizowaniem i prowadzeniem badań materiałów ponosi inwestor, o ile w umowie nie postanowiono inaczej (art. 547 KC).

Rolą wykonawcy jest przedstawić do akceptacji inspektora program zapewnienia jakości (PZJ), aby wykazywać stosowanie się do wymagań kontraktu. Program ten będzie zgodny z wymaganiami podanymi w kontrakcie. Inspektor musi być uprawniony do audytu systemu w każdym jego aspekcie.

Szczegółowe informacje na temat wszystkich procedur i dokumentów stwierdzających stosowanie się do nich, muszą być przedkładane inspektorowi nadzoru inwestycyjnego do jego wiadomości, przed rozpoczęciem każdego etapu realizacji. Wykonawca musi przeprowadzać pomiary i badania materiałów oraz robót z częstotliwością zapewniającą stwierdzenie, że roboty wykonano zgodnie z wymaganiami. Minimalne wymagania, co do zakresu badań i ich częstotliwość, są określone w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, normach i wytycznych inwestorskich zawartych w umowie. W przypadku, gdy nie zostały one tam określone, inspektor ustali, jaki zakres kontroli jest konieczny, aby zapewnić wykonanie robót zgodnie z kontraktem.

11.3 Program zapewnienia jakości (PZJ)

Program zapewnienia jakości musi zawierać:

- część ogólną opisującą:
 - organizację wykonania robót, w tym terminy i sposób prowadzenia robót,
 - organizację ruchu na budowie wraz z oznakowaniem robót,
 - bezpieczeństwo i higienę pracy - bhp,
 - wykaz zespołów roboczych, ich kwalifikacje i przygotowanie praktyczne,
 - wykaz osób odpowiedzialnych za jakość i terminowość wykonania poszczególnych elementów robót,
 - system (sposób i procedurę) proponowanej, kontroli sterowania jakością wykonywanych robót,
 - wyposażenie w sprzęt i urządzenia do pomiarów i kontroli (opis laboratorium własnego lub laboratorium, któremu Wykonawca zamierza zlecić prowadzenie badań),
 - sposób oraz formę gromadzenia wyników badań laboratoryjnych, zapis pomiarów, nastaw mechanizmów sterujących a także wyciąganych wniosków i zastosowanych korekt w procesie technologicznym, proponowany sposób i formę przekazywania tych informacji Inżynierowi;
- część szczegółową opisującą dla każdego asortymentu robót:
 - wykaz maszyn i urządzeń stosowanych na budowie z ich parametrami technicznymi oraz wyposażeniem w mechanizmy do sterowania i urządzenia pomiarowo-kontrolne,
 - rodzaje i ilość środków transportu oraz urządzeń do magazynowania i załadunku materiałów, spoiw, lepiszczy, kruszyw itp.,
 - sposób zabezpieczenia i ochrony ładunków przed utratą ich właściwości w czasie transportu,
 - sposób i procedurę pomiarów i badań prowadzonych podczas dostaw materiałów, wytwarzania mieszanek i wykonywania poszczególnych elementów robót,
 - sposób postępowania z materiałami i robotami nie odpowiadającymi wymaganiom.
 - dla każdego typu przeprowadzanych kontroli program zapewnienia jakości powinien opisać typ kontroli, metodę, zakres, czas i częstotliwość przeprowadzania, kryteria dopuszczalności i dokumentację jak również podać kto jest odpowiedzialny za jej wykonanie. (rodzaj i częstotliwość, pobieranie próbek, legalizacja i sprawdzanie urządzeń, itp.).

11.4 Pobieranie próbek

Próbki do badań należy pobierać pobierane losowo. Zaleca się stosowanie statystycznych metod pobierania próbek, opartych na zasadzie, że wszystkie jednostkowe elementy produkcji mogą być z jednakowym prawdopodobieństwem wytypowane do badań.

Inspektor nadzoru inwestorskiego będzie mieć zapewnioną możliwość udziału w pobieraniu próbek. Na zlecenie inspektora wykonawca będzie przeprowadzać dodatkowe badania tych materiałów, które budzą wątpliwość, co do jakości, o ile kwestionowane materiały nie zostaną przez wykonawcę usunięte lub ulepszone z własnej woli. Koszty tych dodatkowych badań pokrywa wykonawca tylko w przypadku stwierdzenia usterek. W przeciwnym przypadku koszty te pokrywa Inwestor.

Pojemniki do pobierania próbek dostarczane są przez wykonawcę i zatwierdzone przez Inspektora nadzoru inwestorskiego. Próbki dostarczone przez wykonawcę do badań wykonywanych przez Inspektora będą odpowiednio opisane i oznakowane, w sposób zaakceptowany przez Inspektora.

11.5 Badania i pomiary

Wszystkie badania i pomiary muszą być przeprowadzone zgodnie z wymaganiami norm. W przypadku, gdy normy nie obejmują jakiegokolwiek badania wymaganego w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, stosować można wytyczne krajowe, albo inne procedury, zaakceptowane przez inspektora nadzoru budowlanego.

Przed przystąpieniem do pomiarów lub badań, wykonawca zobowiązany jest powiadomić inspektora o rodzaju miejsca i terminie pomiaru lub badania. Po wykonaniu pomiaru lub badania, wykonawca sporządza pisemną notę a ich wyniki przedstawia do akceptacji inspektorowi.

11.6 Raporty z badań

Wykonawca zobowiązany jest przekazywać inspektorowi nadzoru inwestorskiego kopie raportów z wynikami badań bezzwłocznie, nie później jednak niż w terminie określonym w programie zapewnienia jakości. Kopie wyników badań należy przekazywać inspektorowi na formularzach według dostarczonego przez niego wzoru lub innych, przez niego zaaprobowanych.

11.7 Badania prowadzone przez Inspektora nadzoru inwestorskiego

Dla celów kontroli jakości i zatwierdzenia, inspektor nadzoru inwestorskiego uprawniony jest do dokonywania kontroli, pobierania próbek i badania materiałów u źródła ich wytwarzania. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić mu wszelką potrzebną do tego pomoc i informacje załączone przez producenta materiałów. Jeżeli załączone informacje producenckie są niewystarczające po stronie wykonawcy leży obowiązek kontaktu i konfrontacji z przedstawicielem producenta lub dystrybutora.

Inspektor, po uprzedniej weryfikacji systemu kontroli robót prowadzonego przez wykonawcę, musi oceniać zgodność materiałów i robót z wymaganiami specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, na podstawie wyników badań dostarczonych przez wykonawcę. Inspektora nadzoru inwestorskiego może pobierać próbki materiałów i zlecać przeprowadzenie badania niezależnie od wykonawcy na swój inwestora. Jeżeli wyniki tych badań wykażą, że raporty wykonawcy są niewiarygodne, to inspektor może polecić wykonawcy lub zlecić niezależnemu laboratorium przeprowadzenie powtórnych lub dodatkowych badań, albo oprzeć się wyłącznie na własnych badaniach przy ocenie zgodności materiałów i robót z kontraktem. W takim przypadku całkowite koszty powtórnych lub dodatkowych badań i pobierania próbek poniesione muszą być przez wykonawcę.

11.8 Certyfikaty i deklaracje

Przed wykonaniem badań jakości materiałów przez Wykonawcę, Inspektor może dopuścić do użycia materiały, które są:

- oznakowany CE, co oznacza, że dokonano oceny jego zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi, albo
- umieszczony w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej, albo
- oznakowany znakiem budowlanym, albo
- posiada deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z:
 - polską normą lub
 - aprobatą techniczną, w przypadku wyrobów, dla których nie ustanowiono polskiej

normy, które spełniają wymogi specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Wykonawca jest zobowiązany do posiadania i przechowywania dokumentów, wprowadzających do obrotu każdą partię wyrobu dostarczoną do robót, określających w sposób jednoznaczny jego cechy. Produkty przemysłowe muszą posiadać atesty wydane przez producenta poparte, w razie potrzeby, wynikami wykonanych przez niego badań. Kopie tych dokumentów i wyniki badań muszą być dostarczane przez wykonawcę inspektorowi nadzoru inwestorskiego na każde jego żądanie.

Materiały posiadające atesty, a urządzenia - ważne legalizacje, mogą być badane w dowolnym czasie. Jeżeli zostanie stwierdzona niezgodność ich właściwości z wymaganiami specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych to takie materiały lub urządzenia zostaną odrzucone.

11.9 Dokumenty zapewnienia jakości

Dzienniki laboratoryjne, atesty materiałów, orzeczenia itp., receptury, wyniki badań kontrolnych itp. oraz inne dokumenty muszą być prowadzone według wymagań programu zapewnienia jakości.

Dokumenty te są najczęściej wymagane podczas odbiorów i prób końcowych robót. Inspektor nadzoru inwestorskiego powinien mieć nieograniczony dostęp do tych dokumentów.

11.10 Przechowywanie dokumentów budowy

Dokumentacja budowy⁴¹ oraz wszelkie inne materiały związane z realizacją Kontraktu muszą być przechowywane na placu budowy w miejscu odpowiednio zabezpieczonym.

Wszystkie próbki i protokoły, przechowuje się w uporządkowany sposób i oznacza według wskazań inspektora nadzoru inwestorskiego. Powinny być przechowywane tak długo, jak to zostanie przez niego zalecone. Wykonawca winien dokonywać w ustalonych z inspektorem czasie archiwizacji, w tym również na nośnikach elektronicznych.

Wszelkie dokumenty budowy muszą być zawsze dostępne dla inspektora, nadzoru budowlanego i przedstawiane do wglądu na życzenie zamawiającego oraz innych uprawnionych organów.

⁴¹ dokumentacji budowy – należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu (art. 3 ust. 13 PB).

11.11 Ogólne zasady obmiaru robót

Obmiar robót będzie określać faktyczny zakres wykonywanych robót zgodnie z kontraktem, w jednostkach ustalonych w przedmiarze robót. Wyniki obmiaru będą wpisane do książki obmiaru. Jakikolwiek błąd lub przeoczenie (opuszczenie) w ilościach podanych w przedmiarze robót w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych lub w pozostałych dokumentach nie zwalnia wykonawcy od obowiązku ukończenia wszystkich robót. Błędne dane zostaną poprawione według instrukcji inżyniera na piśmie.

Obmiar gotowych robót przeprowadzany będzie na bieżąco po ich ukończeniu.

11.12 Zasady określania ilości robót i materiałów

Długości i odległości pomiędzy wyszczególnionymi punktami skrajnymi muszą być wymierzone poziomo wzdłuż linii osiowej. Jeśli specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych właściwe dla danych robót nie wymagają tego inaczej, objętości muszą być liczone w m^3 jako długość pomnożona przez średni przekrój.

11.13 Urządzenia i sprzęt pomiarowy

Wszystkie urządzenia i sprzęt pomiarowy, stosowany w czasie obmiaru robót będą zaakceptowane przez inspektora nadzoru inwestorskiego. Urządzenia i sprzęt pomiarowy zostaną dostarczone przez wykonawcę. Jeżeli urządzenia te lub sprzęt wymagają badań atestujących, to wykonawca będzie posiadać ważne świadectwa legalizacji.

Wszystkie urządzenia pomiarowe będą przez wykonawcę utrzymywane w dobrym stanie, w całym okresie trwania robót.

11.14 Czas przeprowadzania obmiaru

Obmiary muszą być przeprowadzane na bieżąco przed częściowym lub końcowym odbiorem robót.

Obmiar robót zanikających przeprowadza się w czasie ich wykonywania.

Obmiar robót podlegających zakryciu przeprowadza się przed ich zakryciem.

Roboty pomiarowe do obmiaru oraz nieodpłatne obliczenia będą wykonywane w sposób

zrozumiały i jednoznaczny.

Wymiary skomplikowanych powierzchni lub objętości będą uzupełnione odpowiednimi szkicami umieszczonymi na karcie księgi obmiaru. W razie braku miejsca, szkice mogą być dołączone w formie oddzielnego załącznika do księgi obmiaru, którego wzór musi być uzgodniony z inspektorem nadzoru inwestorskiego.

11.15 Zapewnienie jakości w procesie inwestycyjnym

Finalną jakość obiektu budowlanego związana jest w ujęciu w trzech podstawowych kategoriach:

- jakość projektu,
- jakość materiałów budowlanych,
- jakość wykonania i zgodność z projektem.

Sposób zapewnienia jakości został uregulowany normami prawnymi przez liczne organizacje międzynarodowe, jak:

- Międzynarodowa Organizacja Normalizacji (ISO),
- Europejski Komitet Normalizacji (CEN),
- Międzynarodowa Konferencja Akredytacji Laboratoriów (ILAC),
- Organizacja do Spraw Badań w Europie (EUROLAB),
- Europejska Organizacja Jakości (EOQ)
- Europejska Organizacja do Spraw Badań i Certyfikacji (EOTC).

Polskie organizacje zajmujące się w głównej mierze kwalifikacją jakości a koordynującym tę działalność jest Centralne Biuro Jakości Wyrobów.

Międzynarodowa Organizacja Normalizacji (ISO), to autor podstawowych norm przyjmowanych przez CEN oraz Polski Komitet Normalizacji. Zgodnie z międzynarodowymi normami systemu ISO serii 9000, normami europejskimi CEN serii 29000 identycznymi z ISO, oraz polskimi PNEN serii 29000 objęte są działania związane z inwestowaniem.

Normy w systemie ISO uznane przez polskie organizacje, wydawane w języku polskim i angielskim, to jeden z podstawowych regulacji tworzących zasady jednolitego rynku europejskiego pod względem jakości. Przykładowo ISO 9004 reguluje etapy procesu inwestycyjnego od kształtowania wymagań poprzez spełnienie ich wobec użytkownika. W skład normatywnej chronologii zalicza się marketing, wymagania użytkowe, prace badawcze, planowanie i wykonawstwo robót, instalacja urządzeń, przekazanie do użytkowania, naprawy, rozbiórka.

W wyniku ustaleń akceptowanych w krajach o gospodarce rynkowej wdrażana jest strategia

przeciwdziałaniu błędom ludzkim zgodnie z dokumentami:

- „Podręcznik jakości” - określa wszelkie działania w przedsiębiorstwie w celu zapewnienia jakości.
- „Procedury jakości” - opisuje sposoby wykonywania zadań, m.in. odniesienie do dokumentacji projektowej jako źródła jasnych intencji projektanta jej zrozumienie przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego.
- „Programy jakości” - zawierający m.in. schemat organizacji realizacji kontraktu, podziały kompetencji, powiązania uczestników procesu inwestycyjnego, wykaz dokumentów.
- „Plany jakości” - odnoszący się do wyróżnionych faz procesu inwestycyjnego jak projektowanie, z jego ustaleniem założeń, koncepcji konstrukcyjnej i materiałowej, uwzględnieniem wymogów środowiskowych, etc.
- Certyfikacja jakości wyrobów.
- Akredytacja jednostek certyfikujących i badawczych.

Stosowanie procedur jakości są w zasadzie dobrowolne i zależne od inwestora. W pewnym sensie inwestorzy skazani są na zapewnienie jakości na poziomie podstawowym, z powodu certyfikacji wyrobów budowlanych i systemów dopuszczających do obrotu tychże wyrobów, co zostało opisane wcześniej, i jest ściśle uwarunkowane przepisami i zasadami instytucjonalnymi w zgodzie z zapisami Prawa budowlanego i praw zależnych, które ściśle i dość rygorystycznie określają zasady jakie musi spełnić obiekt budowlany, co po zakończeniu procesu inwestycyjnego musi się zakończyć instytucjonalnym i w zgodzie z prawem odbiorem do użytkowania. Oczywiście można uwzględnić aspekty ekonomiczne i życzenia inwestora zależnego od niskiego budżetu, lecz nie zwalnia to nikogo do bezpiecznego, pod każdym względem, budowania wykluczającego, na wszystkich etapach inwestowania, błędy ludzkie.

Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności uwzględnia, w ślad za normami ISO z serii 9000, że system jakości to struktura organizacyjna, podział odpowiedzialności, procedury, procesy i zasoby pozwalające zarządzać jakością. Ustawa powołuje Centrum Badań i Certyfikacji, którego zadaniem jest między innymi certyfikacja systemów jakości oraz akredytacja jednostek certyfikujących.

Ponad to, organy administracji państwowej mogą ustalić poprzez rozporządzenia rodzaje usług, w tym budowlanych, które nie mogą być świadczone na rzecz jednostek podległych tym organom lub świadczone usługi nadzoru nad tymi jednostkami, jeżeli usługodawca nie przedstawi stosownych certyfikatów.

12 **Prawo zamówień publicznych w inwestycjach sektora publicznego**

Michał Substyk

12.1 **Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ)**

Ustawa Prawo zamówień publicznych określa zasady i tryb udzielania zamówień publicznych, środki ochrony prawnej, kontrolę udzielania zamówień publicznych oraz organy właściwe w sprawach uregulowanych w ustawie. Dotyczy ona zatem sektora publicznego oraz inwestycji finansowanych z środków publicznych. Generalnie można zauważyć, iż ustawa ta skupia się na zasadach dokonania wyboru kontrahenta, oraz zawarcia z nim umowy.

Podstawowym elementem w procesie udzielenia jakiegokolwiek zamówienia jest określenie przedmiotu zamówienia. Zapytanie ofertowe to zaproszenie dla kontrahentów do wzięcia udziału w procesie składania ofert, mającego na celu realizację inwestycji lub dostarczenie produktu bądź usługi. Zapytanie ofertowe powinno generalnie zawierać następujące elementy:

- specyfikację przedmiotu oferty,
- specyfikację struktury oferty,
- kryteria pozwalające na obiektywne porównanie ofert, np:
 - cena,
 - doświadczenie firmy, mierzone ilością realizacji określonego typu, referencje od klientów,
 - doświadczenie członków zespołu,
- informacje o składającym ofertę (forma prawna, rok założenia),
- specyfikację dokumentacji, którą oferent musi dołączyć do oferty,

W przypadku ofert składanych na mocy ustawy prawo zamówień publicznych zapytanie składane jest w formie specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ). Przepisy tej ustawy określają, iż specyfikacja istotnych warunków zamówienia powinna zawierać co najmniej (art. 36 ust.1 PZP):

1. nazwę (firmę) oraz adres zamawiającego;,
2. tryb udzielenia zamówienia,
3. opis przedmiotu zamówienia,
4. termin wykonania zamówienia,
5. warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków,

6. wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu,
7. informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
8. wymagania dotyczące wadium,
9. termin związania ofertą,
10. opis sposobu przygotowywania ofert,
11. miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
12. opis sposobu obliczenia ceny,
13. opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert,
14. informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego,
15. wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
16. istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy, jeżeli zamawiający wymaga od wykonawcy, aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach,
17. pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia.

Ponadto, jeżeli zamawiający (art. 36 ust.2 PZP):

1. dopuszcza składanie ofert częściowych, wówczas SIWZ zawiera opis części zamówienia,
2. przewiduje zawarcie umowy ramowej, wówczas SIWZ zawiera maksymalną liczbę wykonawców, z którymi zamawiający zawrze umowę ramową,
3. przewiduje udzielenie zamówień uzupełniających, wówczas SIWZ zawiera informację o przewidywanych takich zamówieniach,
4. dopuszcza składanie ofert wariantowych, wówczas SIWZ zawiera opis sposobu przedstawiania takich ofert oraz minimalne warunki, jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe,
5. dopuszcza porozumiewanie się drogą elektroniczną, SIWZ wówczas zawiera adres poczty elektronicznej lub strony internetowej zamawiającego,
6. przewiduje rozliczenia w walutach obcych, SIWZ wówczas zawiera informacje dotyczące walut obcych, w jakich mogą być prowadzone rozliczenia między zamawiającym a wykonawcą,

7. przewiduje aukcję elektroniczną, SIWZ wówczas zawiera informację o
 - a) przewidywanym wyborze najkorzystniejszej oferty z zastosowaniem aukcji elektronicznej,
 - b) wymaganiach dotyczących rejestracji i identyfikacji wykonawców, w tym wymagania techniczne urządzeń informatycznych,
 - c) informację, które spośród kryteriów oceny ofert będą stosowane w toku aukcji elektronicznej
8. przewiduje ich zwrot kosztów udziału w postępowaniu, wówczas SIWZ zawiera informację o wysokość zwrotu,
9. przewiduje wymagania dotyczące liczby osób, bezrobotnych lub młodocianych w celu przygotowania zawodowego, niepełnosprawnych, lub innych, o których mowa we właściwych przepisach (art. 29 ust.4 pkt. 1 PZP), wówczas SIWZ zawiera:
 - a) wymagania dotyczące liczby tych osób i okresu wymaganego ich zatrudnienia,
 - b) sposobu dokumentowania zatrudnienia tych osób lub utworzenia albo zwiększenia funduszu szkoleniowego,
 - c) uprawnienia zamawiającego w zakresie kontroli spełniania przez wykonawcę powyższych wymagań, oraz sankcji z tytułu niespełnienia tych wymagań.

W postępowaniach, w których wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone przepisach określających kwoty wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej⁴², SIWZ może nie zawierać informacji, dotyczących (art. 36 ust.3 PZP):

- wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu,
- wymagania dotyczące wadium,
- wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

W SIWZ znajduje się również żądanie zamawiającego wskazania przez wykonawcę w ofercie części zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom. Bowiem wykonawca może powierzyć wykonanie zamówienia podwykonawcom, z wyjątkiem przypadku gdy ze względu na specyfikę przedmiotu zamówienia zamawiający zastrzeże w SIWZ, że część lub całość zamówienia nie może być powierzona podwykonawcom (art. 36 ust.4 i 5 PZP).

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest zamieszczana, aż do upływu terminu składania ofert :

⁴² Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 16 grudnia 2011 r. w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej, z późniejszymi zmianami (DzU 2011 nr 282 poz. 1649 i zmiany w DzU 2012 nr 0 poz. 1360)

- na stronie internetowej zamawiającego,
- w ogłoszeniu o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych
- albo publikowana w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

Na wniosek wykonawcy zamawiający przekazuje mu w terminie pięciu dni SIWZ. Jedyne opłaty związane z przekazaniem SIWZ, jakich od wykonawców może żądać zamawiający, to pokrycie koszty ich druku oraz przekazania.

Każdy wykonawca może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie (art. 38 ust.1 PZP). Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami zamawiający przekazuje wykonawcom, którym przekazał specyfikację istotnych warunków zamówienia, bez ujawniania źródła zapytania, a jeżeli specyfikacja jest udostępniana na stronie internetowej, zamieszcza na tej stronie (art. 38 ust.2 PZP). Zamawiający może również zwołać zebranie wszystkich wykonawców w celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a jeżeli specyfikacja jest udostępniana na stronie internetowej, informację o terminie zebrania zamieszcza także na tej stronie. W takim przypadku zamawiający sporządza informację zawierającą zgłoszone na zebraniu pytania o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz odpowiedzi na nie, bez wskazywania źródeł zapytań. Informację z zebrania zamawiający doręcza niezwłocznie wykonawcom, którym przekazano specyfikację istotnych warunków zamówienia, a jeżeli specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest udostępniana na stronie internetowej, zamieszcza tą informację także na tej stronie (art. 38 ust.3 PZP).

W uzasadnionych przypadkach zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Dokonaną zmianę specyfikacji zamawiający przekazuje niezwłocznie wszystkim wykonawcom, którym przekazano specyfikację istotnych warunków zamówienia, a jeżeli specyfikacja jest udostępniana na stronie internetowej, zamieszcza ją także na tej stronie. Jeżeli w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego zmiana treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia prowadzi do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu, jeżeli wartość zamówienia jest (art. 38 ust.4 i 4a PZP):

1. mniejsza niż kwoty określone przepisach określających kwoty wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej, zamawiający zamieszcza ogłoszenie o zmianie ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych,
2. równa lub przekracza kwoty określone w przepisach, o których mowa wyżej, zamawiający przekazuje Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej ogłoszenie dodatkowych informacji, informacji o niekompletnej procedurze lub sprostowania, drogą elektroniczną.

Jeżeli w wyniku zmiany treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, nieprowadzącej do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu, jest niezbędny dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, zamawiający przedłuża termin składania ofert i informuje o tym wykonawców, którym przekazano specyfikację istotnych warunków zamówienia, oraz zamieszcza informację na stronie internetowej, jeżeli specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest udostępniana na tej stronie (art. 38 ust.6 PZP).

12.2 Rola SIWZ w procesie inwestycyjnym i ich przygotowanie

W procesie inwestycyjnym specyfikacja istotnych warunków zamówienia wieńczy pierwsze etapy tego procesu, czyli przede wszystkim planowanie i przygotowanie inwestycji, a w zależności od specyfiki zamówienia również projektowanie i otwiera drogę realizacji inwestycji. Realizację inwestycji zamyka odbiór jej od wykonawcy. Później, w trakcie eksploatacji, zamawiający może mieć już tylko żal do siebie za złe zaplanowanie i przygotowanie inwestycji, a w tym i niewłaściwe, czy też niedbałe przygotowanie SIWZ. W inwestycjach sektora publicznego rola SIWZ jest kluczowa, gdyż w tym dokumencie oraz dokumentacji z nim związanej winien być precyzyjnie określony przedmiot inwestycji oraz sposób jej zrealizowania.

Ustawa Prawo zamówień publicznych niezwykle po macoszemu traktuje ten element SIWZ, jedynie podając w art. 36 ust.1 pkt. 3, iż specyfikacja ma zawierać „opis przedmiotu zamówienia”. W pozostałych przepisach tej ustawy, ustawa koncentruje się na wszelkich elementach formalnych przeprowadzenia postępowania przetargowego, tak jakby najważniejszą rzeczą była ochrona od odpowiedzialności osób przygotowujących przetargi. Efekt takiego działania jest aż nadto dobrze widoczny w naszej rzeczywistości, a w szczególności w inwestycjach sektora publicznego. Inwestycje te są realizowane nieterminowo, z wadami, a koszty ich realizacji są horrendalne, nawet w porównaniu z analogicznymi inwestycjami realizowanymi w krajach wysoko rozwiniętych. Przy tym kuriozalnym jest fakt, iż głównym kryterium doboru kontrahentów jest najniższa cena, czyliż teoretycznie inwestycje powinny być realizowane najniższym kosztem. Ale to tylko teoria, która daleka jest od rzeczywistości. Państwowe organy kontrolne, jak np. prokuratura, nie są w stanie znaleźć winnych, gdyż postępowania przetargowe zostały przeprowadzone zgodnie z literą prawa, czyli ustawą Prawo zamówień publicznych.

Przygotowując SIWZ warto zwrócić uwagę na zapis art. 36 ust.pkt. 16 ustawy Prawo zamówień publicznych mówiący, iż specyfikacja powinna zawierać „istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy, jeżeli zamawiający wymaga od wykonawcy, aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach”. Czyliż

przygotowując SIWZ dla inwestycji budowlanej należałoby przygotować pełną umowę o roboty budowlane, zawierającą wszystkie te elementy, które zostały bardzo szczegółowo opisane w treści niniejszej publikacji (rozdział 3: „Postanowienia umowy o roboty budowlane w zakresie odbioru inwestycji budowlanej”). To ogrom pracy, któremu być może przy małym zadaniu inwestycyjnym lub remontowym może sprostać jedna osoba. Generalnie, dokumenty niezbędne do przygotowania umowy o roboty budowlane, oraz sama umowa, powinny być przygotowywane przez zespół pracowników, lub przez poszczególne komórki jednostki organizacyjnej.

Za przygotowanie SIWZ oraz umowy o roboty budowlane, będącej elementem SIWZ, zgodnie z art. 2 ust.3 ustawy Prawo zamówień publicznych odpowiada kierownik zamawiającego. Jest to osoba lub organ pełniący w inwestycyjnym procesie budowlanym rolę kierownika projektu. To niezwykle ważna funkcja i związana z nią odpowiedzialność. Bowiem kierownik projektu (ang. *Project Manager*) to wysokiej klasy specjalista w dziedzinie zarządzania projektami. Jest on odpowiedzialny za realizację poszczególnych etapów procesu inwestycyjnego, to jest za planowanie, przygotowanie, projektowanie, realizację i odbiór projektu. Podstawowym zadaniem kierownika projektu jest zapewnienie osiągnięcia założonych celów zadania inwestycyjnego (→ planowanie w procesie inwestycyjnym), zrealizowanie inwestycji spełniającego założone wymagania techniczne i parametry eksploatacyjne. Jest on imiennie odpowiedzialny za efekt końcowy realizowanego projektu. Do kluczowych obowiązków kierownika projektu zaliczamy planowanie inwestycji, określenie rzeczywistych celów inwestycji, ustalenie wymagań technicznych i eksploatacyjnych, oraz nadzór nad przygotowaniem kluczowych dokumentów, jak np. SIWZ i umowy. Odpowiada on za przygotowanie i przebieg przetargów oraz wybór kontrahentów. Osoba, lub zespół ustanowiony jako kierownik projektu winien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu:

- znajomości branży,
- znajomości jednostki organizacyjnej na rzecz której pracuje,
- wiedzy i umiejętności zarządzania, a w tym:
 - przedsiębiorstwem (jednostką organizacyjną),
 - personelem,
 - finansami

Wymagania dotyczące kwalifikacji i umiejętności kierownika projektu są bardzo wysokie, stąd wynagrodzenia takich osób w sektorze prywatnym to wielokrotność średniej krajowej. Nie można się temu dziwić, skoro od takiej osoby, lub zespołu osób zależy efekt inwestycji, której wartość nie rzadko mierzona jest w miliardach złotych.

Zatem aby, mając na względzie oczekiwany efekt inwestycji, prawidłowo przygotować

SIWZ, jednostka organizacyjna, która zamierza przeprowadzić inwestycję winna:

- ustanowić kierownika projektu (kierownik zamawiającego zgodnie z zapisami ustawy Prawo zamówień publicznych) i dać mu odpowiednie uprawnienia do realizacji powierzonego zadania,
- przeprowadzić planowanie w procesie inwestycyjnym, którego wynikiem będzie zdefiniowanie inwestycji,
- przeprowadzić przygotowanie procesu inwestycyjnego; po zrealizowaniu tego etapu można przygotowywać przetarg na wykonanie prace projektowych, gdyż mamy już ustalone wymagania merytoryczne do projektowania, które można zawrzeć w SIWZ oraz projekcie umowy o prace projektowe,
- przeprowadzić projektowanie przedmiotu inwestycji; po zrealizowaniu tego etapu można przygotowywać przetarg na realizację inwestycji (roboty budowlane), gdyż mamy już ustalone wymagania merytoryczne niezbędne do przygotowania umowy o roboty budowlane, które to wymagania można zawrzeć w SIWZ oraz projekcie samej umowy o roboty budowlane,
- przeprowadzić realizację inwestycji i dokonać odbiorów w według zasad i parametrów określonych i zawartych w umowie o roboty budowlane (kontrakcie).

W przygotowywaniu oraz opiniowaniu materiałów do SIWZ, oraz umów, powinni brać udział specjaliści (albo komórki organizacyjne w jednostce) różnych branż i dziedzin, a w tym:

- branże merytorycznie związane z projektem inwestycyjnym, dobrane w zależności od specyfiki i rodzaju inwestycji,
- branże finansowe, a w tym związane z pozyskiwaniem środków finansowych, zarządzaniem tymi środkami, rozliczaniem ich, oraz podatkami,
- prawnicy, specjalizujący się w określonego rodzaju procesach inwestycyjnych,
- branże zajmujące się eksploatacją gotowych obiektów budowlanych.

Za skompletowanie materiałów i zebranie ich w jedną całość, czyli SIWZ, odpowiada kierownik projektu/kierownik zamawiającego. Osoba lub organ ten winien dalej odpowiadać za inwestycję, jej realizację i odbiory, przynajmniej aż do zakończenia okresu rękojmi. Całkowite rozliczenie inwestycji następuje po okresie rękojmi i/lub gwarancji. Wówczas należy dokonać oceny nie tylko przedsięwzięcia, ale również i osób odpowiedzialnych za jego realizację i efekt końcowy. Taka ocena umożliwia w przyszłości dobór właściwych osób do prowadzenia kolejnych inwestycji. Bowiem sukces inwestycji w bardzo dużym stopniu zależy od umiejętności i kompetencji osób odpowiedzialnych za realizację procesu inwestycyjnego.

12.3 SIWZ a umowa o roboty budowlane

Jak już wspomniano wcześniej, art. 36 ust.1 pkt. 16 ustawy Prawo zamówień publicznych stanowi, iż wzór umowy o roboty budowlane, ogólne warunki umowy albo istotne dla stron postanowienia tej umowy winne wchodzić w skład SIWZ. Przygotowując SIWZ dla potrzeb przetargu na wykonanie robót budowlanych należy przygotować umowę o roboty budowlane. Do przygotowania tej umowy niezbędne jest przygotowanie wszystkich jej elementów, które zostały szczegółowo opisane w rozdziale 3 niniejszej publikacji, a w tym:

- zakres rzeczowy robót, w tym projekt,
- przedmiar robót, czyli opis robót budowlanych w układzie rzeczowo-chronologicznym (dla robót remontowych i rozbiórkowych podstawowy składnik dokumentacji),
- wskazówki i wymagania inwestorskie dotyczące organizacji i wykonywania robót budowlanych, a w tym specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,
- wzajemne obowiązki stron, a w tym np. zgoda inwestora na zawarcie umowy z podwykonawcą, czy też zgoda na dostarczenie materiałów budowlanych przez inwestora,
- harmonogram realizacji robót budowlanych,
- terminy wykonania zobowiązań wynikających z umowy,
- warunki wprowadzania zmian do umowy,
- wielkość wynagrodzenia (wartość robót) i warunki jego wypłaty,
- kary umowne (muszą być zawsze ustalane o parametry obiektywne, wymierne i policzalne, np. dni zwłoki; niedopuszczalne jest natomiast naliczanie kar umownych w oparciu o parametry uznaniowe, np. za złą jakość),
- warunki odstąpienia od umowy.

Do przygotowania powyższych elementów muszą być opracowane:

- projekt budowlany,
- wytyczne do realizacji robót budowlanych, a w tym wskazówki i wymagania inwestorskie dotyczące organizacji i wykonywania oraz odbiorów robót budowlanych,
- harmonogramy realizacji robót budowlanych:
 - ogólny harmonogram realizacji robót budowlanych z podziałem zadania na etapy,
 - szczegółowe harmonogramy dla poszczególnych robót (etapów),
- przedmiar robót, czyli opis robót budowlanych w układzie rzeczowo-chronologicznym,
- kosztorys inwestorski,
- projekt organizacji robót budowlanych.

Powyższe materiały wchodzi w skład „opis przedmiotu zamówienia” czyli integralnego składnika

SIWZ (art. 36 ust.1 pkt. 3 PZP).

Reasumując:

- nie można prawidłowo przygotować SIWZ dla przetargu o roboty budowlane lub realizację inwestycji, nie mając przygotowanej umowy o roboty budowlane,
- nie można prawidłowo przygotować umowy o roboty budowlane, nie mając opracowanych ww. materiałów i opracowań, a w tym dokumentacji projektowej,
- nie można przygotować ww. materiałów i opracowań, jeśli inwestycja nie będzie odpowiednio przygotowana, a w tym między innymi nie będzie wykonana analiza due dilligence terenu inwestycyjnego, ustalenie koncepcji funkcjonalno-użytkowej, wymagań architektonicznych, materiałowych i technologicznych, studium wykonalności, biznes-planu,
- nie można przeprowadzić przygotowania inwestycji, bez uprzedniego jej zaplanowania i zdefiniowania, a w tym co najważniejsze ustalenia celu dla jakiego realizowana jest inwestycja.

Dla przygotowania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla przetargów o roboty budowlane lub na realizację inwestycji należy zrealizować wszystkie poprzedzające etapy procesu inwestycyjnego i opracować wszystkie niezbędne dokumenty do przygotowania umowy o roboty budowlane.

Literatura

1. Gliniecki A. red. praca zbiorowa. Prawo budowlane. Komentarz. LexisNexis. 2012.
2. Jacewicz A. R.: Rozliczenia w kontraktach na roboty inżynieryjno-budowlane według warunków kontraktowych FIDIC; Buduj z głową kwartalnik kosztorysanta; 4/2003
3. Jaworski K.M.: Metodologia projektowania realizacji budowy. PWN. Warszawa 1999.
4. Korzeniewski Wł. Przygotowanie inwestycji budowlanych. Studium przedprojektowe. Polcen. Warszawa 2004.
5. Korzeniewski Wł. Kierowanie i nadzór nad budową w świetle prawa. Polcen. Warszawa 2009.
6. Korzeniewski Wł. Kstosowanie prawa budowlanego. Polcen. Warszawa 2006.
7. Lapierre Ł. Umowa o roboty budowlane oraz umowy towarzyszące. PCB. Warszawa 2002.
8. McKellar J., Hanauer J., Berkman R. Bohn A.: Materiały z międzynarodowego seminarium. Instytut Nieruchomości. Kraków 1992.
9. Neufert E. Podręcznik projektowania architektoniczno-budowlanego, Arkady, Warszawa 2004.
10. Nowicki J.: Kształtowanie środowiska. Architektura i urbanistyka w perspektywie przełomu stuleci. Oficyna Wydawnicza Wyższej Szkoły Ekologii i Zarządzania w Warszawie. Warszawa 2001.
11. Skórka G.: Dopuszczenie do zastosowania wyrobu budowlanego w obiekcie budowlanym - cz. I i II; Inżynier Budownictwa; Wydawnictwo Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa; Warszawa 2012.
12. Werner W.A.: Procedury inwestowania. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej. Warszawa 2004.
13. Werner W.A.: Proces inwestycyjny dla architektów. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej. Warszawa 2000.
14. Rozporządzenie Rady Ministrów z 2 października 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad finansowania inwestycji z budżetu państwa (DzU Nr 133, poz. 1480).
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (DzU 2002 nr 108 poz. 953).
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (DzU Nr 120, poz. 1126).

17. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (DzU 2003 Nr 120 poz. 1127, z późn. zmianami).
18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, do użytkowania których można przystąpić po przeprowadzeniu przez właściwy organ obowiązkowej kontroli (DzU Nr 120 poz. 1128).
19. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych (DzU Nr 120 poz. 1130).
20. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (DzU Nr 120 poz. 1134).
21. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23 lipca 2003 r. w sprawie w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (DzU Nr 132 poz. 1231).
22. Rozporządzenie Ministra Finansów z 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej architektów oraz inżynierów budownictwa (DzU 2003, Nr 220, poz. 2174).
23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (DzU 2004, Nr 130, poz. 1389).
24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004 r. w sprawie systemów oceny zgodności, wymagań, jakie powinny spełniać notyfikowane jednostki uczestniczące w ocenie zgodności, oraz sposobu oznaczania wyrobów budowlanych oznakowaniem CE (DzU 2004 Nr 195, poz. 2011).
25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (DzU 2004 Nr 198 poz. 2041)
26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (DzU 2004 Nr 202 poz. 2072).
27. Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU Nr 207, poz. 2109).
28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 8 listopada 2004 r. w sprawie aprobat

- technicznych oraz jednostek organizacyjnych upoważnionych do ich wydawania (DzU 2004 Nr 249 poz. 2497)
29. Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (DzU Nr 231, poz. 1397).
30. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU 2002 Nr 75 poz. 690 z późn. zmianami).
31. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DzU z 2012, poz. 462 z późn. Zmianami).
32. Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2012 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu (DzU 2012 nr 0 poz. 1468).
33. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego I Rady (WE) NR 764/2008 z 9 lipca 2008 r. ustanawiające procedury dotyczące stosowania niektórych krajowych przepisów technicznych do produktów wprowadzonych legalnie do obrotu w innym państwie członkowskim oraz uchylające decyzję nr 3052/95/WE (DzU UE 13.8.2008 L 218/21)
34. Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity – DzU z 2013 poz. 267).
35. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (DzU 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zmianami).
36. Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Tekst jednolity - DzU z 2013 poz. 707).
37. Ustawa z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity - DzU z 2006 nr 90 poz. 631).
38. Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - DzU z 2010 nr 243 poz. 1623).
39. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - DzU z 2010 nr 102 poz. 651).
40. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity - DzU z 2003 nr 99 poz. 919).
41. Ustawa z 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (DzU 2000 nr 122 poz. 1321).
42. Ustawa z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity - DzU 2008 nr 25 poz. 150).
43. Ustawa z 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jednolity - DzU 2010 Nr 138 poz. 935).
44. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - DzU z 2012 poz. 647).

45. Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DzU 2003 nr 162 poz. 1568).
46. Ustawa z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Tekst jednolity – DzU z 2013 Nr 0 poz. 907).
47. Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity DzU 2013 Nr 0 poz. 627).
48. Ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (DzU 2004 Nr 92 poz. 881).
49. Ustawa z 6 grudnia 2006 o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (tekst jednolity DzU 2009 nr 84 poz. 712)
50. Ustawa z 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (DzU 2009 nr 19 poz. 100).
51. Ustawa z 27 sierpnia 2009 r. Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (DzU 2009 nr 157 poz. 1241)
52. Ustawa z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity - DzU 2013 nr 0 poz. 885).
53. Wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 1997 r. sygn. akt II CKN 28/97.