

UCZESTNICZY PROCESU BUDOWLANEGO

Inwestor

Obowiązkiem osoby, która podejmuje się budowy - czyli inwestora - jest zorganizowanie procesu budowy i zapewnienie w nim udziału osób posiadających uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. projektanta, kierownika budowy, w miarę potrzeb - inspektora nadzoru inwestorskiego.

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

- opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia,
- objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
- opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- wykonania i odbioru robót budowlanych,
- w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem tych robót - przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie oraz zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego (art. 18 Prawa budowlanego).

Inwestor ma obowiązek zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ (powiatowego inspektora nadzoru budowlanego lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego) oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:

- oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, stanowiącego podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa powyżej,
- informację zawierającą dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia zamieszczone w ogłoszeniu, które kierownik budowy ma obowiązek umieścić na budowie lub rozbiórce (art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego).

Inspektor nadzoru inwestorskiego

Inspektor nadzoru inwestorskiego działa na budowie w imieniu inwestora, chroni jego interesy i dba o jakość wykonywanych robót budowlanych. Decyzję o potrzebie ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego podejmuje inwestor (art. 18 ust. 2 Prawa budowlanego).

Jednakże w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko, organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę może w tejże decyzji nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego przez projektanta (art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego).

Oceny czy w konkretnym przypadku zachodzą wyżej wymienione okoliczności dokonuje właściwy w sprawie organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Natomiast organ ma zawsze obowiązek określenia w decyzji o pozwoleniu na budowę wymogu ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli dotyczy ono obiektów budowlanych, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554).

Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego jest wymagane w wypadku dużych i skomplikowanych budynków, np. wysokich bloków, biurowców, mostów, dróg, a także obiektów budowlanych mogących mieć wpływ na środowisko, nie jest natomiast wymagane przy budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub innych niewielkich obiektów.

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

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

Projektant

Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

- opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, ze zm.), lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 i art. 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, ze zm.), wymaganiami ustawy - Prawo budowlane, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 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 technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 881);
- 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 inwestorskiego (art. 20 ust 1 Prawa budowlanego).

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 szczególnych (art. 20 Prawa budowlanego).

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 budowlanych (art. 21 Prawa budowlanego).

Do zadań projektanta należy również sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub w przypadku nałożenia takiego obowiązku przez właściwy organ (art. 18 ust. 3, art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego).

Kierownik budowy

Przed rozpoczęciem budowy obowiązkiem kierownika jest sporządzenie lub zapewnienie sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Plan ten sporządza się w przypadku dużej pracochłonności prowadzonych robót (gdy 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 gdy w trakcie budowy wykonywany będzie przynajmniej jeden rodzaj wymienionych niżej robót:

- których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości;
- przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
- stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
- prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych;
- stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
- prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
- 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 (art. 21a Prawa budowlanego).

Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy (art. 22 Prawa budowlanego):

- protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz z znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i

kulturowego;

- prowadzenie dokumentacji budowy;

- zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;

koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:

a/ przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno,

b/ przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów;

- koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

- wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;

- podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;

- wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;

- zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;

- realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy;

- zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;

- przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;

- zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia kierownika budowy:

a/ o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,

b/ o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu.

Kierownik ma również prawo występować do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy oraz ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych (art. 23 Prawa budowlanego).

Nie wolno łączyć funkcji kierownika budowy z funkcją inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 24 Prawa budowlanego).