



■ Wytyczanie obiektu można rozpocząć dopiero siedem dni po złożeniu zawiadomienia w powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego

Jakich jeszcze formalności trzeba dopełnić?

Jeśli mamy wykonywać roboty budowlane objęte obowiązkiem zgłoszenia, po odczekaniu 30 dni możemy rozpocząć prace i nie musimy załatwiać już żadnych dodatkowych formalności.

Przed rozpoczęciem budowy obiektu, na który jest wymagane pozwolenie, **inwestor musi:**

- zatrudnić kierownika budowy;
- pobrać z powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego dziennik budowy (musi być ostemplowany);
- zawiadomić powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o planowanym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na siedem dni przed ich rozpoczęciem (wzór zawiadomienia znajdziesz na stronie www.murator.pl);
- złożyć razem z powyższym zawiadomieniem pisemne oświadczenie

kierownika budowy (robót) stwierdzające przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi) oraz zaświadczenie o jego przynależności do odpowiedniej izby samorządu zawodowego (na przykład regionalnej izby inżynierów budownictwa);

- w razie ustanowienia nadzoru inwestorskiego – złożyć dodatkowo oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego wraz z zaświadczeniem o przynależności inspektora do odpowiedniej izby samorządu zawodowego;
- spisać umowę z wykonawcą.

Potem kierownik budowy musi umieścić na placu budowy tablicę informacyjną oraz zabezpieczyć teren tak, aby nikt przypadkiem nie wpadł do wykopu lub w inny sposób nie był narażony na niebezpieczeństwo.

Po co kierownik budowy?

Przy budowie obiektów wymagających pozwolenia inwestor musi obowiązkowo zatrudnić kierownika budowy. To on pokieruje pracami, zadba o bezpieczeństwo na budowie i prawidłowe wykonywanie robót oraz poprowadzi dziennik budowy.

Do obowiązków kierownika budowy należy w szczególności:

- protokolarne przejęcie od inwestora i zabezpieczenie terenu budowy;
- prowadzenie dziennika budowy i przechowywanie innych dokumentów: opinii, protokołów sprawdzeń i odbiorów;
- zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu;
- zorganizowanie i kierowanie budową w sposób zgodny z projektem, pozwoleniem na budowę i przepisami prawa;
- zapewnienie bezpieczeństwa na budowie;
- wstrzymanie robót budowlanych w razie stwierdzenia zagrożenia oraz poinformowanie o tym właściwego organu;
- zawiadomienie inwestora o wstrzymaniu robót

budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;

- realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy na przykład przez inspektora nadzoru inwestorskiego;
 - zgłaszanie inwestorowi odbioru robót ulegających zakryciu (na przykład fundamentów);
 - dopilnowanie dokonania wymaganych prawem prób i odbiorów instalacji oraz urządzeń technicznych, a także przewodów kominowych;
 - przygotowanie dokumentacji powykonawczej;
 - zgłoszenie obiektu do odbioru poprzez odpowiedni wpis do dziennika budowy;
 - dopilnowanie usunięcia stwierdzonych wad.
- Jeśli zlecamy budowę domu w całości jednej firmie, to zazwyczaj zatrudnia ona swojego kierownika budowy. Będzie on wtedy pilnował przede wszystkim interesów wykonawcy. W takiej sytuacji warto zatrudnić inspektora nadzoru inwestorskiego.



Rada Muratora



Zawsze spisuj umowy z osobami, którym powierzasz budowę domu. Z umów powinno jasno wynikać, kto i do czego się zobowiązał oraz w jakim terminie. Gdy będziesz miał spisana umowę, łatwiej Ci będzie dochodzić swoich praw, gdy druga strona nie dotrzyma

terminu lub źle wykona powierzone prace. Możesz skorzystać z naszych wzorów umów z wykonawcą robót budowlanych, kierownikiem budowy i inspektorem nadzoru inwestorskiego. Są dostępne na stronie www.murator.pl.



■ Strop i schody z ułożonym zbrojeniem przygotowane do zabetonowania – wcześniej jednak wskazana jest wizyta inspektora nadzoru inwestorskiego, który sprawdzi poprawność wykonania prac

Po co inspektor nadzoru inwestorskiego?

Jest to osoba, która ma na budowie chronić interesy inwestora, czyli dbać o jakość wykonywanych prac. Dobrze jest zatrudnić do pełnienia tej funkcji zaufaną osobę lub kogoś poleconego przez innych inwestorów. *Prawo budowlane* nie wymaga zatrudniania inspektora przy budowie domów jednorodzinnych lub innych niewielkich obiektów, na przykład garaży. Jego zatrudnienie jest natomiast obowiązkowe w wypadku dużych i skomplikowanych budynków (wysokich bloków czy biurowców), a także obiektów mogących mieć wpływ na środowisko (na przykład zakładów przemysłowych).

Do obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy w szczególności:

- reprezentowanie inwestora na budowie oraz kontrola zgodności jej realizacji z projektem i przepisami prawa oraz

zasadami wiedzy technicznej;

- kontrolowanie jakości wykonywanych robót i użytych materiałów;
- sprawdzanie i odbiór robót ulegających zakryciu, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych urządzeń, instalacji oraz w odbiorze obiektu;
- potwierdzanie faktyczności wykonanych robót oraz usuwanie wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy na żądanie inwestora.

Podczas wykonywania swoich obowiązków inspektor ma prawo wydawać kierownikowi budowy polecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy dotyczące: usunięcia nieprawidłowości, wykonania prób lub ekspertyz, dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie materiałów i urządzeń oraz naprawy źle wykonanych robót.



KTO PROWADZI DZIENNIK BUDOWY I CO SIĘ W NIM WPISUJE

Rejestruje się w nim przebieg budowy oraz wszystkich zdarzeń mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy, rozbiórki lub montażu.

Wpisy w dzienniku powinny być opatrzone datą i podpisem osoby wpisującej:

- inwestora,
- projektanta,
- kierownika budowy,
- inspektora nadzoru inwestorskiego,
- kierownika robót budowlanych,
- geodety,
- pracowników nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli.



CO TRZEBA PODAĆ NA TABLICY INFORMACYJNEJ

- Określenie rodzaju robót budowlanych oraz adres ich prowadzenia;
- numer pozwolenia na budowę oraz nazwę, adres i numer telefonu właściwego organu nadzoru budowlanego;
- imię i nazwisko (nazwę firmy), adres i numer telefonu inwestora;
- imię i nazwisko (nazwę firmy), adres i numer telefonu wykonawcy robót budowlanych;
- imiona, nazwiska, adresy i numery telefonów:
 - kierownika budowy,
 - kierowników robót,
 - inspektora nadzoru inwestorskiego,
 - projektantów;
- numery telefonów alarmowych policji, straży pożarnej, pogotowia;
- numer telefonu okręgowego inspektora pracy.



KTO KIERUJE BUDOWĄ, KTO NADZORUJE

Funkcje te mogą pełnić jedynie osoby mające stosowne uprawnienia budowlane potwierdzone wpisem do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane prowadzonego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Ale to nie wszystko. Muszą oni należeć do odpowiedniej izby samorządu zawodowego. **Uwaga!** Ta sama osoba nie może pełnić jednocześnie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego na jednej budowie.