

# PROCES INWESTYCYJNO REMONTOWY

TECHNICZNE ASPEKTY  
ZARZĄDZANIA  
NIERUCHOMOŚCIAMI

# HARMONOGRAM ZAJĘĆ

- .. SPOSOBY OKREŚLANIA POTRZEB REMONTOWYCH
- .. ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU LUB JEGO CZĘŚCI
- .. DECYZJE ADMINISTRACYJNE W PROCESIE INWESTYCYJNO REMONTOWYM
- .. OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM PRAC BUDOWLANYCH

# POTRZEBY REMONTOWE

- Podstawą kwalifikacji robót remontowych są protokoły okresowych kontroli stanu technicznego zgodnie z Art. 62 Ustawy Prawo Budowlane
- Zgodnie z Rozdziałem 3 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. W sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z dnia 9 września 1999r) sporządza się odpowiednie zestawienie zawierającej podział na poszczególne roboty remontowe.

# Zestawienie robót remontowych

- Roboty konserwacyjne – są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektu, instalacji oraz urządzeń technicznych w stałym nie pogorszonym stanie technicznym. Obejmują prace w zakresie drobnych uszkodzeń,
- Naprawy bieżące – roboty budowlane polegające na zapobieganiu trwałego uszkodzenia obiektu bądź jego elementu. Naprawy bieżące dzielimy dodatkowo na prace planowane oraz interwencyjne.
- Naprawy główne – roboty budowlane obejmujące główne elementy budynku bądź instalacji. Obejmują znaczne nakłady finansowe oraz wymuszają przygotowanie odpowiedniej dokumentacji formalno prawnej i technicznej.

# Plan robót remontowych

- Każdy plan powinien być sporządzony zgodnie z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
  - Eliminację zagrożenia bezpieczeństwa,
  - Zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektu,
  - Spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - Zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,



# Podczas remontu budynku należy zapewnić :

- Realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów,
- Bezpieczeństwo użytkowników oraz osób trzecich,
- Stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali.

# Realizacja robót bieżących

- .. Wszystkie prace zakwalifikowane w planie remontowym jako bieżące należy poddać stosowanej kalkulacji,
- .. Kalkulacja nazywana jest KOSZTORYSEM , w którym to znajdują się poszczególne elementy składowe realizacji robót wraz z kosztami materiałów, kosztami robocizny oraz kosztami sprzętu,
- .. W chwili kiedy znamy dokładny zakres prac wraz z kalkulacją kosztów realizacji możemy przystąpić do wyboru wykonawcy,
- .. Wykonawca ma prawo otrzymać od Inwestora (Zarządcy) przedmiar robót, który określa zakres prac i parametry ilościowe danych robót,
- .. W przypadku wykonywania REMONTU danego elementu budynku lub całego budynku, zgodnie z Art. 30 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane, Właściciel lub Zarządca zobowiązany jest powiadomić właściwy organ architektoniczny o zamierzeniu rozpoczęcia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. W tym przypadku zgłoszenie należy złożyć w terminie min. 30 dni przed planowanym rozpoczęciem robót.
- .. W przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków , prace remontowe każdorazowo wymagają uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,

# Roboty główne

- .. Podobnie jak w przypadku robót bieżących należy opracować szacunkowy kosztorys realizacji robót na podstawie wskaźników wycen prac budowlanych,
- .. W większości roboty główne (budowlane i instalacyjne) wymagają przygotowania stosownej dokumentacji technicznej i formalno prawnej,
- .. W zakresie dokumentacji technicznej zawierają się dokumentacje projektowe (budowlane i wykonawcze) w zakresie niezbędnym do realizacji robót, kosztorysy inwestorskie zawierające szczegółowe koszty realizacji robót, wytyczne do planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,
- .. Zarówno przy zleceniu zewnętrznej jednostce opracowania dokumentacji jak również w późniejszym etapie zlecenia realizacji robót zalecanym elementem jest opracowanie **SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**,
- .. Dokumentacji technicznej towarzyszy szereg dokumentów formalno prawnych umożliwiających realizację zadania w tym m.in. Uzgodnienia, opinie, warunki techniczne i decyzje,
- .. Efektem finalnym umożliwiającym przystąpienie do realizacji robót jest **UPRAWOMOCNIONA DECYZJA POZWOLENIA NA WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH** lub zgłoszenie właściwemu organowi administracji architektonicznej wykonania robót nie wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,



# DECYZJE ADMINISTRACYJNE ORAZ DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE

- .. Pozwolenie na budowę – decyzja zezwalająca na rozpoczęcie budowy lub wykonywanie robót budowlanych,
- .. Warunki zabudowy – decyzja administracyjna ustalająca zmiany w zakresie zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektu, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę,
- .. Wypis z M.P.Z.P. – informacja obejmująca szczegółowo przeznaczenie danego terenu, możliwości inwestycyjne, warunki w zakresie infrastruktury technicznej jak również inne wytyczne określone warunkami szczególnymi,
- .. Decyzja WUOZ – decyzja administracyjna zezwalająca na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie lub na terenie wpisanym do rejestru zabytków,
- .. Opinia WUOZ – dokument wydawany na wniosek Inwestora lub organu administracji architektonicznej gdzie planowane są prace budowlane na terenie objętym ochroną konserwatorską,
- .. Warunki techniczne– WODOCIĄGI, KANALIZACJA, GAZ, ENERGIA ELEKTRYCZNA, ENERGIA CIEPLNA, WUG,
- .. Pozwolenie na użytkowanie – decyzja administracyjna wydawana przez organ nadzoru budowlanego zezwalająca na użytkowanie obiektu,
- .. Odstępstwo od przepisów techniczno budowlanych – wydawane przez organ architektoniczny za pośrednictwem Ministra Infrastruktury,

# Zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części

- Zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt. 2 Ustawy Prawo Budowlane przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. W wyroku z 31.3.2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku zauważył, że jedynie zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego w rozumieniu art. 71 ust. 1 pkt 2 PrBudU wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Zawarty w art. 71 ust. 1 pkt 2 PrBudU zwrot „w szczególności” nie oznacza, iż każda zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego wymaga takiego zgłoszenia. Jedynie zmiany wymienione w tymże artykule lub w skutkach podobne do tam wymienionych powodują konieczność sporządzenia stosownego zgłoszenia do właściwego organu

# Zmiana sposobu użytkowania c.d...

- .. należy przyjąć, że sama zmiana sposobu wykorzystania budynku/lokalu poprzez zastąpienie aktualnej funkcji usługowej (np. handlowej, gastronomicznej) inną funkcją (np. usług brokerskich, ubezpieczeniowych, czy bankowych) nie prowadzi automatycznie do obowiązku zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania (w trybie art. 71 PrBudU), jeśli nie wiąże się to jednocześnie ze zmianą warunków (wszystkich lub niektórych): bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń. Jednak w praktyce, kwestia ta może wzbudzać wątpliwości. PrBudU nie precyzuje bowiem na czym ma polegać zmiana warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnych, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska bądź wielkości lub układu obciążeń. Stwarza to płaszczyznę do uznaniowego działania organów administracji budowlanej. Można bowiem twierdzić, że np. zmiana funkcji ze sklepowej na bankową wiąże się ze zmianą warunków pracy czy warunków higieniczno-sanitarnych, gdyż inne warunki pracy i higieny panują w sklepie, a inne w banku. Pomimo zatem że prace adaptacyjne ograniczą się jedynie do wymiany wykładziny i wyposażenia (mebli) w lokalu, to i tak mogą pojawić się opinie, że wymaga to zgłoszenia w trybie art. 71 PrBudU. Konieczne jest jednocześnie zauważenie, że zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania (w trybie art. 71 PrBudU) nie ma charakteru zgłoszenia robót czy budowy (np. robót remontowych) w trybie art. 30 ust. 1

## ... przykład zmiany sposobu użytkowania

- Założmy konieczność zmiany sposobu użytkowania sali nr 4 ( w której to obecnie się Państwo znajdujecie) na potrzeby samodzielnej restauracji,
- W tym przypadku zachodzi zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia z funkcji szkoleniowej na funkcję gastronomiczną pozostając przy zachowaniu przeznaczenia obiektu jako budynku użyteczności publicznej,
- Proces zmiany sposobu użytkowania obejmowałby następujące etapy:



## ...c.d...

- .. W pierwszej kolejności należy przystąpić do opracowania dokumentacji projektowej w której zostaną zawarte wszystkie wytyczne z zakresu lokalu gastronomicznego,
- .. Należałoby wydzielić zaplecze kuchenne, zaplecze socjalne, oraz pomieszczenia sanitarno-higieniczne dla pracowników oraz klientów, pamiętając o zachowaniu odpowiedniej powierzchni Sali konsumpcyjnej,
- .. Układ funkcjonalny pomieszczeń wymusiłby konieczność doprowadzenia instalacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu. W tym m.in. Instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i technologicznej, odpowiedniej wentylacji, prawidłowego nasłonecznienia pomieszczeń, odpowiedniej instalacji elektrycznej itd.,
- .. Niezbędnym elementem jest również stosowane uzyskanie dokumentów formalno-prawnych takich jak warunki techniczne zapewniające dostawę wody i odbiór ścieków, dostawę energii elektrycznej itp. ,



...c.d...

- .. Po opracowaniu dokumentacji należałoby uzyskać decyzję WUOZ oraz uzgodnić rozwiązania projektowe z PSSE i PSP,
- .. Tak przygotowaną dokumentację możemy wówczas złożyć w Wydziale Architektury celem uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,
- .. Termin wydania decyzji do 60dni w przypadku braku jakichkolwiek uzupełnień lub niejasności J .

# OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM PRAC BUDOWLANYCH

- Zgodnie z Art. 28 Ustawy Prawo Budowlane do realizacji robót można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę lub po okresie 30 dni od daty zgłoszenia wykonania robót nie wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,
- W rozumieniu Ustawy Prawo Budowlane uczestnikami procesu budowlanego jest:
  - Inwestor
  - Kierownik budowy
  - Inspektor nadzoru inwestorskiego
  - Projektant

## ... prowadzenie prac budowlanych

- Inwestor lub Zarządca dokonuje zgłoszenia rozpoczęcia robót rejestrując we właściwym organie Dziennik budowy w terminie 7 dni przed przystąpieniem do prowadzenia prac,
- Z reguły prace w zakresie zgłoszenia rozpoczęcia robót powierza się kierownikowi budowy, który dodatkowo ma obowiązek złożenia oświadczenia o podjęciu obowiązków kierownika budowy jak również winien opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy prowadzeniu prac,

## ... prowadzenie prac budowlanych

- .. W przypadku prowadzenia prac budowlanych i instalacyjnych, Inwestor jest zobowiązany zapewnić dodatkowo kierownictwo nad realizacją robót instalacyjnych,
- .. Szczegółowe obowiązki uczestników procesu budowlanego określono w Rozdziale 3 Ustawy Prawo Budowlane „Prawa i Obowiązki Uczestników Procesu Budowlanego”

## ... prowadzenie prac budowlanych

- Roboty budowlane i instalacyjne z uwagi na charakter prac wymagają dokonywania odbiorów częściowych,
- Po całkowitym zakończeniu prac objętych decyzją pozwolenia na budowę, bądź objętych zgłoszeniem wykonania robót niezbędnym jest wykonanie wszystkich badań i protokołów odbioru,
- W przypadku kiedy w decyzji pozwolenia na budowę nie znalazł się zapis nakładający na Inwestora uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie, należy jedynie dokonać zgłoszenia zakończonych robót wraz z dołączeniem oryginału dziennika budowy oraz dokumentów odbiorów, badań itp.
- W przypadku gdy w decyzji p.n.b. znalazł się zapis o konieczności uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie



# Pozwolenie na użytkowanie

- Wniosek w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie składa się do właściwego organu (PINB)
- Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:
  - 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;
  - oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
  - protokoły badań i sprawdzeń;
  - inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
  - potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy
  - kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku

# Pozwolenie na użytkowanie cd...

- Inwestor jest również obowiązany dołączyć do wniosku oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony:
  - Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
  - Państwowej Inspekcji Pracy,
  - Państwowej Straży Pożarnej
- Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie właściwy organ ma obowiązek przeprowadzić obowiązkową kontrolę budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

...cd...

- .. Wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie do przeprowadzenia kontroli. Właściwy organ przeprowadza 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 ustawy - Prawo budowlane*).
- .. Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor ...

KONIEC 😊

*Dziękuję za uwagę*