

PORADNIK – BUDOWA KROK PO KROKU

1. WSTĘP.

Zamierzeniem twórców Poradnika jest pomoc osobom, które planują samodzielnie wybudować własny dom jednorodzinny na posiadanej lub nabytej przez siebie działce, w przebrnięciu przez żmudny i czasochłonny proces inwestycyjny.

Poradnik zawiera chronologicznie ułożony opis czynności formalno-prawnych, niezbędnych do rozpoczęcia, prowadzenia i finalizacji inwestycji budowlanej. W założeniu twórców stanowić ma swego rodzaju instruktaż, jak przygotować się do zakupu gruntu, uzyskać niezbędne informacje dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego, przygotować się do rozpoczęcia inwestycji, stworzyć prawidłowy projekt umożliwiający wystąpienie o pozwolenie na budowę, uzyskać pozwolenie na budowę domu, znaleźć odpowiedniego wykonawcę robót, zgodnie z przepisami rozpocząć i prowadzić budowę, uzyskując niezbędne pozwolenia i decyzje, aż po zakończenie budowy i odbiór domu.

Inne cele, stawiane sobie przez twórców Poradnika, to przekazanie praktycznych porad i informacji, dotyczących trybu załatwiania licznych formalności w trakcie poszczególnych etapów procesu inwestycyjnego; zapoznanie z obowiązującymi formularzami, które są konieczne do wypełnienia i złożenia we właściwych instytucjach przed rozpoczęciem budowy, w trakcie jej trwania i po zakończeniu; oraz przekazanie aktualnych, ujednoczonych tekstów ustaw i podstawowych przepisów związanych z przygotowaniem do realizacji inwestycji i prowadzeniem budowy domu.

Jednocześnie informujemy, że w Poradniku nie zamieściliśmy informacji o architektonicznych i technicznych aspektach budowy domu. Tworząc Poradnik skupiliśmy się na formalno-prawnych i organizacyjnych aspektach procesu inwestycyjnego.

Poradnik sporządzony został zgodnie z aktualnym na dzień 31 lipca 2003 r. stanem prawnym i przepisami związanymi z budownictwem, po znacznych zmianach w Prawie Budowlanym, które weszły w życie dnia 11 lipca 2003 r.

2. KUPUJEMY DZIAŁKĘ BUDOWLANĄ.

Podejmując decyzję o budowie własnego domu jednorodzinnego, musimy pamiętać o podstawowej zasadzie, panującej w polskim prawie, że właściciel gruntu jest zawsze właścicielem wszystkiego, co się na jego gruncie znajduje, a więc także wzniesionych na nim budynków i budowli. Z zasady tej wynika m.in. to, że jeżeli zawrzemy z deweloperem umowę o wybudowanie domu na działce, stanowiącej jego własność i w trakcie budowy deweloper zbankrutuje, to dom, którego własność, razem z działką, nie została jeszcze przeniesiona na nas aktem notarialnym, przechodzi w ręce syndyka. My stajemy się jedynie wierzycielem upadłej firmy i możemy występować o zwrot wpłaconych na budowę pieniędzy, jeżeli syndyk dysponować będzie jakimikolwiek środkami po spłaceniu wierzycieli mających pierwszeństwo w zaspokajaniu swoich należności, takich jak Urząd Skarbowy, ZUS czy banki.

W związku z tym, niezależnie, czy będziemy budować dom samodzielnie, zatrudniając odpowiednią firmę, czy dom będzie budował dla nas deweloper, bardzo ważne jest, aby przed rozpoczęciem inwestycji zostać właścicielem gruntu, na którym rozpoczniemy inwestycję.

Wyjątkiem od powyższej zasady jest budowa domu na działce oddanej w użytkowanie wieczyste, gdy grunt stanowi własność gminy lub Skarbu Państwa, a wzniesiony budynek jest własnością użytkownika. Zachowanie własności wybudowanego budynku, do czasu wygaśnięcia umowy użytkowania wieczystego, gwarantują użytkownikowi zapisy Art. 235 §1 i 2 kodeksu cywilnego. Dopiero po ewentualnym wygaśnięciu umowy użytkowania wieczystego, jeżeli nie zostanie ona przedłużona, budynek zostanie przejęty przez właściciela gruntu, a dotychczasowemu użytkownikowi zostanie wypłacona jego wartość rynkowa, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego (§ 34 Rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego – Dz. Ust. nr 230 poz. 1924).

Zanim podejmiemy ostateczną decyzję o zakupie działki warto upewnić się, że będziemy mogli wybudować na niej dom naszych marzeń. Poniżej znajdziecie Państwo porady, jakie informacje należy uzyskać i gdzie je zdobyć, przed podjęciem ostatecznej decyzji o nabyciu działki.

a. Wybór działki.

Wybierając działkę, na której chcemy wybudować dom, kierujemy się przede wszystkim jej położeniem, okolicą, powierzchnią, ceną, a także jej otoczeniem, dostępem do infrastruktury (dróg, sieci elektrycznej, wodociągu, kanalizacji, gazu), zagospodarowaniem samej działki i najbliższego otoczenia oraz wieloma innymi, indywidualnymi czynnikami, zależnymi od naszych potrzeb oraz możliwości finansowych. Taka ilość różnorodnych czynników, mogących wpłynąć na nasz wybór, powinna skłaniać nas do rozważnego podejmowania decyzji, zwłaszcza, że konsekwencje niewłaściwego wyboru będziemy odczuwać zapewne przez wiele następnych lat.

W przypadku działek pod zabudowę, oprócz łącznej powierzchni, bardzo istotne są wymiary działki i jej kształt, limitujący, zwłaszcza przy niewielkich rozmiarach, możliwość zabudowy domem odpowiednim dla naszych potrzeb. Szerokość działki musi być taka, żeby możliwe było wybudowanie na niej domu z pozostawieniem odstępu od jej granic, zgodnego z przepisami ujętymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690). Zgodnie z § 12. ust. 3 Rozporządzenia, odległości te nie mogą być mniejsze, niż 4 m, w przypadku ściany z oknami i 3 m, w przypadku ściany bez okien. Możliwe jest bliższe usytuowanie ściany bez okien wznoszonego budynku w stosunku do granicy działki, lecz nie bliżej niż w odległości 1,5 m, jeżeli na sąsiedniej działce istnieje już budynek postawiony bliżej granicy niż 3 m, przy zachowaniu minimalnej odległości między budynkami nie mniejszej, niż 3 m. Poza tym, w każdym przypadku, przy określaniu odległości od granicy działki i między budynkami na sąsiednich działkach konieczne jest spełnienie dodatkowych warunków, opisanych w § 12, 13, 60 i 271 Rozporządzenia, dotyczących naturalnego oświetlenia, nasłonecznienia i ochrony przeciwpożarowej budynków.

Budowa budynków ze ścianami przylegającymi do granicy działki możliwa jest praktycznie jedynie, dla domów jednorodzinnych. W przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej możliwość taka wynika z uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. WZiZT), pozwolenia na budowę i zawsze wymaga uzgodnienia takiego rozwiązania z właścicielem sąsiedniej działki.

Z powyższych zasad wynika, że minimalna szerokość działki, umożliwiająca prawidłowe usytuowanie wznoszonego budynku, wynosi co najmniej 16-20 m.

Trudno jest podać uniwersalne zasady, obowiązujące przy wyborze działki pod budowę własnego domu. Należy zawsze kierować się własnymi potrzebami i przewidywaniami. Dotyczy to wielkości planowanego budynku, jego powierzchni, wysokości, możliwości lub braku możliwości

wykonania podpiwniczenia (związane to jest z istniejącym poziomem wód gruntowych). Musimy również sprecyzować nasze wymagania dotyczące działki; jej powierzchni, usytuowania i przeznaczenia. Musimy określić jak zamierzamy ją wykorzystywać w przyszłości - czy dla potrzeb rekreacji, upraw warzyw, owoców czy kwiatów lub innych celów.

Ważnym czynnikiem koniecznym do sprawdzenia, jest dostęp do sieci uzbrojenia terenu. Należy sprawdzić przede wszystkim istnienie w pobliżu i odległość od sieci elektrycznej oraz możliwość podłączenia do niej planowanego budynku. Trudno wyobrazić sobie obecnie mieszkanie w domu bez energii elektrycznej, a duża odległość od sieci energetycznej powoduje wysoki koszt wykonania podłączenia. Odnośnie innych sieci, to najistotniejsza jest możliwość podłączenia się do wodociągu, gdyż nie wszędzie możliwe jest łatwe zaopatrzenie w wodę przy pomocy studni, lub jakość wody gruntowej jest nieodpowiednia. Możliwość podłączenia budynku do kanalizacji obniża koszt budowy domu, gdyż nie trzeba budować kosztownego szczelnego szamba lub indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków. Możliwość podłączenia do sieci gazowej pozwala na obniżenie kosztów eksploatacji domu. Przy obecnych cenach gazu i energii elektrycznej, ogrzewanie gazowe i korzystanie z kuchni gazowej jest najbardziej ekonomiczne.

Z drugiej strony, jeżeli odległość od sieci uzbrojenia terenu do działki jest znaczna, związany z tym wysoki koszt budowy przyłączy może zniwelować korzyści ekonomiczne przy korzystaniu z poszczególnych mediów.

Warto jest też przemyśleć usytuowanie działki względem stron świata oraz dojazd do posesji. Najkorzystniejsze jest usytuowanie ulicy przy północnej lub wschodniej granicy działki, co daje możliwość najkorzystniejszego rozplanowania zagospodarowania działki i rozkładu pomieszczeń w budynku. Taras i ogród usytuować można wtedy od południa lub zachodu, dzięki czemu oddzielony będzie od ulicy domem. Natomiast w domu kuchnię i wejście można zlokalizować od ulicy, z widokiem na wjazd i furtkę wejściową. Przy innej orientacji działki ogród i taras znajdować się musi od strony ulicy lub być zacieniony przez dom, jeżeli będzie usytuowany za nim.

Ważne jest też ukształtowanie terenu. Najkorzystniejsze są działki płaskie, które są najłatwiejsze i najtańsze w zagospodarowaniu. Działki położone na stoku lub o dużych różnicach wysokości terenu w jej obrębie, wymagają większych nakładów finansowych i sprawiają trudności przy projektowaniu domu wydłużając czas jego budowy. Można jednak na nich wybudować niejednokrotnie bardzo efektowne budynki z ciekawym i niebanalnie zagospodarowanym otoczeniem.

Dobrze jest też się upewnić, czy na interesującej nas działce nie było w przeszłości zlokalizowanych, a obecnie zasypanych glinianek, wyrobisk piasku lub żwiru albo śmietnisk. Fakt taki wykryty w trakcie inwestycji

może poważnie podnieść koszt wykonania fundamentów pod budynek, albo, w skrajnym wypadku, będzie wymagał wymiany lub wzmocnienia gruntu pod fundamentami, dla umożliwienia wybudowania domu. W takim przypadku na pewno konieczne będzie wykonanie ekspertyzy geotechnicznej, określającej warunki posadowienia fundamentów budynku.

Ważne jest też sprawdzenie, jak wygląda otoczenie działki, czy nie ma w sąsiedztwie uciążliwych zakładów przemysłowych i warsztatów oraz czy nie istnieją plany budowy takich obiektów. Możemy również sprawdzić jakie są połączenia komunikacyjne przechodzące w pobliżu, jaki jest stan dróg dojazdowych, jak wygląda sieć pobliskich obiektów handlowych, szkół, przedszkoli, żłobków itp., czy nie występują uciążliwości związane z zanieczyszczeniem powietrza lub wody albo z hałasem komunikacyjnym. O te sprawy warto spytać przyszłych sąsiadów.

Przy wyborze działki może okazać się, że interesujący nas grunt jest oddany w użytkowanie wieczyste, potocznie zwane dzierżawą wieczystą. Użytkowanie wieczyste polega na oddaniu prawa do dysponowania nieruchomością, stanowiącą własność Skarbu Państwa, gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, na okres co najmniej 40 lat, a zazwyczaj na okres 99 lat, użytkownikowi, który w zamian wnosi jednorazową opłatę w wysokości 15-25% ceny nieruchomości, a następnie przez okres trwania użytkowania opłaty roczne w wysokości, w przypadku budownictwa jednorodzinnego, 1% wartości gruntu.

Użytkowanie wieczyste jest ograniczonym prawem rzeczowym zbywalnym i jest wpisywane do księgi wieczystej nieruchomości.

Użytkownik wieczysty jest właścicielem budynków znajdujących się na użytkowanej działce gruntu tylko w czasie trwania użytkowania, zgodnie z Art. 235 §1 i 2 kodeksu cywilnego. Po jego wygaśnięciu własność budynków przechodzi na rzecz właściciela gruntu, a dotychczasowemu użytkownikowi zostaje wypłacona jego wartość rynkowa, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień wygaśnięcia użytkowania, zgodnie z § 34 Rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Jeżeli zamierzamy kupić niezabudowaną działkę, a właściwie prawo wieczystego użytkowania, od jej dotychczasowego użytkownika wieczystego, to musimy wiedzieć o tym, że gmina lub Skarb Państwa, będący właścicielem działki, ma prawo pierwokupu takiej nieruchomości za cenę wpisaną w akcie notarialnym. W takim wypadku notariusz spisuje umowę warunkową, stanowiącą, że wejdzie ona w życie, jeżeli odpowiednio gmina lub Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu, na co ma czas 2 miesiące od podpisania aktu. Gminy rzadko korzystają z

prawa pierwokupu działek

w użytkowaniu wieczystym, ale trzeba mieć na uwadze fakt, że ujęcie w akcie notarialnym zbyt niskiej ceny nieruchomości, może skłonić gminę do jej kupna.

Ponieważ nabywca prawa wieczystego użytkowania niezabudowanej działki musi rozpocząć na niej budowę w ciągu 2 lat, pod rygorem unieważnienia umowy nabycia, rzadko spotyka się w obrocie niezabudowane działki oddane w wieczyste użytkowanie.

Możemy też starać się nabyć prawo wieczystego użytkowania działki bezpośrednio od gminy lub Skarbu Państwa na przetargach organizowanych bezpośrednio przez gminę lub Agencję Nieruchomości Rolnych. W przypadku wygrania przetargu, za nabycie wieczystego użytkowania wpłacamy jednorazową opłatę w wysokości 15-25% ceny wynegocjowanej w czasie przetargu, a następnie przez okres trwania użytkowania odpowiednie opłaty roczne. Wieczyste użytkowanie ustanawiane jest na okres od 40 do 99 lat, który pozostaje nie zmieniony w przypadku zmiany użytkownika w czasie jego trwania, więc każdy nowy użytkownik nabywa tylko prawo do niewykorzystanego dotychczas okresu użytkowania. Użytkowanie wieczyste można przedłużyć na następny okres na wniosek dotychczasowego użytkownika złożony w czasie ostatnich pięciu lat jego trwania.

W art. 15 obowiązującej od 16 lipca 2003 r. Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592) ustawodawca wprowadził nieodpłatne przekształcenie z mocy prawa użytkowania wieczystego we własność, dla osób fizycznych, będących w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub stanowiących nieruchomości rolne, oraz dla osób fizycznych będących ich następcami prawnymi. Ponieważ jednak zapisy te spotkały się z powszechną krytyką przedstawicieli gmin, słusznie uważających, że w ten sposób gminy zostały nieodpłatnie pozbawione dużej części swojego majątku, przypuszczać należy, że zostaną złożone do Trybunału Konstytucyjnego powozy w tej sprawie. Po rozpatrzeniu przez Trybunał zapewne powyższe zapisy zostaną z ustawy usunięte, przywracając dotychczasowe zasady odpłatnego przekształcania wieczystego użytkowania we własność dla powyższych użytkowników, poza ziemiami odzyskanymi, gdzie bezpłatne przekazanie wieczystym użytkownikom użytkowanych w dniu 26 maja 1990 r. działek zostało wprowadzone Ustawą z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (Dz. U. Nr 113, poz. 1209 z późn. zmianami).

Oprócz powyższej grupy użytkowników, każdy z użytkowników wieczystych ma prawo wystąpienia z wnioskiem wykupienia na własność

użytkowanego przez siebie gruntu za cenę określoną zgodnie z zapisami § 30 Rozporządzenia Rady Ministrów z 27 listopada 2002 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Kolejny, ważny i wymagający omówienia problem, to sprawa ewentualnego kupna gruntu rolnego z założeniem wykorzystania go pod budowę domu. Grunty rolne są znacznie tańsze od budowlanych, ale takie rozwiązanie, w efekcie, może okazać się nieopłacalne. Po pierwsze, musimy mieć pewność, że przekształcenie gruntu rolnego w budowlany, w przypadku konkretnej działki, którą jesteśmy zainteresowani, jest w ogóle możliwe. Taką pewność daje nam jedynie ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia interesującego nas gruntu i sprawdzenia czy teren przewidziany jest pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną.

Jeżeli takich ustaleń nie ma w istniejącym, uchwalonym przez Radę Gminy planie, to, aby uzyskać pozwolenie na budowę domu na takim terenie, należy doprowadzić do zmiany jego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co wiąże się z uchwaleniem zmiany przez Radę Gminy. Trzeba wziąć pod uwagę, że wedle procedury istnieje możliwość oprotestowania jej uchwały przez inne osoby i instytucje, co wielokrotnie jest żmudną, czasochłonną i przeciągającą się procedurą urzędową. Dodatkowo, w przypadku istnienia na interesującym nas terenie gleb o dobrej klasie, często przekształcenie gruntu jest praktycznie niewykonalne.

Jeżeli już uda się doprowadzić do zmiany planu, lub, gdy w miejscowym planie przewidziano przeznaczenie interesującego nas terenu pod budownictwo, to następnym etapem jest uzyskanie decyzji o wyłączeniu danego obszaru z produkcji rolnej, czyli tzw. „odrolnienie”. Zależnie od klasy gleby wymaga to zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej lub wojewody, na podstawie wniosku wójta (burmistrza lub prezydenta miasta). W przypadku terenów leśnych obowiązuje podobna procedura, lecz zgodę wydaje Minister Ochrony Środowiska lub wojewoda.

Jeżeli uzyskamy odpowiednie zgody, to pozostaje jeszcze wnieść jednorazową opłatę za wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej, wahającą się zależnie od klasy gruntu rolnego. Jest to opłata w wysokości równowartości od 150 do 750 ton żyta za 1 hektar, a dla lasów w wysokości równowartości od 250 do 2000 m³ drewna za 1 hektar, zależnie od typu siedliskowego lasu oraz dodatkowo dla działek leśnych opłaty za przedwczesny wyrąb drzew, zależnej od wieku, stanu drzewostanu i stopnia zadrzewienia. Następnie, przez 10 lat należy uiszczać roczne opłaty w wysokości 1/10 opłaty jednorazowej.

Od powyższych opłat zwolnione są jedynie grunty rolne klasy IV, V i VI, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, chyba, że gmina obejmie ochroną także takie grunty dla klas IV i V. Opłaty nie dotyczą też wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub leśnej na cele budownictwa mieszkaniowego, przy powierzchniach:

- 1) do 0,05 ha w przypadku budynku jednorodzinnego,
- 2) do 0,02 ha, na każdy lokal mieszkalny, w przypadku budynku wielorodzinnego.

Szczegóły, dotyczące powyższych procedur i opłat, reguluje Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami).

Dodatковым czynnikiem obniżającym opłacalność kupna gruntów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego, to konieczność poniesienia większych nakładów na uzbrojenie nabytej działki. Wynika to z braku takiej infrastruktury na terenach rolnych.

Odrębnym zagadnieniem jest zakup gospodarstwa rolnego o powierzchni ponad 1 ha z istniejącą zabudową siedliskową lub w celu wykorzystania możliwości wybudowania budynku mieszkalnego jako siedliska.

Dotychczas takie rozwiązanie cieszyło się popularnością, z powodu braku ograniczeń w nabywaniu ziemi rolnej przez nierolników, braku konieczności wyłączania takiego gruntu z produkcji rolnej, nawet, gdy się jej nie uprawia i przy niskich cenach gruntów rolnych. Za takie gospodarstwo z siedliskiem płaci się też podatek rolny, a nie dużo wyższy podatek od nieruchomości.

Obecnie weszła w życie Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592), której założeniem jest, w myśl założeń ustawodawców, poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz powierzenie prowadzenia działalności rolniczej osobom o odpowiednich kwalifikacjach.

Ostatni z celów ma być osiągnięty przez wprowadzenie wymogu posiadania przez nabywcę gruntu rolnego wykształcenia co najmniej zasadniczego rolniczego, lub dowolnego średniego bądź wyższego, albo minimum pięcioletniej praktyki rolnej oraz przez zarezerwowanie prawa pierwokupu realizowanego przez nowo powstałą Agencję Nieruchomości Rolnych gruntu rolnego na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku obrotu gruntami rolnymi.

Agencja nie może realizować prawa pierwokupu jedynie, gdy nabywca będzie powiększał rodzinne gospodarstwo i spełni warunki przewidziane w ustawie (nie powiększy obszaru swojego gospodarstwa powyżej 300 hektarów i spełni warunki wynikające z definicji rolnika indywidualnego), oraz gdy grunt rolny będzie nabywał jego dotychczasowy dzierżawca.

We wszystkich innych przypadkach urzędnicy Agencji mają decydować, czy umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej jest korzystna z punktu widzenia kształtowania ustroju rolnego, czy też nie. W przypadku stwierdzenia, że taka umowa nie przynosi korzyści dla ustroju rolnego, Agencja może skorzystać z prawa pierwokupu, w terminie 30 dni od daty otrzymania stosownych informacji o transakcji i nabywcy, kupując nieruchomość będącą przedmiotem transakcji za cenę z umowy. W przypadku, gdy cena umowna przekracza rażąco poziom cen rynkowych przy takich transakcjach, Agencja może się zwrócić do sądu o ustalenie ceny nieruchomości, w terminie 14 dni od złożenia oświadczenia o skorzystaniu z pierwokupu.

Zawiadomienie Agencji o transakcji, w wypadku, kiedy Agencja może skorzystać z prawa pierwokupu, jest obowiązkowe i niedopełnienie tego obowiązku skutkuje nieważnością zawartej umowy.

Aby Agencja nie mogła skorzystać z prawa pierwokupu, muszą zostać zgromadzone dokumenty stwierdzające wypełnienie wymogów ustawowych, więc oświadczenia nabywcy, że osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, poświadczonego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), dokumentów potwierdzających odpowiednie wykształcenie lub oświadczenia, potwierdzonego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o posiadaniu co najmniej pięcioletniej praktyki rolnej oraz potwierdzenie o zameldowaniu na pobyt stały w gminie, w której znajduje się nabywana nieruchomość. Poza tym konieczne jest złożenie oświadczenia, podającego łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem lub dzierżawcą.

Na podstawie tych dokumentów Agencja ocenia transakcję i jej urzędnicy decydują, czy można do niej dopuścić, czy należy skorzystać z prawa pierwokupu. Skorzystanie z prawa pierwokupu nie jest obligatoryjne, a od decyzji urzędników nie ma trybu odwoławczego.

Ponieważ Ustawa dopiero weszła w życie, więc trudno jest ocenić jej wpływ na transakcje zawierane na rynku nieruchomości rolnych. Nie wiadomo jeszcze, jaka wykształci się praktyka wśród urzędników Agencji, w sprawie interesującej nas w niniejszym Poradniku praktyki kupowania niewielkich gospodarstw rolnych dla wykorzystania ich do wznoszenia budynków mieszkalnych jako siedlisk, ale istnieje możliwość nie dopuszczania przez urzędników Agencji do takich transakcji, jeżeli nabywca nie będzie spełniał kryteriów Ustawy.

Kiedy już przebrniemy przez etap wstępnej selekcji dostępnych ofert sprzedaży, zgromadzimy odpowiednie informacje o działce i jej otoczeniu oraz zdecydujemy się na konkretną ofertę, następnym krokiem powinno być sprawdzenie wszystkich uwarunkowań formalnych i prawnych, dotyczących wybranej działki.

b. Przed zakupem działki.

W przypadku kupna działki przy korzystaniu z usług wyspecjalizowanej agencji pośrednictwa obrotu nieruchomościami, sprawdzenie wszystkich danych formalnych i prawnych, dotyczących kupowanej działki, wchodzi w zakres jej usług, ale ponieważ nie wszystkie agencje działają w sposób w pełni profesjonalny, powinniśmy być sami świadomi, co i gdzie należy sprawdzić.

Po pierwsze, powinniśmy sprawdzić, czy na wybranej przez nas działce można cokolwiek wybudować, a jeżeli tak, to przy spełnieniu jakich warunków. Informacje te uzyskamy, sprawdzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa gminnego. Plan uchwała rada gminy na podstawie wcześniej uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Procedurę uchwalania planu i jego zawartość określa Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

Uchwalony plan składa się z części opisowej, zawierającej treść uchwały rady gminy, oraz części rysunkowej, będącej załącznikiem do uchwały. Najważniejsze informacje zawiera część rysunkowa, będąca mapą, zazwyczaj w skali 1:1000, terenu, dla którego opracowano dany plan, z zaznaczonymi różnymi kolorami i opisami literowymi obszarami o różnorodnym przeznaczeniu planistycznym, jak np. obszar zabudowy mieszkaniowej, użytków rolnych, lasów itp.

Na planie naniesione są także, przy użyciu różnych rodzajów linii, granice obszarów i inne linie, mające znaczenie dla planowania inwestycji, jak np. linie zabudowy lub osie i linie rozgraniczające istniejących i planowanych dróg itp. Plan uzupełniony jest legendą, podającą znaczenie użytych przy jego sporządzeniu oznaczeń literowych, symboli, kolorów i rodzajów linii.

Zgodnie z wyżej wymienioną Ustawą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać m.in.:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania; np. tereny, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe o różnej intensywności, zabudowę usługową, handlową (w tym np. przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²) itp.,
- linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne,
- tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego jak np. zakaz zabudowy,
- granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości jak np. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.

Szczegółowy zakres informacji, które musi lub może zawierać plan, wyszczególniony został w art. 15. ust. 2. i 3. Ustawy.

Z punktu widzenia osoby pragnącej nabyć działkę pod zabudowę jednorodziną, najistotniejsze informacje dotyczą przeznaczenia terenu, na którym działka jest zlokalizowana. Jeżeli jest to np. teren rolny, to wybudowanie na nim czegokolwiek jest bardzo trudne, a niekiedy w ogóle niemożliwe. Tryb postępowania w takim wypadku opisany został w poprzednim rozdziale Poradnika.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określone są także inne obszary, które wykluczają lokalizowanie budynków mieszkalnych, jak różnego rodzaju strefy ochronne, tereny przyszłych dróg, rejony lokalizacji przemysłu, handlu, usług, lotnisk, portów, tereny parków narodowych i wiele innych. Zabudowy jednorodzinnej nie można też lokalizować na terenach przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną.

Dodatkowe informacje, umieszczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, użyteczne dla osób chcących budować dom jednorodzinny, to np. maksymalna wysokość zabudowy, minimalne powierzchnie działek budowlanych, linie zabudowy, wyznaczające minimalną odległość domu od drogi, linie rozgraniczające pokazujące np. przebieg przyszłej drogi, która może zająć część naszej działki, uniemożliwiają na tej części budowę czegokolwiek, zasady podziału lub scalania nieruchomości, wymagany minimalny udział terenów zielonych w całkowitej powierzchni działki itp.

Jak widać, znajomość miejscowego planu zagospodarowania ma bardzo duże znaczenie dla przyszłego inwestora, zwłaszcza, że zgodnie z obecnie obowiązującym Prawem Budowlanym, pozwolenia na budowę wydawane są na podstawie postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bez konieczności uzyskiwania Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. WZiZT), co było konieczne przed 11 lipca.

Art. 30. ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że cyt.: *„Każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów”*. Dlatego zainteresowane osoby i instytucje mogą się z nim zapoznać i uzyskać wypisy w siedzibie Urzędu Gminy, a w miastach w siedzibie Urzędu Miasta lub Urzędu Miasta i Gminy. W Warszawie plany miejscowe udostępniane są obecnie w siedzibach odpowiednich Delegatur Naczelnego Architekta Warszawy przy Urzędach Dzielnicowych.

Za wydanie wypisów i wyrysów pobierana jest opłata administracyjna, ustalana samodzielnie przez gminy, więc różniąca się niekiedy znacznie, zależnie od konkretnego urzędu. Zwykle są to koszty rzędu kilkudziesięciu złotych.

Wypis i wyrys z planu wydawany jest na podstawie złożonego wniosku, w którym podać należy lokalizację interesującej nas działki, jej numer i numer obrębu, z którego działka pochodzi. Zazwyczaj do wniosku należy także załączyć 1 lub 2 egz. aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 z naniesionymi granicami terenu objętego wnioskiem. Na wniosku należy nakleić znaczki opłaty skarbowej w kwocie 5 zł za wniosek i 0,50 zł za każdy załącznik do wniosku. Przykładowy formularz [wniosku o wypis i wyrys z planu miejscowego](#) zamieszczony został w części Poradnika zawierającej wzory dokumentów, ale każdy urząd posługuje się własnymi wzorami wniosków.

Na tym etapie posiadanie wypisu i wyrysu z planu miejscowego nie jest nam niezbędne, ale powinniśmy przynajmniej zapoznać się z jego ustaleniami, zanim podejmiemy decyzję o zakupie działki, żeby mieć pewność, że będziemy mogli na niej wybudować dom, jaki spełni nasze potrzeby. Natomiast te dokumenty będą potrzebne projektantowi do

przygotowania projektu budowlanego, potrzebnego do uzyskania pozwolenia na budowę.

Dalsze informacje, jakie należy uzyskać, to dane ewidencyjne dotyczące wybranej przez nas działki. Konieczne jest sprawdzenie, kto jest uprawniony do jej sprzedaży. Dane te, to informacje o właścicielu gruntu, osobie fizycznej lub prawnej dysponującej gruntem (np. wieczystym użytkowniku gruntu gminnego) wraz z ich miejscem zamieszkania lub siedzibą. Dokładne dane o położeniu i granicach działki, jej powierzchni, rodzajach użytków gruntowych oraz ich klasach gleboznawczych, numerach ksiąg wieczystych lub oznaczeniach innych zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi interesujące nas grunty.

Dane te zawarte są w wypisie i wyrysie z ewidencji gruntów i budynków, zwanej także katastrzem nieruchomości.

Ewidencja gruntów i budynków prowadzona jest dla wszystkich nieruchomości (działek gruntu zabudowanych i nie zabudowanych, budynków i lokali mieszkalnych, stanowiących samodzielne nieruchomości) z danego obszaru przez starostów (w miastach przez burmistrzów i prezydentów miast na prawach powiatu). Gromadzone w ewidencji informacje dla konkretnej nieruchomości zawarte są w operacie ewidencyjnym, zawierającym mapy, rejestry i dokumenty uzasadniające wpisy dokonane w rejestrach. Informacje z ewidencji są jawne i udostępniane zainteresowanym odpłatnie.

Poza wyszczególnionymi powyżej informacjami, w ewidencji gruntów i budynków, w przypadku budynków wchodzących w skład zabudowanych nieruchomości lub stanowiących samodzielną nieruchomość, znaleźć można też dane dotyczące ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych, a w przypadku lokali mieszkalnych lub użytkowych będących wydzielonymi nieruchomościami, dane o ich położeniu, funkcjach użytkowych oraz powierzchni użytkowej. Poza tymi danymi w ewidencji znajdziemy też informacje dotyczące wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, a także o wartości nieruchomości, jeżeli została ona kiedykolwiek określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dane z ewidencji gruntów i budynków uzyskamy w odpowiednim wydziale w Starostwie Powiatowym, wydziale lub referacie w Urzędzie Miasta, a w przypadku Warszawy w odpowiedniej Delegaturze Naczelnego Architekta Warszawy.

W celu uzyskania wypisu i wyrysu z ewidencji, należy złożyć w odpowiednim urzędzie pisemny wniosek, według wzoru ustalonego przez ten urząd, zawierający co najmniej numer działki i numer obrębu, w

którym działka jest zlokalizowana, zakres żądanych informacji, oraz ich przeznaczenie.

Jeżeli nie znamy wszystkich wymaganych we wniosku informacji, ale znamy dokładną lokalizację interesującej nas działki, to możemy je ustalić samodzielnie lub przy pomocy urzędnika, przeglądając na miejscu odpowiednie mapy ewidencyjne, co jest możliwe po uiszczeniu odpowiedniej kilkuzłotowej opłaty za każdy przeglądany arkusz mapy.

Przykładowy formularz powyższego [wniosku o wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków](#) zamieszczony został w części Poradnika zawierającej wzory dokumentów, ale każdy urząd posługuje się własnymi wzorami wniosków.

Jeżeli chcemy uzyskać także informacje objęte ochroną danych osobowych, czyli imię, nazwisko oraz adres właściciela lub władającego nieruchomością, to musimy złożyć także wniosek o udostępnienie danych ze zbioru danych osobowych wg wzoru określonego w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 3.06.1998 r. w sprawie określenia wzorów wniosku o udostępnianie danych osobowych, zgłoszenia zbioru danych do rejestracji oraz imiennego upoważnienia i legitymacji służbowej inspektora Biura Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych (Dz. U. z 1998r. Nr 80 poz. 522 z późn. zm.). We wniosku musimy wiarygodnie uzasadnić potrzebę uzyskania powyższych danych, np. koniecznością sprawdzenia prawdziwości danych właściciela działki przed jej kupnem. Formularz powyższego [wniosku o udostępnienie danych osobowych](#) zamieszczony został w części Poradnika zawierającej wzory dokumentów.

Opłaty za przeglądanie zasobów i wydawanie wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 14 listopada 2000 r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego.(Dz. U. Nr 115, poz. 1209).

Opłaty zawarte w rozporządzeniu są corocznie rewaloryzowane wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku minionego w stosunku do roku poprzedzającego miniony rok, ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. W 2003 r. przy sporządzaniu wypisu i wyrysu wynoszą one: za pierwszą działkę na wyrysie 118,37 zł, za każdą następną 11,84 zł. Opłaty te wnosi się przy odbiorze dokumentów.

Poza tym na wniosku o wydanie wypisu i wyrysu należy nakleić znaczki opłaty skarbowej w wysokości 5,00 zł za wniosek i 0,50 zł za każdy załącznik.

Kiedy mamy już wiarygodne informacje o właścicielu działki oraz jej pełne dane, w tym jej numer księgi wieczystej, możemy sprawdzić jej status dotyczący ewentualnych obciążeń i ustanowionych hipotek, potwierdzając dane podane nam przez właściciela. Jest to czynność niezbędna, gdyż tylko w księgach wieczystych zawarte są w pełni wiarygodne, urzędowo potwierdzone dane, dotyczące statusu prawnego i finansowego nieruchomości, wykorzystywane przez notariusza przy spisywaniu aktu przeniesienia własności przy jej sprzedaży i inne.

Księgi wieczyste prowadzone są przez sąd rejonowy właściwy dla miejsca położenia danej nieruchomości i są jawne, więc każdy może je przeglądać w siedzibie sądu i w obecności jego pracownika. Przeglądanie jest bezpłatne i możliwe po podaniu numeru księgi, tzw. numeru KW interesującej nas nieruchomości. Nie będąc jej właścicielami, otrzymamy jedynie zestaw chronologicznie ułożonych decyzji sądu, dotyczących kolejnych wpisów i wykreśleń w poszczególnych działach księgi. Właściciel może otrzymać dodatkowo do wglądu całość dokumentów dołączonych do akt księgi, na podstawie których, sąd podejmował poszczególne decyzje dotyczące wpisów i wykreśleń oraz wypis z księgi wieczystej.

Księga wieczysta danej nieruchomości składa się z czterech działów. W pierwszym umieszczone są wpisy, dotyczące oznaczenia i położenia nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością, np. okres trwania użytkowania wieczystego lub udział właściciela lokalu mieszkalnego w częściach wspólnych budynku i działce gruntu, na której stoi budynek. W dziale drugim wpisane są dane dotyczące właściciela i ewentualnego użytkownika wieczystego. Dział trzeci to wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, oprócz hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń, np. wpisy o toczących się postępowaniach komorniczych, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. W dziale czwartym zamieszczone są wpisy o hipotekach ustanowionych na nieruchomości.

Zasady prowadzenia ksiąg wieczystych określa Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 124 poz. 1361 z późn. zm.) i Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102 poz. 1122).

Przeglądając wpisy w księgach uzyskujemy najbardziej wiarygodne informacje o właścicielu nieruchomości lub jej dzierżawcy, ale także o ewentualnych obciążeniach i ograniczeniach w użytkowaniu, ustanowionych na nieruchomości i ciążących na jej właścicielu. Może to być np. prawo dożywocia na rzecz osoby, która przekazała nieruchomość obecnemu właścicielowi, prawo drogi koniecznej, zapewniające dojazd do sąsiedniej działki przez daną nieruchomość lub inne prawa, roszczenia

i obciążenia, ustanowione sądownie lub notarialnie. Inne informacje, to dane o toczących się ewentualnie postępowaniach egzekucyjnych, dotyczących odzyskania wierzytelności w drodze np. zajęcia nieruchomości w celu sprzedaży na licytacji. Bardzo istotne są też informacje z działu IV o ustanowieniu hipotek na nieruchomości, czyli notarialnego zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych, np. kredytów bankowych, umożliwiającego, w przypadku niespłacenia wierzytelności, zajęcie i sprzedaż nieruchomości przez wierzyciela dla odzyskania zabezpieczonych kwot.

Znajomość wpisów w księgach wieczystych jest bardzo istotna dla przyszłego nabywcy, gdyż wszystkie wpisane obciążenia, jako związane z nieruchomością, a nie jej właścicielem, pozostają w księdze wieczystej po zmianie właściciela lub dzierżawcy wieczystego i dalej obciążają nabywcę. Mówiąc jasno, jeżeli kupimy działkę z wpisaną przez bank hipoteką zabezpieczającą kredyt wzięty przez poprzedniego właściciela, to jeżeli on nie będzie spłacał rat kredytu, to bank wyegzekwuje należne kwoty sprzedając naszą działkę, a my będziemy mogli dochodzić pokrycia poniesionych strat od poprzedniego właściciela przed sądem w procesie cywilnym.

Ponieważ księgi wieczyste są jawne, więc nikt nie może się powoływać na nieznaną wpisów ani wniosków o wpisy, o których uczyniono wzmianki w księdze wieczystej, dla uwolnienia się od obciążeń z nich wynikających (Art. 2. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece)

Jednocześnie, zgodnie z Art. 5 powyższej Ustawy, w przypadku rozbieżności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Jest to rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, chroniąca nabywcę działającego w dobrej wierze.

Art. 6 ust. 2 Ustawy mówi, że w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Przeglądając księgi wieczyste należy pamiętać, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, lub od chwili wszczęcia tego postępowania z urzędu. W związku z tym zgłoszone wnioski, o których są wzmianki w księdze wieczystej, po pozytywnym rozpatrzeniu przez sąd, staną się wpisami z mocą działania od daty, godziny i minuty złożenia wniosku w sądzie, więc np. kupując nieruchomość z wpisaną w księdze wzmianką o złożonym wniosku o wpisanie hipoteki, postępujemy praktycznie tak, jakbyśmy kupili nieruchomość obciążoną

hipoteką, gdyż wpis o niej będzie wyprzedzał nasz wpis o przeniesieniu własności, a skutki wpisów wynikają z ich kolejności w księdze.

Oczywiście, wszystkie powyższe dokumenty mogą zostać dostarczone przez właściciela działki. Należy wtedy zadbać, żeby nie były one starsze, niż 3 miesiące, a w stosunku do wypisu z ksiąg wieczystych, jeżeli nie możemy sprawdzić osobiście stanu księgi w dniu transakcji, to powinniśmy ustalić z notariuszem, że on sprawdzi stan księgi i wpisze poczynione ustalenia do aktu notarialnego kupna działki.

Gdy już upewnimy się, że wybrana przez nas działka nie kryje żadnych niemiłych niespodzianek, a jej stan prawny jest dla nas całkowicie jasny i nie budzi naszych zastrzeżeń, możemy przystąpić do sfinalizowania transakcji kupna.

c. Zakup działki.

Podstawowy wymóg prawny, obowiązujący przy nabywaniu dowolnej nieruchomości, w tym także działki gruntu, czy jako przedmiotu własności, czy też użytkowania wieczystego, to konieczność zawarcia umowy kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego. Umowy nabycia nieruchomości, zawarte w innej formie, są z mocy prawa nieważne. W związku z tym, musimy znaleźć odpowiadające nam biuro notarialne i umówić się z notariuszem i dotychczasowym właścicielem działki na spisanie aktu notarialnego. Trzeba brać pod uwagę fakt, że załatwienie wszystkich formalności, związanych z przeprowadzeniem transakcji, może zająć kilka godzin, a nieraz nawet jeden lub dwa dni. Oczywiście, nie spędzimy całego tego czasu w biurze notariusza, lecz przede wszystkim załatwiając sprawy płatności.

Przed przystąpieniem do zawarcia aktu notarialnego należy zgromadzić komplet niezbędnych dokumentów. Większość z nich mamy skompletowane, jeżeli zrobiliśmy dokładne rozeznanie stanu formalnego i prawnego. Zazwyczaj te dokumenty dostarcza dotychczasowy właściciel działki, ale możemy mu pomóc, jeżeli zależy nam na kupnie tej konkretnie działki.

Wśród koniecznych dokumentów, wymaganych przez notariusza do spisania aktu, znajduje się, przede wszystkim, dowód własności działki. Dla działek, które mają założoną księgę wieczystą, takim dowodem będzie aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości. Jeżeli właściciel nie posiada takiego odpisu, lub odpis jest starszy, niż trzy miesiące od daty wydania, a nie mamy czasu, żeby czekać niekiedy parę tygodni na wydanie nowego odpisu, możemy umówić się z notariuszem, że osobiście,

lub przez swojego przedstawiciela sprawdzi stan księgi wieczystej, najlepiej w dniu podpisania aktu.

Niestety, ze względu na procedurę i pracę sądów w Polsce nigdy nie możemy mieć stuprocentowej pewności, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej odpowiada w pełni stanowi rzeczywistemu i czy np. nieuczciwy sprzedawca nie obciążył działki hipoteką w czasie między wydaniem wypisu a podpisaniem aktu notarialnego lub nie sprzedał działki dwukrotnie, lub nawet wielokrotnie, różnym nabywcom. W przypadku stwierdzenia takiego faktu po podpisaniu aktu notarialnego, pozostaje nam jedynie droga sądowa dochodzenia zwrotu poniesionych strat w procesie cywilnym. Z tych powodów ważne jest sprawdzenie stanu księgi wieczystej w jak najkrótszym terminie przed podpisaniem aktu notarialnego.

Gdy działka nie ma założonej księgi wieczystej, wtedy właściciel musi dostarczyć inne, wiarygodne dokumenty dające pewność, że jest on uprawniony do rozporządzania daną nieruchomością. Może to być akt własności, akt kupna lub inne dokumenty, jednoznacznie określające posiadacza prawa własności lub użytkownika wieczystego działki. Niekiedy te dokumenty mogą pochodzić nawet sprzed kilkudziesięciu lat.

W przypadku, gdy działka należy do więcej niż jednego właściciela, wtedy albo do aktu notarialnego staną wszyscy współwłaściciele nieruchomości, albo sprawy sprzedaży załatwiać będzie upoważniony przedstawiciel wszystkich lub tylko nieobecnych współwłaścicieli, którym może być jeden z nich lub inna osoba. W każdym wypadku pełnomocnik musi się wylegitymować pisemnym upoważnieniem, obowiązkowo sporządzonym przez notariusza. Notarialne upoważnienie potrzebne jest także osobom występującym w imieniu instytucji, przedsiębiorstwa, spółdzielni lub urzędu, będących właścicielami lub rozporządzającymi działką, jeżeli nie są one wpisane do odpowiedniego rejestru sądowego lub urzędowego (KRS, RHB, ewidencja działalności w gminie) jako pełnomocnicy uprawnieni do działania w imieniu tych instytucji lub firm. Aktualny odpis takiego rejestru, gdy do sporządzenia aktu notarialnego stają osoby w nim wpisane, powinien być okazany notariuszowi i nabywcy.

Dalsze dokumenty, to aktualny wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków, określający położenie i oznaczenie nieruchomości. Zamiast niego może być dostarczona też aktualna mapa do celów prawnych z zaznaczoną kupowaną przez nas działką. Mapę taką można uzyskać w składnicach map powiatowych lub miejskich ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Koszt takiej mapy nie powinien przekroczyć kilkudziesięciu złotych. Jeżeli mapy w składnicy nie ma, należy zlecić jej wykonanie uprawnionemu geodecie, ale wtedy jej koszt będzie znacznie wyższy.

Kolejny konieczny dokument, to wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określający obecny status działki i przeznaczenie terenu, możliwy do uzyskania w siedzibie Urzędu Gminy, a w miastach w siedzibie Urzędu Miasta lub Urzędu Miasta i Gminy. W Warszawie plany miejscowe udostępniane są obecnie w siedzibach odpowiednich Delegatur Naczelnego Architekta Warszawy przy Urzędach Dzielnicowych. Koszt uzyskania takiego dokumentu, składający się z opłaty administracyjnej, ustalonej samodzielnie przez gminę i z opłat skarbowych za złożony wniosek nie przekracza zwykle kilkudziesięciu złotych.

Warto też poprosić obecnego właściciela działki o dostarczenie zaświadczenia o zapłaceniu należnego podatku od nieruchomości oraz, jeżeli działka została przez niego nabyta jako spadek, dokumentów potwierdzających przejęcie spadku i zaświadczenia o zapłaceniu podatku od spadków.

Mając zgromadzone wszystkie powyższe dokumenty, możemy przystąpić do sporządzenia aktu notarialnego.

Pierwszą rzeczą, jaką sprawdza notariusz, jest tożsamość stron umowy, określana na podstawie dokumentów tożsamości (dowód osobisty lub paszport), więc nie można zapomnieć wziąć ich ze sobą udając się do biura notariusza. Następnie, w przypadku takiej potrzeby, sprawdza pełnomocnictwa osób mających podpisać akt notarialny. Następnie, po sprawdzeniu pozostałych dokumentów i ustaleniu ceny sprzedaży, przystępuje do spisywania aktu. Spisany akt, po wydrukowaniu, zostaje przekazany stronom do sprawdzenia, czy wszystkie dane są w nim wpisane bez błędów i po ewentualnych poprawkach jest drukowany na czysto, przygotowany do podpisania.

W akcie notarialnym muszą zostać uwzględnione przede wszystkim następujące informacje:

- dane dotyczące stron umowy,
- dokładne opisanie przedmiotu umowy z podaniem oznaczenia nieruchomości na podstawie wypisu z ewidencji gruntów i budynków i numerem księgi wieczystej,
- wytyczenie granic nieruchomości na podstawie wyrysu z ewidencji gruntów i budynków,
- aktualny wypis z czterech działów księgi wieczystej,
- dokładnie określona cena zakupu,
- określenie sposobu i terminu zapłaty sprzedającemu,
- informacja o przeniesieniu praw własności na kupującego oraz o sporządzeniu wniosku do Wydziału Ksiąg Wieczystych właściwego

terytorialnie Sądu Rejonowego dotyczących wpisania zmian w księdze wieczystej w dziale II i IV,

- informacja o pobranych opłatach i podatkach, związanych z przeniesieniem własności nieruchomości.

Dalszy tryb postępowania zależy od przyjętego przez strony sposobu zapłaty za nabytą nieruchomość. Kupujący może płacić za nabytą nieruchomość gotówką, potwierdzonym czekiem lub przelewem bankowym, a nabywca, na którym zwyczajowo ciąży obowiązek zapłacenia podatków i poniesienia opłat, związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego i przeniesieniem własności, może je wpłacić gotówką lub czekiem w kancelarii notariusza, albo przelać je na jego rachunek bankowy.

Zapłata za nieruchomość gotówką jest najprostszym rozwiązaniem. W takim przypadku, po podpisaniu aktu przez strony umowy i przekazaniu pieniędzy w obecności notariusza oraz po opłaceniu należnych opłat i podatków, podpisuje on i stempluje akt notarialny oraz wciąga go do repertorium, czyli rejestru aktów notarialnych, pod kolejnym numerem, nadając mu status aktu urzędowego.

Ponieważ jednak kupno nieruchomości wiąże się z dużymi wydatkami, a wożenie ze sobą dużych kwot pieniędzy w dzisiejszych czasach może być niebezpieczne, a na pewno jest stresujące dla obu stron transakcji, więc coraz powszechniejsze stają się transakcje bezgotówkowe. Można posłużyć się potwierdzonym czekiem bankowym, wystawionym na sprzedającego, który, analogicznie jak gotówkę, przekazujemy w obecności notariusza, płacąc za nabytą działkę, albo zapłacić przelewem bankowym. W tym drugim przypadku akt notarialny, po podpisaniu przez strony, zostaje w kancelarii, a kupujący, zwykle razem ze sprzedającym, jedzie do banku, składa przelew na ustaloną kwotę i wraca do kancelarii. Notariusz, po okazaniu mu potwierdzenia dokonania przelewu, podpisuje akt, stempluje i wciąga do repertorium.

Przeprowadzenie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości i sporządzenie aktu notarialnego wiąże się z koniecznością poniesienia określonych kosztów. Na koszty te składają się:

1. Podatek od czynności cywilnoprawnych, w wysokości 2% wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie Art. 7. 1. Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 86, poz. 959).
2. Opłata sądowa za wpis do księgi wieczystej, obliczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych. (Dz. U. Nr 154 poz. 753 z późn. zm.), wg następujących zasad:

§ 1. Cały wpis stosunkowy w sprawie cywilnej oraz w sprawie gospodarczej wynosi:

- 1) do 10.000 zł - 8%, nie mniej jednak niż 30 zł;
- 2) od 10.001 zł do 50.000 zł: od pierwszych 10.000 zł - 800 zł, a od nadwyżki ponad 10.000 zł - 7%;
- 3) od 50.001 zł do 100.000 zł: od pierwszych 50.000 zł - 3.600 zł, a od nadwyżki ponad 50.000 zł - 6%;
- 4) powyżej 100.000 zł: od pierwszego 100.000 zł - 6.600 zł, a od nadwyżki ponad 100.000 zł - 5%, nie więcej jednak niż 100.000 zł.

(...)

§31. Piątą część wpisu stosunkowego pobiera się od wniosku o wpis:

- 1) własności (prawa użytkowania wieczystego), jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej,
- 2) ograniczonego prawa rzeczowego, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej

(...)

3. Opłata notarialna za sporządzenie aktu, obliczana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz. U. Nr 33 poz. 146 z późn. zm.), zależnie od wartości przedmiotu czynności notarialnej, wg następujących zasad:

- a. Do 5.000 zł - 200 zł
- b. Powyżej 5.000 zł do 15.000 zł - 200 zł + 3% nadwyżki powyżej 5.000 zł
- c. Powyżej 15.000 zł do 30.000 zł - 500 zł + 2% nadwyżki powyżej 15.000 zł
- d. Powyżej 30.000 zł do 60.000 zł - 800 zł + 1% nadwyżki powyżej 30.000 zł
- e. Powyżej 60.000 zł do 1.000.000 zł - 1100 zł + 0,5% nadwyżki powyżej 60.000 zł
- f. Powyżej 1.000.000 zł - 5.800 zł + 0,25% nadwyżki powyżej 1.000.000 zł

Podane powyżej wartości są stawkami maksymalnymi, więc istnieje możliwość negocjowania z notariuszem niższych stawek.

4. Opłata za wypis z aktu notarialnego w wysokości 6 zł za każdą rozpoczętą stroną, zgodnie z § 12. 1. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie taksy notarialnej.

5. Podatek VAT wg stawki 22% od opłaty notarialnej i opłaty za wypis z aktu notarialnego.

Opłaty powyższe dotyczą obu stron transakcji, które wzajemnie uzgadniają, kto i ile płaci. Zwyczajowo opłaty ponosi zwykle nabywca nieruchomości. Opłata sądowa za wpis do księgi wieczystej zawsze obciąża kupującego.

Należy pamiętać, że zgodnie z Ustawą z 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. nr 42 poz. 369) możliwe jest całkowite lub częściowe zwolnienie z płacenia taksy notarialnej. Możliwość taką daje Art. 6 Ustawy, który mówi, że cyt.: "§ 1. Jeżeli strona czynności notarialnej nie jest w stanie bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny ponieść żądanego przez notariusza wynagrodzenia, może wystąpić z wnioskiem do sądu rejonowego właściwego ze względu na jej miejsce zamieszkania o zwolnienie w całości lub w części od ponoszenia tego wynagrodzenia. (...) § 4. Za stronę zwolnioną od ponoszenia wynagrodzenia za dokonaną czynność notarialną wynagrodzenie ponosi Skarb Państwa. Wynagrodzenie przyznaje notariuszowi, na jego wniosek, sąd, który wyznaczył notariusza, na podstawie taksy, o której mowa w art. 5. (...)". Wynika z tego, że jeżeli sąd uzna nasze argumenty, że nie stać nas na opłatę notarialną, to notariuszowi w takim przypadku zapłaci skarb państwa.

Oprócz wymienionych opłat urzędowych, w przypadku skorzystania przy nabyciu działki z pośrednictwa agencji nieruchomości, należy jeszcze przewidzieć opłaty za pośrednictwo, wynoszące zazwyczaj 1,5 – 3 % wartości nieruchomości, płacone przez obie strony transakcji, zgodnie z zapisami umowy z agencją. Oczywiście, podstawowym warunkiem naliczenia tych opłat, jest wywiązanie się agencji z podstawowych obowiązków, czyli znalezienie i skontaktowanie ze sobą obu stron transakcji. Niedopuszczalnym zapisem w umowie powinno być naliczanie opłat przez agencję w każdym przypadku sprzedaży nieruchomości, nawet wtedy, gdy druga strona umowy została przez nas znaleziona całkowicie samodzielnie, bez udziału i pomocy agencji.

W przypadku korzystania z usług agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, należy pamiętać, że działają one na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity. Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami). Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami może być jedynie osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, wydawaną po skończeniu odpowiedniego kursu, odbyciu praktyki zawodowej i zadaniu egzaminu przed właściwą komisją kwalifikacyjną. Jeżeli agencja pośrednictwa jest prowadzona przez przedsiębiorcę, to ma on ustawowy obowiązek zatrudnienia do prowadzenia czynności pośrednictwa licencjonowanego pośrednika. Ustawa narzuca na pośrednika i odpowiednio na przedsiębiorcę, obowiązek posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności

cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa. Jeżeli pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega obowiązkowi ubezpieczenia również od odpowiedzialności za szkody, które mogą wyniknąć z działania tych osób. W umowie pośrednictwa pośrednik składa oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu. Podpisując umowę z pośrednikiem powinniśmy sprawdzić, czy posiada licencję i czy ma wykupioną aktualną polisę ubezpieczeniową.

W umowach z pośrednikami niedopuszczalne są klauzule uniemożliwiające rozwiązanie takiej umowy, lub uzależniające możliwość jej rozwiązania od zapłacenia kary umownej, sięgającej niekiedy 20% wartości nieruchomości, albo zapisy nakładające na klienta obowiązek zapłacenia prowizji od transakcji z osobą znaną przez nas samodzielnie, bez udziału pośrednika, lub, gdy transakcja dojdzie do skutku po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, zwłaszcza, gdy dojdzie do niej z osobą nie wskazaną przez pośrednika w czasie jej trwania.

Po podpisaniu aktu notarialnego stajemy się pełnoprawnym właścicielem lub najemcą wieczystym działki i możemy rozpocząć przygotowania do wybudowania na niej naszego wymarzonego domu. Podpisanie aktu notarialnego wiąże się też z powstaniem obowiązku płacenia podatku od nieruchomości.

3. ZANIM ZACZNIEMY BUDOWĘ.

Zanim wbijemy pierwszą łopatę i rozpoczniemy kopania wykopów pod fundamenty naszego domu, czeka nas długa droga, prowadząca do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, która dopiero umożliwi nam rozpoczęcie robót budowlanych.

Ogólnie można stwierdzić, że zgodnie z aktualną treścią Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) i Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), obowiązującymi od 11 lipca 2003 r., decyzja o pozwoleniu na budowę, potocznie zwana „pozwoleniem na budowę”, wydawana jest przez Starostwo Powiatowe na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalany jest przez gminę dla obszarów wskazanych w opracowanym uprzednio, także przez gminę, studium zagospodarowania przestrzennego, określającym ogólne kierunki i uwarunkowania rozwoju gminy. Zniesiono więc obowiązek uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. WZiZT), na podstawie którego dopiero wydawana była decyzja o pozwoleniu na

budowę, po wykonaniu i złożeniu w gminie projektu budowlanego. Obecnie zakłada się, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny być tak szczegółowe, że na ich podstawie możliwe będzie wydawanie pozwoleń na budowę, bez pośredniego stadium WZiZT.

Obecnie jednak utrzymuje się stan przejściowy, gdyż część gmin nie uporała się jeszcze z uchwaleniem nowych planów, umożliwiających wydawanie pozwoleń na budowę, co poważnie utrudnia inwestorom uzyskiwanie nowych pozwoleń na budowę.

Inną istotną zmianą, wprowadzoną powyższymi przepisami, jest przeniesienie wydawania odpowiednich decyzji z gmin do Starostw Powiatowych, bez możliwości zlecenia wykonywania tych uprawnień gminom, jako zadań zleconych. W związku z tym nastąpiły zmiany w organizacji Urzędów Gminy i Starostw Powiatowych, gdzie powstały nowe wydziały, zajmujące się sprawami z zakresu budownictwa i gdzie powinniśmy załatwiać całość formalności przy uzyskiwaniu pozwoleń na budowę.

W następnych rozdziałach Poradnika omówiony zostanie tryb postępowania, prowadzącego do uzyskania pozwoleń na budowę, z oddzielnym omówieniem sytuacji, gdy w gminie nie ma jeszcze uchwalonych nowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dalsze nasze czynności będą zależały od tego, czy nasza działka jest położona na obszarze, dla którego został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony po 1 stycznia 1995 r., czy też dla tego obszaru plan nie istnieje lub jest wcześniejszy, niż z 1995 r.

a. Kiedy jest potrzebna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu?

Zgodnie z ostatnimi zmianami w Prawie Budowlanym i Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku, kiedy dla danego terenu istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony po 1995 r., to stanowi on podstawę do wydawania pozwoleń na budowę dla działek, leżących w obrębie objętym planem. W przeciwnym wypadku, gdy planu nie ma, lub jest starszy, niż z 1995 r., Rada Gminy została zapisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązana do uchwalenie nowego planu, poprzedzonego uchwaleniem studium zagospodarowania przestrzennego, określającym kierunki i uwarunkowania rozwoju gminy oraz ustalającym obszary, dla których

konieczne jest opracowanie szczegółowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jeżeli do końca 2002 r. gmina zdążyła uchwalić co najmniej studium zagospodarowania przestrzennego i podjęła uchwałę o przystąpieniu do uchwalenia nowych planów zagospodarowania, to możliwe jest do końca 2003 r. korzystanie ze starych planów w zakresie wydawania pozwoleń na budowę. Jeżeli tych czynności w powyższym terminie nie wykonała, to sytuacja przedstawia się tak, jakby tych planów nie było wcale.

W obu przypadkach, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy uzyskać najpierw decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, określającą szczegółowo, co, i po spełnieniu jakich warunków, można wybudować na działce, której dotyczy decyzja.

Zgodnie z Art. 61. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1). co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (Warunek ten nie jest jednak wymagany w przypadku istnienia planu sprzed 1995 r.);
- 2). teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3). istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (wystarczające jest jednak, że wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w umowie zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem);
- 4). teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc z dniem 1 stycznia 2003 r., gdy rada gminy nie uchwaliła w tym terminie studium zagospodarowania przestrzennego i nie przystąpiła w związku z tym do sporządzania nowych planów;
- 5). decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wszystkie powyższe warunki muszą być spełnione łącznie, aby możliwe było uzyskania WZiZT.

WZiZT mogą być wydane osobom, które nie mają żadnych praw do terenu, których warunki dotyczą. Daje to możliwość upewnienia się przed kupnem działki, czy obiekt, jaki planujemy wybudować, może zostać wzniesiony na interesującej nas działce, w przypadku braku aktualnego

planu zagospodarowania. Jeżeli plan taki istnieje, to z jego ustaleń powinno jednoznacznie wynikać, co można na danym obszarze wybudować.

WZiZT nie rodzą żadnych praw do terenu i gmina może je wydać wielu wnioskodawcom, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Otrzymane WZiZT organ wydający może przenieść na inną osobę na wniosek zainteresowanych stron, jeżeli strona przejmująca wyrazi zgodę na wszystkie warunki zawarte w decyzji.

W przypadku, gdy któraś z osób mających wydane WZiZT dostanie pozwolenie na budowę, pozostałe decyzje wygasają.

WZiZT wydawane są na podstawie wniosku złożonego we właściwym wydziale w Urzędzie Gminy, Urzędzie Miasta i Gminy lub Urzędzie Miasta, a w Warszawie w Urzędzie Dzielnicy. Wzór odpowiedniego [wniosku o wydanie WZiZT](#) załączony został do Poradnika.

We wniosku o WZiZT należy podać dane, które później powinny znaleźć się w projekcie budowlanym, razem ze szkicem przyszłych rozwiązań projektowych. Z tego powodu o pomoc w wypełnieniu wniosku, przygotowaniu i skompletowaniu załączników do niego można poprosić architekta, któremu zamierzamy zlecić wykonanie projektu budowlanego do pozwolenia na budowę, włączając te czynności do zlecenia wykonania projektu.

Wniosek powyższy powinien zawierać następujące dane:

- określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, na kopii mapy katastralnej, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujących teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1.000,
- charakterystykę inwestycji, obejmującą m. in. określenie zapotrzebowania na wodę, energię, sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sposobu unieszkodliwiania odpadów. Charakterystyka inwestycji powinna zawierać określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz, w przypadku braku obowiązku przeprowadzenia

postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt (w miastach - burmistrz, prezydent miasta) po uzyskaniu uzgodnień od stosownych organów i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. W nieskomplikowanych przypadkach czas wydania decyzji nie powinien przekroczyć 30 dni.

W przypadku nie uzyskania uzgodnienia od stosownych organów (np. z zarządem powiatu lub województwa w zakresie planowanych zadań związanych przykładowo z budową dróg publicznych itp. inwestycjami celu publicznego), wydanie decyzji zawiesza się maksymalnie na 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Jeżeli Rada Gminy w tym czasie nie uchwali miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo odpowiedni urząd nie ustali lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o warunkach zabudowy wydaje się mimo nie uzyskania tego uzgodnienia.

W przypadku, gdy gmina stwierdzi, że wzniesienie opisanego we wniosku obiektu stoi w sprzeczności z planowanym zagospodarowaniem danego terenu, może zawiesić postępowanie o wydanie warunków na okres do 12 miesięcy, aby móc w tym czasie uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Postępowanie jest wznawiane i wydawana jest decyzja w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli w ciągu 2 miesięcy od dnia jego zawieszenia rada gminy nie podejmie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo do końca zawieszenia postępowania nie uchwali miejscowego planu lub jego zmiany.

Zawieszenie postępowania, tym razem bezterminowe, jest możliwe, gdy wniosek dotyczy terenu, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Wtedy trzeba niestety czekać na uchwalenie przez gminę takiego planu i na jego podstawie wystąpić od razu o pozwolenie na budowę.

Za wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów pod budownictwo mieszkaniowe nie pobiera się opłaty skarbowej.

Wydana decyzja zawiera:

- rodzaj inwestycji objętej decyzją;
- informacje o przeznaczeniu terenu (np. na cele mieszkaniowo-usługowe);
- warunki zabudowy terenu (maksymalna liczba kondygnacji, kształt dachu, nieprzekraczalna linia zabudowy);

- warunki wynikające z przepisów szczególnych, z podaniem ustaw, rozporządzeń i zarządzeń, które muszą być spełnione przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę (np. konieczność wyłączenia terenu z produkcji rolnej);
- warunki techniczne realizacji inwestycji, jak sposób zaopatrzenia w wodę, energię, gaz, odprowadzenia lub oczyszczania ścieków i deszczówki, zapewnienia dojazdu;
- wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich (np. określenie odległości od granicy sąsiednich działek);
- zaznaczone na mapie linie rozgraniczające oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (np. teren pod zabudowę od rolnego);
- inne dokumenty i opinie, jakie trzeba zgromadzić, by starać się o pozwolenie na budowę.
- okres ważności decyzji (ustawowo 1 rok);
- uzasadnienie decyzji.

Mając wydaną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, możemy przystępować do sporządzenia projektu budowlanego inwestycji, koniecznego do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

b. Uzyskanie warunków podłączenia mediów.

Do uzyskania warunków technicznych podłączenia poszczególnych mediów (prądu, wody, kanalizacji, gazu), obligują nas zapisy zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub zapisy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli musimy je uzyskać zgodnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określające sposób zaopatrzenia w poszczególne media, usuwania ścieków i odpadów.

Zazwyczaj wszystkie te warunki uzyskiwane są przez architekta, wykonującego projekt budowlany, we współpracy z odpowiednimi projektantami branżowymi. O podanie warunków technicznych przyłączenia należy wystąpić do odpowiednich dostawców poszczególnych mediów, przy użyciu formularzy o wzorach określonych przez te firmy, możliwych do uzyskania w ich siedzibach. Trudno jest podać przykładowe formularze wniosków, gdyż każdy z dostawców mediów stosuje swoje własne formularze i przyjmuje wnioski jedynie zawierające własne wzory.

Do wniosków o wydanie warunków przyłączenia należy dołączyć mapę sytuacyjno – wysokościową z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, kopię wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku konieczności jej uzyskania, a także dokumenty stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (akt własności, wypis z księgi wieczystej, kopia aktu notarialnego).

We wniosku trzeba podać odpowiednie dane techniczne, charakteryzujące zapotrzebowanie planowanej inwestycji na poszczególne media, wymagane parametry, oraz inne dane, wymagane przez dostawców mediów do oceny możliwości zaopatrzenia w media, zgodnych z potrzebami inwestora, przy wykorzystaniu istniejących sieci w pobliżu inwestycji.

Dane techniczne, potrzebne do wydania warunków technicznych podłączenia mediów, są wyszczególnione na formularzach każdej z firm. Przykładowo, dla sieci wodociągowej i kanalizacyjnej musimy podać przewidywaną maksymalną dobową ilość zużywanej wody i odprowadzanych ścieków oraz wymagane ciśnienie wody, dla sieci elektrycznej podać powinniśmy przewidywaną moc zainstalowaną w obiekcie i moc szczytową.

Oprócz danych technicznych, podać też musimy dane zleceniodawcy, podstawowe dane charakteryzujące inwestycję, jej adres oraz dane inwestora.

Z uwagi na zakres i szczegółowość danych, potrzebnych w poszczególnych wnioskach, powinni je przygotowywać i składać z upoważnienia inwestora odpowiedni projektanci branżowi, współpracujący z architektem przygotowującym projekt budowlany, gdyż tylko oni potrafią określić potrzebne dane z wystarczającą dokładnością i wiarygodnością.

Firmy wydają warunki w terminach zazwyczaj nie przekraczających 30 dni. Zazwyczaj za wydanie warunków technicznych nie pobierane są opłaty.

Wydane warunki określają szczegółowo sposób i miejsce wykonania włączenia do sieci zewnętrznych, ilość możliwych do czerpania mediów (ilość wody, możliwy przydział mocy itp.), warunki techniczne wykonania połączeń, zakres ewentualnej koniecznej rozbudowy sieci zewnętrznych, zakres prac do wykonania przez dostawcę mediów (wykonanie włączenia, założenie wodomierzy, gazomierzy, liczników energii itp.), zazwyczaj też załączony zostaje do nich projekt umowy na podłączenie odpowiednich mediów lub wniosek o zawarcie umowy o przyłączenie do odpowiedniej sieci.

Uzyskując warunki techniczne podłączenia poszczególnych mediów, należy zadbać od razu o uzyskanie oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków, wymaganych przez Prawo Budowlane przy staraniu się o pozwolenie na budowę.

Wydane warunki stanowiąc będą podstawę dla projektantów branżowych do późniejszego zaprojektowania, zgodnie z zawartymi w nich wytycznymi, odpowiednich przyłączy i instalacji. Takie projekty będą mogły być później bez kłopotów uzgodnione przez firmy, które wydały warunki.

Mając wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), uzupełnione o warunki techniczne przyłączenia potrzebnych mediów, możemy przystąpić do sporządzenia projektu budowlanego inwestycji i wystąpienia o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

c. Projekt budowlany.

Projekt budowlany jest podstawowym dokumentem wymaganym przez Prawo Budowlane, umożliwiającym uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt ten musi być wykonany przez architekta, posiadającego odpowiednie uprawnienia. Ponieważ jest to wymóg ustawy, więc musimy znaleźć biuro projektowe lub architekta, z którym zawrzemy umowę o wykonanie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę naszego domu.

Ważne jest pamiętać o tym, że celem pracy projektanta powinno być uzyskanie pozwolenia na budowę domu, gdyż sam projekt budowlany, bez uzgodnienia i wydanego na jego podstawie pozwolenia, jest do niczego nieprzydatny. Projektant powinien odpowiadać za uzyskanie pozwolenia na budowę, gdyż w razie konieczności uzupełnienia lub poprawienia projektu budowlanego, złożonego z wnioskiem o pozwolenie na budowę, tylko on może szybko i sprawnie dokonać takich korekt. Poza tym, jako fachowcowi, jest mu łatwiej załatwiać wszystkie formalności związane z uzyskaniem pozwolenia, niż właścicielowi działki, nie mającemu zazwyczaj żadnych doświadczeń ani odpowiedniej wiedzy w tym zakresie.

Dla dużych i skomplikowanych inwestycji projektowanie składa się z kilku etapów: koncepcji, służącej do oceny funkcjonalności i efektywności ekonomicznej inwestycji, projektu budowlanego do uzyskania pozwolenia na budowę, następnie projektu przetargowego dla celów wyboru wykonawcy i wreszcie projektu wykonawczego, często wykonywanego przez samego wykonawcę, służącego bezpośrednio do budowy inwestycji.

Każda z kolejnych faz jest bardziej szczegółowa, niż poprzednia, lecz kluczową rolę pełni tu projekt budowlany, gdyż jest on zatwierdzany przez odpowiednie organy wydające pozwolenie na budowę i następne fazy mogą być jedynie jego uszczegółowieniem, bez możliwości zmiany jego zasadniczych rozwiązań.

Ponieważ budowa domku jednorodzinnego nie jest skomplikowaną, rozciągniętą w czasie i wieloetapową inwestycją, a firmy budowlane, budujące takie obiekty dla klientów indywidualnych są zazwyczaj niewielkie, nie dysponujące własnymi biurami projektowymi, więc należy dążyć do tego, żeby projekt budowlany był sporządzony od razu w zakresie i szczegółowości projektu wykonawczego, umożliwiającemu zaangażowanej przez nas firmie wybudowanie domu bez konieczności uzupełniania projektu o dodatkowe szczegóły lub wykonania odrębnego projektu wykonawczego.

Umową z architektem powinno się objąć także, razem z projektem budowlanym w zakresie zagospodarowania działki, architektury, konstrukcji oraz podstawowych danych i wytycznych do projektów poszczególnych instalacji, zaprojektowanie wszystkich instalacji, przyłączy i sieci zewnętrznych, oraz dróg chodników i wjazdów, niezbędnych do poprawnego funkcjonowania całości inwestycji. Takie rozwiązanie pozwala na obniżenie kosztu wykonania projektu w porównaniu ze zleceniem projektowania instalacji wewnętrznych i przyłączy do sieci zewnętrznych oddzielnym projektantom oraz pozwala na uproszczenie spraw formalnych poprzez objęcie przyłączy jednym pozwoleniem na budowę, razem z pozwoleniem dla samego domu, zamiast występowania o odrębne pozwolenia na budowę poszczególnych przyłączy.

Wadą takiego rozwiązania jest wydłużenie czasu na przygotowywanie i uzgadnianie projektu budowlanego. Rozwiązaniem alternatywnym jest sporządzenie projektu budowlanego w minimalnym zakresie wymaganym przez Prawo Budowlane, uzyskanie pozwolenia na budowę, rozpoczęcie budowy i w czasie jej trwania wykonanie projektów odpowiednich przyłączy i instalacji, uzgodnienie ich z dostawcami mediów i uzyskanie odrębnych pozwoleń na budowę, umożliwiających w odpowiednim czasie ich wykonanie.

Powinniśmy też zawrzeć w umowie obowiązek wykonania przez architekta, na jego zlecenie, wszystkich badań i ekspertyz, niezbędnych do wykonania projektu budowlanego. Jeżeli konieczność wykonania takich badań (dotyczy to zwłaszcza badań geotechnicznych) wynika z warunków ujętych w planie zagospodarowania lub w WZiZT, to wynagrodzenie za ich wykonanie powinno być od razu włączone w wynagrodzenie za projekt, a jeżeli konieczność ich wykonania wyniknie w trakcie projektowania, to wynagrodzenie za tę część usług powinno być negocjowane po wystąpieniu takiej konieczności.

Niektórzy dostawcy mediów, zwłaszcza energii elektrycznej, gazu i telefonów, oferują, lub nawet zalecają, możliwość wykonania projektów przyłączy przez swoje własne biura projektowe, a czasem nawet możliwe jest zlecenie im wykonania w całości odpowiednich przyłączy do budynku. Jest to rozwiązanie, które warto polecić, gdyż projekty takie kosztują taniej, niż zlecane indywidualnie, nie ma problemów z ich uzgadnianiem z dostawcą mediów, a w przypadku własnego wykonawstwa znikają także kłopoty z odbiorami i koniecznością zorganizowania nadzoru inwestorskiego nad ich realizacją. Należy tylko, tak jak w przypadku innych projektów, dopilnować uzyskania pozwoleń na budowę przyłączy przez ich projektanta. Niestety, mamy wtedy niewielki wpływ na terminowość projektowania i wykonawstwa tych przyłączy, co może skutkować przedłużeniem czasu trwania budowy domu.

Podstawowym dokumentem do sporządzenia projektu budowlanego, jest aktualna mapa do celów projektowych, obejmująca naszą działkę i jej otoczenie, zazwyczaj dostarczana projektantowi przez inwestora. Mapę taką uzyskujemy w składnicach map powiatowych lub miejskich ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Koszt takiej mapy nie powinien przekroczyć paruset złotych. Jeżeli mapy w składnicy nie ma, należy zlecić jej wykonanie uprawnionemu geodecie, ale wtedy jej koszt będzie znacznie wyższy. Uzyskanie takiej mapy możemy też zlecić architektowi, w ramach umowy o wykonanie projektu budowlanego.

Zgodnie z Art. 34. ust. 1. Prawa Budowlanego, projekt budowlany powinien zawierać:

- 1). 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,
- 2). projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekomateriałową, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- 3). 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, cieplnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych,

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

Szczegółowe wymogi odnośnie formy i treści projektu budowlanego zawarte są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. nr 120, poz. 1133). Projekt budowlany musi także spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690).

Za treść, formę i zgodność z odpowiednimi przepisami projektu budowlanego oraz powiązanych z nim projektów branżowych, odpowiadają poszczególni projektanci, podpisujący wykonane przez siebie projekty swoim imieniem i nazwiskiem, z podaniem numeru i zakresu posiadanych uprawnień projektowych. Do projektów obowiązkowo muszą też być dołączone kopie decyzji posiadanych przez każdego z projektantów, nadających im uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w zakresie projektowania, w odpowiedniej specjalności (tzw. uprawnień projektowych).

Zgodnie z zapisami Art. 6 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42), każdy z projektantów, jako osoba wykonująca samodzielne funkcje techniczne z zakresu projektowania w budownictwie, musi być wpisany na listę członków odpowiedniej izby samorządu zawodowego i posiadać wykupione ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Ostatecznym efektem pracy wszystkich projektantów powinien być kompleksowy projekt budowlany, o szczegółowości projektu wykonawczego, w zakresie architektury, konstrukcji i zagospodarowania terenu, wraz z projektami wykonawczymi wszystkich instalacji wewnętrznych, przyłączy zewnętrznych, dróg oraz obiektów małej architektury, wraz z uzyskanym na jego podstawie kompleksowym pozwoleniem na budowę lub z oddzielnymi pozwoleniami na budowę domu i poszczególnych przyłączy oraz dróg, z niezbędnymi uzgodnieniami wszystkich projektów instalacji i przyłączy z poszczególnymi dostawcami mediów.

Na rynku funkcjonuje bardzo wiele biur projektowych, wykonujących usługi na rzecz osób budujących samodzielnie domy mieszkalne. Wybierając jedno z tych biur, czy to za pośrednictwem ogłoszeń prasowych, czy korzystając z innych informacji, należy kierować się przede wszystkim ich udokumentowanym dorobkiem. Powinno to być, w miarę możliwości, biuro działające dłużej na rynku lokalnym,

obejmującym obszar, na którym położona jest nasza działka, gdyż daje ono szansę sprawnego załatwienia wszystkich niezbędnych formalności. Poza tym ułatwia to bezpośrednio zapoznanie się z dotychczasowymi realizacjami biura, a nawet porozmawianie z użytkownikami domów, zaprojektowanych przez to biuro, dla poznania ich opinii o fachowości projektantów. Wybierając projektanta, należy też zapoznać się z jak najobszerniejszymi materiałami (projekty, zdjęcia, wizualizacje), przedstawiającymi także inne dotychczasowe realizacje, zaprezentowanymi nam przez poszczególnych architektów, dla poznania stylu ich projektów i zdecydowania, styl którego z nich będzie nam najbardziej odpowiadał.

Warto też przeprowadzić rozeznanie wśród kilku biur, proponowanych przez nie poziomów kosztów projektu,. Pozwoli to na wyrobienie sobie poglądu na średnie ceny opracowań projektowych na rynku lokalnym.

Z uwagi na to, że ceny projektów są cenami umownymi, określanymi samodzielnie przez projektantów i biura, trudno jest podać dokładne informacje o ich obecnej wysokości. Cena zależy głównie od wielkości projektu, stopnia jego skomplikowania, oraz zlecanego zakresu prac projektowych. Poziom cen waha się także zależnie od lokalizacji biura. W dużych miastach ceny są zazwyczaj wyższe, niż w mniejszych miejscowościach.

Najtańszym rozwiązaniem jest kupno gotowego projektu typowego, w cenie ok. 1000 – 2000 zł i zlecenie jego adaptacji. Kupując gotowy projekt, należy pamiętać, że musi on być zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania dla naszej działki, lub z posiadanymi WZiZT, gdyż w przeciwnym razie zostanie odrzucony przez organ, wydający pozwolenie na budowę.

Wybierając projekt typowy, który można zakupić korzystając z katalogów kupowanych w księgarniach, publikowanych na stronach internetowych biur projektowych i czasopism z zakresu budownictwa i architektury, wybierając z dodatków do tych czasopism i bezpośrednio w biurach architektonicznych, należy starannie przemyśleć własne potrzeby i możliwości finansowe i wybrać dom, najlepiej je spełniający. Oczywiście, niebagatelnym czynnikiem jest też estetyka projektu, a także jego funkcjonalność.

Każdy typowy projekt wymaga adaptacji do warunków konkretnej lokalizacji. Adaptację taką może wykonać jedynie projektant posiadający odpowiednie uprawnienia do projektowania.

Ponieważ w skład typowego projektu wchodzi jedynie część architektoniczno–konstrukcyjna i wytyczne do szczegółowych projektów instalacji wewnętrznych, więc aby projekt taki stał się projektem budowlanym, potrzebnym do uzyskania pozwolenia na budowę, wymaga

uzupełnienia, co najmniej o projekt zagospodarowania działki. Konieczne jest też dostosowanie projektu, wraz z wykonaniem odpowiednich obliczeń fundamentów i innych elementów, do miejscowych warunków gruntowych, oraz do strefy klimatycznej, w jakiej będzie wznoszony, jeżeli warunki te są różne, od przyjętych w projekcie.

Zgodnie z uwagami zamieszczonymi powyżej, wskazanym może też być wykonanie brakujących projektów przyłączy i dróg. W takim przypadku należy się liczyć z łącznym kosztem rzędu dalszych 1000 – 2000 zł, zależnie od zakresu adaptacji i stopnia skomplikowania projektów przyłączy.

Jeżeli chcemy wybudować niepowtarzalny, oryginalny, ściśle dopasowany do naszych potrzeb dom naszych marzeń, wtedy musimy znaleźć architekta, który podejmie się wykonać taki projekt według naszych wytycznych. Aby powstający projekt w pełni odpowiadał naszym potrzebom, należy po podpisaniu umowy z projektantem, poświęcić czas na dokonanie wyboru konkretnych, szczegółowych rozwiązań, spośród zaproponowanych przez architekta, dotyczących kształtu architektonicznego domu, jego rozkładu, usytuowania na działce, kolorystyki elewacji, materiałów wykończeniowych oraz wielu innych szczegółów związanych z estetyką i funkcjonalnością przyszłego domu. Zaowocuje to dokładnym dostosowaniem projektu do naszych potrzeb i późniejszym zadowoleniem z wieloletniego jego użytkowania.

Jednak, w porównaniu z kosztami typowego projektu, koszt projektu indywidualnego jest znacznie wyższy. Zależnie od biura projektowego, oraz od powierzchni domu i stopnia skomplikowania projektu, koszt jego wykonania może się wahać od ok. 20 zł/m² do ok. 60 zł/m², przy czym im większa jest powierzchnia całkowita domu, tym niższa jest cena jednostkowa projektu. Jednak w przypadku korzystania z usług renomowanych architektów, a także przy szczególnie nietypowych i skomplikowanych projektach, koszty te mogą znacznie wzrosnąć.

Niektóre firmy projektowe współpracując z firmami wykonawczymi, projektu oferują wykonanie zawarte w cenie wybudowania budynku. Oferta taka warta jest zastanowienia, jeżeli nie powoduje znacznego zwiększenia kosztów wykonawstwa domku i zawiera wykonanie kompletnego projektu z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Oceny oferty możemy dokonać z grubsza, zakładając, że koszt wykonania projektu nie przekracza zazwyczaj 4-6%, ale w skomplikowanych przypadkach dochodzi nawet do 8% całkowitego kosztu robót budowlanych.

Proponowany przez architekta czas wykonania naprawdę indywidualnego projektu domu wynosi zazwyczaj kilka miesięcy. Znacznie krócej potrwać może jedynie adaptacja typowego, lub gotowego projektu, wykonanego już na czyjeś zlecenie.

W czasie wykonywania projektu, w kolejnych etapach pracy projektowej projektant najpierw opracowuje wstępny program, obejmujący ustalenie, we współpracy z klientem, ilości pomieszczeń w domu, ich przewidywanych funkcji i powierzchni, rozkładu, wielkości i ilości pomieszczeń pomocniczych, wielkości garażu, tarasów, balkonów itp. Następnym krokiem jest opracowanie koncepcji domu, na podstawie opracowanego programu oraz ustaleń z wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z WZiZT, jeśli zostały opracowane dla danego terenu. W ramach koncepcji ustalany jest wygląd bryły budynku, rozkład pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach, plany budynku, rzuty, charakterystyczne przekroje, wygląd i kolorystyka elewacji oraz wszystkie inne szczegóły projektu architektonicznego, poza projektem konstrukcji budynku. Jest to najbardziej pracowity etap projektowania, w czasie którego, powstaje zasadniczy kształt przyszłego domu.

Po zatwierdzeniu koncepcji przez klienta, ostatnią fazą pracy jest przygotowanie gotowego projektu budowlanego w pełnym zakresie i wystąpienie o pozwolenie na budowę.

Projekt budowlany w zakresie usytuowania budynku i innych obiektów na terenie działki, oraz w zakresie przebiegu projektowanych przyłączy, powinien być uzgodniony w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej przy Starostwie Powiatowym lub Urzędzie Miasta, w formie protokołu uzgodnień i mapy do celów projektowych z naniesioną lokalizacją powyższych obiektów.

Umowa o projektowanie domu musi być zawarta w formie pisemnej. Jest to wymóg ustawy, warunkujący jej ważność. W ramach umowy, oprócz precyzyjnie określonego zakresu zleconych prac, terminu ich wykonania z podziałem na poszczególne fazy projektu oraz całkowitej wartości i ewentualnego terminarza płatności, uzależnionego ściśle od wykonania kolejnych etapów projektu, należy także określić obowiązki obu stron umowy.

W ramach swoich obowiązków architekt powinien się zobowiązać:

- opracować projekt budowlany w sposób zgodny z warunkami określonymi w otrzymanym wypisie i wyrysie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- zapewnić udział projektantów branżowych mających uprawnienia do projektowania w odpowiedniej specjalności (konstrukcyjnej, instalacyjnej, projektantów sieci zewnętrznych itp.), koordynować wykonywanie przez nich projektów branżowych;

- uzyskać wymagane przepisami Prawa Budowlanego uzgodnienia i opinie, potrzebne do zatwierdzenia projektu budowlanego, na podstawie pisemnego upoważnienia klienta;
- uzyskać, z upoważnienia klienta, decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, przy czym koszty z tym związane ponosi klient;
- pełnić nadzór autorski na żądanie inwestora lub uprawnionego organu, za odrębnie ustalonym wynagrodzeniem;
- wyjaśniać wątpliwości dotyczące projektu i uzgadniać z klientem zawarte w nim rozwiązania.

Do obowiązków klienta powinno należeć:

- dostarczenie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz aktualnej mapy do celów projektowych, w skali 1:500 (załatwianie mapy do celów projektowych możemy zlecić architektowi);
- dostarczenie mapy do celów projektowych, uzgodnień z dostawcami mediów, wyników badań gruntu itp., chyba, że obowiązki te scedujemy na architekta;
- regulowanie płatności w terminach i wysokościach ustalonych umową;

Poza powyższymi ustaleniami, w umowie powinny być określone konsekwencje niedotrzymania postanowień umowy, jak kary umowne dla architekta za niedotrzymanie terminów wykonania dokumentacji. Zwykle jest to określony procent od wartości umowy. Procent należy ustalić w wysokości, stanowiącej znaczącą kwotę dla architekta, jednocześnie wyznaczając maksymalną górną granicę kar umownych, np. 10% wartości umowy. Jednocześnie opóźnienie, powodujące przekroczenie wyznaczonej maksymalnej wysokości kar, może być podstawą do zerwania umowy przez klienta z winy architekta, co skutkuje naliczeniem kary umownej w wysokości np. 10% wartości umowy.

W umowie powinny się też znaleźć zapisy, że w przypadku, gdy przedstawiona koncepcja nie zyska aprobaty klienta, architekt jest zobowiązany do ponownego przygotowania i przedstawienia jej następnej wersji według wskazówek klienta, zgodnie z ustalonym wcześniej programem i zapisami planu zagospodarowania lub WZiZT, w ramach kwoty umowy, przy przedłużeniu terminu jej wykonania. Jednocześnie, jeżeli klient zmieni ustalenia programu w czasie przygotowywania koncepcji, zmieniając ustalenia umowne, architekt ma prawo do przedłużenia terminu wykonania umowy i odpowiedniego zwiększenia wynagrodzenia.

W umowie powinny też być określone warunki i zasady zmiany wysokości wynagrodzenia w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia zakresu zleconych prac projektowych.

Architekt powinien też mieć prawo do karnych odsetek, przy przeciągnięciu terminu płatności powyżej np. 14 dni i zerwaniu umowy z winy klienta w przypadku braku płatności w czasie dalszych np. 30 dni. W przypadku zerwania umowy z winy klienta, architektowi powinno przysługiwać prawo do naliczenia kary umownej w wysokości analogicznej, jak kary naliczane przez klienta.

Podane powyżej ceny i udziały procentowe kosztu wykonania projektu w koszcie wykonania inwestycji, mają zastosowanie w przypadku typowego projektu budowlanego. Dodatkowe elementy i usługi, wynikające z potrzeb i zleceń klienta, są wyceniane dodatkowo. Do usług takich należy np. konsultacje i pomoc w wyborze działki, pomoc w zgromadzeniu dokumentów i przygotowaniu wystąpienia o WZiZT, wystąpienie i uzyskanie mapy do celów projektowych, wyników badań geotechnicznych, uzyskanie wymaganych przepisami uzgodnień i opinii, poza wymaganiami prawa budowlanego, wykonanie makiet i wizualizacji komputerowych, wykonanie projektów wykraczających poza zakres typowego projektu budowlanego, projektów wewnątrz oraz pełnienie nadzoru autorskiego.

Wszystkie ceny za powyższe usługi projektowe są cenami umownymi.

Wykonany projekt chroni prawo autorskie, więc nie możemy go zmienić w czasie realizacji, ani wykorzystać ponownie, bez zgody projektanta. Możemy oczywiście wykupić prawa autorskie do projektu, co nam zagwarantuje, że nigdzie nie pojawi się drugi, identyczny dom, ale będzie to powodowało znaczący wzrost kosztów.

Gotowy projekt budowlany, przygotowany przez architekta, jest składany w 4 egzemplarzach wraz z załączonym wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, do starostwa powiatowego, które po sprawdzeniu jego kompletności i zgodności z warunkami z wypisu i wrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę.

Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę powinno stanowić podstawę do zapłacenia architektowi ostatniej raty jego wynagrodzenia za projekt budowlany.

d. Pozwolenie na budowę.

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest ukoronowaniem etapu działań, związanych z załatwianiem najprzeróżniejszych formalności urzędowych, dającym nam możliwość rozpoczęcia robót budowlanych na naszej działce.

Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę składamy do właściwego organu, zgodnie z lokalizacją działki, na odpowiednim formularzu, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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 (Dz.U. nr 120, poz. 1127) [Wzór wniosku o pozwolenie na budowę](#) załączony został do Poradnika. Zgodnie z aktualnym Prawem Budowlanym, właściwym organem wydającym pozwolenia na budowę, jest starosta. Wobec powyższego, wniosek o pozwolenie na budowę składamy w odpowiednim wydziale w Starostwie Powiatowym, w przypadku miast na prawach powiatu w wydziale lub referacie w Urzędzie Miasta, a w przypadku Warszawy w odpowiedniej Delegaturze Naczelnego Architekta Warszawy.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy załączyć:

1. projekt budowlany w 4 egzemplarzach, wraz z uzgodnieniami, opiniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi;
2. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do wspomnianego wyżej Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. [Wzór oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane](#) załączony został do Poradnika);
3. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (WZiZT), jeśli jest wymagana zgodnie z przepisami Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
4. specjalistyczną opinię, wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra, wymaganą dla obiektów:
 - a. których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub
 - b. których projekty budowlane zawierają nowe, nie sprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nie znajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach
5. Upoważnienie, udzielone osobie działającej w imieniu inwestora.

Urząd, wydający pozwolenie na budowę, sprawdza zgodność projektu budowlanego z odpowiednimi zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zapisami z WZiZT i wymaganiami

ochrony środowiska, przepisami szczególnymi, w tym techniczno-budowlanymi, warunkami technicznymi, Polskimi Normami itp. kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, oraz wykonanie - a w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu także sprawdzenie projektu - przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane.

W przypadku stwierdzenia niezgodności wzywa inwestora do skorygowania projektu budowlanego, podając termin na wprowadzenie korekty. Po stwierdzeniu poprawności wykonania projektu i zgodności z wszystkimi wymogami formalnymi i prawnymi, urząd zatwierdza projekt i wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę, załączając do niej zatwierdzony projekt budowlany.

Ważne jest, że w razie spełnienia określonych wymagań urząd nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

W przypadku, gdy właściwy organ nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (w przypadku domku, będzie to wojewoda) wymierza temu organowi karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Kara ta stanowi dochód Skarbu Państwa.

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

1. określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
2. określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,
3. określa terminy rozbiórki:
 - a. istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania,
 - b. b) tymczasowych obiektów budowlanych,
4. określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie w tym obowiązek ustanowienia, w razie konieczności, inspektora nadzoru inwestorskiego lub nadzoru autorskiego,
5. nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, jeżeli jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź ochrony środowiska,
6. zamieszcza informację o obowiązkowej kontroli budowy, przeprowadzanej na wezwanie inwestora, po zawiadomieniu o zakończeniu budowy lub złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie.

Wydaną decyzję urząd wysyła do inwestora oraz innym stronom postępowania. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę

są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wiczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W przypadku domu jednorodzinnego stronami będą posiadacze działek, graniczących z naszą działką. Nie istnieje więc już możliwość oprostestowywania inwestycji przez różnorakie stowarzyszenia itp., wycofujące swoje protesty dopiero po uzyskaniu sowych dotacji (czyt. łapówek).

Ważną zmianą jest też to, że w przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzję o pozwoleniu na budowę, wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji. W przypadku uznania skargi za słuszną w całości lub w części kaucja podlega zwrotowi, a w przypadku oddalenia skargi kaucję przeznacza się na zaspokojenie roszczeń inwestora.

Strony mają czas 14 dni od otrzymania kopii pozwolenia na budowę na złożenie skargi na decyzję. Po tym czasie pozwolenie staje się prawomocne i inwestor może przystąpić do wykonywania robót budowlanych.

4. BUDOWA

Budowa nawet najmniejszego domu, jest trudnym i czasochłonnym procesem, który może się w pełni powieść jedynie w przypadku posiadania przez wszystkich jego uczestników dużej dozy wiedzy, umiejętności i rzetelności w wykonywaniu powierzonych im czynności.

Zgodnie z Prawem Budowlanym, uczestnikami procesu budowlanego, są:

- 1) inwestor,
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego,
- 3) projektant,
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót.

Każdy z nich ma do spełnienia określone obowiązki, opisane w rozdziale 3, od art. 18 do art. 27 Prawa Budowlanego.

Jako inwestor, powinniśmy przede wszystkim dopilnować: opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów, objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy, opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wykonania i odbioru robót budowlanych, a w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem

skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, objęcia nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Inwestor ma też prawo w każdym przypadku, niezależnie od istnienia takiego obowiązku w pozwoleniu na budowę, zatrudnić inspektora lub inspektorów nadzoru, oraz zobowiązać projektanta do pełnienia nadzoru autorskiego nad realizacją jego projektu.

a. Wybór sposobu realizacji prac budowlanych.

Mając uprawomocnione pozwolenie na budowę, możemy wprowadzić na budowę wykonawcę robót budowlanych. Oczywiście, możemy, a nawet, żeby nie tracić czasu, powinniśmy rozpocząć starania o znalezienie wykonawcy przed pozwoleniem na budowę, ale roboty można rozpocząć, pod groźbą grzywny i wstrzymania robót, a nawet rozbiórki wykonanych prac, jako samowoli budowlanej, dopiero po uprawomocnieniu się pozwolenia.

W zasadzie istnieją trzy podstawowe sposoby zlecenia i prowadzenia robót budowlanych przy wznoszeniu domu jednorodzinnego przez prywatnego inwestora:

- budowa sposobem gospodarczym,
- budowa z indywidualnie zlecanymi poszczególnymi robotami budowlanymi,
- zatrudnienie generalnego wykonawcy.

Pierwszy sposób, polegający na wznoszeniu budynku siłami własnymi, najbliższej rodziny lub znajomych, polecany może być jedynie w przypadku niewielkich, prostych budynków, o nieskomplikowanej, typowej konstrukcji. Należy jednak pamiętać, że niektóre prace, jak instalacje elektryczne, gazowe, czy wszystkie zewnętrzne przyłącza, muszą być wykonywane przez wyspecjalizowanych wykonawców, posiadających odpowiednie uprawnienia. Musimy też mieć wiadomości o sposobie wykonawstwa poszczególnych robót budowlanych i dysponować odpowiednimi umiejętnościami do ich poprawnego wykonania. Poza tym musimy dysponować dużą ilością wolnego czasu nie tylko na samo budowanie, ale także na załatwianie zaopatrzenia w materiały, przeprowadzanie odbiorów itp. Musimy też zatrudnić kierownika budowy z odpowiednimi uprawnieniami do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (tzw. uprawnieniami wykonawczymi), który będzie odpowiadał za prawidłowość wykonywanych robót budowlanych i prowadził dziennik budowy.

Drugi sposób, polega na wyszukiwaniu firm do wykonania poszczególnych robót budowlanych (fundamentów, konstrukcji, prac wykończeniowych, instalacji, przyłączy itd.) i zleceniu im indywidualnie tych prac. W tym przypadku prowadzenie budowy jest dużo łatwiejsze i zajmuje mniej czasu, ale powinniśmy zadbać o zatrudnienie inspektora nadzoru inwestorskiego, z odpowiednimi uprawnieniami, w celu nadzorowania jakości wykonywanych prac przez poszczególnych wykonawców i prowadzenia odbiorów wykonanych robót. pozwoli to na uniknięcie wielu usterek, wychodzących później na jaw w trakcie użytkowania budynku. W systemie tym nie ma zwykle jednego kierownika budowy, a są jedynie kierownicy robót z poszczególnych firm, którzy muszą być zgłoszeni odpowiedniemu urzędowi i wpisani do dziennika budowy, odpowiadający za prawidłowość wykonywanych robót.

W trzecim sposobie całość robót jest zlecona jednej firmie, generalnemu wykonawcy, który odpowiada za wykonawstwo, formalności, odbiory itp., przekazując gotowy budynek inwestorowi. Kierownik budowy jest wtedy zatrudniany przez generalnego wykonawcę, natomiast my, we własnym interesie, powinniśmy zadbać o zatrudnienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

We wszystkich powyższych przypadkach należy pamiętać, że, zgodnie z Prawem Budowlanym, niedopuszczalne jest łączenie przez jedną osobę funkcji kierownika budowy (robót) i inspektora nadzoru.

Teoretycznie, najtańszy powinien być pierwszy sposób. Należy jednak wziąć pod uwagę duże upusty cenowe, jakie wielu wykonawców ma w hurtowniach materiałów budowlanych, co pozwala na znaczne obniżenie cen ich zakupu. Dodając do tego wartość naszego własnego czasu, włożonego w budowę w pierwszym sposobie, może się okazać, że pierwszy sposób nie jest wcale najtańszy. W drugim wypadku możemy wybudować dom tanio, ale musimy poświęcić dużo czasu na wyszukiwanie wykonawców, koordynację ich robót, odbiory częściowe i końcowe. Dużą zaletą tego sposobu jest możliwość dostosowania tempa realizacji prac do własnych zasobów finansowych.

Trzeci sposób wymaga od nas poświęcenia najmniejszej ilości własnego czasu na budowę domu i zwykle sama budowa trwa najkrócej. Wybudowanie typowego domu jednorodzinnego przez generalnego wykonawcę powinno trwać nie dłużej, niż ok. 6 miesięcy. W przypadku wybrania do jego realizacji firmy wykonawczej, mającej własne brygady do wykonania przynajmniej podstawowych robót budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych, może być także atrakcyjne finansowo. Obecnie, koszt wykonania w systemie generalnego wykonawstwa, 1 m² budynku w stanie surowym, zależy od powierzchni, waha się od ok. 750 do ok. 1600 zł/m² (im mniejszy dom, tym wyższa cena 1 m²). Na roboty wykończeniowe trzeba jeszcze zarezerwować, zależnie od standardu wykończenia i powierzchni domu, od ok. 750 do ok. 1100 zł/m².

Powyższy koszt jest aktualny dla typowych projektów, oferowanych przez generalnego wykonawcę, i nie obejmuje wykonania przyłączy poszczególnych mediów, dróg dojazdowych, nietypowych ogrodzeń.

Może się on też wahać, zależnie od wielkości miejscowości, w której zamierzamy zbudować dom.

W każdym wypadku, będziemy musieli zawrzeć co najmniej jedną umowę z wykonawcą określonych robót budowlanych. Należy być świadomym, co powinna zawierać taka umowa.

b. Umowa na wykonawstwo prac budowlanych.

W umowie o wykonawstwo robót budowlanych, lub o generalne wykonawstwo domu, powinny się znaleźć zapisy, zabezpieczające nasze interesy, jako inwestora i umożliwiające skuteczną kontrolę wykonywanych robót budowlanych na każdym z ich etapów. Trudno jest przedstawić uniwersalny wzór takiej umowy, z powodu różnorodności możliwych sposobów realizacji budowy, warunków prowadzenia robót, sposobów finansowania prac, różnego stopnia skomplikowania wznoszonego budynku i innych czynników, wpływających na możliwą formę i treść umowy.

Wielu wykonawców proponuje własne wzory umów. Przed ich podpisaniem należy je starannie przeczytać i przeanalizować, a także w miarę możliwości dać do przeczytania i zaopiniowania np. znajomemu prawnikowi. Dobrze jest pamiętać, że zapisy każdej umowy mamy prawo negocjować i jedynymi ograniczeniami w tych negocjacjach są przepisy kodeksu cywilnego, z którymi umowa musi być zgodna.

W niniejszym rozdziale Poradnika spróbujemy podać podstawowe zapisy, jakie powinny się znaleźć w umowie, aby skutecznie chroniła nasze interesy.

Umowa o wykonawstwo robót budowlanych jest pewnym rodzajem umowy o dzieło i zgodnie z wymogami kodeksu cywilnego, musi być sporządzona na piśmie. Jej podstawowe postanowienia zawarte są w treści Tytułu XVI kodeksu cywilnego „Umowa o roboty budowlane”, w powiązaniu z Tytułem XV „Umowa o dzieło”.

W umowie o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania w ustalonym terminie określonego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych prawem czynności związanych z przygotowaniem

robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Przed podpisaniem umowy, powinniśmy zażądać dołączenia do niej, zależnie od formy prawnej firmy budowlanej, aktualnych wypisów z Krajowego Rejestru Sądowego lub uwierzytelnionej kopii zaświadczenia potwierdzającego wpis do rejestru działalności gospodarczej firmy, której zamierzamy zlecić wykonanie robót.

Wypisy te podają podstawowe dane o firmie wraz z zakresem jej działalności i danymi osób, upoważnionych do zaciągania zobowiązań, więc także podpisywania prawnie wiążących umów. Tylko takie osoby powinny być wpisane w umowie, jako podpisujący ją reprezentanci firmy. W umowie powinny też być podane dane stron umowy, więc dla firmy jej pełna nazwa, siedziba, numery odpowiednich rejestrów, numer REGON, numer NIP oraz nazwiska i funkcje reprezentantów. W przypadku inwestora prywatnego powinno to być imię, nazwisko, adres, zwykle też nr dowodu osobistego i nr PESEL, czasem też nr NIP zleceniodawcy.

Następne postanowienia umowy, to dokładnie określony zakres robót objętych umową. Jeżeli nie jest on dokładnie określony, to zgodnie z Art. 649. kodeksu cywilnego poczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy.

Zazwyczaj szczegółowy zakres zleconych robót jest wyszczególniony w odpowiednich załącznikach do umowy, określających także standardy zleconych prac, terminarz wykonywania poszczególnych etapów robót powiązany z terminarzem płatności.

Ponieważ kodeks cywilny stanowi, że Wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część składową umowy, więc jednym z załączników powinien być zatwierdzony projekt budowlany, lub projekt wykonawczy z odpowiednimi uzgodnieniami, w przypadku np. przyłączy mediów.

Kolejne postanowienia umowy to dane, dotyczące podstawowych terminów wykonania robót. Będą to terminy przekazania placu budowy, rozpoczęcia robót oraz zakończenia robót. W przypadku konieczności bardziej szczegółowego określenia terminów wykonania poszczególnych etapów budowy, do umowy dołącza się harmonogram robót, jako jeden z załączników, zwykle uzupełniony o harmonogram płatności.

Zapisy dotyczące terminów, zwykle są uzupełnione o wyszczególnienie przypadków, w których jest możliwe przesunięcie terminów. Zwykle są to przypadki wystąpienia tzw. siły wyższej, zmian w projekcie, wprowadzonych na żądanie inwestora, niekorzystne warunki atmosferyczne, uniemożliwiające poprawne technicznie i bezpieczne wykonywanie robót (np. mróz poniżej $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ uniemożliwiający betonowanie), opóźnienia w płatnościach za wykonane roboty, sięgające

np. dłużej niż 1 miesiąc itp. Należy starać się ograniczać katalog zdarzeń, dających możliwość wykonawcy przesuwania terminu budowy i starać się określać je jak najbardziej precyzyjnie, np. w przypadku mrozu podanie granicznej temperatury ($-10\text{ }^{\circ}\text{C}$) i czasu jej pomiaru (7 rano).

Następnym elementem umowy jest zwykle określenie wartości wynagrodzenia za jej wykonanie. Powinna to być kwota wyrażona w złotych, jako wartość netto, z określeniem, że do tej wartości zostanie w fakturach doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obecnie dla budownictwa mieszkalnego podatek ten wynosi 7%.

Należy dążyć do tego, żeby wynagrodzenie wykonawcy było określone jako ryczałt, bez możliwości jego zmiany, poza ściśle określonymi przypadkami, co zabezpieczy nas przed jego nieuzasadnionym wzrostem. Z uwagi na bardzo niską obecnie inflację i na stosunkowo krótki czas realizacji robót przy budowie domu jednorodzinnego, nie powinna być przewidziana w umowie możliwość waloryzacji wynagrodzenia.

Możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia powinna istnieć jedynie w przypadku wprowadzenia zmian w projekcie na życzenie inwestora, lub na wniosek wykonawcy zatwierdzony przez inwestora. Zmiana powinna być możliwa zarówno w górę, jak i w dół, zależnie od rodzaju wprowadzonych zmian, np. zamiana parkietu na panele powinna spowodować odpowiednie obniżenie wynagrodzenia. Każda zmiana wysokości wynagrodzenia oraz innych postanowień umowy powinna być do niej wprowadzona w formie pisemnej jako numerowany kolejno aneks do umowy.

W tej części zwykle określa się też, czego powyższa kwota nie obejmuje, czyli, za co inwestor zobowiązuje się płacić samodzielnie. Może to być np. koszt nadzoru inwestorskiego i autorskiego, koszt prądu i wody zużytego na budowie, koszt tymczasowego przyłącza energii elektrycznej i wody dla potrzeb budowy, koszty czasowego zajęcia terenu pasa drogowego dla wykonania przyłączy i koszt projektu organizacji ruchu na czas wykonywania tych robót itp. Zakres tych wyłączeń jest uzgadniany wzajemnie w czasie negocjacji postanowień umowy. Tu także należy ograniczać katalog wyłączeń oraz dbać o jednoznaczność zapisów. Warto zadbać np. o to, aby wywóz śmieci i nieczystości z terenu budowy, aż po ostateczne wysprzątanie domu i otoczenia przed przekazaniem użytkownikowi należał do generalnego wykonawcy, i był ujęty w ryczałtowym wynagrodzeniu wykonawcy, gdyż wtedy będzie on dbał o to, żeby kontenery na śmieci nie były wykorzystywane przez naszych sąsiadów do usuwania nieczystości na nasz koszt. Także np. koszt wynajmu kabin sanitarnych powinien obciążać generalnego wykonawcę, dopingując go do zamawiania ich uzasadnionej ilości.

Następne, ważne zapisy, to sposób płatności poszczególnych rat wynagrodzenia. W umowie powinny być zapisy uzależniające płatność kolejnych rat od wykonania przez wykonawcę poszczególnych etapów

inwestycji, stwierdzonego protokołami odbioru podpisanymi przez inspektora nadzoru. Nie powinniśmy się zgadzać na płatności miesięczne, nie uzależnione od postępów budowy. Inną możliwą do przyjęcia formą rozliczeń może być płatność miesięczna w wysokości odpowiadającej procentowemu zaawansowaniu wykonanych robót, stwierdzonemu na podstawie protokołów odbioru podpisanych przez inspektora nadzoru.

W umowie powinien być zapis, że dopiero uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jeśli jest wymagane, lub brak zastrzeżeń ze strony odpowiedniego urzędu w czasie 21 dni od zgłoszenia zakończenia robót, uzupełnione protokołem końcowego odbioru, może być podstawą do zapłacenia końcowej faktury generalnego wykonawcy.

Płatności powinny być dokonywane przelewem na wskazane w umowie konto. Należy unikać płatności gotówką, chociażby dlatego, że chodzi tu o znaczne kwoty. Jeżeli już zaistnieje konieczność płatności gotówką, to płacimy tylko osobom upoważnionym do reprezentowania firmy i zawsze bierzmy pisemne pokwitowanie z określeniem numeru faktury, której płatność dotyczy, z czytelnym podpisem odbiorcy pieniędzy i pieczętą firmy budowlanej. Na fakturze lub rachunku powinna wtedy być pieczęć „Opłacono gotówką”.

W umowie powinno być uzgodnione zatrzymywanie określonych kwot z każdej faktury, jako gwarancji dobrego wykonania. Zwykle jest to kwota w wysokości 5-10% wartości netto każdej faktury (VAT powinien być zapłacony w całości, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie). Kaucja gwarancyjna powinna być rozliczona w dwóch etapach: połowa powinna być wypłacona wykonawcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie domu, jeżeli jest wymagane, lub po pozytywnym przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli po zakończeniu budowy, oraz po usunięciu usterek stwierdzonych w czasie końcowego odbioru robót. Druga połowa powinna zostać jako zabezpieczenie obowiązku usuwania usterek w okresie gwarancyjnym. W przypadku gdyby wykonawca nie przystąpił do usuwania usterek w czasie gwarancji w uzgodnionym terminie, inwestor mógłby wykorzystać zatrzymane kwoty na ich usunięcie. Ostateczne rozliczenie zatrzymanej kaucji gwarancyjnej powinno nastąpić po zakończeniu okresu gwarancji.

W przypadku uzgodnienia wpłacenia zaliczki wykonawcy przed rozpoczęciem robót, powinniśmy w umowie używać określenia „zadatek”, gdyż wtedy, zgodnie z kodeksem cywilnym, w przypadku nie wywiązania się wykonawcy z umowy, musi on zwrócić zadatek w podwójnej wysokości. Poza tym powinniśmy dążyć do rozliczania zadatku w kilku pierwszych fakturach, poprzez potrącanie z nich odpowiedniej jego części, a nie do potrącenia zadatku np. z ostatniej faktury.

Kolejną częścią umowy powinny być obowiązki stron. Obowiązki inwestora wyszczególnione zostały na początku rozdziału 4 Poradnika. Uzupełnić je należy o obowiązek zapłaty za wykonane roboty.

W obowiązkach wykonawcy musimy wpisać wykonanie robót pod nadzorem osób uprawnionych, zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną oraz obowiązującymi przepisami prawnymi, dotrzymanie terminów prac, przestrzeganie przepisów BHP i p-poż., dostarczanie niezbędnych atestów, wyników oraz protokołów badań, sprawozdań i prób, skompletowanie dokumentacji powykonawczej i przekazanie jej inwestorowi przed odbiorem końcowym, dbanie o porządek na placu budowy i w jego sąsiedztwie oraz uporządkowanie ich po zakończeniu prac, usunięcie tymczasowych obiektów zaplecza i doprowadzenie otoczenia budynku do stanu zgodnego z planem zagospodarowania z projektu budowlanego, a także usuwania wszelkich wad i usterek stwierdzonych w czasie budowy i w trakcie okresu gwarancyjnego.

Dalsze postanowienia to sposób przeprowadzania odbiorów wykonanych robót i odbioru końcowego, terminy zgłaszania robót zanikających i wykonanych elementów do odbioru przez inspektora nadzoru, termin zgłoszenia wykonanych robót do odbioru końcowego, sposób przeprowadzenia odbioru końcowego, obowiązek skompletowania i przekazania inwestorowi dokumentacji powykonawczej oraz wszystkich atestów, protokołów wykonanych odbiorów, prób i przeglądów, zwłaszcza przeglądu kominiarskich i protokołów odbioru instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, kotłowni itp., wraz z protokołami przeprowadzonych prób ciśnieniowych, testów, rozruchów, instrukcji i kart gwarancyjnych zamontowanych urządzeń, oraz naniesionych na mapę wyników obowiązkowych pomiarów geodezyjnych budynku, przyłączy, ogrodzenia i innych elementów, ze stwierdzeniem zgodności ich usytuowania z zatwierdzonym projektem.

Powinny też być jasno i jednoznacznie określone obowiązki i terminy usuwania wad stwierdzonych podczas odbiorów oraz stwierdzenie, że tylko protokół z potwierdzeniem usunięcia wad uprawnia do wystawienia faktury za wykonane prace.

Wykonawca powinien też zostać zobligowany do zawarcia ubezpieczenia budowy od wszelkich szkód, do wysokości wartości wynagrodzenia, obejmującego wykonawcę, inwestora i ewentualnych podwykonawców jako ubezpieczonych, uzupełnionego o ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu realizacji robót budowlanych do wysokości uzgodnionej z inwestorem. Jeżeli wykonawca nie zgodzi się na zawarcie takiego ubezpieczenia, to radzimy inwestorowi zawrzeć je samodzielnie. Może to uchronić go od dużo większych strat w przypadku np. pożaru na budowie domu. W takim wypadku należy jednak wymagać od wykonawcy i podwykonawców dostarczenia polis ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności zawodowej, z kwotą

ubezpieczenia co najmniej dziesięciokrotnie przewyższającej wartość zleconych prac.

Następny element umowy, to kary umowne za nie wywiązanie się stron z obowiązków. Kary nakładane wykonawcy za opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy wynosić mogą od 0,1% do 1% wartości netto umowy za każdy dzień opóźnienia. Przy opóźnieniu w usuwaniu stwierdzonych wad kary mogą wynosić od 0,1% do 1% wartości netto elementów, w których stwierdzono wady. Powinna być też określona górna granica kar za opóźnienia, w wysokości np. 10% wartości umowy, po przekroczeniu której, inwestor będzie uprawniony do zerwania umowy z winy wykonawcy. W przypadku zerwania umowy z winy wykonawcy, na wykonawcę może zostać nałożona kara w wysokości np. 10% wartości netto umowy. Inwestor powinien mieć także możliwość zerwania umowy z winy wykonawcy, gdy np. została ogłoszona upadłość wykonawcy lub został sądowo zajęty jego majątek, uniemożliwiając wykonywanie umowy, gdy wykonawca nie rozpoczął robót w przewidzianym terminie, lub, gdy je przerwał bez uzasadnionych przyczyn ze strony inwestora i nie kontynuuje, pomimo pisemnego wezwania, a przerwa trwa dłużej, niż 30 dni.

Inwestor może być także zobowiązany do zapłacenia kar umownych za zwłokę w wykonywaniu swoich obowiązków, np. za zwłokę w przekazaniu placu budowy w wysokości analogicznej, jak wykonawca. W przypadku zwłoki w płatnościach, wykonawcy powinny przysługiwać ustawowe odsetki karne. W przypadku zerwania umowy z winy inwestora, kara umowna powinna być ustalona w wysokości analogicznej, jak kara dla wykonawcy. Prawo do zerwania umowy powinno być zagwarantowane wykonawcy w wypadku zwłoki w przekazaniu placu budowy np. ponad 2 tygodnie, przerwania realizacji budowy np. o ponad 30 dni z winy leżącej po stronie inwestora lub zwłoki w płatnościach o ponad 30 dni w stosunku do ustalonego w umowie terminu płatności faktu.

W przypadku przerwy w realizacji robót z powodu siły wyższej o np. ponad 60 dni, strony powinny mieć prawo do rozwiązania umowy bez naliczania kar umownych, przy zachowaniu obowiązku rozliczenia robót wykonanych do dnia przerwania prac.

Poza górnym ograniczeniem kwoty kar umownych, powinna być wpisana w umowę możliwość dochodzenia poniesionych rzeczywistych strat, przewyższających kary umowne, na zasadach ogólnych.

W umowie powinny być też określone obowiązki stron w przypadku rozwiązania umowy, w zakresie inwentaryzacji i zabezpieczenia wykonanych robót, oraz rozliczenia ich wartości.

Pozostałe ważne zapisy, to ustalenie długości okresów gwarancji i rękojmi za wykonane roboty, terminów przystąpienia wykonawcy do usuwania wad

i usterek (zwykle 1 tydzień na rozpoczęcie, a obustronnie ustalony, uzasadniony technicznie termin zakończenia), oraz postanowienia końcowe, określające sposób rozstrzygnięcia sporów i lokalizację sądu, przed którym strony mogą dochodzić swoich roszczeń i wreszcie stwierdzenie, że wszelkie zmiany w umowie muszą mieć formę pisemną.

Warto jeszcze wspomnieć o uregulowaniach, dotyczących podwykonawców. Zgodnie z nowymi uregulowaniami w kodeksie cywilnym, wykonawca musi mieć zgodę inwestora na zatrudnienie podwykonawców, a inwestor i wykonawca solidarnie ponoszą odpowiedzialność za opłacenia należności podwykonawców. Odmienne postanowienia umów są nieważne.

Po uzgodnieniu z wykonawcą wszystkich zapisów umowy, i po jej podpisaniu, możemy przystępować do wykonywania robót budowlanych.

c. Rozpoczęcie prac budowlanych.

Po podjęciu decyzji o sposobie realizacji robót, musimy uzyskać od przyszłego kierownika budowy jego dane dotyczące posiadanych uprawnień budowlanych, wpisania na listę właściwej izby samorządu zawodowego i opłacenia składki ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Po uzyskaniu i uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę, co najmniej na siedem dni przed przystąpieniem do robót budowlanych, obowiązani jesteśmy do złożenia w urzędzie wydającym pozwolenie, zgłoszenia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Zawiadomienie to powinno być wysłane także do projektanta, sprawującego nadzór autorski. [Wzór zgłoszenia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych](#) jest dołączony do Poradnika.

W zgłoszeniu określamy przewidywany termin rozpoczęcia budowy, jednocześnie wnosząc o wydanie dziennika budowy. Do zawiadomienia zobowiązani jesteśmy dołączyć na piśmie:

1. oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową, a także zaświadczenie potwierdzające jego wpisanie na listę właściwej izby samorządu zawodowego ([wzór oświadczenia kierownika budowy](#) jest dołączony do Poradnika),
2. w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego lub autorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, lub autorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego

nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie potwierdzające jego wpisanie na listę właściwej izby samorządu zawodowego ([wzór oświadczenia inspektora nadzoru inwestorskiego i autorskiego](#) jest dołączony do Poradnika),

3. informację zawierającą dane, mające być zamieszczone w ogłoszeniu na temat bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (ogłoszenie takie musi umieścić na budowie jej kierownik, jeśli budowa lub rozbiórka ma trwać dłużej niż 30 dni roboczych, przy jednoczesnym zatrudnieniu co najmniej 20 pracowników albo na których planowany zakres robót przekracza 500 osobodni – czyli np. 5 robotników pracujących przez 100 dni).

Po upływie 7 dni od złożenia zgłoszenia i po odebraniu dziennika budowy, możemy wreszcie rozpocząć wykonywanie robót.

Pierwszą czynnością powinno być protokolarne przekazanie terenu budowy wykonawcy. Od tego momentu aż do odbioru końcowego, będzie on odpowiedzialny za wszystko, co będzie się dziać na placu budowy.

Następna czynność, konieczna do wykonania, to wytyczenie przez geodetę głównych osi budynku i ewentualnie przebiegu przyłączy, oraz lokalizacji innych, charakterystycznych punktów pozostałych obiektów na placu budowy. Geodeta powinien też wyznaczyć punkty wysokościowe (tzw. repery) do pomiarów wysokości poszczególnych elementów budynku i innych obiektów.

Jeżeli wytyczenie geodezyjne wykonywane było na nasze zlecenie, wtedy przy przekazaniu placu budowy przekazujemy kierownikowi budowy szkice geodezyjne i wytyczone punkty w terenie. Kierownik ma obowiązek odpowiednio zabezpieczyć wytyczone punkty, w sposób umożliwiający ich ewentualne późniejsze odtworzenie.

Do obowiązków inwestora należy także zwykle zapewnienie dostawy energii elektrycznej i wody dla potrzeb budowy. W tym celu, na zlecenie inwestora, na podstawie odpowiednich projektów uzgodnionych z dostawcami prądu i wody, po okazaniu prawomocnego pozwolenia na budowę, wykonują odpowiednie przyłącza., które następnie przekazujemy wykonawcy, spisując stan liczników prądu i wody, dla celów rozliczeń zgodnie z umową za zużyte media.

Dalsze działania w zakresie prac przygotowawczych i zasadniczych robót budowlanych wykonywać będzie już wykonawca pod nadzorem kierownika robót. Ważnym elementem robót przygotowawczych jest zdjęcie i złożenie w bezpiecznym miejscu warstwy ziemi urodzajnej, tzw. humusu, do wykorzystania później przy zagospodarowaniu terenu wokół domu po zakończeniu budowy.

Należy pamiętać, że inwestor jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić właściwy organ o zmianie kierownika budowy lub robót; inspektora nadzoru inwestorskiego; lub projektanta sprawującego nadzór autorski, podając datę, od której nastąpiła zmiana i dołączając oświadczenia tych osób o przejęciu obowiązków. Zawiadomienia dokonuje się na odpowiednich formularzach: [o zmianie kierownika budowy](#), [o zmianie inspektora nadzoru inwestorskiego](#) i [o zmianie projektanta pełniącego nadzór autorski](#), których wzory są załączone do Poradnika.

Kierownik budowy obowiązany jest umieścić na budowie, w widocznym z drogi publicznej miejscu, na wysokości co najmniej 2 m tablicę informacyjną budowy koloru żółtego, o wymiarach 90 x 70 cm, z napisami koloru czarnego wysokości co najmniej 4 cm, o treści i formie zgodnej z Rozporządzeniem 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 (Dz. U. Nr 108, poz. 953).

Tablica informacyjna zawiera:

1. określenie rodzaju robót budowlanych oraz adres prowadzenia tych robót,
2. numer pozwolenia na budowę oraz nazwę, adres i numer telefonu właściwego organu nadzoru budowlanego,
3. imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres oraz numer telefonu inwestora,
4. imię i nazwisko lub nazwę (firmę), adres i numer telefonu wykonawcy lub wykonawców robót budowlanych,
5. imiona, nazwiska, adresy i numery telefonów:
 - a. kierownika budowy,
 - b. kierowników robót,
 - c. inspektora nadzoru inwestorskiego,
 - d. projektantów,
6. numery telefonów alarmowych Policji, straży pożarnej, pogotowia,
7. numer telefonu okręgowego inspektora pracy.

Przez cały okres trwania budowy powinien się na niej znajdować dziennik budowy, będący podstawowym dokumentem obrazującym przebieg budowy.

Dziennik budowy jest wydawany przez odpowiedni urząd w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna, za zwrotem kosztów związanych z jego przygotowaniem. 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.

Dziennik budowy ma format A4, ponumerowane strony opieczątowane przez właściwy organ i jest zabezpieczony przed zdekompletowaniem. Strony dziennika budowy przeznaczone do wpisów są podwójne - oryginał i kopia z perforacją umożliwiającą łatwe jej wrywanie.

Na stronie tytułowej dziennika budowy właściwy organ zamieszcza numer, datę wydania oraz liczbę stron dziennika, imię i nazwisko lub nazwę (firmę) inwestora, rodzaj i adres budowy, numer i datę wydania pozwolenia na budowę oraz pouczenie o sposobie prowadzenia dziennika i odpowiedzialności określonej w art. 93 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane. Na pierwszej stronie dziennika budowy inwestor zamieszcza 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.

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. Pod każdym wpisem w dzienniku budowy osoby, których wpis dotyczy, potwierdzają podpisem i datą zapoznanie się z jego treścią.

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.

Do dokonywania wpisów w dzienniku budowy upoważnieni są:

1. inwestor,
2. inspektor nadzoru inwestorskiego,
3. projektant,
4. kierownik budowy,
5. kierownik robót budowlanych,
6. osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy,
7. pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie - w ramach dokonywanych czynności kontrolnych.

Za właściwe prowadzenie dziennika budowy, jego stan oraz właściwe przechowywanie na terenie budowy jest odpowiedzialny kierownik budowy.

W dzienniku wpisywane być powinny najważniejsze informacje dotyczące przebiegu budowy, jak np. daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych robót, dane odpowiednich kierowników robót, zgłoszenia do odbioru robót ulegających zakryciu i robót zakończonych, zapisy o dokonanych odbiorach, wpisy inspektora nadzoru z zaleceniami dotyczącymi prowadzonych robót, stanu bezpieczeństwa na budowie itp., a w końcu zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego i zapisy o dokonanych odbiorze.

Oryginał dziennika budowy jest przekazywany po jej zakończeniu właściwemu organowi wraz z dokumentacją powykonawczą, a kopię zatrzymuje w aktach inwestor.

Inspektor nadzoru, jeżeli jest ustanowiony, ma obowiązek bieżącego sprawdzania prawidłowości wykonywanych robót, przeprowadzenia odbiorów technicznych robót zanikających oraz zakończonych i wpisywania informacji o nich do dziennika budowy. Dodatkowo inspektor nadzoru potwierdza zaawansowanie robót budowlanych w protokołach, stanowiących podstawę do wystawienia faktury za wykonane roboty. Jeżeli na budowie nie ma ustanowionego inspektora nadzoru, odbiorów i wpisów do dziennika o dokonanych odbiorach dokonuje kierownik budowy. On też potwierdza zaawansowanie robót budowlanych do fakturowania i odpowiada za prawidłowość ich wykonywania.

W trakcie budowy zachodzi niekiedy konieczność wprowadzenia zmian w uzgodnionym projekcie budowlanym. Istotne zmiany te są możliwe, zgodnie z Art. 36a. Prawa Budowlanego, jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, w przeciwnym razie grozi nam uchylenie pozwolenia na budowę. Jeżeli nie jesteśmy pewni, czy zmiany, które zamierzamy wprowadzić, są istotne, powinniśmy wystąpić do właściwego organu, wydającego pozwolenie na budowę, o udzielenie informacji, czy planowana zmiana wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Do wystąpienia załączamy opinię projektanta z opisem planowanych zmian. Jeżeli odpowiedni organ nie udzieli odpowiedzi w ciągu 14 dni, przyjmuje się, że opisane zmiany są nieistotne.

W przypadku zmian istotnych, jak np. zmiana konstrukcji, ilości kondygnacji, gabarytów budynku itp., po opracowaniu przez projektanta zamiennego projektu budowlanego, uwzględniającego planowane zmiany, musimy wystąpić do właściwego urzędu z wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę. Tryb uzyskiwania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę jest identyczny, jak decyzji o pozwoleniu na budowę.

Usytuowanie wszystkich wybudowanych obiektów, przewodów, sieci i przyłączy, ogrodzeń, dróg i innych stałych elementów zagospodarowania otoczenia budynku powinno być zinwentaryzowane przez uprawnionego geodetę, który sprawdza zgodność ich położenia z zatwierdzonym w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej położeniem, naniesionym na mapę załączoną do protokołu uzgodnienia. W przypadku znacznych rozbieżności, należy uzyskać ponowne uzgodnienie usytuowania wybudowanych obiektów, a jeżeli uzgodnienie będzie niemożliwe z powodu kolizji z innymi, projektowanymi budowlami, obiekty należy przebudować.

Kompletna powykonawcza inwentaryzacja geodezyjna to koszt rzędu paru tysięcy złotych.

d. Zakończenie budowy i oddanie budynku do użytkowania.

Budowa kończy się po zakończeniu wszystkich robót budowlanych, przeprowadzeniu koniecznych prób, testów oraz rozruchu zainstalowanych urządzeń i instalacji i przeprowadzeniu odbioru końcowego całości inwestycji przez inspektora nadzoru i kierownika budowy, zwykle przy udziale inwestora.

Przed odbiorem końcowym kierownik budowy obowiązany jest skompletować dokumentację powykonawczą budynku, obejmującą, w przypadku nieistotnych zmian w projekcie, dokumentację budowlaną z naniesionymi zmianami, potwierdzonymi przez projektanta, oraz wszystkie protokoły odbioru robót, rozruchu instalacji i urządzeń, przeprowadzonych prób, testów, a także mapy z inwentaryzacją geodezyjną poszczególnych elementów inwestycji. W dokumentacji powykonawczej powinny się też znaleźć wszystkie atesty i certyfikaty zastosowanych materiałów budowlanych, gwarancje i instrukcje obsługi zainstalowanych urządzeń.

Inspektor nadzoru powinien sprawdzić kompletność przygotowanej dokumentacji i przekazać ją, wraz z kopią dziennika budowy, inwestorowi, który powinien te dokumenty przechowywać przez okres użytkowania budynku.

Przeprowadzenie odbioru końcowego przez komisję odbioru końcowego, kierowaną przez inspektora nadzoru lub inwestora, stanowi końcową czynność pozwalającą na stwierdzenie, czy generalny wykonawca wywiązał się ze swoich obowiązków i czy wybudowany obiekt spełnia wymogi inwestora. Jeżeli w czasie odbioru końcowego zostanie stwierdzone występowanie usterek, komisja wyznacza wykonawcy termin ich usunięcia i ponownego odbioru, lub odbiera budynek warunkowo,

zwykle podejmując decyzję o zatrzymaniu odpowiednich kwot z wynagrodzenia wykonawcy do czasu usunięcia usterek. Z przeprowadzonego odbioru powinien być sporządzony protokół, będący podstawą końcowego rozliczenia wynagrodzenia wykonawcy.

Jeżeli usterki nie kwalifikują się do usunięcia, lub ich usunięcie wiąże się z poważnymi kosztami, a jednocześnie nie uniemożliwiają użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, inwestor może uzgodnić z wykonawcą odstąpienie od ich usuwania w zamian za obustronnie uzgodnioną obniżkę wynagrodzenia wykonawcy.

Zwykle po upływie roku od zakończenia robót budowlanych, przeprowadzany jest przegląd gwarancyjny stanu budynku, decydujący o zwolnieniu kaucji gwarancyjnej wykonawcy, jeżeli została zatrzymana. przeglądy takie powtarza się co rok, aż do zakończenia okresu gwarancji lub rękojmi, trwającej zwykle 3 lata. W przypadku domów jednorodzinnych, często takich kontroli się nie przeprowadza, a ewentualne usterki są zgłaszane na bieżąco przez użytkownika domu.

Poza odbiorem, przeprowadzanym przez inwestora, do formalnego rozpoczęcia użytkowania domu potrzebne jest jeszcze trochę formalności.

Zgodnie z aktualnym prawem budowlanym, domy jednorodzinne nie są objęte koniecznością przeprowadzenia przez odpowiedni organ obowiązkowej kontroli przed przystąpieniem do użytkowania.

W związku z tym, do użytkowania domu, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, zgodnie z Art. 54. Prawa Budowlanego, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie wniesie sprzeciwu, w drodze decyzji. Zawiadomienia takiego, dokonuje się co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania. [Wzór zawiadomienia o przystąpieniu do użytkowania](#) załączamy do poradnika. Do zawiadomienia dołączamy, zgodnie z Art. 57. Prawa Budowlanego, komplet dokumentów, opisany poniżej przy omawianiu wniosku o pozwolenie na budowę.

Procedura taka jest prawidłowa, jeżeli wzniesiony przez nas dom nie wymaga pozwolenia na użytkowanie.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, zgodnie z Art. 55. Prawa Budowlanego, jest wymagane, jeżeli właściwy organ:

- 1) nałożył taki obowiązek w wydanym pozwoleniu na budowę, lub
- 2) stwierdził, że zgłoszony przez inwestora obiekt budowlany został wykonany z naruszeniem warunków określonych w pozwoleniu na budowę, lub

- 3) wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót w przypadku budowy wykonywanej bez wymaganego pozwolenia na budowę, lub
- 4) wydał decyzję, nakładającą obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych prac budowlanych do stanu zgodnego z prawem,
- 5) jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Właściwy organ wydaje decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, przeprowadzonej przez Powiatowy inspektorat Nadzoru Budowlanego, na podstawie wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. [Wzór wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie](#) załączamy do Poradnika.

Powyższe zawiadomienie lub wniosek stanowią wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli. Właściwy organ wydaje decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli. Kontrole te zaczną być przeprowadzane po 1 stycznia 2004 r.

Obowiązkowa kontrola obejmuje sprawdzenie:

- 1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- 2) zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie:
 - e. charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
 - f. wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
 - g. geometrii dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych),
 - h. wykonania urządzeń budowlanych,
 - i. zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,
 - j. 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,
- 4) 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,
- 5) uporządkowania terenu budowy.

W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innego rażącego naruszenia warunków pozwolenia na budowę, wymierza się karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 czerwca 2003 roku w sprawie stawki opłaty stanowiącej podstawę do obliczania kary wymierzanej w wyniku obowiązkowej kontroli (Dz. U. nr 120, poz. 1132), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w), określonych w załączniku do Prawa Budowlanego.

Inwestor, na którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, zgodnie z Art. 56. Prawa Budowlanego, jest obowiązany zawiadomić o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy:

- 1) Inspekcji Ochrony Środowiska,
- 2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- 3) Państwowej Inspekcji Pracy,
- 4) Państwowej Straży Pożarnej

Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym. Nie zajęcie stanowiska przez powyższe organy, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak nie zgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor, zgodnie z Art. 57. Prawa Budowlanego, jest obowiązany dołączyć:

- 2) oryginał dziennika budowy,
- 3) oświadczenie kierownika budowy:
 - a. o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami,
 - b. o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,

- 4) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
- 5) protokoły badań i sprawdzeń,
- 6) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
- 7) oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów, które jest obowiązany zawiadomić o zakończeniu budowy.

W razie zmian nie odstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia powyższego, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

Inwestor, zgodnie z Art. 57. Prawa Budowlanego, jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, w terminie 14 dni od dnia ich zakończenia.

Tak więc, dopiero nie zgłoszenie zastrzeżeń do rozpoczęcia użytkowania wybudowanego domu ze strony właściwego organu, lub uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowi ostatnią, wymaganą Prawem Budowlanym formalność przy budowie domu.

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub brak zastrzeżeń ze strony odpowiedniego urzędu, uzupełnione protokołem końcowego odbioru, powinny być dla inwestora podstawą do zapłacenia końcowej faktury generalnego wykonawcy.

Pozostałe formalności, konieczne do zamieszkania, to uzyskanie wydziału geodezji urzędu gminy lub starostwa numeru posesji zwany też policyjnym, adresowym lub porządkowym, wydawanego bezpłatnie na podstawie pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia od właściwego organu o braku sprzeciwu do rozpoczęcia użytkowania. Mając numer, należy się zameldować w wydziale meldunkowym gminy lub urzędu dzielnicowego, po przedstawieniu poświadczenia wymeldowania się z poprzedniego miejsca zameldowania i można już wprowadzić do swojego domu.

Należy pamiętać, że od rozpoczęcia użytkowania domu należy płacić podatek od nieruchomości nie tylko za działkę, ale także za dom. Rady gminy uchwalają wysokość podatków od nieruchomości w danej gminie. Obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po tym, w którym budowa została zakończona, albo, w którym rozpoczęto

użytkowanie budynku lub jego części. O wysokości podatku Urząd Gminy powiadomi właściciela pismem poleconym z decyzją.

W powyższym Poradniku skupiliśmy się przede wszystkim na aspektach prawnych i formalnych procesu budowlanego, nie poruszając ogromnej tematyki np. wyboru konstrukcji planowanego domu, doboru materiałów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacyjnych, technologii wykonania poszczególnych robót, kontroli jakości prowadzonych robót budowlanych itp.

Być może te tematy, oraz wiele innych, związanych z budową domów, zostaną dodane w następnych publikacjach, stanowiących rozszerzenie i uzupełnienie niniejszego poradnika.

A na razie, życzymy Państwu szybkiego i bezbolesnego przebrnięcia przez wszystkie trudności, piętrzące się na drodze przyszłego inwestora, budującego własny dom.