

Przekazanie obiektu do eksploatacji w świetle prawa budowlanego

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku

- Prawo budowlane normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji państwowej w tych dziedzinach.

Artykuły 54-60 przywołanej wyżej ustawy regulują procedurę oddawania do użytku obiektów budowlanych, wprowadzając następującą sekwencję czynności w odniesieniu do obiektu, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie:

Podmioty, które trzeba zawiadomić o zakończeniu budowy

1. Zawiadomienie przez inwestora właściwego organu o zakończeniu budowy dokonane co najmniej 14 dni przez zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, co dotyczy również sytuacji, w której przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.
2. Zawiadomienie przez inwestora o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania następujących organów:

- Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska,
- Państwowa Inspekcja Sanitarna,
- Państwowa Inspekcja Pracy,
- Państwowa Straż Pożarna. Brak reakcji ze strony któregoś z wymienionych organów w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia traktuje się jako niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

Dokumenty dołączane do zawiadomienia o zakończeniu budowy

3. Dołączenie przez inwestora do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie następujących dokumentów:

- oryginał dziennika budowy,
- oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy,
- oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
- protokoły badań i sprawdzeń,
- inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza.

Po spełnieniu przez inwestora wyżej wymienionych czynności właściwy organ wydaje pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego po protokolarnym stwierdzeniu na miejscu budowy zgodności wykonania obiektu z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu, warunkami pozwolenia na budowę oraz uporządkowania terenu budowy.

Ponadto, Artykuł 60 ustawy nakłada na inwestora oddającego do użytkowania obiekt budowlany obowiązek przekazania właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz instrukcji obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Przywołane w Artykule 57 ustawy protokoły badań i sprawdzeń dotyczą urządzeń podlegających dozorowi technicznemu zgodnie z ustawą z dnia 19 listopada 1987 roku o dozorcze technicznym obejmującą:

Elementy obiektu wymagające badań i sprawdzeń

- urządzenie ciśnieniowe (kotły parowe, kotły cieczowe, zbiorniki stałe, zbiorniki przenośne,
- wytwornice acetylenu, rurociągi parowe,
- bezciśnieniowe zbiorniki materiałów niebezpiecznych,

- dźwignice, wciągarki, wciągniki, suwnice, żurawie, układnie, dźwigi, wyciągi towarowe,
- podesty ruchome, dźwignice linotorowe,
- urządzenia techniczne baz przeładunkowych,
- przenośniki (kabinowe, schody ruchome, chodniki ruchome),
- osobowe i towarowe koleje linowe oraz wyciągi narciarskie.

Sformułowanie "protokoły badań i sprawdzeń" obejmuje również dokumenty wymienione w podpunkcie 3.11.6 niniejszego poradnika (Wykaz dokumentów odbioru końcowego).