

Serafimowicz, Włodzimierz

Obowiązki i prawa inwestora wynikające z prawa budowlanego

Notatki Płockie 44/2-179, 46-51

1999

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

OBOWIĄZKI I PRAWA INWESTORA WYNIKAJĄCE Z PRAWA BUDOWLANEGO

1. SPECYFIKA BUDOWNICTWA

Budownictwo jest złożonym procesem gospodarczym polegającym na budowaniu, zmianie stanu technicznego lub likwidacji obiektów trwale połączonych z gruntem. Charakteryzuje się ono m.in. następującymi cechami: jedynostkowość miejsca produkcji, nieruchomości produktu, złożoność produktu oraz wpływ warunków geologicznych i atmosferycznych na technologię.

W zależności od usytuowania produktu budownictwo dzieli się na podziemne, naziemne i nadziemne. Z uwagi na przeznaczenie obiektów dzieli się ono na: mieszkaniowe, przemysłowe, użyteczności publicznej, wiejskie, wojskowe, komunikacyjne, energetyczne, instalacyjno-sanitarne, infrastruktury technicznej itp.

Obiekt inwestycyjny jako majątek trwały jest wynikiem działalności inwestycyjnej, która wymaga zużycia środków stanowiących gospodarce /inwestycyjne/ nakłady.

Struktura czasowa procesu inwestycyjnego obejmuje cztery podstawowe cykle: programowanie, projektowanie wraz z planowaniem, realizację z odbiorem końcowym i rozruchem mechanicznym oraz przygotowanie eksploatacji /rozruch technologiczny dla obiektów przemysłowych/.

Cechami charakterystycznymi odróżniającymi zarządzanie w przedsiębiorstwach budowlanych w stosunku do przedsiębiorstw przemysłowych jest ogromna zmienność czynników produkcji, wynikająca z konieczności organizacji każdej budowy praktycznie biorąc indywidualnie tj. z nowym zespołem ludzkim i sprzętowym w nowych warunkach terenowych i komunikacyjnych czyli zazwyczaj każdorazowo w warunkach nowego otoczenia.

W wyniku powyższego prawidłowa organizacja zarządzania procesem inwestycyjnym oraz przedsiębiorstwem budowlano-montażowym ma ogromne znaczenie dla uzyskania wyniku końcowego - obiektu inwestycyjnego, wykonanego terminowo i dobrze jakościowo oraz za właściwe wynagrodzenie.

Równie ważnym dla sprawnego zarządzania procesem budowlanym jest usprawnianie prawa, gdyż uczestnicy procesu inwestycyjnego wchodzi między sobą w określone stosunki, świadczą wzajemne usługi oraz wykonują obowiązki świadczenia pracy za określone wynagrodzenie.

W działalności inwestycyjnej występuje powiązanie przepisów prawa administracyjnego, cywilnego, finansowego oraz prawa budowlanego. Tworzy się określony zestaw przepisów i norm, których zadaniem jest organizowanie i regulowanie stosunków pomiędzy kontrahentami.

Zakres przedmiotowy prawa budowlanego obejmuje

szeroki wachlarz tematów: - funkcjonalne wykorzystanie terenów;

- projektowanie budowlane; - budowa, modernizacja, remont i rozbiórka obiektów budowlanych; - utrzymanie obiektów budowlanych; - zasady działania organów administracji państwowej, samorządowej i spółdzielczej w w/w obszarach.

Należy zaznaczyć, że obiektem budowlanym są stałe i tymczasowe budynki oraz stałe i tymczasowe budowle /mosty, drogi, linie kolejowe, tunele, sieci energetyczno-telekomunikacyjne, sieci instalacyjno-sanitarne, budowle hydrotechniczne, budowle ziemne, zbiorniki itp./.

Prawo budowlane określa m.in. przepisy techniczno-budowlane, do których zalicza się: - warunki techniczne, którym powinny odpowiadać obiekty budowlane; - warunki techniczne wykonywania i odbioru robót budowlanych; - warunki techniczne utrzymania i eksploatacji obiektów budowlanych.

2. ROZWÓJ PRAWA BUDOWLANEGO W UJĘCIU HISTORYCZNYM

Państwo od najdawniejszych czasów wpływało na procesy budowlane poprzez określone regulacje prawne, które dotyczyły m.in. bezpieczeństwa i użyteczności obiektów budowlanych.

Należy zaznaczyć, że już w kodeksie Hammurabiego z XVIII w. p.n.e. określono odpowiedzialność wykonawcy jako odpowiedzialność karną i odszkodowawczą /za doprowadzenie do katastrofy budowlanej obcinano budowniczemu rękę/.

W prawodawstwach starożytnej Grecji i Rzymu uregulowano wiele zagadnień dotyczących budownictwa m.in. określono sposób rozstrzygania konfliktów pomiędzy inwestorem i wykonawcą oraz ustalono odpowiedzialność wykonawcy.

W okresie średniowiecza w przepisach cechowych określono uprawnienia do wykonywania zawodu budowniczego, natomiast w innych przepisach sprecyzowano warunki o zabudowie i bezpieczeństwie ogniowym.

W Europie początek nowoczesnego prawodawstwa budowlanego datuje się od XIX wieku /Francja, Niemcy i Austria/, ustalono wówczas przepisy techniczno-budowlane, stosunki prawne pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego, kompetencje państwowego nadzoru budowlanego oraz uprawnienia do wykonywania zawodów budowlanych.

W 1918 r. po odzyskaniu niepodległości przez Polskę rozpoczęto ujednocnianie systemów prawnych obowiązujących po trzech zaborcach, w tym również dotyczących budownictwa.

Pierwszym kompleksowym dokumentem dla budownictwa było Rozporządzenie Prezydenta Rze-

czypospolitej z 16 II 1928 r. o prawie budowlanym i za-
budowie osiedli. Organy nadzoru budowlanego według
tego Rozporządzenia w stosunku do budujących pełniły
funkcję "policji budowlanej".

Po drugiej wojnie światowej w PRL do 1961 r. nadal
obowiązywało przedwojenne prawo budowlane z 1928 r.

Ustawę "Prawo budowlane" dostosowane do ustroju
komunistycznego i wynikającego z niego powszechnego
upaństwowienia, w tym większości inwestorów,
przedsiębiorstw budowlanych i projektowych, Sejm
uchwalił 31 I 1961 r. /Dz. U. z 13 II 1961 r. nr 7, poz.
46/, przy czym weszła ona w życie pół roku po jego
ogłoszeniu.

Ustawa ta została w założeniu opracowana jako komple-
ksowa i dotyczyła: wszystkich rodzajów budownictwa,
całego procesu budowlano-inwestycyjnego, wszystkich
inwestorów, wszystkich uczestników procesu inwestycyj-
nego oraz państwowego nadzoru budowlanego.

W związku z tym, że w praktyce nie zdały egzaminu
m.in. takie regulacje jak: zatwierdzanie projektów bu-
dowlanych, zapewnienie dobrej jakości materiałów i ro-
bót, zapewnienie ochrony środowiska oraz w wyniku
nadmiernej sztywności wielu przepisów uchwalono w
dniu 24 X 1974 r. nowe prawo budowlane /Dz. U. z 30
X 1974 r. nr 38, poz. 229/, które zaczęło obowiązywać
z dniem 1 III 1975 r. Po sześciu latach nastąpiła mo-
dyfikacja niektórych przepisów prawa budowlanego, a
szczególnie ponownie wprowadzono instytucję nadzo-
ru inwestorskiego /Dz. U. z 1981 r. nr 12, poz. 57/.

Począwszy od 1989 r. po zmianie ustroju w RP przy-
stąpiono do prac nad opracowaniem nowego prawa bu-
dowlanego dostosowanego do zasad obowiązujących
w gospodarce rynkowej a stanowiącego zespół norm
prawnych regulujących całokształt działalności budow-
lanej, regulującej m.in. stosunki prawne między ucze-
stnikami procesu inwestycyjnego.

W wyniku powyższego Sejm RP uchwalił w dniu 10
VI 1994 r. "Ustawę o zamówieniach publicznych", na-
tomiasz w dniu 7 VII 1994 r. ustawę "Prawo Budowlane"
i "Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym" /Dz. U.
Nr 89 z 25 VIII 1994 r./.. Trzy w/w ustawy zaczęły obo-
wiązywać z początkiem 1995 r.

W oparciu o nową ustawę "Prawo budowlane" Mi-
nister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wydał
zarządzenia stanowiące szczegółowe regulacje.

Praktyka obowiązywania nowego prawa budowlane-
go w warunkach obecnej gospodarki rynkowej w bu-
downictwie, gdzie zdecydowaną większość stanowią
uczestnicy procesu inwestycyjnego sektora prywatne-
go, wymusza tworzenie nowych regulacji prawnych
bardziej dostosowanych do bieżących potrzeb. Z uwagi
na przewidywane wejście Polski do struktur zachodnio-
europejskich trwa nowelizacja prawa budowlanego
w celu doprowadzenia jego zgodności z prawodaw-
stwem Unii Europejskiej.

W polskim prawodawstwie na formalny system
źródeł prawa budowlanego składają się począwszy od
aktu wyższego szczebla kolejno: ustawa, dekret z mo-
cą ustawy, rozporządzenie, uchwała, zarządzenie i in-
strukcja.

3. RODZAJE INWESTYCJI

Z uwagi na rodzaj nakładów inwestycyjnych inwe-
stycje można podzielić na dotyczące: zakupu dokumen-
tacji technicznej, nabycia terenu, robót budowlano-
montażowych oraz zakupu maszyn, urządzeń i wypo-
sażenia.

Ze względu na spodziewane efekty ekonomiczne in-
westycje dzielą się na produkcyjne i nieprodukcyjne,
natomiast z uwagi na sposób finansowania rozróżnia-
my inwestycje: nowe, odtworzeniowe, rozwojowe i
modernizacyjne.

Uwzględniając wielkość i zakres odbioru końcowe-
go inwestycje można podzielić na: - roboty budowla-
no-montażowe stanowiące część obiektu budowlane-
go; - obiekt budowlany /budynek lub budowla/; - zada-
nie inwestycyjne /zespół obiektów/; - przedsięwzięcie
inwestycyjne /zestaw zadań inwestycyjnych podstawo-
wych i towarzyszących/.

4. PODMIOTY PRAWA BUDOWLANEGO

Jednostki organizacyjne i osoby fizyczne funkcyjną-
ce w procesie budowlano-inwestycyjnym stanowią pod-
mioty prawa budowlanego. Można je podzielić na dwie
grupy: podmioty uczestniczące bezpośrednio w procesie
budowlanym /właściciel, zarządca, użytkownik obiektu
budowlanego, inwestor, projektant, wykonawca, dostaw-
ca/ oraz podmioty nie uczestniczące bezpośrednio w pro-
cesie budowlanym /organy państwowego nadzoru bu-
dowlanego, kredytodawcy, instytuty naukowe itp./.

"Inwestorem" jest jednostka organizacyjna lub oso-
ba fizyczna, która została uprawniona do dysponowa-
nia środkami finansowymi na realizację inwestycji bu-
dowlanych.

"Projektantem" jest uprawniona do projektowania w
budownictwie jednostka organizacyjna /biuro proje-
któw/ lub osoba fizyczna. Do podstawowego zakresu
obowiązków projektanta należy wykonywanie doku-
mentacji projektowej i kosztorysowej oraz pełnienie
nadzoru autorskiego. W określonych ustaleniach
umownych jednostki projektowe mogą pełnić nadzór in-
westorski, wykonywać ekspertyzy i prace studialne, a
nawet pełnić funkcję inwestora zastępczego, general-
nego dostawcy maszyn i urządzeń oraz generalnego
realizatora inwestycji.

W realizacji inwestycji inwestor zazwyczaj zawiera
umowy z wykonawcami częściowymi lub umowę z jed-
nym wykonawcą, który często zatrudnia podwykonaw-
cze firmy specjalistyczne /w stosunku do których może
on pełnić funkcję tzw. generalnego wykonawcy lub ge-
neralnego realizatora/.

Podstawowym obowiązkiem "wykonawcy" robót bu-
dowlanych jest wykonanie robót zgodnie z umową, do-
kumentacją projektową, przepisami techniczno-bu-
dowlanymi i zasadami wiedzy technicznej oraz prze-
kazanie ich inwestorowi.

W trakcie budowy dużych inwestycji zazwyczaj bie-
rze udział wielu uczestników jak: inwestor bezpośredni,
inwestor zastępczy, inwestor podstawowy /zamawiają-
cy/, kierujące biuro projektów, firmy projektowe, wyko-
nawca typu generalny wykonawca, firmy wykonawcze

produkcji budowlano-montażowej, firmy wykonawcze specjalistyczne, firmy przemysłowej produkcji pomocniczej, generalny dostawca urządzeń, dostawcy urządzeń, itp.

Organy administracji państwowej w budownictwie realizują zadania w zakresie:

- sprawowania nadzoru urbanistyczno-budowlanego,
- sprawowania nadzoru techniczno-budowlanego.

Prawo budowlane określoną rolę scedowało na instytucji nadzoru budowlanego, przy czym obowiązek nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych spoczywa poza organami nadzoru administracji państwowej również, a właściwie przede wszystkim na wykonawcy, projektancie i inwestorze.

Główni uczestnicy procesu inwestycyjno-budowlanego /inwestorzy, jednostki projektowe i wykonawcy/ przy realizacji swych zadań powinni do wykonywania czynności technicznych zatrudniać specjalistów posiadających kwalifikacje fachowe wymagane prawem budowlanym.

Do specjalistów pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie zalicza się: projektanta, weryfikatora dokumentacji, kierownika budowy /robót/, majstra budowlanego, specjalisty d/s jakości robót budowlanych i wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych, inspektora nadzoru inspektorskiego i specjalisty kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych oraz rzeczoznawcy budowlanego.

Rozróżnia się następujące podstawowe specjalności techniczno-budowlane: architektoniczna, konstrukcyjno-budowlana, konstrukcyjno-inżynierska, instalacyjno-inżynierska, wodno-inżynierska.

5. INFORMACJE OGÓLNE O INWESTORZE

Inwestor jako centralna postać procesu inwestycyjnego decyduje o strategicznych ustaleniach inwestycji /miejsce, czasokres, cena, sposób organizacji/, koordynuje proces inwestycyjny, rozstrzyga problemy techniczne, ekonomiczne i organizacyjne.

Ze względu na rodzaj własności rozróżnia się inwestorów: prywatnych, społecznych, spółdzielczych, państwowych oraz samorządowych szczebla gminy, powiatu i województwa.

Zakres obowiązków i uprawnień inwestora uzależniony jest od sposobu realizacji inwestycji, które mogą być prowadzone systemem gospodarczym lub zleceńowym.

Zazwyczaj w obu w/w przypadkach dokumentacja techniczna jest zlecana przez inwestora do wyspecjalizowanych jednostek projektowych.

W przypadku realizacji systemem gospodarczym na inwestorze /i jego jednostkach wykonawczych/ spoczywa odpowiedzialność nie tylko za prace inwestorskie, lecz również za organizację i wykonawstwo robót. W tym systemie inwestor dodatkowo pełni funkcję wykonawcy i odpowiada za powierzenie realizacji robót pracownikom posiadającym uprawnienia budowlane wykonawcze, którzy odpowiadają za przestrzeganie przepisów budowlanych i realizację zgodną z dokumentacją.

Inny zakres odpowiedzialności prawnej i zakres obowiązków dotyczy inwestora, gdy inwestycja realizowana jest systemem zleceńowym, gdy na podstawie zawartej umowy część swoich obowiązków inwestor przekazuje inwestorowi zastępczemu oraz na podsta-

wie określonych umów bezpośrednio zawartych z wykonawcami, którzy mogą pełnić funkcję wykonawców częściowych, wykonawców typu generalnego wykonawcy lub generalnego realizatora.

Uwzględniając zakres działania można podzielić inwestorów na: bezpośrednich, zastępczych i podstawowych /zamawiających/.

W praktyce funkcjonują jeszcze pojęcia inwestorów: strategicznego i ustawowego, które dotyczą przede wszystkim inwestycji centralnych i budownictwa ze środków rządowych. Funkcje inwestorów strategicznych pełnią określone jednostki /centralne dyrekcje/ na szczeblu ministerstw, które w imieniu resortów przydzielają środki finansowe dla inwestorów ustawowych tj. dla Wojewodów /do 1998 r./ i Marszałków /od 1999 r./.

6. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI INWESTORA

Zakres obowiązków i praw inwestora należy rozpatrywać w zależności od fazy procesu inwestycyjnego: fazy przygotowawczej /ekspertyza, programowanie, planowanie i projektowanie inwestycji/, fazy realizacji /wykonawstwo, odbiór i rozruch/ oraz fazy użytkowania obiektu.

Do podstawowych obowiązków inwestora należy:

- opracowanie lub zlecenie ekspertyz i założeń techniczno-ekonomicznych /biznes-planów/;
- uzyskanie decyzji o lokalizacji /warunki zabudowy i zagospodarowania terenu/;
- opracowanie lub zlecenie dokumentacji technicznej wraz z jej zatwierdzeniem merytorycznym przez inspektora nadzoru i formalnym przez dyrekcję, co określa posiadanie środków finansowych przez inwestora i umożliwia rozpoczęcie realizacji przez wykonawców /zakupy materiałów i prefabrykatów oraz roboty budowlano-montażowe/;
- zabezpieczenie środków finansowych;
- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- powołanie inspektora nadzoru w celu zapewnienia prawidłowego nadzoru nad realizacją inwestycji tj. kontroli realizacji budowy zgodnej z umową, projektem, zasadami sztuki budowlanej, zapobieganie nieprawidłowościom oraz dla współpracy z kierownictwem budowy i nadzorem autorskim;
- w przypadku realizacji systemem zleceńowym zawarcie umów z jednostkami projektowymi i wykonawczymi oraz ewentualnie z jednostkami nadzoru inwestycyjnego /inwestorem zastępczym/;
- w przypadku realizacji systemem gospodarczym powierzenie kierownictwa i nadzoru nad robotami specjalistom pełniącym samodzielne funkcje w budownictwie oraz posiadającym odpowiednie przygotowanie zawodowe;
- odebranie obiektów i całej inwestycji od wykonawcy przez inspektorów nadzoru /sukcesywnie łącznie z robotami zanikowymi/, a następnie przez komisje odbioru częściowego, końcowego i ostatecznego;
- sporządzanie analiz i sprawozdań z działalności inwestycyjnej /okresowych i końcowej/;
- zapłata wynagrodzenia projektantom, wykonawcom i inwestorowi zastępczemu;
- rozliczenie rzeczowo-finansowe inwestycji;
- spłata kredytów inwestycyjnych;
- przekazanie obiektu /zadania inwestycyjnego/ przez inwestora użytkownikowi /lub właścicielowi/, na którym spoczywają obowiązki związane z utrzymaniem obiektu w trakcie eksploatacji.

7. INWESTOR BEZPOŚREDNI

Inwestorem bezpośrednim określa się jednostkę organizacyjną, która realizuje inwestycje budowlane przy pomocy własnej służby inwestycyjnej, zatrudniającej specjalistów od inwestycji oraz inspektorów nadzoru z uprawnieniami. Odpowiada on wówczas za prawidłowość przebiegu całego procesu inwestycyjnego.

Należy zaznaczyć, że w fazie realizacji za wywiązanie się z ustaleń umowych dotyczących jakości robót oraz terminowości odpowiada wykonawca. Jeżeli inspektorzy nadzoru inwestora bezpośredniego nie wywiązali się właściwie ze swoich obowiązków nadzoru i kontroli w stosunku do kierowników budów i majstrów firm realizacyjnych, nadal ma miejsce pełna cywilna odpowiedzialność wykonawców za przedmiot umowy.

8. INWESTOR ZASTĘPCZY

Inwestorem zastępczym jest taka jednostka organizacyjna, która na podstawie umowy wykonuje część obowiązków inwestora /zazwyczaj dotyczących fazy realizacji z odbiorem końcowym/. Należy zaznaczyć, że inwestor zastępczy jako świadczący usługi inwestycyjne w mniejszym lub większym zakresie działa we własnym imieniu lub imieniu inwestora podstawowego /zamawiającego/, lecz zawsze na jego rachunek i za wynagrodzeniem określonym w umowie.

Stosunkowo najpełniejsze określenie obowiązków i odpowiedzialności inwestora zastępczego stanowi Uchwała nr 1 Kolegium Arbitrażu GKA z 18 IV 1974 r., która stanowi ogólne wytyczne arbitrażu odnośnie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o pełnienie nadzoru inwestycyjnego przez uprawnione jednostki projektowo-inwestycyjne.

9. INWESTOR PODSTAWOWY /ZAMAWIAJĄCY/

Inwestorem podstawowym /zamawiającym/ jest jednostka inwestorska, która przekazała większy lub mniejszy zakres obowiązków dla inwestora zastępczego. Inwestor podstawowy /zamawiający/ odpowiada za fazę programowania inwestycji i zazwyczaj za projektowanie /z wyjątkiem realizacji "pod klucz" tj. zlecenia wykonawstwa razem z projektowaniem/.

W przypadku przekazania funkcji nadzoru inwestycyjnego fazy realizacji do inwestora zastępczego zamawiający organizuje odbiór końcowy inwestycji lub tylko przejmuje obiekt /zadanie/ do użytkowania.

Szczególnie ważnym jest zlecenie kompetentnym jednostkom wykonanie ekspertyz, dokumentacji koncepcyjnych i dokumentacji technicznej oraz powołanie kompetentnych komisji odbiorowych.

10. INWESTOR USTAWOWY

Inwestorem ustawowym były zazwyczaj do 1998 r. Urzędy Wojewódzkie, natomiast od 1999 r. są Urzędy Marszałkowskie, które otrzymują środki finansowe na określone cele przez Ministerstwo Finansów poprzez poszczególne resorty i ich jednostki.

Przykładowo Wojewoda do 1998 r. jako inwestor ustawy z jednej strony był przekazywaczem środków finansowych z Centrum dla swoich inwestorów bezpo-

średnich /np. Wojewódzkich Dyrekcji Melioracji/, inwestorów zastępczych /Wojewódzkich Dyrekcji Inwestycji/ oraz inwestorów podstawowych - zamawiających /np. Wojewódzkich Dyrekcji Dróg Miejskich - dla dużych inwestycji mostowych w sytuacji braku inspektorów nadzoru z uprawnieniami mostowymi/.

Należy zaznaczyć, że WDDM-y jako zarządcy dróg krajowych i wojewódzkich w obrębie miast dla nieskomplikowanych robót drogowo-mostowych pełniły równocześnie funkcję inwestorów bezpośrednich tj. nadzorowały roboty poprzez własne służby nadzoru inwestycyjnego.

Należy stwierdzić, że w wyniku prawidłowej lub nieprawidłowej polityki kadrowej inwestorzy ustawowi jako odpowiedzialni za funkcjonowanie podległych im jednostek inwestycyjnych przyczyniali się do efektywności wydatkowania środków finansowych budżetowych.

11. INWESTOR STRATEGICZNY

Dla inwestycji finansowanych z budżetu państwa, jak to ma miejsce w drogownictwie i mostownictwie, funkcjonują inwestorzy strategiczni /np. na szczeblu ministerstwa transportu: Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych/

Przykładowo w drogownictwie i mostownictwie na drogach krajowych i wojewódzkich Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych jako inwestor strategiczny nie tylko przydzielała środki finansowe ale również decydowała o zagadnieniach technicznych i organizacyjnych, opracowała m.in. Wytyczne w 1992 r. pt. "Ogólne warunki Kontraktu", określające szczegółowo prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego jako uszczegółowienie polskiego prawa budowlanego.

12. NADZÓR INWESTYCYJNY

Szczególną rolę w prawie budowlanym pełni instytucja nadzoru inwestycyjnego, którego reprezentuje inspektor nadzoru inwestycyjnego. Pełni on podwójną rolę, gdyż jest przedstawicielem inwestora na placu budowy /reprezentuje i działa w jego imieniu/ oraz organem, któremu prawo budowlane powierzyło określone ważne zadania.

Należy zaznaczyć, że nadzór inwestorski dla inwestora uspołecznionego jest obowiązkowy, natomiast - fakultatywny dla inwestora nieuspołecznionego.

Rozróżnia się następujące sposoby organizacji nadzoru inwestorskiego przez inwestora:

- przez pracowników własnych inwestora posiadających niezbędne uprawnienia budowlane;
- poprzez zlecenie uprawnionym osobom fizycznym /inspektorom nadzoru/ - zazwyczaj dla sporadycznie występujących robót specjalistycznych/;
- na podstawie zlecenia - umowy dla uprawnionej jednostki projektowo-inwestycyjnej na pełny zakres funkcji inwestora zastępczego /łącznie z przekazaniem środków finansowych oraz przeprowadzeniem odbioru końcowego/;
- na podstawie zlecenia - umowy dla uprawnionej jednostki projektowo-inwestycyjnej na częściowy zakres funkcji inwestora zastępczego /np. dotyczący zatrudnienia inspektorów nadzoru i ich pomocników/;

- na podstawie zlecenia - umowy dla generalnego realizatora inwestycji /do końca 1994 r., gdyż ustawa o zamówieniach publicznych od 1995 r. wymusza na inwestorze posiadanie dokumentacji technicznej przed ogłoszeniem przetargu/.

Dla realizacji uprawnień ustawowych inspektor nadzoru wykonuje: wprowadzenie wykonawcy na plac budowy, odbiory robót zanikowych, odbiory częściowe i końcowe, zatwierdzenie dokumentacji technicznej pod względem merytorycznym, kontrolę poprawności wyliczeń obmiarów powykonawczych i wartości wykonanych robót oraz wymuszenie na wykonawcy likwidacji stwierdzonych usterek limitujących i Nielimitujących odbiór.

Inspektorzy nadzoru inwestorskiego pełniąc m.in. funkcję nadzoru państwowego powinni nie dopuszczać i przeciwdziałać nieprawidłowościom organizacyjno-technologicznym budowy, w tym również zagrożeniom pośrednich terminów wykonania elementów obiektów /robót/ a szczególnie - terminu końcowego zadania. Do ich obowiązków należy pilnowanie zgodności realizacji z zatwierdzoną dokumentacją techniczną wykonaną na zlecenie inwestora i przestrzeganie użycia właściwych materiałów oraz obowiązujących technologii, jak również nie dopuszczenie do poniesienia przez inwestora nieuzasadnionych kosztów.

W ramach czynności kontrolnych inspektor nadzoru powinien m.in.: - kontrolować zgodność realizacji robót z umową, projektem, specyfikacjami technicznymi itp.; - zapewnić przestrzeganie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, Poskich Norm i zasad aktualnej wiedzy technicznej; - kontrolować jakość stosowanych materiałów, prefabrykatów i wyrobów oraz jakość wykonanych robót budowlano-montażowych; - kontrolować zgodność realizacji z obowiązującym harmonogramem dyrektywno-umownym; - sprawdzać i przeprowadzać odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających; - kontrolować prawidłowość prowadzenia dziennika budowy przez kierownika budowy i dokonywanie w nim zapisów posiadających znaczenie dla określenia prawidłowości i jakości realizowanych robót oraz posiadające znaczenie prawne w razie ewentualnych konfliktów pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego.

Należy zaznaczyć, że obowiązkiem inspektora nadzoru jest nie tylko udzielanie wyczerpujących odpowiedzi na wszystkie zapytania kierownika budowy w dzienniku budowy, lecz również dokonywanie zapisów stanowiących wnioski, uwagi i decyzje oraz ponaglenia /np. gdy wykonawca pisemnie nie informuje o robotach zanikowych celem dokonania ich odbioru/.

W razie potrzeby pisemnie przekazuje inwestorowi swoje strategiczne decyzje, szczególnie dotyczące wstrzymania przez niego robót oraz okresowo dokonuje sprawozdań i analiz.

W przypadku wątpliwości natury technicznej inspektor nadzoru winien rozstrzygać problemy budowy w porozumieniu z kierownikiem budowy, natomiast w trudniejszych przypadkach sprowadzić na budowę autora dokumentacji, a nawet zlecić ekspertyzę.

Należy przypomnieć, że zgodnie ze starym prawem budowlanym oraz na podstawie art. 26 nowego prawa budowlanego inspektor nadzoru ma prawo: "1/ wydać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenie potwierdzone wpisem do dziennika budowy dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów oraz urządzeń technicznych,

2/ żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem".

W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych inspektor nadzoru występuje do inwestora o zgodę /dodatkowe środki finansowe/ i przekazuje wykonany przez wykonawcę protokół konieczności /z analizą celowości i zatwierdzonej przez niego merytorycznie/.

Inspektor nadzoru inwestorskiego ma obowiązek zawiadomienia właściwego organu nadzoru urbanistyczno-budowlanego lub techniczno-budowlanego o zauważonych wypadkach naruszenia prawa budowlanego, dotyczących przede wszystkim bezpieczeństwa budowy i uchybień technicznych. Ponadto zobowiązany jest sprawdzać posiadanie przez wykonawcę odpowiednich atestów, świadectw jakości i wyników badań cząstkowych.

Do obowiązków inspektora nadzoru należy udział w odbiorach częściowych i końcowym robót oraz przejęcie dokumentacji powykonawczej od kierownika budowy przeznaczonej dla inwestora, jak również skontrolowanie usunięcia przez wykonawcę stwierdzonych w czasie odbioru wadliwie wykonanych elementów i uczestniczenie w przekazaniu obiektów do użytku oraz rozliczenie faktury końcowej.

BIBLIOGRAFIA

1. "Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 II 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowie osiedli", Dz. U. z 1939 r., nr 34.
2. "Prawo Budowlane z 31 I 1961 r.", Dz. U. z 13 II 1961 r., nr 7, poz. 46/.
3. "Prawo Budowlane z 24 X 1974 r.", Dz. U. z 30 X 1974 r., nr 38, poz. 229.
4. "Prawo Budowlane", Dz. U. Nr 89 z 25 VIII 1994 r.
5. Nietyksza B., *Eksperyment - ryzyko - odpowiedzialność karna*, Warszawa, 1967.
6. Księżopolski B., *Uwagi o umowie nadzoru autorskiego w inwestycjach*, PUG nr 6, 1970.
7. Dawidowicz H., *Odbiór inwestycji budowlanej*, PUG nr 12, 1974.
8. Księżopolski B., *Kary umowne w budownictwie*, Warszawa, 1975.

9. Rowiński L., *Organizacja i ekonomika budownictwa*, cz. I, Warszawa, 1975,
10. Rowiński L., *Organizacja i ekonomika budownictwa*, cz. II, Warszawa, 1976,
11. Andrełowicz M., Kulesza E., *Umowy dotyczące realizacji inwestycji budowlanych*, Warszawa, 1976,
12. Radziszewski E., *Prawo budowlane. Podstawowe przepisy*, Warszawa, 1976,
13. Słoniński J., Stefański A., *Inwestycje budowlane. Organizacja i podstawy prawne*, PWN, Warszawa - Poznań, 1976,
14. Jerzak M., *Organizacja i ekonomika przedsiębiorstw budowlano-montażowych*, Warszawa, 1977,
15. Bar L., *Kodeks budowlany. Przepisy i objaśnienia*, Warszawa, 1978,
16. Martan L., *Metody cybernetyczne w zarządzaniu. Optymalizacja decyzji w budownictwie*, Warszawa - Wrocław, 1978,
17. Księżopolski B., Martan L., *Prawo budowlane w zarysie*, PWN, Warszawa - Wrocław, 1978,
18. Martan L., *Procesy inwestycyjne*, Warszawa - Wrocław, 1978,
19. Martan L., Żebrowski L., *Budownictwo jako proces gospodarczy i jego specyfika*, Konferencja naukowa instytutów jednoimiennych technologii i organizacji budownictwa, POLITECHNIKA KRAKOWSKA, Kraków - Janowice, czerwiec 1978,
20. Radziszewski E., *Seminarium prawa budowlanego. Nadzór inwestorski*, WYDAWNICTWO PRAWNICZE, Warszawa, 1981,
21. Rowiński L., *Organizacja produkcji budowlanej*, Warszawa, 1982,
22. Jędrzejewski S., *Nowe prawo budowlane*, Towarzystwo Naukowe w Toruniu, Biblioteczka Prawnicza. Warszawa - Poznań - Toruń, 1982,
23. Radziszewski E. z Kolegium redakcyjnym, *Seminarium prawa budowlanego*, WYDAWNICTWO PRAWNICZE, Warszawa, 1987,
24. a/ Jędrzejewski S., *Cel i zakres nadzoru w procesie budowlanym*,
b/ Szwałdler W., *Odpowiedzialność osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie*,
c/ Gębski M., *Wykonywanie samodzielnej funkcji technicznej projektanta w budownictwie*,
d/ Ostatek W., *Rola i zadania kierownika budowy w procesie inwestycyjnym*,
e/ Jarosiński M., Wasielewski R., *Zakres obowiązków i uprawnień inspektora nadzoru w procesie inwestycyjnym*, Materiały na konferencję naukową pt. "PROBLEMY PRAWNE NADZORU RAZ KIERUNKI PROPONOWANYCH ZMIAN W PRAWIE BUDOWLANYM", zorganizowaną przez Oddział Warszawski TNOIK, patronat Ministerstwa Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa, 1987,
25. *Informator z zakresu prawa budowlanego i organizacji procesu inwestycyjnego*, CENTRALNY OŚRODEK INFORMACJI BUDOWNICTWA, Warszawa, 1989,
26. Lapierre Ł., *Umowy o roboty budowlane*, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa "PROMOCJA", Warszawa, 1991,
27. Serafimowicz E., Serafimowicz W., *Dokumentacja organizacyjno-ekonomiczna w budownictwie w warunkach gospodarki rynkowej*, Konferencja naukowo-problemowa Instytutu Budownictwa Politechniki Wrocławskiej pt. "Metody projektowania i realizacji budowy w warunkach gospodarki rynkowej", Wrocław - Szklarska Poręba, 7-9 grudnia, 1992,
28. Biliński T., Czachorowski J., *Proces budowlany według stanu prawnego w dniu 1 stycznia 1995 r.*, CUTOB-PZITB, Wrocław, 1995,
29. Bodziony B., Dziwiński R., Gniadzik P., *Prawo budowlane - zbiór przepisów*, POLSKIE CENTRUM BUDOWNICTWA, Warszawa, 1997,
30. Jędrzejewski S., *Prawno-budowlany informator*, TNOIK, Toruń, 1998,