

JAK ZBUDOWAĆ WYMARZONY DOM



„MANUELA” projekt typowy jednorodzinne domu parterowego(wymiary domu: 11,0m x 13,7m)

Budowa domu wiąże się z koniecznością zgromadzenia niezbędnych dokumentów, bez których niemożliwe jest rozpoczęcie budowy tj. map , decyzji , projektu.

W tym artykule postaramy się Państwu wytyczyć "prostą ścieżkę", którą powiemy podążać Inwestor chcący rozpocząć i zakończyć budowę bez kłopotów i zgodnie z prawem.

Wymagane dokumenty :

1. Mapa geodezyjna
2. Decyzja o warunkach zabudowy
3. Dokument stwierdzający prawo do dysponowania gruntem
4. Warunki techniczne przyłączenia do sieci
5. Projekt budowlany
6. Opinie i uzgodnienia
7. Pozwolenie na budowę
8. Umowa z wykonawcą
9. Umowa z kierownikiem budowy
10. Zawiadomienie o rozpoczęciu robót
11. Dziennik budowy
12. Protokoły odbiorów
13. Inwentaryzacja geodezyjna (powykonawcza)
14. Zawiadomienie o zakończeniu budowy

a teraz krok po kroku.....

1.

Mapa geodezyjna

Mapa to podstawa- można się z niej dowiedzieć, co znajduje się na działce i w sąsiedztwie, służy też do projektowania nowych obiektów. Bez mapy nie uzyskasz żadnej decyzji.

Mapa będzie potrzebna do:

- uzyskania decyzji o warunkach zabudowy
- otrzymania warunków technicznych przyłączenia budynku do sieci energ, wod.kan. itp
- wykonania projektu przyłączy i uzgodnienia ich w ZUD-zie (zespolu uzgadniania dokumentacji)
- przygotowania projektu zagospodarowania działki lub

terenu

terenu, który jest integralną częścią projektu budowlanego.

Potrzebne będą cztery egzemplarze zaktualizowanej mapy i przynajmniej cztery jej kserokopie.

2.

Decyzja o warunkach zabudowy

Jest to pierwsza decyzja, jaką trzeba uzyskać, aby wybudować dom. Możesz ją otrzymać jeszcze przed zakupem działki, gdyż osoba wnosząca o wydanie takiej decyzji nie musi być właścicielem.

Składając wniosek o ustalenie warunków zabudowy należy :

- dołączyć dwie kserokopie mapy geodezyjnej (lub ewidencyjnej, czyli wyrys z ewidencji gruntów, który można zamówić w wydziale geodezji urzędu gminy lub powiatu) z oznaczeniem granic działki, na której będziesz budować,
- napisać, co chcesz zbudować (na przykład dom jednorodzinny, przyłącza) i podać ogólną charakterystykę zabudowy (technologia, liczba kondygnacji, czy będzie garaż i na ile samochodów),
- określić, jakie przyłącza planujesz na działce (wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe) lub jak inaczej zamierzasz rozwiązać problem zaopatrzenia w wodę (studnia własna), odprowadzanie ścieków (szambo) i ogrzewania, a także jaki będzie dojazd do działki, jeśli nie przylega ona do ulicy,
- określić, czy inwestycja będzie miała jakiś wpływ na środowisko.

Mapy : do kupienia w : Wydział Geodezji ,Katastru i Kartografii - ul. Kolejowa 18 w Nowej Rudzie

Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy:

w Urzędzie Miasta Nowa Ruda pokój 206, II p. . lub do pobrania na stronie internetowej

WI@um.nowaruda.pl

3. Dokument potwierdzający prawo do terenu

Dom można wybudować nie tylko na swojej własnej działce. Dzieci mogą budować na działce rodziców, mąż na działce żony, ale trzeba mieć dokument potwierdzający prawo do prowadzenia na określonym terenie robót budowlanych.

Prawo do terenu może potwierdzić:

- wypis z księgi wieczystej,
 - akt notarialny zakupu, darowizny (gdy nie ma księgi wieczystej lub gdy nie wpisano jeszcze nowego właściciela do księgi),
- postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub dziale spadku (gdy nieruchomość została odziedziczona),
 - umowa użyczenia, dzierżawy, najmu z wyraźnie określonym prawem do prowadzenia budowy,
 - pisemna zgoda właściciela na prowadzenie robót budowlanych
 - lub pisemne *OŚWIADCZENIE* o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (obwarowane odpowiedzialnością karną za fałszywe składanie oświadczeń).

4. Warunki techniczne przyłączenia do sieci

W każdym domu musi być światło, woda, ogrzewanie. Podłączenie do sieci (nawet tymczasowe) wymaga uzyskania technicznych warunków przyłączenia.

W warunkach technicznych, przyłączenia określa się między innymi:

- miejsce przyłączenia
- zakres niezbędnej rozbudowy sieci
- parametry techniczne przyłącza
- koszt przyłączenia do sieci.

Przyłączenie do sieci może nastąpić dopiero po spełnieniu tych warunków i podpisaniu umowy o przyłączenie.

Gdzie po warunki?

O warunki techniczne trzeba wystąpić do **miejscowych zakładów**, które są właścicielami sieci:

- wodociągowej, - Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Nowej Rudzie
- kanalizacyjnej jw.
- energetycznej - Zakład Energetyczny w kłodzku ul. Objazdowa 8
- gazowej - Zakład Gazowniczy w Wałbrzychu ul. Kościuszki 1

5. Projekt budowlany

Projekt jest podstawą do uzyskania pozwolenia na budowę. Musi spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i w przepisach budowlanych.

Projekt może wykonać osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi. Sporządza się go w czterech egzemplarzach: jeden do archiwum urzędu wydającego pozwolenia na budowę i dla inwestora. Wszystkie cztery egzemplarze trzeba dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu musi być sporządzony na aktualnej mapie geodezyjnej zwanej mapą do celów projektowych

6. Opinie i uzgodnienia

Pozwolenie na budowę otrzymuje się po uzyskaniu wymaganych uzgodnień, pozwoleń lub opinii innych organów.

Obowiązek uzgodnienia projektu może wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przepisów szczególnych.

Urząd – już w decyzji o warunkach zabudowy – może zobowiązać inwestora do:

- uzgodnienia projektu w ZUD-zie, czyli zespole uzgadniania dokumentacji technicznej (konieczne jest zawsze uzgodnienie projektowanych sieci i przyłączy),
- przedstawienia ekspertyzy geotechnicznej (gdy na działce istnieją skomplikowane warunki gruntowe),
- uzgodnienia projektu ze strażą pożarną, sanepidem, ochroną środowiska (gdy wymaga tego plan lub charakter inwestycji) lub konserwatorem zabytków (gdy działka jest położona w strefie konserwatorskiej).

7. Pozwolenie na budowę

Roboty budowlane można prowadzić wyłącznie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wykrycie przez nadzór budowlany samowoli kończy się nakazem rozbiórki.

Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę musisz złożyć w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy do Starostwa Powiatowego w Kłodzku.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi,
- dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy.

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę Inwestor powinien posiadać umowy:

8.

Umowa z wykonawcą

przy zatrudnieniu generalnego wykonawcy inwestorzy raczej spisują umowy. Budują systemem gospodarczym, aby obniżyć koszty, często zatrudniają wykonawców na czarno – bez żadnej umowy. Takie oszczędności zwykle się nie opłacają.

W umowie z wykonawcą przede wszystkim należy określić:

- datę i miejsce jej zawarcia,
 - imiona i nazwiska (lub nazwę firmy) oraz adres stron,
 - zakres powierzonych prac oraz rodzaj materiałów budowlanych, które mają być użyte (łącznie z podaniem ich klasy lub gatunku),
- termin wykonania prac (rozpoczęcie i zakończenie),
 - wynagrodzenie i harmonogram płatności.

Gdy nie mamy spisanej umowy:

- nie możemy żądać kar umownych za opóźnienie,
- możemy mieć trudności z wyegzekwowaniem naprawy usterek
- .

9.

Umowa z kierownikiem budowy

Na każdej budowie trzeba obowiązkowo zatrudnić kierownika budowy. Jeśli chcemy, aby ktoś kompetentny pilnował naszych interesów na budowie – należy powołać dodatkowo inspektora nadzoru inwestorskiego.

- zadaniem kierownika budowy jest pilnowanie aby budowa była prowadzona zgodnie z projektem i przepisami
- kierownik budowy powinien m.in. zabezpieczyć teren
- ustawić tablicę informacyjną, zorganizować pracę
- prowadzić dziennik budowy

10.

Zawiadomienie o rozpoczęciu robót

Zanim zaczniemy budować, musimy co najmniej 7 dni wcześniej zawiadomić urząd, który wydał pozwolenie na budowę, o terminie rozpoczęcia robót.

Do zawiadomienia o rozpoczęciu budowy musimy dołączyć oświadczenie:

- kierownika budowy, stwierdzające przyjęcie obowiązku kierowania daną budową,
- inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego (jeśli ustanowiliśmy takiego inspektora).

Przed rozpoczęciem robót należy zakupić też **tablicę informacyjną**, którą obowiązkowo trzeba ustawić na placu budowy z podaniem telefonu i adresu inwestora.

11.

Dziennik budowy

Dziennik budowy to swoista kronika wydarzeń, jakie miały miejsce na budowie. Z zapisów w dzienniku powinny wyraźnie wynikać kolejność i sposób wykonania prac na budowie.

Do dokonywania wpisów w dzienniku budowy są upoważnieni:

- Inwestor
- Projektant
- Kierownik budowy
- Geodeci wykonujący prace na terenie budowy
- Inspektorzy nadzoru budowlanego

Za właściwe prowadzenie dziennika budowy i jego przechowywanie odpowiada kierownik budowy. Dziennik budowy jest ważnym dokumentem, bez którego nie można oddać budynku do użytku. Należy więc chronić ten dokument przed zaginięciem i zniszczeniem. Falszowanie zapisów w dzienniku budowy jest przestępstwem.

Skąd wziąć dziennik:

Dziennik budowy (7,50 zł) można zakupić:

w Starostwie Powiatowym w Kłodzku i tam też zarejestrować go w Wydziale Architektury i Budownictwa pokój nr 47, I p.

12.

Protokoły odbiorów

Wybudowany dom lub jego części muszą być odebrane nie tylko przez inwestora, ale także przez specjalistów i przedstawicieli odpowiednich zakładów.

Sprawdzenie poszczególnych instalacji i urządzeń potwierdzane jest protokołem odbioru podpisywanym przez osobę sprawdzającą inwestora. Odbiorom podlega :

- Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna
 - Instalacja gazowa
 - Instalacja elektryczna
- Przewody kominowe i wentylacyjne
- Koszty sprawdzenia instalacji podlegają opłatom i obciążają inwestora.

13.

Inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza

Gdy dom jest już skończony, trzeba go zinwentaryzować i nanieść na mapę geodezyjną.

Naniesienie wybudowanego domu na mapę trzeba zlecić **uprawnionemu geodecie**. Obiekty ulegające zakryciu, na przykład przyłącza, zbiornik na ścieki, trzeba inwentaryzować na bieżąco w trakcie robót. Zaniedbanie tego i odłożenie na później może spowodować wrysowanie tych urządzeń w niewłaściwym miejscu. Zemści się to przy najbliższej awarii, gdyż trudno będzie zlokalizować uszkodzony przewód. Orientacyjny koszt wykonania

inwentaryzacji geodezyjnej wynosi 400-900 zł – otrzymamy za to ostemplowaną mapę swojej działki z domem i przyłączami.

14.

Zawiadomienie o zakończeniu budowy lub pozwolenie na użytkowanie

Zanim zamieszkamy w nowym domu, musimy jeszcze poinformować urząd o zakończeniu budowy. Trzeba to zrobić co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania.

Do nowo wybudowanego domu można się wprowadzić, jeśli urząd, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu w formie decyzji.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć:

- dziennik budowy
- oświadczenie kierownika budowy, że dom wykonano zgodnie z projektem i przepisami oraz uporządkowano teren budowy,
- protokoły odbiorów,
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
- oświadczenie o braku uwag ze strony inspekcji ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, inspekcji pracy i straży pożarnej, jeśli inwestor był zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

W niektórych wypadkach trzeba uzyskać **pozwolenie na użytkowanie**. Jest to niezbędne, gdy:

- taki obowiązek urząd zapisał w pozwoleniu na budowę,
- urząd stwierdził, że zgłoszony przez inwestora budynek został wykonany niezgodnie z pozwoleniem (projektem),
- przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Właściwy organ wydaje pozwolenie na użytkowanie po dokonaniu inspekcji na miejscu budowy.

Organem tym jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kłodzku mieszczący się w budynku ratusza kłodzkiego Plac Chrobrego 1.