

# Obowiązki i uprawnienia inwestora w świetle ustawy Prawo budowlane

**INWESTOR** (...) jest organizatorem procesu budowlanego, a następnie staje się jego uczestnikiem. (VII SA/Wa 2949/16 - Wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 listopada 2017 r.)

## 1. Inwestor uczestnikiem procesu budowlanego oraz stroną w postępowaniu administracyjnym



### Art. 17

Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są: 1) inwestor; 2) inspektor nadzoru inwestorskiego; 3) projektant; 4) kierownik budowy lub kierownik robót.

### Art. 28 ust. 2

Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

## 2. Obowiązki i uprawnienia inwestora

### Art. 18

Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie: 1) opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów, 2) objęcia kierownictwem budowy przez kierownika budowy, 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, 4) wykonania i odbioru robót budowlanych, 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych - przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. 2. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie. 3. Inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.

### Art. 27a

W trakcie projektowania i budowy obiektu budowlanego wykonanie czynności geodezyjnych na potrzeby budownictwa w rozumieniu art. 2 pkt 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii zapewnia: 1) inwestor - w zakresie opracowania mapy do celów projektowych na potrzeby wykonania projektu budowlanego; 2) kierownik budowy, a jeżeli nie został ustanowiony - inwestor - w zakresie pozostałych czynności geodezyjnych wykonywanych w trakcie budowy obiektu budowlanego, w szczególności dotyczących wytyczenia obiektu budowlanego w terenie, wykonywania pomiarów kontrolnych oraz pomiarów przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego.

**Uwaga:** Art. 29 ust. 5. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1, lub robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 3, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

## KIEROWNIK BUDOWY

ma obowiązek zawiadomić inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem; zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru; (Art. 22) Kierownik budowy może również wystąpić do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy. (Art. 23)

## PROJEKTANT

ma obowiązek sprawowanie nadzoru autorskiego na życzenie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie: a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego. (Art. 20 ust. 1 pkt 4)

## INSPEKTOR NADZORU INWESTORSKIEGO

- jeden z obowiązków to reprezentowanie inwestora na budowie poprzez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oraz potwierdzanie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na życzenie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy. (Art. 25) Przy budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie. (Art. 27)

## 3. Obowiązki inwestora w związku z prowadzeniem robót

### Art. 22

Inwestor protokolarnie przekazuje kierownikowi budowy teren budowy. Na podstawie art. 41 ust. 4 Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.



### Art. 42

1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany: 1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku: a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę, b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d; 2) ustanowić kierownika budowy w przypadku: a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę, b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e, c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, ca) rozbiórki objętej decyzją o pozwoleniu na rozbiórkę, d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4, e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4; 3) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w przypadku: a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę, b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4, d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2; 4) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany. 2. (uchylony). 3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wyłączyć, w drodze decyzji, obowiązek ustanawiania kierownika budowy, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami. 3a. (uchylony). 4. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.

### Art. 45

**Dzienniki robót budowlanych - obowiązki inwestora** 1. W przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się: 1) dziennik budowy; 2) dziennik rozbiórki - w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na rozbiórce; 3) dziennik montażu - w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na montażu. 2. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania tych robót. 3. Za prowadzenie dziennika budowy odpowiada kierownik budowy. 4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor występuje do właściwego organu w celu: 1) ostemplowania przedłożonego dziennika budowy albo 2) wydania i ostemplowania dziennika budowy. 5. Organem właściwym, o którym mowa w ust. 4, jest: 1) organ administracji architektoniczno-budowlanej; 2) organ nadzoru budowlanego - w przypadku robót budowlanych objętych decyzją o: a) legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 postępowanie legalizacyjne ust. 4, b) pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 decyzje organu po wydaniu postanowienia o wstrzymaniu budowy ust. 4. 6. Wydanie dziennika budowy następuje za opłatą stanowiącą równowartość kosztów jego zakupu przez właściwy organ. 7. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, które pełnią funkcje kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji. 8. Uprawnionymi do dokonania wpisu w dzienniku budowy są: 1) uczestnicy procesu budowlanego; 2) osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy; 3) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie, w ramach dokonywanych czynności kontrolnych. 9. Przepisy ust. 2-4, ust. 5 pkt 1 oraz ust. 6-8 stosuje się do prowadzenia dzienników: rozbiórki i montażu.

**Uwaga:** Na podstawie art. 44 W przypadku zmiany: 1) kierownika budowy lub kierownika robót, 2) inspektora nadzoru inwestorskiego, 3) projektanta sprawującego nadzór autorski - inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenia o przejęciu obowiązków przez osoby wymienione w pkt 1-3.



### Art. 45a

1. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany: 1) zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki; 2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego; 3) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu: a) tablicę informacyjną oraz b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni. 2. W przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy spełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, należy do inwestora. 3. Przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do: 1) budowy, dla której nie ma obowiązku ustanowienia kierownika budowy; 2) obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa. 3a. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do: 1) budowy, dla której nie ma obowiązku ustanowienia kierownika budowy; 2) obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; 3) obiektów liniowych. 4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, może, w drodze decyzji, wyłączyć stosowanie przepisów ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.

### Art. 46

Kierownik budowy (rozbiórki), jeżeli jego ustanowienie nie jest wymagane - inwestor, jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także oświadczenie dotyczące wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych, oraz udostępnić te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów.

## 4. Zakończenie budowy

### Art. 56

1. Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy: 1) (uchylony) 2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej, 3) (uchylony) 4) Państwowej Straży Pożarnej - o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym. 1a. Przepisy ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych. 2. Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

**Uwaga:** Art. 55 ust. 2 Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.



### Art. 59 ust. 4a

Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

### Art. 59 c

1. Organ nadzoru budowlanego przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania. 2. Inwestor jest obowiązany uczestniczyć w kontroli w wyznaczonym terminie.

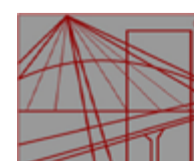
## 5. Użytkowanie obiektu budowlanego

### Art. 60

Inwestor oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji; obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.



# Inżynier Mazowska



MAZOWIECKA  
OKRĘGOWA  
IZBA  
INŻYNIERÓW  
BUDOWNICTWA

Autor: Mariusz Okuń,  
Grupa PRAWO  
BUDOWLANE 2020 -  
- UCZYMY SIĘ WSPÓLNIE



Grupa Prawo Budowlane 2020  
- zapraszamy