

Odpowiedzialność inwestora na budowie

z uwagą przeczytałem Pański artykuł pt. „Kierowanie budową – praktyka i zagrożenia” w „Inżynierze Budownictwa” nr 4/2021.

Na prowadzonych przeze mnie budowach domów jednorodzinnych w większości przypadków inwestor jest jednocześnie generalnym wykonawcą. Zatrudnia ludzi i małe firmy wykonawcze często bez umowy i nie informuje kierownika budowy o tym, kto te roboty wykonuje. Nie zgłasza kierownikowi, co zostało wykonane i kiedy. W przypadku błędów zastania się przepisem, że to kierownik budowy odpowiada za prowadzenie prac, i jego oskarża o zaniedbania.

Czy może Pan zająć stanowisko w sprawie odpowiedzialności inwestorów w procesie inwestycyjnym? Temat jest ważny zwłaszcza na małych budowach.



Odpowiada inż. **Czesław Szczesik**

Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej – koordynator, KUP OIIB

Dziękuję za Pański list dotyczący mojego artykułu. Zgadza się z tezą, iż w artykule tym zabrakło odniesienia do uściślenia obowiązków inwestora w stosunku do kierownika budowy. Niestety, ale ze względu na pełnioną przeze mnie funkcję Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej zakres moich kompetencji ogranicza się tylko do osób pełniących samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, a inwestor taką osobą nie jest. Niemniej inwestor jako uczestnik procesu budowlanego będzie zawsze działał w zetknięciu z naszymi inżynierami i aby chronić członków naszej izby przed konsekwencjami błędów inwestora, należy w jak najszerszym stopniu uświadamiać inżynierów w zakresie możliwych czynności ich chroniących.

Na podstawie swoich wieloletnich doświadczeń zalecam, aby kierownik budowy przed podjęciem się pełnienia funkcji (szczególnie w przypadku małych budów realizowanych systemem gospodarczym) nie podchodził bezkrytycznie do tego zadania, ale precyzował swoje oczekiwania w stosunku do inwestora poprzez zawarcie stosownej umowy cywilnoprawnej. W mojej ocenie żaden przepis Prawa budowlanego nie precyzuje wzajemnych stosunków projektanta, kierownika budowy, inspektora nadzoru z inwestorem, wobec tego taka umowa stanowić będzie ochronę interesów inżyniera w kontaktach z nim.

Umowa ta winna, oprócz podstawowych danych dotyczących jej przedmiotu i zakresu, terminu realizacji, wynagrodzenia itp., zawierać także zapisy zobowiązujące inwestora do:

- w przypadku chęci jego pobytów na budowie – odbycia poświadczanego pisemnie przeszkolenia bhp;
- poświadczonego pisemnie oświadczenia o zapoznaniu się z aktualnym planem BIOZ;

- każdorazowego powiadamiania pisemnego (dopuszcza się formę elektroniczną) ze stosownym wyprzedzeniem o wprowadzeniu na budowę kolejnych podwykonawców lub pracowników, pod warunkiem poświadczonych pisemnie: ich przeszkolenia bhp oraz zapoznania z aktualnym planem BIOZ;
- pisemnego powiadamiania kierownika budowy o planowanym terminie rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów robót;
- niezwłocznego powiadomienia kierownika budowy o wszelkich planowanych zmianach w stosunku do projektu budowlanego;
- niezwłocznego powiadomienia kierownika budowy o wszelkich zmianach w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Stosunki inwestor–kierownik budowy winny być uregulowane umową cywilnoprawną, a to jest kompetencją radców prawnych.

Rolę i obowiązki inwestora określają art. 18, 28, 42 i 44 ustawy – Prawo budowlane. Niestety, z zapisów tych artykułów wynika jedynie nałożony na inwestora obowiązek zatrudnienia kierownika budowy i – jeśli jest to wymagane – kierowników robót odpowiedniej specjalności.

W przypadku zmiany inwestora opisanej w art. 40 sędzę, że dopóki stary inwestor nie powiadomi kierownika budowy o takiej zmianie, to na mocy umowy cywilnoprawnej (nawet ustnej) pełni on dalej swoje obowiązki. Jeśli w jakikolwiek sposób uzyskaliśmy informację o zmianie inwestora, winniśmy niezwłocznie wypowiedzieć starą umowę o pełnienie funkcji kierownika budowy. Nowy inwestor może, lecz nie musi powierzyć obowiązki dotychczasowemu kierownikowi budowy.

Podobnie ma się sytuacja w przypadku jakiegokolwiek zmiany w projekcie budowlanym. Jeśli jest nowa decyzja zmieniająca, a nie została ona doręczona kierownikowi budowy, realizuje on swoje zadania w oparciu o posiadany projekt budowlany. Niemniej, jeśli w jakikolwiek sposób kierownik budowy otrzyma informację o zmianach, w pierwszej kolejności stara się potwierdzić tę informację u inwestora bądź w stosownym urzędzie, a następnie, gdy nie uzyskuje aktualnych dokumentów, wstrzymuje roboty budowlane wpisem do dziennika budowy.

Przy zmianie kierownika budowy lub kierownika robót należy postąpić zgodnie z art. 44 ustawy – Prawo budowlane.

Jeśli chodzi o wpis zmiany inwestora, to uważam, że informacja taka jest pożądana, ale nie niezbędna.

Dopisywanie innych osób do decyzji o pozwoleniu na budowę według mnie w żaden sposób nie wpływa na stosunki inwestor–kierownik budowy.

Jeszcze jedna sprawa. Powołanie kierowników robót branżowych (np. sanitarnych, elektrycznych, gazowych) należy do obowiązków inwestora. Winien on jednak powiadomić o tym fakcie kierownika budowy, gdyż to on odpowiada za dokumentację budowy, w tym oświadczenia, zgodnie z art. 44 ustawy – Prawo budowlane. W przypadku realizacji tych robót przy braku właściwego kierownika robót, wstrzymuje je wpisem do dziennika budowy i powiadamia inwestora o tym fakcie, a w skrajnych przypadkach wstrzymuje całą budowę.

Z przytoczonych powyżej faktów wynika, jak istotnym dla naszego kierownika budowy jest dokument umowy i zawarte w nim zapisy. To on chroni kierownika przed pozaprawnymi działaniami inwestora. ■



Specjaliści w dziedzinie geotechniki

Wykonawstwo robót, doradztwo w zakresie doboru technologii oraz projektowanie.



Wzmacnianie podłoża

- pale CFA
- pale VDW
- pale przemieszczeniowe
- kolumny DSM
- mikropale
- kolumny jet grouting



Obudowy wykopów

- ścianki szczelne
- ściany berlińskie
- mury oporowe
- kotwy gruntowe
- palisady



Zabezpieczenia skarp i zboczy

- gwoździe gruntowe
- siatki stalowe
- torkret



Przesłony przeciwfiltracyjne i iniekcje gruntu

- przesłony jet grouting
- przesłony DSM
- wypełnianie pustek
- iniekcja uszczelniająca



Prace tunelowe



Torkret - beton natryskowy



Pale i mikropale geotermalne