Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych

Poradnik w sprawie realizacji robót i utrzymania obiektów budowlanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe

Wersja 1.0 (z dnia 09.10.2023)

Warszawa, 2023

Spis treści

Podstawowe skróty używane w Poradniku 6

Wstęp 7

I. Kwalifikowanie robót do inwestycji (nakładów na budowę środków trwałych) i remontów 8

II. Efektywność ekonomiczna inwestycji i remontów 9

1. Zasady ogólne 9

1.1. W zakresie działalności administracyjnej i gospodarczej – podstawowej Lasów Państwowych 9

1.2. W zakresie działalności gospodarczej – ubocznej i dodatkowej Lasów Państwowych 10

2. Zużycie obiektów budowlanych 10

2.1. Zużycie techniczne obiektu budowlanego 10

2.2. Zużycie funkcjonalne (użytkowe) 13

2.3. Zużycie środowiskowe 13

3. Granice opłacalności przeprowadzania inwestycji i remontów 13

3.1. Warunek wynikający z porównania kosztów 1 m^2 powierzchni użytkowej 13

4. Rachunek efektywności nakładów na budowę środków trwałych w zakresie działalności gospodarczej – ubocznej i dodatkowej 16

III. Kosztorysy w robotach budowlanych 16

1. Zasady ogólne 16

1.1. Metody kalkulacji 16

1.2. Sporządzanie kosztorysu 17

1.3. Rodzaje kosztorysów 17

2. Kosztorys inwestorski 17

3. Kosztorys ofertowy 19

4. Kosztorys powykonawczy 20

IV. Realizacja inwestycji i remontów 21

1. Rozpoczęcie procedury 21

2. Przygotowanie zadania do realizacji 22

3. Realizacja robót budowlanych 23

4. Czynności po rozliczeniu robót 24

V. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego 24

1. Zamawiający (inwestor) 25

1.1. Obowiązki zamawiającego (inwestora) 25

2. Inspektor nadzoru inwestorskiego 25

2.1. Podstawowe obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego 25

2.2. Uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego 26

3. Projektant ... 26
3.1. Podstawowe obowiązki projektanta ... 26
3.2. Uprawnienia projektanta w trakcie realizacji budowy ... 27
4. Kierownik budowy ... 27
4.1. Podstawowe obowiązki kierownika budowy/kierownika robót ... 27
VI. Umowa jako dokument regulujący stosunki zamawiający – wykonawca ... 29
1. Umowa o roboty budowlane ... 29
2. Umowa dotycząca usług projektowych ... 30
3. Umowa dotycząca pełnienia nadzoru inwestorskiego ... 31
VII. Rozliczanie wykonanych robót budowlanych ... 31
VIII. Szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach nieruchomych 32
1. Definicja zabytku ... 32
2. Procedury ... 32
4. Kwalifikacje uczestników procesu budowlanego ... 34
IX. Budownictwo zrównoważone ... 34
1. Przykłady oszczędności zużycia energii ... 35
2. Przykłady oszczędności zużycia wody ... 36
3. Pozostałe działania na rzecz środowiska ... 36
4. Poprawa efektywności energetycznej ... 36
6. Efektywność energetyczna ... 36
X. Standard projektowanych i remontowanych leśniczówek, budynków biurowych oraz innych mieszkań ... 37
XI. Obiekty małej architektury ... 38
XII. Utrzymanie obiektów budowlanych ... 38
1. Odpowiedzialność za właściwe utrzymanie obiektów budowlanych ... 38
2. Rodzaje kontroli, których wykonanie powinien zapewnić właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ... 39
2.1. Zagadnienia ogólne ... 39
2.2. Kontrola okresowa wykonywana raz w roku ... 40
2.2.1. Kontrole instalacji gazowych oraz przewodów kominowych ... 41
2.2.2. Kontrole robocze ... 41
2.3. Kontrola okresowa wykonywana raz na pięć lat ... 41
2.3.1. Kontrola instalacji elektrycznej ... 42
2.4. Kontrola okresowa dla obiektów wielkopowierzchniowych, wykonywana co najmniej dwa razy w roku ... 43
2.5. Kontrola bezpiecznego użytkowania ... 43
2.6. Kontrola stanu technicznego kotłów c.o. i klimatyzacji ... 43

2.7. Ochrona przeciwpożarowa budynków ... 44
3. Uprawnienia do dokonywania kontroli ... 45
3.1. Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych ... 45
3.2. Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych przewodów kominowych ... 45
4. Obowiązki właściciela, zarządcy oraz użytkownika obiektów budowlanych po kontroli, podczas której stwierdzono nieprawidłowości ... 46
5. Dokumentacja użytkowania obiektu budowlanego ... 46
6. Prawa i obowiązki zarządcy obiektu budowlanego ... 47
7. Obowiązki użytkownika ... 48
7.1. Procedura przejęcia i zwolnienia lokalu ... 49
8. Wprowadzenie ulepszeń w lokalu przez użytkownika ... 49
XIII. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części ... 49
Przygotowanie zadania ... 50
XIV. Rozbiórka, likwidacja, zaniechanie, ujawnienie ... 51
1. Rozbiórki obiektów budowlanych ... 51
2. Postawienie obiektu budowlanego w stan likwidacji ... 52
3. Likwidacja środka trwałego warunkująca budowę nowego obiektu ... 52
4. Zaniechanie budowy środka trwałego ... 53
5. Ujawnienie obiektów budowlanych ... 53
XV. Katastrofa budowlana ... 55
XVI. Prawo wodne w budownictwie ogólnym ... 56
1. Ogólne przepisy Prawa wodnego – definicje i zasady ... 56
1.1. Rodzaje korzystania z wód (art. 32, 33, 34 i 35 PW) ... 56
1.2. Proces inwestycyjny w świetle przepisów PW ... 56
1.3. Wymagalność pozwolenia wodnoprawnego (art. 389 PW) ... 57
1.3.1. Maksymalne okresy obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego ... 59
1.3.2. Niezbędne dokumenty do wydania pozwolenia wodnoprawnego ... 59
1.3.3. Organy właściwe do wydania pozwolenia wodnoprawnego ... 60
1.4. Zgłoszenie wodnoprawne ... 61
1.4.1. Podstawowe zasady dotyczące zgłoszenia wodnoprawnego ... 61
1.4.2. Zawartość zgłoszenia wodnoprawnego ... 62
1.5. Ocena wodnoprawna ... 62
1.6. Zwolnienia z zakazów ... 63
2. Zalecenia rozwiązań techniczno – budowlanych w zakresie budownictwa ogólnego w rozumieniu Prawa wodnego ... 63
2.1. Zagospodarowanie wód opadowych oraz roztopowych ... 63

2.1.1. Budynki i inne obiekty kubaturowe 63

2.1.2. Parkingi i szlaki komunikacyjne 64

2.2. Zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę 66

2.2.1. Budynki będące własnością PGL LP: administracyjne, lokale mieszkalne, ośrodki i inne obiekty, do stałego przebywania osób, w których woda przeznaczona jest do spożycia przez ludzi 66

2.2.2. Budynki do których dostarczana jest woda z ujęcia stanowiącego własność jednostki LP lub znajdującego się na gruncie jednostki LP 68

2.2.3. Szkółki leśne (z wyłączeniem budynków na szkółce leśnej) 69

2.2.4. Ochrona ujęć wód 69

2.2.5. Wymagania dotyczące jakości wody pobieranej z własnego ujęcia z wyłączeniem ujęć dla potrzeb zwykłego korzystania z wód 70

2.3. Odprowadzanie i sposób gromadzenia ścieków 70

ZAŁĄCZNIKI 72

Podstawowe skróty używane w Poradniku

jednostki LP – jednostki organizacyjne Lasów Państwowych,

KOB – książka obiektu budowlanego,

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

OZE – odnawialne źródła energii,

PFU – program funkcjonalno – użytkowy,

PINB – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,

PW – Prawo wodne,

SWZ – specyfikacja warunków zamówienia,

STWiORB – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót.

Wstęp

Działalność jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych w zakresie budownictwa leśnego oraz utrzymania wykonanych już budynków i budowli, obok wprowadzania do leśnictwa nowoczesnych, energooszczędnych i przyjaznych dla środowiska technik i technologii, musi być realizowana zgodnie z obowiązującym prawem.

„Poradnik w sprawie realizacji robót i utrzymania obiektów budowlanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe” – zwany dalej **Poradnikiem** – ma na celu ułatwienie pracy osobom zajmującym się problematyką inwestycji i remontów budowlanych w nadleśnictwach, zakładach krajowych i regionalnych oraz regionalnych dyrekcjach Lasów Państwowych.

Poradnik ma również na celu wsparcie kierowników jednostek w podejmowaniu decyzji o realizacji zadań, pomóc w pełnieniu funkcji inwestora/zamawiającego oraz zarządcy istniejących obiektów budowlanych, a także ułatwić oraz usprawnić realizację ciążących na nich obowiązków.

Opracowanie niniejsze ma charakter informacyjny i nie zwalnia od śledzenia obowiązującego prawa i jego stosowania oraz uwzględnienia lokalnych uwarunkowań.

Występujący w treści niniejszego Poradnika samodzielny zwrot „Prawo budowlane” oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

I. Kwalifikowanie robót do inwestycji (nakładów na budowę środków trwałych) i remontów

Wybrane definicje:

1. **remont –** należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym (środku trwałym), robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
2. **konserwacja obiektu budowlanego** (środka trwałego) ma na celu utrzymanie sprawności technicznej obiektu lub jego części, niedopuszczenie do przedwczesnego zniszczenia, ograniczenia jego funkcji, niewłaściwej eksploatacji oraz pogorszenia warunków bezpieczeństwa użytkowania; konserwacja ma charakter prewencyjny, zapobiegający remontom obiektu budowlanego. Bieżąca konserwacja jest przeprowadzana w węższym zakresie niż roboty budowlane stanowiące remont ale za to z większą częstotliwością. Czynności polegające na bieżącej konserwacji są wykonywane na mniejszą skalę i doraźnie.
   Przez pojęcie bieżącej konserwacji, o jakiej mowa w np. 3 pkt 8 Prawa budowlanego, należy rozumieć wykonanie prac mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie, w celu jego zabezpieczenia przed szybkim zużyciem się czy też zniszczeniem i dla utrzymania go w celu użytkowania w stanie zgodnym z przeznaczeniem tego obiektu;
3. **utrzymanie** – wykonywanie robót konserwacyjnych, porządkowych i innych, zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa i wygody użytkowania;
4. **budowa –** wykonywanie obiektu budowlanego (środka trwałego) w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego;
5. **przebudowa –** wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego (środka trwałego), z wyjątkiem jego charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.

Obowiązujące przepisy nie definiują jednoznacznie pojęcia **inwestycji** w zakresie budownictwa. Ogólnie jako inwestycję (poza inwestycjami kapitałowymi) rozumie się ponoszenie nakładów na uzyskanie nowej rzeczy, prawa do rzeczy, innych wartości niematerialnych, bądź ulepszenie posiadanej rzeczy. Aby określić czy ponoszony wydatek związany z posiadaną rzeczą jest wydatkiem inwestycyjnym należy odnieść się do istniejącej definicji remontów obiektów budowlanych zawartej w Prawie budowlanym, w przypadku gdy problem dotyczy obiektu budowlanego.

Prawo budowlane definiuje remont jako wykonywanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym z uwagi na zmieniającą się rzeczywistość gospodarczą i postęp techniczny. Zatem za remont można uznać: naprawę czegoś, doprowadzenie do stanu używalności.
Wynika z powyższego, że wszelkie roboty wykraczające poza odtworzenie stanu pierwotnego obiektu nie są remontem, powinny być więc kwalifikowane do nakładów inwestycyjnych.

Natomiast ustawa o rachunkowości w np. art. 31 ust. 1 precyzuje, że wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia i wymienia tu przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację i modernizację. Zwiększenie wartości środka trwałego to faktycznie zakwalifikowanie poniesionych wydatków do inwestycji.

Przed podjęciem decyzji należy każdorazowo dokonać analizy planowanego do realizacji przedsięwzięcia pod względem budowlanym i księgowym. W niektórych przypadkach zakres robót może obejmować zarówno roboty remontowe jak i inwestycyjne.

II. Efektywność ekonomiczna inwestycji i remontów

1. Zasady ogólne

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 1994 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (Dz.U. z 1994 r. Nr 134 poz. 692) działalność Lasów Państwowych i ich jednostek organizacyjnych jest prowadzona na podstawie rachunku ekonomicznego, stąd w przypadku inwestycji i remontów konieczne jest szukanie rozwiązań optymalnych z punktu widzenia osiągania najkorzystniejszych efektów przy racjonalnym poziomie nakładów bądź kosztów.

1.1. W zakresie działalności administracyjnej i gospodarczej – podstawowej Lasów Państwowych

Zadania powinny wynikać bezpośrednio z potrzeb związanych z realizacją celów tej działalności. Inwestycje i remonty powinny być rozpatrywane od strony rzeczowej, z jednoczesnym uwzględnieniem zasady racjonalnego gospodarowania, rozumianej jako zasada najmniejszego nakładu środków na osiągnięcie danego celu, przy założeniu osiągnięcia pożądanej jakości realizacji tego celu; priorytetem jest realizowany cel, a rachunek ekonomiczny ogranicza się do porównywania kosztów związanych z poszczególnymi wariantami realizacji danego zadania lub danego celu, jeżeli takowe warianty istnieją.

Zamiar wydatkowania środków przed podjęciem ostatecznej decyzji o realizacji musi być poprzedzony udokumentowaną analizą celowości oraz:

a) analizą opłacalności w przypadku remontów istniejącego obiektu, jego przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, bez podziału na etapy realizacji,

b) porównanie kosztów budowy nowych obiektów, związanych z działalnością podstawową, uwzględniającą również koszty zaniechania inwestycji na rzecz innych efektywniejszych rozwiązań, w tym rozbiórki istniejącego obiektu budowalnego.

Nie wymagają sporządzania analizy celowości i opłacalności poniższe zadania:

a) wymiana zużytych kotłów, wykonywanie przyłączy, instalacje pomocnicze,

b) wymiana sprzętu technologicznie przestarzałego,

c) konserwacje (malowanie pomieszczeń), drobne naprawy lub wymiana pojedynczych okien, drzwi oraz inne roboty wykonywane w ramach utrzymania obiektów kubaturowych, do których zarządca jest zobowiązany,

d) usuwanie awarii,

e) wynikające z decyzji administracyjnych,

f) roboty polegające na przywróceniu bezpieczeństwa użytkowania obiektów po wystąpieniu sytuacji szczególnych (np. nawalne deszcze, powódź, huragan, pożar) zgodnie z np. 61 ust. 2 Prawa budowlanego.

Wykonanie tych zadań powinno być udokumentowane (np. wniosek, notatka, protokół).

1.2. W zakresie działalności gospodarczej – ubocznej i dodatkowej Lasów Państwowych

Wszystkie inwestycje i remonty powinny być rozpatrywane od strony największej efektywności przy danym nakładzie środków, przez co należy rozumieć, że rachunek ekonomiczny powinien opierać się na porównywaniu uzyskiwanych efektów z nakładami w celu wyboru najbardziej rentownego rozwiązania, z uwzględnieniem kosztu kapitału.

Podobnym ocenom (czyli rozpatrzeniu od strony największej efektywności przy danym nakładzie środków) w zakresie działalności podstawowej i administracyjnej (z zachowaniem w pierwszej kolejności warunku opłacalności remontu) poddaje się istotne ulepszenia, niebędące warunkiem podstawowym funkcjonowania obiektu, np. termomodernizację lub inwestycje w odnawialne źródła energii. Analiza ekonomiczna inwestycji powinna wykazać, że spodziewane korzyści w trakcie eksploatacji inwestycji będą wyższe od nakładów poniesionych w fazie jej realizacji.

2. Zużycie obiektów budowlanych

Określenie stopnia zużycia obiektów budowlanych jest pierwszym krokiem do sprawdzenia opłacalności remontów, przebudowy, rozbudowy, modernizacji budynków.

Przez zużycie rozumie się utratę wartości obiektu (nieruchomości) wynikającą **ze zużycia technicznego** (fizycznego)**, funkcjonalnego** (użytkowego) **i środowiskowego**.

2.1. Zużycie techniczne obiektu budowlanego

Obiekt budowlany składa się z wielu elementów, które spełniają różne funkcje i w związku z tym są wykonywane z materiałów o różnych właściwościach technicznych odpowiadających przeznaczeniu danego elementu. Stan techniczny budynku uzależniony jest od trwałości poszczególnych jego elementów.
Zużycie techniczne ustalane w oparciu o rzeczywisty stan techniczny budynków i budowli nie jest i nie może być tożsame z umorzeniem księgowym ustalonym w oparciu o stawki amortyzacyjne.

Zużycie techniczne obiektu budowlanego (**S_z**) wynika z:
- wieku obiektu,
- trwałości poszczególnych materiałów,
- trwałości elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych, wyposażenia,
- wad projektowych i jakości wykonania,
- prowadzonej gospodarki remontowej.

Trwałość techniczna poszczególnych elementów może być równa lub przekraczająca trwałość budynku (fundamenty, ściany, stropy ogniotrwałe), niższa (np. dach, podłogi, stolarka) lub znacznie niższa (roboty wykończeniowe, instalacje) od trwałości budynku.

Zużycie techniczne określa się procentowo.

Z uwagi na uwzględnienie przy ocenie stanu technicznego obiektu zużycia poszczególnych jego elementów, za najbardziej miarodajne uznaje się **średnioważone zużycie techniczne obiektu**. Ustalenie średnioważonego zużycia technicznego obiektu polega na ustaleniu stopnia zużycia jego poszczególnych elementów (S_e), a następnie obliczeniu średnioważonego zużycia całego obiektu (S_z).

Określenie zużycia elementów lub grup elementów budynku (S_e) wykonuje się:

a. na podstawie przeglądu obiektu, i indywidualnego określenia stopnia zużycia poszczególnych elementów, z uwzględnieniem kryteriów zawartych w poniższych tabelach:

Tab. 1. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1.	dobry	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymywany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
2.	zadawalający	16-30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3.	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4.	zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana niektórych elementów.

Tab.2. Kryteria pomocnicze dla określenia stanu technicznego głównych elementów budynku (fundamenty, ściany konstrukcyjne, ścianki działowe).

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1.	dobry	0-15	Mury i posadzki piwnic suche. Nie występują deformacje. Elementy nośne jak słupy, filary nadproża odpowiadają wymaganiom norm. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
2.	zadawalający	16-30	Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenie od poziomu małe. Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku.
3.	średni	31-40	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości do 10%.
4.	zły	powyżej 40	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchniowe i wgłębne korozje. Znaczne odchylenia od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, małe zniszczenia murów w różnych miejscach.

			Cechy i właściwości wbudowanych materiałów, w stosunku do nowych, dużo niższe.

Tab. 3. Kryteria pomocnicze dla określenia stanu technicznego elementów wykończeniowych budynku (dachy, stolarka, podłogi i tynki).

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1.	dobry	0-15	Powierzchnie dachu równe, bez widocznych szczelin w pokryciu i bez śladów przecieków. Stolarka brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżach. Podłogi gładkie, nierozeschnięte, bez szczelin. Powierzchnie tynków równe, gładkie, co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby.
2.	zadawalający	16-30	Wygięcie dachu w granicach 20% powierzchni, liczniejsze przecieki, konstrukcja dachu miejscami rozeschnięta, uszkodzenia rynien i rur spustowych. Okna i drzwi częściowo rozeschnięte, występują spaczenia materiału, okucia zluzowane, ościeżnice zawilgocone, skrzydła ze szczelinami. Podłogi – przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych w granicach 20%. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne – na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie do 15% powierzchni.
3.	średni	31-50	Dachy – wygięcia w granicach 50% powierzchni, liczne przecieki, ślady porażenia grzybami. Konstrukcja częściowo nadwątlona. Stolarka – spaczenia skrzydeł, okucia zluzowane, ślady zagrzybienia, częściowe uszkodzenia okuć, spękania i zawilgocenie. Podłogi – zmurszenia jw., lecz dochodzące do 50% – może wystąpić gnicie i zawilgocenie drewna. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne – na powierzchni pęknięcia, wybrzuszenia, miejscowe odpadanie w granicach do 35%.
4.	zły	51-70	Dachy – duże zmurszenie dachu, w granicach 60%,niebezpieczeństwo zawalenia się. Stolarka – znaczne zniszczenie materiału, zawilgocenie, zagrzybienie, kwalifikuje się do wymiany. Podłogi – uszkodzenie podłóg powyżej 50% powierzchni. Tynki – odpadają dużymi płatami, na znacznych powierzchniach spękania, tynki skruszałe – ponad 35% powierzchni.

<u>Uwaga</u>: W tabelach stopień zużycia budynku dla stanu złego elementu ustalony jest w wysokości 51-70% budynku. Dla takich wartości zasadnym jest prowadzenie robót remontowych. W przypadku elementów wymagających wymiany stopień zużycia wynosi 100%.

Remont budynku może wygenerować bardzo zróżnicowane koszty, które trudno wstępnie oszacować. Niemal w każdym przypadku pojawią się nieprzewidziane wcześniej wydatki, które podwyższą wyliczone koszty. Dlatego zaleca się, aby

określając stopień zużycia technicznego dodać do kalkulacji przynajmniej 20–procentowe zwiększenie z tytułu ponoszonego ryzyka.

2.2. Zużycie funkcjonalne (użytkowe)

Jest to zużycie wynikające z porównania wartości użytkowej obiektu z aktualnie preferowanymi (wymaganymi) wartościami, również w zakresie sposobu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak też możliwości zmiany sposobu wykorzystania. Zużycie funkcjonalne w ścisły sposób jest związane z przyszłą funkcją obiektu. W praktyce oznacza to, że ten sam obiekt w zależności od założonego celu może mieć zużycie zerowe lub stuprocentowe (dyskwalifikujące do podejmowania gruntownego remontu). *Przykładem może być leśniczówka, w której nie można przystosować istniejącej kancelarii (przynajmniej w zakresie funkcji) do obowiązującego standardu (np. odrębne wejście, WC)*.

Zużycie funkcjonalne wymaga nakładów na polepszenie wartości użytkowej obiektu (np. na przebudowę, rozbudowę).

2.3. Zużycie środowiskowe

Zużycie to wynika z dokonanych lub planowanych zmian w budynku lub w otoczeniu budynku (nieruchomości), powodujących uciążliwości w korzystaniu z obiektu zgodnie z obecnym lub założonym celem. Przykładowe czynniki mogące mieć wpływ na zużycie środowiskowe to hałas, wibracje, odcięcie drogi dojazdu poprzez nowy układ komunikacyjny (np. budowę autostrady), zacienienie.

Zużycie środowiskowe może dyskwalifikować obiekt (nieruchomość) do dalszego użytkowania. Z uwagi na koszty usunięcia uciążliwości, musi być brane pod uwagę przy analizie nakładów.

3. Granice opłacalności przeprowadzania inwestycji i remontów

Analiza opłacalności inwestycji i remontów sprowadza się do rozpatrzenia dwóch zasadniczych rozwiązań: zastąpienia istniejącego obiektu nowym bądź dalszego eksploatowania obiektu dotychczasowego przy ponoszeniu niezbędnych w tym celu nakładów i kosztów remontowych. Konieczność przeprowadzenia analizy opłacalności nie dotyczy przypadków, dla których określone zostało zużycie funkcjonalne i/lub środowiskowe.

Analiza opłacalności inwestycji i remontów obiektów istniejących powinna dać podstawę do podjęcia racjonalnej decyzji o podjęciu bądź zaniechaniu zadania już na etapie jego przygotowania (i jednoznacznej oceny tej decyzji w przyszłości), stąd należyte wykonanie tego rachunku wymaga gruntownej wiedzy technicznej, aby nie okazało się, że nakłady lub koszty jakie będą musiały być poniesione zasadniczo różnią się od wyliczonych na podstawie stopnia zużycia technicznego.

3.1. Warunek wynikający z porównania kosztów 1 m^2 powierzchni użytkowej

W celu sprawdzenia opłacalności inwestycji lub remontów należy stosować następujący rachunek efektywności:

$$R < J - J * E_{tr}$$

gdzie:

R – szacunkowa wysokość potrzebnych nakładów lub kosztów na remont w relacji na 1 m^2 powierzchni użytkowej,

J – koszt budowy – wg lokalnych warunków cenowych (realizacje, notowania) – 1 m^2 powierzchni użytkowej nowego budynku,

E_{tr} – czynnik dyskontujący – zależny od okresu użytkowania budynku po robotach.

$$R = J * Sz$$

gdzie:
S_z – średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu.

Czynnik **J** stanowi koszt budowy budynku (cenę za jaką można w aktualnych warunkach wznieść taki obiekt). Określa się go zgodnie z aktualną maksymalną ceną 1 m^2 powierzchni użytkowej w nowych budynkach, w oparciu o aktualne obwieszczenie właściwego terytorialnie wojewody w sprawie: ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w danym województwie.

Czynnik dyskontujący **E_{tr}** określa się obliczając jego wielkość indywidualnie w zależności od pozostałego okresu użytkowania budynku po zakończeniu inwestycji lub remontu. Przy ustalaniu tego okresu należy brać pod uwagę zużycie techniczne budynku oraz wartość użytkową jaką będzie on przedstawiać po wykonaniu robót.

$$E_{tr} = 1/(1+r)^n$$

gdzie:
n - liczba lat
r - stopa dyskontowa

$$r = d + i + s$$

gdzie:
d - stopa (zwrotu) inwestycji pozbawionych ryzyka (= 0)
i - inflacja, (…), stopa procentowa od lokaty ew. rachunku (np. 1,656% => i = 0,01656),
s - premia za ryzyko (= 0).

Do wyliczenia opłacalności inwestycji lub remontu należy założyć, że pozostały okres użytkowania budynku nie będzie dłuższy niż 25 lat (w przybliżeniu średni okres pomiędzy dwoma naprawami gruntownymi obiektu, czas eksploatacji elementów wykończeniowych i wyposażenia budynku w instalacje).

Należy przyjąć, że budynki, w których zużycie ścian nośnych przekracza 40%, nadają się jedynie do napraw zabezpieczających.

W przypadku robót remontowych wykonywanych kompleksowo wraz z przebudową, rozbudową, modernizacją w celu dostosowania do bieżących potrzeb w zakresie funkcjonalności i wyposażenia, szacunkowa wartość robót w relacji na 1 m^2 powierzchni użytkowej (R) powinna uwzględniać roboty inwestycyjne i remontowe w tym wynikające ze zużycia funkcjonalnego i środowiskowego.

W nakładach na budowę obiektu nowego należy uwzględnić również koszty rozbiórki (w przypadku budowy obiektu nowego w miejscu dotychczasowego) lub uzbrojenia i zagospodarowania terenu (gdy nowy obiekt będzie budowany w innym miejscu).

Wyjątkiem od obowiązku zachowania opisanych warunków są **obiekty zabytkowe** lub o szczególnych **walorach**.

Decyzja dotyczącej wykonania robót może być zmieniona **po wykonaniu kosztorysu inwestorskiego**.

Wartość czynnika dyskontującego.

Tabela nr 1.

Pozostały okres użytkowania budynku po remoncie - tr	Czynnik dyskontujący E
1	**2**
10	0,558
11	0,527
12	0,497
13	0,469
14	0,442
15	0,417
16	0,393
17	0,371
18	0,350
19	0,330
20	0,311
21	0,294
22	0,277
23	0,262
24	0,247
25	0,233
26	0,220
27	0,207
28	0,195
29	0,184
30	0,174
31	0,167
32	0,155
33	0,146
34	0,138
35	0,130
36	0,123
37	0,116
38	0,109
39	0,103
40	0,097

4. Rachunek efektywności nakładów na budowę środków trwałych w zakresie działalności gospodarczej – ubocznej i dodatkowej

Z uwagi na ryzyko związane z rentownością przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej – ubocznej i dodatkowej i związane z tym narażenie się na zarzut niegospodarności (poprzez brak rentowności wykonanych zadań), **w przypadku zadań wymagających dużych nakładów (np. obiekty wypoczynkowe, obiekty związane z działalnością łowiecką (kwatery łowieckie), wskazane byłoby dokonywanie takich ocen poprzez zlecanie ich wyspecjalizowanym jednostkom.**

III. Kosztorysy w robotach budowlanych

1. Zasady ogólne

Kosztorys budowlany to dokument, określający kalkulację ceny według ustalonych metod, w oparciu o przedmiar lub obmiar robót. Kosztorysy budowlane w różnej formie, zakresie i stopniu szczegółowości sporządza się na każdym etapie robót budowlanych.
Kosztorys budowlany zawiera rodzaje wykonywanych robót, ich ilość oraz wartość.

W **kalkulacji kosztorysowej** obowiązuje zasada, że dla każdego obiektu budowlanego, stanowiącego odrębną całość użytkową lub konstrukcyjną, sporządza się odrębny kosztorys. W praktyce w obiekcie budowlanym można wyróżnić grupy jednorodnych robót (np. roboty ogólnobudowlane, instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje elektryczne wewnętrzne), dla których sporządza się wyodrębnioną część dokumentacji projektowej i które mogą być realizowane przez różnych wykonawców. Dla każdej z tych grup robót sporządza się odrębny kosztorys. W przypadku robót remontowych czy modernizacyjnych, kosztorys sporządza się tylko dla zakresu robót do wykonania, a nie całego obiektu.

1.1. Metody kalkulacji

Niezależnie od rodzaju kosztorysu i jego przeznaczenia kalkulacja kosztorysowa może być dokonana metodą: uproszczoną, szczegółową, mieszaną.

1) Metoda kalkulacji uproszczonej

W kosztorysowaniu uproszczonym cena kosztorysowania jest iloczynem ilości scalonych jednorodnych robót (np. posadzki betonowej), oraz cen jednostkowych robót.

2) Metoda kalkulacji szczegółowej

Przy ustaleniu cen kosztorysowych robót w tej metodzie należy posługiwać się następującą formułą kalkulacyjną:

$$C_K = R + M + K_z + S + K_p + Z$$

gdzie:
C_K – cena kosztorysowa określonego zakresu rzeczowego robót (obiektu, wydzielonego elementu, obiektu branżowego rodzaju robót lub wyodrębnionej w kosztorysie pozycji kalkulacyjnej),

R – koszty robocizny bezpośredniej,
M – koszty materiałów bezpośrednich,
K_z – koszty zakupu materiałów obejmujące również koszty ich transportu zewnętrznego,
S – koszty pracy sprzętu oraz środków transportu technologicznego,
K_p – koszty pośrednie (uwzględniające nie ujęte w kosztach bezpośrednich koszty zaliczane zgodnie z odrębnymi przepisami do kosztów uzyskania przychodów, w szczególności koszty ogólne budowy oraz koszty zarządu),
Z – zysk kalkulacyjny.

1.2. Sporządzanie kosztorysu

Kosztorys sporządzany jest przez kosztorysanta. W budownictwie kosztorysantem może być:

- architekt,
- inżynier budownictwa, zarówno specjalności budownictwo, jak i instalacji sanitarnych oraz elektrycznych,
- inna osoba, gdyż kosztorysowanie nie wymaga specjalnych uprawnień.

Istotne jest aby kosztorysant posiadał doświadczenie i praktyczną wiedzę techniczną.

1.3. Rodzaje kosztorysów

W niniejszych wytycznych wyróżnia się i definiuje następujące rodzaje kosztorysów:

1) **kosztorys inwestorski**
2) **kosztorys ofertowy**
3) **kosztorys powykonawczy**
   a) w przypadku udzielonego zlecenia lub zawarcia umowy bez kosztorysu ofertowego,
   b) w przypadku udzielonego zlecenia lub zawarcia umowy na podstawie kosztorysu ofertowego.

Przyjęta w niniejszym Poradniku definicja kosztorysu powykonawczego w przypadku wystąpienia kosztorysu ofertowego wynika ze stosowanego w praktyce obiegowego nazewnictwa.

2. Kosztorys inwestorski

Sposób wykonania kosztorysu inwestorskiego reguluje rozporządzenie Ministra właściwego do spraw infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Kosztorys inwestorski jest sporządzany przez inwestora (zamawiającego) lub na jego zlecenie przed rozpoczęciem robót budowlanych. Stanowi kalkulację wartości robót (całkowitego szacunkowego wynagrodzenia wykonawcy), bez podatku od towarów i usług VAT. Kosztorys ten sporządzany jest na potrzeby inwestora.
Kosztorys inwestorski służy do określenia wielkości środków finansowych niezbędnych do realizacji planowanego zadania, stąd wymagane jest, aby była to obiektywna i możliwie niezależna informacja.

Kosztorys ten pozwala określić:

- budżet budowy,
- koszty poszczególnych etapów robót budowlanych.

Wyliczona w kosztorysie inwestorskim wartość kosztorysowa robót budowlanych stanowi podstawę do ustalenia szacunkowej wartości zamówienia (bez podatku od towarów i usług) i stanowi podstawę do określenia trybu postępowania wyboru wykonawcy (zależnej od progu finansowego, w jakim mieści się zadanie), w wyniku której zostanie wyłoniony wykonawca robót budowlanych zadania. Jest to podstawowa funkcja kosztorysu inwestorskiego. Kosztorys inwestorski jest też podstawą do określenia środków jakie zamawiający zamierza przeznaczyć na realizację zadania.
W przypadku robót budowlanych kosztorysy inwestorskie powinny być aktualizowane, najpóźniej na 6 miesięcy przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia.

Kosztorys inwestorski sporządza się **metodą kalkulacji uproszczonej.**

Podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią:

dokumentacja projektowa,

przedmiar robót,

b) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych,

c) założenia wyjściowe do kosztorysowania,

d) ceny jednostkowe robót podstawowych.

Przy ustalaniu cen jednostkowych robót należy stosować w kolejności:

a) ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych, aktualnych publikacji wg aktualnego na dzień sporządzania kosztorysu poziomu cen,
np. wg wydawnictw *Sekocenbud*,

b) kalkulacje szczegółowe *wg* katalogów lub indywidualne dla robót, dla których nie ma odpowiednich pozycji katalogowych.

Przedmiar robót do kosztorysu inwestorskiego wg definicji zawartej w rozporządzeniu Ministra właściwego do spraw infrastruktury to opracowanie zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek miar robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalania cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Przedmiar ten wchodzi w skład kosztorysu inwestorskiego.

Kosztorys inwestorski to jedyny kosztorys, który w sposób w miarę precyzyjny regulowany jest przez przepisy i poza powyższą definicją, nie zawiera szczegółowych ustaleń dotyczących formy i zakresu przedmiaru robót oraz zasad jego opracowywania.

Zaleca się, aby przedmiar do kosztorysu inwestorskiego był opracowywany wg ustaleń tego rozporządzenia (jak przedmiar wykonywany dla potrzeb wykonawców), z uzupełnieniem o wskazanie podstaw do ustalania cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych, jakie zostały ustalone w założeniach wyjściowych do kosztorysowania.

Założenia wyjściowe do kosztorysowania – to ustalane przez inwestora (zamawiającego) dane techniczne, technologiczne i organizacyjne nie określone w dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót

(STWiORB), a mające wpływ na cenę kosztorysową a także ustalane przez zamawiającego wymagania dotyczące metod i podstaw opracowania kosztorysu inwestorskiego (zamawiający może te dane z góry założyć).

W praktyce zamiast szczegółowego opisu oraz kalkulacji jednostkowych nakładów rzeczowych wykorzystuje się odpowiednie pozycje katalogów nakładów rzeczowych poszczególnych rodzajów (np. KNR, KNNR, PKZ, inne), stosowane wprost lub przez analogię.

Układ kosztorysu

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra właściwego do spraw infrastruktury kosztorys inwestorski powinien składać się z:

strony tytułowej,

ogólnej charakterystyki opisywanego obiektu lub robót,

przedmiaru robót,

kalkulacji uproszczonej,

tabeli wartości elementów scalonych wraz z narzutami kosztów i zysków,

załączników:

założeń wyjściowych do projektowania,

kalkulacji szczegółowych cen jednostkowych, analiz indywidualnych nakładów rzeczowych, analiz własnych czynników produkcji.

3. Kosztorys ofertowy

Kosztorys ofertowy jest dokumentem, stanowiącym kalkulację ceny oferty, jest przygotowany przez wykonawcę robót na żądanie zamawiającego (inwestora), przed podpisaniem umowy na wykonanie planowanej inwestycji, jako propozycja wynagrodzenia wykonawcy za wykonanie robót budowlanych.
Zawiera ceny szczegółowe lub uproszczone (wg ustaleń zamawiającego), za które wykonawca jest skłonny wykonać usługę lub obiekt określony przez zamawiającego na jego warunkach. Wykonawca przygotowuje i przedstawia kosztorys ofertowy.

Kosztorys ofertowy, podobnie jak kosztorys inwestorski, **wykonywany jest na określony dzień, przed rozpoczęciem robót budowlanych.**

O formie i zawartości kosztorysu decyduje zamawiający (inwestor).

Podstawę do sporządzania kosztorysu ofertowego sporządzanego w trakcie przetargu stanowią:

dokumentacja, zawierająca m.in. przedmiar,

STWiORB;

opis sposobu obliczania ceny za roboty budowlane zawarty w specyfikacji warunków zamówienia – SWZ lub opisie potrzeb i wymagań (istotny, chociaż często ograniczany do minimum obowiązek ustawowy PZP),

ceny jednostkowe robót podstawowych,

jednostkowe nakłady rzeczowe,

ceny jednostkowe czynników produkcji oraz wskaźniki kosztów pośrednich oraz zysku – dla kalkulacji szczegółowej.

Przedmiar robót, przygotowywany dla wykonawców, powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych STWiORB, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

Przedmiar sporządzany dla wykonawców jest częścią dokumentacji projektowej. Tabele przedmiaru robót powinny zawierać pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym.

W tabelach przedmiaru robót nie uwzględnia się robót tymczasowych – robót, które są projektowane i wykonywane jako potrzebne do wykonania robót podstawowych, ale nie są przekazywane zamawiającemu i są usuwane po wykonaniu robót podstawowych, z wyłączeniem przypadków, gdy istnieją uzasadnione podstawy do ich odrębnego rozliczania.

Z uwagi na brak obligatoryjnie obowiązujących katalogów nakładów rzeczowych, na zamawiającym spoczywa obowiązek określenia wymagań w stosunku do jakości, zasad obmiaru oraz sposobu wykonania i odbioru wykonanych robót. W praktyce, podobnie jak w przypadku przedmiarów do kosztorysu inwestorskiego, również i w przypadku przedmiaru dla wykonawców opis i kalkulacje nakładów poszczególnych robót zastępowane są przez podanie odpowiednich pozycji katalogów nakładów rzeczowych (np. KNR, KNNR, PKZ, inne) stosowanych wprost lub przez analogię.

W przypadku **wynagrodzenia ryczałtowego** wg art. 628 Kodeksu cywilnego (*cena stała uzgodniona w umowie, nie podlegająca zmianie w okresie realizacji, aż do zakończenia i odbioru przedmiotu umowy, o ile w umowie nie zapisano klauzuli umożliwiającej zmianę ceny*) oferta może się sprowadzić do podania ceny ryczałtowej, a przedmiar nie jest wymagany. Jednakże ze względu na umożliwienie dokonania płatności częściowych lub rozliczenia wykonanego zakresu w przypadku rozwiązania umowy przed zakończeniem realizacji robót, **zaleca się** zobowiązanie wykonawcy do przedstawienia kosztorysu ofertowego uproszczonego wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym przed podpisaniem umowy.

4. Kosztorys powykonawczy

Kosztorys powykonawczy jest stosowany przy rozliczeniu kosztorysowym robót i jest sporządzany przez wykonawcę. Stanowi kalkulację dla ustalenia wynagrodzenia wykonawcy za faktycznie wykonane i odebrane roboty oraz uwzględnia zaistniałe w trakcie budowy:

faktyczne ilości jednostek przedmiarowych robót (udokumentowanych za pomocą sprawdzonego obmiaru), pierwotnie przewidzianych w kosztorysie ofertowym, w tym pozycji zaniechanych (z obmiarem zero),

roboty dodatkowe w odniesieniu do umowy - zlecone dodatkowo w trakcie realizacji (niezależnie od przyczyn ich powstania, tj. takie których nie można było przewidzieć,

roboty pominięte w dokumentacji projektowej lub występujące
w dokumentacji, lecz nie ujęte w przedmiarze), roboty zamienne, czyli prace wykonane zamiast przewidzianych, np. w innej technologii lub przy użyciu innych materiałów.

Podstawy sporządzenia kosztorysu powykonawczego:

dokumentacja budowy, w tym dokumentacja projektowa, rysunki, opisy i inne opracowania służące realizacji robót, książka obmiarów robót, dziennik budowy, w tym wewnętrzny dziennik budowy, ewentualnie dziennik montażu (o ile jest wymagany), protokoły odbiorów robót zanikowych, częściowych i końcowych,

kosztorys ofertowy w zakresie cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych oraz cen czynników produkcji i wskaźników narzutów,

szczegółowe zasady rozliczenia robót zapisane w umowie.

Jeżeli zamawiający (inwestor) nie przewidział zasad zlecania i rozliczenia robót dodatkowych i zamiennych w umowie podstawowej, to zgodnie z wymogami formalno-prawnymi powinien (na podstawie protokołu konieczności, dokumentacji zamiennej) zawrzeć odrębną umową lub aneksem określić roboty dodatkowe. Wykonawca nie powinien przystępować do realizacji robót dodatkowych niezależnie od przyczyn ich powstania bez pisemnej zgody zamawiającego i zatwierdzonego przez zamawiającego (po negocjacjach) kosztorysu ofertowego na roboty dodatkowe.

Na wycenę robót, składają się, zależnie od ustaleń zamawiającego, kosztorysy powykonawcze poszczególnych obiektów lub robót, ujęte w jeden kosztorys lub sporządzone odrębnie.

IV. Realizacja inwestycji i remontów

1. Rozpoczęcie procedury

1. Przed podjęciem decyzji dotyczącej budowy/remontu/przebudowy obiektu budowlanego konieczne jest spełnienie następujących warunków:
   a) Analiza celowości i potrzeb,
   b) Właściwa kwalifikacja rodzaju robót budowlanych – remont, inwestycja;
      Należy podkreślić, że nie nazwa zadania ale charakter planowanych prac określają prawidłowość kwalifikacji robót. Niemniej jednak powinno się dążyć, aby nazwa zadania dokładnie odpowiadała charakterowi planowanych robót.
   c) Rozpatrzenie możliwości wyboru optymalnej lokalizacji (w pierwszej kolejności należy przeanalizować możliwość adaptacji istniejących obiektów na terenie danego leśnictwa, dojazd, komunikacja, media, konieczność uzyskiwania decyzji i pozwoleń, i in.);
   d) Oszacowanie wartości zadania, analiza możliwości finansowych i określenie źródeł finansowania;

2. Założenie w SILP numeru zadania inwestycyjnego w rodzaju inwentarza I000010 w odpowiedniej grupie czynności zgodnej z przeznaczeniem obiektu budowlanego i późniejszym zaklasyfikowaniem w klasyfikacji środków trwałych.

2. Przygotowanie zadania do realizacji

1. Ujęcie zadania w planie finansowo-gospodarczym.
2. Przygotowanie do realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego:
   a) Udokumentowanie praw do terenu lokalizacji;
   b) Określenie kategorii obiektu, jego funkcji i nazwy zadania;
   c) Sprawdzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) możliwości przeprowadzenia przedsięwzięcia w danej lokalizacji lub uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
   d) Opracowanie, w zależności od potrzeb, założeń przedprojektowych;
   e) Uzyskanie mapy do celów projektowych (z inwentaryzacją obiektów i zagospodarowania terenu) i opinii geologicznej;
   f) Uzyskanie warunków przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu;
   g) Uzyskanie wstępnych opinii konserwatorskich, o ile są wymagane;
   h) Ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
   i) Inne wymagane przepisami.

   Podpunkty e) – i) mogą zostać zlecone projektantowi, który winien wówczas ponadto uzyskać pozwolenie na budowę (o ile jest wymagane) lub dokonać skutecznego zgłoszenia robót

3. Możliwe są do zastosowania dwie formy realizacji robót budowlanych: „zaprojektuj i wybuduj” (PFU) lub zaprojektuj, wybuduj.

4. Oszacowanie wartości prac projektowych, ustalenie sposobu wyboru wykonawcy dokumentacji projektowej/zadania w oparciu o założenia projektowe lub PFU, zgodnego z ustawą PZP oraz regulaminem udzielania zamówień jednostki organizacyjnej Lasów Państwowych (zwanych dalej jednostkami LP).
5. Wybór wykonawcy w trybie zaprojektuj i wybuduj, jeżeli taka forma została wybrana.
6. Należy rozważyć wybór inspektora nadzoru inwestorskiego na etapie umożliwiającym weryfikację przez niego dokumentacji technicznej i kosztorysowej,
7. Sposób weryfikacji poprawności ww. dokumentacji pozostaje w gestii inwestora (kierownika jednostki),
8. Odbiór dokumentacji projektowej poprzez:
   a) odbiór koncepcji, jeżeli była przez nadleśnictwo wymagana,
   b) odbiór projektu budowlanego (w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę o ile jest wymagana),
   c) uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń,
   d) odbiór kompletnej dokumentacji projektowej wraz z projektem wykonawczym, STWiORB, przedmiarem i kosztorysem inwestorskim.
9. Uprawomocnienie się decyzji o pozwoleniu na budowę lub brak sprzeciwu po zgłoszeniu robót.

3. Realizacja robót budowlanych

1. Przykładowe czynności w realizacji robót budowlanych:
   a) Oszacowanie wartości zamówienia na podstawie kosztorysu inwestorskiego;
   b) Zawarcie umowy na sprawowanie nadzoru autorskiego w przypadku braku wcześniejszych zapisów umownych;
   c) Ustalenie sposobu wyboru wykonawcy;
   d) Wybór wykonawcy robót zgodnie z ustawą PZP oraz regulaminem udzielania zamówień jednostki LP;
   e) Zawarcie umowy z wykonawcą robót budowlanych;
   f) Uzyskanie dziennika budowy;
   g) Zapewnienie wyznaczenia kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego;
   h) Zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) i projektanta o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy (rozbiórki) i robót budowlanych, dla których wymagane jest: pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy lub zgłoszenie przebudowy z dołączeniem oświadczeń kierownika stwierdzających sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i inspektora nadzoru inwestorskiego (w przypadku jego ustanowienia) o przyjęciu obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego oraz inne dokumenty wymagane przez PINB;
   i) Moment rozpoczęcia budowy (termin, który należy wskazać w zgłoszeniu) ustawa Prawo budowlane precyzuje jako dzień podjęcia tzw. prac przygotowawczych. Termin rozpoczęcia prac nie może być wcześniejszy niż termin, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę staje się ostateczna lub wykonalna. Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem. Protokolarne przekazanie terenu budowy (przykładowy wzór protokołu stanowi załącznik do Poradnika);
   j) Wyznaczenie geodezyjne obiektów w terenie (w przypadku ustanowienia kierownika budowy zapewnienie geodezyjnego wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu należy do podstawowych obowiązków kierownika budowy);
   k) Zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
   l) Wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy;
   m) Przeprowadzanie zatwierdzeń materiałowych przez inspektora nadzoru przed wbudowaniem;
   n) Monitorowanie i wprowadzanie ewentualnych odstępstw od projektu, kwalifikacja ich jako zmiany istotne i nieistotne i ich udokumentowanie.
   o) Zgłaszanie przez Kierownika budowy i odbiór przez Inspektora nadzoru robót zanikających i ulegających zakryciu poprzez wpis do dziennika budowy dla robót wymagających pozwolenia na budowę a w pozostałych przypadkach poprzez wpis do wewnętrznego dziennika budowy o ile taki jest prowadzony. Prowadzenie wewnętrznego dziennika budowy leży w gestii inwestora (kierownika jednostki).
   p) Zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o odpadach;
   q) Rozpoczęcie procedury odbioru końcowego powinno zostać poprzedzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy o gotowości do odbioru robót i pisemnym powiadomieniem Inwestora . Gotowość do odbioru powinna zostać

potwierdzona przez inspektora nadzoru wpisem do dziennika budowy i pisemnym powiadomieniem Inwestora. Odbiór końcowy przeprowadza się komisyjnie sporządzając protokół odbioru.

r) Skompletowanie dokumentacja powykonawczej zgodnie z Prawem Budowlanym. Do dokumentacji powykonawczej powinny zostać załączone również dokumenty: atesty, deklaracje właściwości użytkowych, aprobaty techniczne tych materiałów i wyrobów użytych do budowy, dla których w dokumentacji projektowej zostały określone szczegółowe parametry. Ww. dokumenty powinny zawierać potwierdzenie kierownika budowy i inspektora nadzoru wbudowania tych materiałów i wyrobów w realizowanej inwestycji.

s) Po odbiorze końcowym robót Wykonawca powinien dostarczyć kartę gwarancyjną dla wykonanego obiektu.

t) W przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy należy sporządzić inwentaryzację powykonawczą wszystkich powierzchni na potrzeby ewidencyjne i podatkowe.

u) Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu. Konieczność oraz warunki uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynika z zapisów Prawa budowlanego (Obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie może być nałożony na wykonawcę za pomocą zapisów umownych określających m.in. zasadę zapłaty części należności za wykonane roboty po uzyskaniu stosownych decyzji).

v) Rozliczenie zgodnie z warunkami określonymi w zawartej umowie.

4. Czynności po rozliczeniu robót

1. Ustalenie prawidłowej wartości początkowej, wysokości stawki amortyzacyjnej, terminu rozpoczęcia naliczenia amortyzacji.
2. Przyjęcie do ewidencji środków trwałych nowego środka trwałego (OT) powinno nastąpić nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, bądź po upłynięciu terminu do wniesienia sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego lub wydanym zaświadczeniu.
3. W pozostałych przypadkach podstawą przyjęcia środka trwałego jest data sporządzenia protokołu końcowego odbioru robót.
4. Uzupełnienie wszystkich masek opisowych nowego środka trwałego w SILP.
5. Przypisanie obiektu do grupy czynności, która determinuje MPK zgodnie z Zasadami rachunkowości PGL LP i Planu Kont z komentarzem PGL LP.
6. Ubezpieczenie obiektu i wyposażenia.
7. Założenie i prowadzenie książki obiektu budowlanego jeżeli wymagają tego przepisy prawa.
8. Przeprowadzanie przeglądów zgodnie z warunkami i w zakresie uzyskanych rękojmi i gwarancji na wykonane roboty budowlane.

V. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego

Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, są:

1) inwestor;
2) inspektor nadzoru inwestorskiego;

3) projektant;
4) kierownik budowy lub kierownik robót.

Dla osób wymienionych w pkt 2) – 4) wymagany jest obowiązek posiadania odpowiednich uprawnień budowlanych potwierdzonych przynależnością do odpowiedniej Izby Inżynierów Budownictwa oraz posiadania ubezpieczenia OC (od odpowiedzialności z tytułu wykonywanych uprawnień).

1. Zamawiający (inwestor)

1.1. Obowiązki zamawiającego (inwestora)

1. Zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:
   a) opracowania projektu budowlanego, a także, stosownie do potrzeb, innych projektów,
   b) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
   c) zapewnienie nadzoru inwestorskiego zgodnie z uzyskanymi warunkami pozwolenia na roboty lub budowę,
   d) zapewnienie nadzoru autorskiego projektanta zgodnie z uzyskanymi warunkami pozwolenia na roboty lub budowę,
   e) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
   f) wykonania i odbioru robót budowlanych,
   g) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, zapewnienie 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.
4. Poinformowanie projektanta o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót.

2. Inspektor nadzoru inwestorskiego

Organ administracji architektoniczno – budowlanej może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

2.1. Podstawowe obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego

1. Reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem, pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
2. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań. Wyroby wytworzone mogą zostać zastosowane jeżeli zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem;
3. Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych

i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania;
4. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad. Kontrolowanie rozliczeń budowy jedynie na żądanie inwestora potwierdzone zapisami umownymi.

2.2. Uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego

1. Wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, o właściwościach użytkowych, umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem, a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych;

2. Żądanie 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 lub pozwoleniem na budowę.

3. Projektant

3.1. Podstawowe obowiązki projektanta

1. Opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej z uwzględnieniem rozwiązań optymalnych ekonomicznie;
2. Zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego, oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym;
3. Sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
4. Określenie obszaru oddziaływania obiektu;
5. Uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
6. Wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
7. Sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej;
8. Sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie zamawiającego 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.

9. Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno–budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno–budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, z wyjątkiem (tj. brakiem obowiązku) w stosunku do:
   a) zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych;
   b) projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.
10. Uzyskanie odpowiednich pozwoleń na realizację robót lub budowę, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartej umowy.

3.2. Uprawnienia projektanta w trakcie realizacji budowy

1. Wstęp na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;
2. Żądanie wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie:
   a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
   b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.

4. Kierownik budowy

4.1. Podstawowe obowiązki kierownika budowy/kierownika robót

1. Protokolarne przejęcie od zamawiającego (inwestora) i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz innych czynności wskazanych w Prawie budowlanym;
2. Prowadzenie dokumentacji budowy;
3. Zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
4. Koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:
   a) przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno,
   b) przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów;
5. Koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
6. Wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji, dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego oraz w planie

bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;
7. Podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
8. Zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów, wytworzonych w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem.
9. Wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;
10. Zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;
11. Realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
12. 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;
13. Przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
14. Zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy, oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia:
    a) zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
    b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także, w razie korzystania, drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
15. Kierownik budowy jest zobowiązany, w oparciu o informację od projektanta, sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej.

4.2. Uprawnienia kierownika budowy/kierownika robót

1. Występowania do zamawiającego o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;
2. Ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.
3. **Łączenie funkcji kierownika budowy/kierownika robót i inspektora nadzoru inwestorskiego nie jest dopuszczalne.**

VI. Umowa jako dokument regulujący stosunki zamawiający – wykonawca

Umowa stanowi dwustronny akt prawny, który kształtuje prawa i obowiązki stron zawierających umowę.

Do czynności podejmowanych przez zamawiającego, wykonawców oraz uczestników konkursu w postępowaniu o udzielenie zamówienia i konkursie oraz do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli przepisy ustawy PZP nie stanowią inaczej.

Umowy dotyczyć mogą, np.:

a) robót budowlanych,
b) usług projektowych,
c) usług sprawowania nadzoru inwestorskiego,
d) oraz inne konieczne do realizacji inwestycji i remontów.

W przypadku zawarcia umowy na roboty budowlane, usługi sprawowania nadzoru inwestorskiego i autorskiego dotyczących realizacji tego samego zadania inwestycyjnego należy zapewnić zsynchronizowanie wspólnych warunków i terminów realizacji, odbioru, obowiązków oraz zmian tychże umów.

Inspektor nadzoru powinien zostać zobowiązany zapisami umownymi do wykazywania inicjatywy osiągania oszczędności i obniżki kosztów budowy oraz ujawniania występujących na nadzorowanej budowie nieprawidłowości i im przeciwdziałania, powiadamiając i współdziałając przy tym z zamawiającym.

1. Umowa o roboty budowlane

Istotne elementy umowy:

a) określenie stron zawierających umowę,
b) przedmiot umowy,
c) dokumentację projektową wykonywaną na podstawie PFU,
d) terminy realizacji wykonania robót,
e) warunki dotyczące organizacji robót,
f) bezpieczeństwo i ochrona zdrowia oraz ochrona środowiska,
g) zasady i tryb odbioru robót, w tym odbiorów częściowych,
h) wynagrodzenie umowne i ewentualne zasady jego waloryzacji
i) zasady rozliczenia robót
j) warunki i terminy płatności,
k) oświadczenia i zobowiązania ,
l) określenie warunków robót dodatkowych, zamiennych i zaniechanych oraz zasady ich rozliczania,
m) obowiązki wykonawcy,
n) obowiązki zamawiającego,
o) wyszczególnienie osób pełniących samodzielne funkcje na budowie, po stronie zamawiającego i wykonawcy (nadzór robót),
p) zasady zlecenia wykonania robót podwykonawcom,
q) terminy gwarancji oraz rękojmi,
r) zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
s) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej kontraktu,

t) zmiany umowy,
u) odstąpienie od umowy,
v) określenie kar umownych, ich stawek i tytułów ich naliczania,
w) klauzula sporów,
x) zapisy dotyczące ochrony danych osobowych,
y) postanowienia końcowe.

Do umów o roboty budowlane ma bezpośrednie zastosowanie zasada swobody zawierania umów wyrażona w art. 353^1 Kodeksu cywilnego, którą można wykorzystać na etapie określania obowiązków stron. Wg definicji wynikającej z tego przepisu polega ona na tym, że strony zawierające umowę mogą swój stosunek umowny ułożyć wg swojego uznania w sposób swobodny, jednakże nie może on być sprzeczny z ustawą PZP oraz zasadami współżycia społecznego. Postanowienia zawartych umów mają w konkretnych sytuacjach pierwszeństwo nad rozwiązaniami o charakterze normatywnym i stanowią najważniejszy dokument prawny w stosunku umownym. W praktyce pierwszeństwo umowy będzie się przejawiało tym, że właśnie umowa, a nie przepisy będzie kształtować prawa i obowiązki zawierających ją kontrahentów. O treści danej umowy decyduje nieskrępowana wola stron, które umowę zawarły.

Załącznikami do umowy w zależności od wartości zamówienia:
a) dokumentacja projektowa,
b) STWiORB,
c) SWZ lub opis potrzeb i wymagań (w zależności wartości zamówienia),
d) kosztorys ofertowy,
e) harmonogram rzeczowo – finansowy.

Ewentualne spory wynikłe na tle robót wykonywanych na podstawie zawartej umowy rozstrzyga sąd właściwy miejscowo i rzeczowo dla zamawiającego.

2. Umowa dotycząca usług projektowych

Istotne elementy umowy:
a) strony zawierające umowę,
b) przedmiot umowy,
c) termin wykonania,
d) wynagrodzenie umowne i ewentualne zasady jego waloryzacji,
e) obowiązki wykonawcy,
f) obowiązki zamawiającego,
g) odbiór dokumentacji,
h) rękojmia,
i) warunki płatności,
j) zlecenie wykonania podwykonawcom,
k) zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
l) określenie kar umownych, ich stawek i tytułów ich naliczania,
m) odstąpienie od umowy,
n) prawa autorskie,
o) zmiany umowy,
p) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej,
q) klauzula sporów,
r) postanowienia końcowe.

Załącznikami do umowy w zależności od wartości zamówienia:

a) wytyczne do projektowania,
b) SWZ bądź opis potrzeb i wymagań,
c) oferta,
d) harmonogram rzeczowo – finansowy.

3. Umowa dotycząca pełnienia nadzoru inwestorskiego

Istotne elementy umowy:

a) określenie stron zawierających umowę,
b) przedmiot umowy,
c) obowiązki wykonawcy,
d) obowiązki zamawiającego,
e) osoby przeznaczone do realizacji zamówienia,
f) miejsce i sposób wykonywania umowy,
g) termin realizacji usługi (np. etap poprzedzający realizację budowy, etap prowadzenia robót budowlanych, etap obowiązywania gwarancji i rękojmi wykonawcy robót, odbiory pogwarancyjne),
h) potwierdzenie świadczenia usług,
i) wynagrodzenie wykonawcy i ewentualne zasady jego waloryzacji,
j) warunki i terminy płatności,
k) gwarancja wykonania usługi
l) zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy,
m) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej,
n) odstąpienie od umowy,
o) zmiany umowy,
p) określenie kar umownych, ich stawek i tytułów ich naliczania,
q) klauzula sporów,
r) poufność danych,
s) postanowienia końcowe.

Załączniki do umowy w zależności od wartości zamówienia:

a) dokumentacja projektowa,
b) SWZ,
c) oferta.

VII. Rozliczanie wykonanych robót budowlanych

Na wartość obiektu (środka trwałego) powstałego lub ulepszonego w wyniku realizacji zadania budowlanego składają się nakłady poniesione w szczególności na:

1) prace przygotowawcze, ekspertyzy, opinie, mapy, itp.,
2) dokumentację projektową,
3) nadzór autorski i inwestorski,
4) roboty budowlane,
5) urządzenia i wyposażenie.

Ustalić należy sposób ewidencji elementów wyposażenia bądź wbudowanych urządzeń.
Na etapie przygotowywania SWZ lub opisu potrzeb i wymagań należy podjąć decyzję o zasadach rozliczenia realizowanego przedsięwzięcia, w tym wyodrębnienia pozycji składowych na fakturach wykonawcy celem prawidłowego przyporządkowania nakładów do zadań inwestycyjnych. Ponadto podczas przygotowania dokumentacji przetargowej należy wziąć pod uwagę rodzaj i zasady rozliczeń częściowych i końcowych za wykonane roboty wykonawcy oraz zgłoszonych podwykonawców i dalszych podwykonawców zgodnie z zapisami ustawy PZP.

VIII. Szczególne warunki prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach nieruchomych

1. Definicja zabytku

Zgodnie z art.3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki, bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zabytkiem nieruchomym jest nieruchomość, lub jej część lub zespoły spełniające warunki zabytku, które zostały wskazane wyżej. Ochroną prawną objęty jest nie tylko sam zabytek wpisany do rejestru, lecz także jego otoczenie, jeśli jest wpisane do rejestru zabytków.

Wpisu zabytku nieruchomego do rejestru zabytków dokonuje wojewódzki konserwator zabytków z urzędu, bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Realizacja robót budowlanych przy zabytku nieruchomym musi być zgodna z zapisami Prawa budowlanego z jednoczesnym uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Procedury

Na prowadzenie robót budowlanych (remont, przebudowa, rozbiórka) w obrębie zabytków nieruchomych oraz w jego otoczeniu należy zgodnie z zapisami art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami uzyskać pozwolenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków właściwego dla miejsca położenia zabytku. Ważna jest kolejność zachowania stosowanej procedury, tj. uzyskanie pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę. Wojewódzki konserwator zabytków jest zobowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na roboty budowlane w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Termin ten może się wydłużyć do 2 miesięcy, o czym wnioskujący zostanie poinformowany. Jedyną dopuszczalną formą wyrażenia zgody na prowadzenie planowanych robót budowlanych jest pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków wydawane w formie decyzji administracyjnej. Udzielone pozwolenie może określać dodatkowe warunki, które obowiązkowo należy spełnić.
W przypadku obiektów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków pozwolenie na budowę lub rozbiórkę wydaje właściwy organ w uzgodnieniu

z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Przed złożeniem wniosku należy sprawdzić, który urząd jest właściwy do załatwienia przedmiotowej sprawy. Stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków jest wiążące dla organów administracji architektoniczno-budowlanej.

3. Dokumentacja składana do wojewódzkiego konserwatora zabytków wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia

1. Wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowalnych przy zabytku – oryginał.
   We wniosku należy uzupełnić termin rozpoczęcia i zakończenia prac datami dziennymi. Termin zakończenia prac jest jednocześnie terminem obowiązywania pozwolenia. Po tym terminie nie będzie możliwie kontynuowanie prac i zaistnieje konieczność uzyskania nowego pozwolenia, dlatego lepiej wpisać termin dłuższy niż na przykład 1 rok.
2. Projekt budowlany, część projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek – uwierzytelniona kopia, albo Program robót budowlanych – oryginał.
3. Dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do korzystania z zabytku – oryginał, uwierzytelniona kopia.
4. Inne dokumenty, których może wymagać konserwator zabytków.

Jeśli załącza się do wniosku program robót budowlanych to musi on zawierać następujące informacje: imię i nazwisko autora, informacje niezbędne do oceny wpływu robót na zabytek, w szczególności: opis stanu zachowania zabytku, wskazanie przewidzianych rozwiązań budowlanych, w formie opisowej i rysunkowej, wskazanie przewidzianych do zastosowania metod, materiałów i technik.

Pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych zawiera m.in.: zakres i sposób prowadzenia wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych; warunek polegający na obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy; warunek przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych, a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby, o której mowa w pkt 3:

a) imienia, nazwiska i adresu osoby, spełniającej ww. wymagania,

b) dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ustawy,

c) oświadczenia osoby, o której mowa w ppkt a), o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego.

Zasady prowadzenia robót budowlanych, zawartość wniosku i pozwolenia zostały określone w rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. z 2018 r. poz. 1609).

Inwestor przed zleceniem prac projektowych może wystąpić z wnioskiem do właściwego wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków z wnioskiem o zalecenia konserwatorskie dla zabytku.

4. Kwalifikacje uczestników procesu budowlanego

Funkcję kierownika budowy lub robót budowlanych oraz funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego przy robotach budowlanych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru, zgodnie z art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami mogą sprawować jedynie osoby posiadające uprawnienia budowlane określone Prawem budowlanym, które przez co najmniej 18 miesięcy brały udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury. Spełnienie powyższych wymagań podlega kontroli właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.
Ponadto należy zweryfikować posiadanie wymaganych przepisami uprawnień rzeczoznawcy, który powinien udokumentować uzyskanie tytułu rzeczoznawcy w zakresie opieki nad zabytkami, które nadawane są przez ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego na określony czas 3 lat.
W przypadku projektanta oraz sprawdzającego projekt budowlany, nie wymaga się dokumentowania doświadczenia przy zabytkach, a jedynie wylegitymowania się uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności oraz przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego.

Rodzaj dokumentów potwierdzających doświadczenie osób kierujących pracami:
- świadectwa/inne dokumenty zaświadczające udział w pracach, badaniach lub robotach wydane przez kierownika jednostki organizacyjnej, na rzecz której prace były wykonywane albo przez osobę, pod której nadzorem były one realizowane, ze wskazaniem zakresu obowiązków na stanowiskach pracy w muzeum będącym instytucją kultury lub zaświadczenia wydane przez wojewódzkich konserwatorów zabytków,
- świadectwa, pisma, inne dokumenty wydane przez osobę, pod której nadzorem były wykonywane,
- zakresy obowiązków na stanowiskach pracy w muzeum,
- zaświadczenia wydane przez wojewódzkich konserwatorów zabytków (wydawane do 1999 roku).

IX. Budownictwo zrównoważone

Na początkowym etapie procesu budowlanego należy uwzględnić konieczność zastosowania się do wymogów budownictwa zrównoważonego i energooszczędnego.

Głównym celem zrównoważonego budownictwa, zwanego także budownictwem ekologicznym jest ograniczenie negatywnego wpływu budynków na środowisko naturalne oraz zdrowie człowieka.

Projektując, realizując, utrzymując, jak również przeprowadzając prace rozbiórkowe budynku zaleca się pamiętać o:

a) efektywnym wykorzystaniu energii, wody i innych zasobów naturalnych,
b) minimalizowaniu ilości powstających odpadów, zanieczyszczeń,
c) minimalizacji zużycia zasobów nieodnawialnych,
d) zastosowaniu odnawialnych źródeł energii,
e) ochronie zdrowia użytkowników budynku,
f) gospodarowaniu wodą opadową,
g) maksymalizacji udziału powierzchni biologicznie czynnej ze wsparciem bioróżnorodności,
h) doborze technologii budowy budynku z uwzględnieniem m.in. ilości zużycia energii, wody,
i) wykorzystywaniu materiałów o niskim zużyciu energii na etapie ich wytwarzania, transportu, wbudowania, użytkowania oraz poużytkowego zagospodarowania,
j) zastosowaniu materiałów i wyrobów dostępnych u lokalnych producentów bądź dostawców,
k) zielonej architekturze.

1. Przykłady oszczędności zużycia energii

a) racjonalne projektowanie powierzchni i kubatury budynku,
b) redukcja kosztów ogrzewania poprzez np. zastosowanie programowalnych termostatów, korzystanie z funkcji wyłączania ogrzewania poza godzinami pracy,
c) odzysk ciepła – zastosowanie rekuperatorów,
d) zarządzanie zużyciem energii przez sprzęt biurowy,
e) wymiana i zakup sprzętów biurowych o niskim zużyciu energii,
f) poprawa dostępu do światła dziennego,
g) zastosowanie oświetlenia energooszczędnego,
h) montaż czujników ruchu w strefach małego ruchu oraz czujników poziomu światła dziennego przy oświetleniu,
i) rozdzielenie włączników oświetlenia dla różnych stref oświetleniowych,
j) zapewnienie sprawnego działania klimatyzacji, sprzętu biurowego, wind, wyposażenia aneksów socjalnych,
k) redukcja ilości odpadów poprzez ograniczenia ilości nabywanych materiałów nie podlegających recyklingowi, zakup tonerów i kartridży po recyklingu (korzystanie z wyposażenia kuchennego wielokrotnego użycia, rezygnacja np. z kubków plastikowych, zakup biodegradowalnych środków sanitarnych, zastąpienie wody butelkowanej wodą bieżącą z zastosowaniem filtrów do wody),
l) ograniczenie nasłonecznienia pomieszczeń (w szczególności od strony południowej poprzez np. stosowanie łamaczy światła, zamontowanie folii antyUV w stolarce okiennej chroniącej przed nagrzewaniem się pomieszczeń, zastosowanie ścian osłonowych od strony północnej oraz wschodniej i zachodniej z żaluzjami pionowymi),
m) regulacja/optymalizacja stopnia wilgotności i nasłonecznienia poprzez nasadzenia roślinności w bezpiecznym sąsiedztwie budynków biurowych i mieszkalnych,
n) redukcja zużycia surowców naturalnych, w tym papieru,
o) korzystanie z wyposażenia etc. wykonanego w jak największym procencie z naturalnych surowców.

2. Przykłady oszczędności zużycia wody

a) zastosowanie reduktorów ciśnienia wody,
b) montaż kranów z czujnikami ,
c) zastosowanie wyposażenia w pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych o niskim zużyciu wody.

3. Pozostałe działania na rzecz środowiska

a) zaprojektowanie obiektu uwzględniające: wielkość działki, orientację względem stron świata, nasłonecznienia, kierunku wiatrów, warunków gruntowo-wodnych,
b) wykorzystanie istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu,
c) minimalizacja odległości od drogi publicznej,
d) zapewnienie swobodnej dostępności do transportu publicznego,
e) tworzenie zbiorników wód powierzchniowych,
f) możliwość zagospodarowania wody opadowej i jej odprowadzenie,
g) dostępność usług,
h) zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej,
i) coroczne monitorowanie ilości zużytej energii elektrycznej i wody,
j) stworzenie programu zachęcającego pracowników/najemców do ograniczenia zużycia energii elektrycznej, wody i papieru.

4. Poprawa efektywności energetycznej

Poprawa efektywności energetycznej w budynkach będących w zasobach Lasów Państwowych ma na celu:

a) zmniejszenie zużycia energii poprzez:
   - zastosowanie rozwiązań energooszczędnych,
   - racjonalizację zużycia zasobów surowców energetycznych,
   - zwiększenie w bilansie energetycznym ilości energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych,
b) poprawę standardu użytkowanych obiektów i zmniejszenie kosztów ich użytkowania,
c) przeciwdziałanie zmianom klimatu poprzez ograniczenie zużycia energii w budynkach i ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, w szczególności dwutlenku węgla do atmosfery.
d) Instalacja odnawialnych źródeł energii (OZE)

Budynki wykazujące niskie standardy energetyczne generują wysokie koszty utrzymania. W związku z powyższym podjęcie działań mających na celu zwiększenie efektywności energetycznej w tych budynkach jest bardzo ważne. Należy dążyć do zmniejszenia zapotrzebowania na energię, obniżenia kosztów ich utrzymania oraz poprawę ich standardu. Przed przystąpieniem do rozpoczęcia procedury realizacji zadania mającego na celu poprawę efektywności energetycznej budynku należy przeprowadzić ocenę potrzeb i metod osiągnięcia oszczędności energii i redukcji emisji w sposób opłacalny, z uwzględnieniem możliwości ich sfinansowania, w oparciu o aktualny audyt energetyczny, świadectwo charakterystyki energetycznej.

6. Efektywność energetyczna

Efektywność energetyczna to stosunek uzyskanej wielkości efektu użytkowego danego obiektu, urządzenia technicznego lub instalacji, w typowych warunkach ich użytkowania lub eksploatacji, do ilości zużycia energii przez ten obiekt, urządzenie techniczne lub instalację, niezbędnej do uzyskania tego efektu.

Celem efektywniejszego użytkowania energii należy podejmować działania mające na celu zmniejszenie ilości energii potrzebnej do dostarczenia usług czy produktów przy jednoczesnym zapewnieniu komfortu jego użytkowania. Mając powyższe na uwadze należy ocenić efektywność energetyczną istniejących budynków. Obejmuje ona m.in. ocenę izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych oraz sprawność stosowanych urządzeń i instalacji.
Wśród środków przyczyniających się do poprawy efektywności energetycznej można wyróżnić:

- nabycie urządzenia, instalacji odznaczających się niskim zużyciem energii, a także niskimi kosztami eksploatacyjnymi;
- modernizację istniejących urządzeń, instalacji;
- realizację termomodernizacji budynków, przede wszystkim w obrębie izolacji termicznej;
- stosowanie efektywnego systemu ogrzewania i oświetlenia.

X. Standard projektowanych i remontowanych leśniczówek, budynków biurowych oraz innych mieszkań

Standard leśniczówek, samodzielnych kancelarii leśnictw i budynków biurowych nadleśnictw reguluje właściwe zarządzenie Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych

przystępując do zlecenia zaprojektowania budynku bądź zagrody powinny zapewnić wpisanie architektury budynków i ich rozmieszczenia przestrzennego w regionalny krajobraz przyrodniczo-kulturowy, zachować jego regionalny charakter w harmonii z otaczającą przyrodą. wykorzystywać regionalne formy architektury, harmonię barw elementów przyrodniczych i kulturowych.
Infrastruktura towarzysząca obiektom budowlanym jest bardzo ważnym elementem stanowiącym o ogólnym obrazie wizualnym całego obiektu (drogi, chodniki, trawniki, kwietniki, zakrzewienie, zadrzewienie oraz ogrodzenie).

Wszystkie nowobudowane i przebudowywane budynki jednostek LP powinny spełniać minimalne wymagania dotyczące oszczędności energii i izolacyjności cieplnej określone w aktualnych przepisach techniczno-budowlanych oraz uregulowań wewnętrznych PGL LP.

XI. Obiekty małej architektury

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane przez obiekt małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takie jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Podstawowym kryterium zaliczającym dany obiekt do obiektu małej architektury jest jego funkcja i wielkość. Aby móc zakwalifikować jakiś obiekt do obiektu małej architektury, powinien on mieć wymiary zbliżone do obiektów wymienionych przykładowo w definicji, a jego funkcja użytkowa powinna być taka jak podana w przepisie.

Do obiektów małej architektury, których nie wymieniono w definicji, zaliczamy na przykład: oczko wodne, figurki ogrodowe, pergole służące rozmieszczeniu zieleni, murowany grill ogrodowy.
Do obiektu małej architektury nie zaliczamy obiektów, które stanowią połączenie różnych obiektów służących różnym celom, a jego rozmiarów nie można uznać za niewielkie.
Altany ogrodowej nie zaliczamy do obiektu małej architektury.

XII. Utrzymanie obiektów budowlanych

1. Odpowiedzialność za właściwe utrzymanie obiektów budowlanych

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie tzw. wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

Ponadto właściciel lub zarządca zobowiązany jest do przeprowadzania, w czasie użytkowania obiektu, okresowych kontroli i ocen jego stanu technicznego, a następnie podejmowania działań związanych z konserwacją i/lub remontem celem zapewnienia jego odpowiedniego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatowanego obiektu.

Nałożenie odpowiedzialności za stan obiektu na jego właściciela lub zarządcę oznacza, że jest ona powiązana z podejmowaniem czynności w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymania obiektu budowlanego, a nie z prawem własności.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu.

Aby zapewnić właściwe utrzymanie obiektu budowlanego, jego właściciel lub zarządca ma obowiązek zapewnić przeprowadzanie okresowych kontroli przez osoby do tego uprawnione.

2. Rodzaje kontroli, których wykonanie powinien zapewnić właściciel lub zarządca obiektu budowlanego

2.1. Zagadnienia ogólne

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego;
2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu.

W tym celu obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1) okresowej, co najmniej raz w roku,
2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat,
3) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego,
4) co najmniej raz w roku okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego),
5) co najmniej raz w roku okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego),
6) co najmniej raz w roku okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego),
7) inne przeglądy wynikające z przepisów prawa.

Okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) Prawa budowlanego, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla:

1) bezpieczeństwa osób,
2) środowiska,
3) konstrukcji budynku.

W toku kontroli, o której mowa powyżej, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:

1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggi i balkonów,
2) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
3) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
4) pokryć dachowych,
5) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
6) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
7) elementów instalacji kanalizacyjnej,
8) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

2.2. Kontrola okresowa wykonywana raz w roku

Kontrolę okresową należy przeprowadzać dla wszystkich budynków i budowli będących w zasobach Lasów Państwowych.

Co najmniej raz w roku należy przeprowadzać okresowe kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 2.2 lit. a, nie dotyczy:

1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
2) obiektów budowlanych:
   a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
   b) wymienionych w art. 29 ust. 1. Prawa Budowlanego (niewymagających pozwolenia na budowę).

Kontrolę należy przeprowadzać jednokrotnie w każdym roku kalendarzowym, na wiosnę, przy czym między datą kontroli w danym roku a datą kontroli w roku poprzednim nie musi upłynąć równo 365 dni (tj. 1 rok).

Przed rozpoczęciem każdej kontroli okresowej kontrolujący zobowiązany jest do zapoznania się z protokołami poprzedniej kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych oraz awaryjnych przeprowadzonych od czasu poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali w zakresie wad, usterek lub zniszczeń elementów budynku. Osoba przystępująca do kontroli stanu technicznego obiektu w protokole przeglądu dokonuje zapisu nt. wykonania uprzednich zaleceń.

Osoba dokonująca kontroli budynku bada stan techniczny:

a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych,
b) elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy),
c) balustrad, loggii, balkonów i tarasów,
d) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
e) elementów odwodnienia oraz obróbek blacharskich,
f) pokrycia dachowego,
g) konstrukcji dachowej,
h) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
i) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
j) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z obiektu,
k) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
l) instalacji wentylacji mechanicznej.

Okresowej kontroli, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku.

2.2.1. Kontrole instalacji gazowych oraz przewodów kominowych

Ocena stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), powinna obejmować m. in. sprawdzenie:

a) wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
b) zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu,
c) drożności przewodów kominowych,
d) siły ciągu kominowego, ustalonego przy pomocy atestowanego urządzenia pomiarowego zapewniającego prawidłowe działanie podłączonych urządzeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych,
e) występujących uszkodzeń przewodów na całej ich długości, kanałów, czopuchów, włazów, ław kominowych, nasad kominowych itp.,
f) prawidłowości działania urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.),
g) częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych,
h) dogodnego dostępu do czyszczenia i przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych i urządzeń mających związek z kominami,
i) innych stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
j) instalacji gazowych, w tym podłączenia butli gazowych.

Osoba dokonująca przeglądu przewodów kominowych jest zobowiązana sporządzić protokół.

Przepisy nie normują zaleceń w zakresie wentylacji mechanicznej. Kontrole oraz serwis należy przeprowadzać zgodnie z zaleceniami producentów elementów systemu wentylacji mechanicznej.
Podczas okresowej kontroli wentylacji powinno się sprawdzać jej wydajność i ilość wymian powietrza. Sprawdza się ciąg we wszystkich kanałach. Należy również je wyczyścić.

2.2.2. Kontrole robocze

Zarządca poza ww. przeglądami może zlecić przeprowadzanie przeglądów roboczych w celu określenia stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji, np. do użytkowania w okresie zimowym.

2.3. Kontrola okresowa wykonywana raz na pięć lat

Co najmniej raz na 5 lat należy przeprowadzać kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Kontrolą powinny być objęte instalacja elektryczna i piorunochronna w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Kontrola przeprowadzana raz na pięć lat obejmuje zakres kontroli rocznej i pięcioletniej.

Zakres kontroli rocznej i pięcioletniej jest różny, z wyjątkiem części budowlanej, która jest wspólna dla obu tych kontroli. Dlatego właściciel lub zarządca obiektu, w roku kalendarzowym, w którym przypada termin wykonania kontroli pięcioletniej przeprowadza jedną wspólną kontrolę uwzględniającą zakres kontroli rocznej oraz zakres kontroli pięcioletniej, czyli obejmującą sprawdzenie stanu technicznego:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
b) estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
c) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
d) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
e) instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Protokół z takiej kontroli powinien zawierać informacje świadczące o spełnieniu obowiązków, wynikających zarówno z art. 62 ust. 1 pkt 1 jak i pkt 2 Prawa budowlanego.

Protokoły pięcioletnie muszą uwzględniać zmiany wynikające z przeprowadzonych robót inwestycyjnych i remontowych na tym obiekcie (w tym przeprowadzonych przez użytkownika). Zmiany te należy obowiązkowo uwzględniać w umowie najmu i bezpłatnego udostępnienia i protokole zdawczo-odbiorczym (konieczność sporządzenia aneksu).

2.3.1. Kontrola instalacji elektrycznej

Zgodnie z Prawem budowlanym zarządca nieruchomości zobowiązany jest do przeprowadzenia 5-letniego przeglądu obejmującego swoim zakresem m.in. kontrolę instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W zakres przeglądu powinny wchodzić pomiary i ocena stanu technicznego:
a) instalacji odgromowych (część nadziemna i podziemna) i uziemiających,
b) instalacji zasilających (wewnętrzna linia zasilająca – WLZ, rozdzielnic, urządzeń: wentylacji, klimatyzacji, ogrzewania, środków ochrony p.poż., sieci komputerowych i teletechnicznych, itp.),
c) instalacji sieci komputerowej LAN,
d) instalacji gniazdowych i oświetleniowych,
e) oświetlenia sztucznego (w przypadku budynków, pomieszczeń służących do wykonywania pracy),
f) oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego.

Pomiary elektryczne powinny być wykonywane zgodnie z obowiązującymi normami, a w ich podstawowy zakres wchodzą: pomiary rezystancji izolacji obwodów, pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, pomiary wyłączników różnicowo-prądowych, pomiary ciągłości połączeń wyrównawczych, pomiary natężenia oświetlenia, pomiary oporności uziemień (ochronnych, roboczych i odgromowych), pomiary ciągłości części nadziemnej instalacji odgromowej.

Powyższe czynności oraz sporządzenie stosownych protokołów z pomiarów i przeglądów powinny wykonywać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Uprawnienia osób uczestniczących w przeglądzie:
1) przeprowadzających przegląd – uprawnienia do pełnienia samodzielnej funkcji w budownictwie w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
2) wykonujących prace pomiarowe i instalacyjne – aktualne uprawnienia kwalifikacyjne potwierdzone zaświadczeniem do wykonywania czynności pomiarowych,
3) dozorujących prace pomiarowe i instalacyjne – aktualne uprawnienia potwierdzone zaświadczeniem do dozoru nad wykonywanymi pracami pomiarowymi.

2.4. Kontrola okresowa dla obiektów wielkopowierzchniowych, wykonywana co najmniej dwa razy w roku

Obiekty wielkopowierzchniowe powinny być poddane kontroli stanu technicznego co najmniej dwa razy w roku. Obowiązkiem tym zostały objęte budynki, które posiadają określoną powierzchnię zabudowy, tzn. przekraczającą 2000 m², bez względu na powierzchnię dachu oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², tj. obiekty budowlane, dla których nie można określić powierzchni zabudowy, jak np. wiaty.

Zarówno powierzchnia zabudowy budynku, jak i powierzchnia dachu, odnoszą się do samodzielnego konstrukcyjnie obiektu budowlanego. Tym samym, jeżeli np. budynek ma powierzchnię zabudowy ponad 2000 m², ale jest podzielony na części dylatacjami przebiegającymi od fundamentu po dach i każda z tych samodzielnych konstrukcyjnie części stanowi samodzielny budynek oraz posiada powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 2000 m², wówczas nie podlega kontroli okresowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, ale wyłącznie okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz w roku. Kontrole te należy przeprowadzać przed i po okresie zimowym w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Natomiast zwrot „co najmniej" wskazuje, że w stosunku do obiektów wielkopowierzchniowych kontrole okresowe mogą być przeprowadzane częściej niż dwa razy w roku.

Zakres tej kontroli obejmuje zakres kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

2.5. Kontrola bezpiecznego użytkowania

Kontrolę bezpiecznego użytkowania obiektu należy przeprowadzać każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Dotyczy to więc nie tylko sytuacji uszkodzenia obiektu, ale również wystąpienia bezpośredniego zagrożenia takim uszkodzeniem. Dodatkowo niezbędną przesłanką jest zaistnienie zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

2.6. Kontrola stanu technicznego kotłów c.o. i klimatyzacji

Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków nakłada na właściciela lub zarządcę budynku obowiązek wykonania w czasie ich użytkowania kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych, spełniające aktualne normy ochrony środowiska.

Poprzez oszacowanie rzeczywistej sezonowej sprawności energetycznej kotła oraz określenie możliwych do zastosowania usprawnień w eksploatacji, możemy przyczynić się do optymalizacji kosztów zużycia energii.

Rodzaje kotłów i urządzeń klimatyzacyjnych oraz częstotliwość wykonywania okresowej kontroli ich efektywności energetycznej określa ustawa o charakterystyce energetycznej budynków.
Z przepisów rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy wynika także obowiązek konserwacji urządzeń klimatyzacyjnych.

1. W przypadku zastosowania systemu klimatyzacji lub wentylacji mechanicznej należy zapewnić:
   a) odpowiednią konserwację urządzeń i instalacji klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w celu niedopuszczenia do awarii,
   b) stosowanie środków mających na celu ograniczenie natężenia i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań powodowanych pracą urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych.
2. Jeżeli w związku z wydzielaniem się w procesie pracy substancji szkodliwych dla zdrowia awaria wentylacji może zagrażać zdrowiu pracowników, należy zastosować system kontrolny sygnalizujący stan zagrożenia.

2.7. Ochrona przeciwpożarowa budynków

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, właściciele, zarządcy lub użytkownicy budynków oraz placów składowych i wiat, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

1) utrzymują urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice w stanie pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej;
2) wyposażają obiekty w przeciwpożarowe wyłączniki prądu zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
3) umieszczają w widocznych miejscach instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych;
4) oznakowują znakami zgodnymi z Polskimi Normami:
   a) drogi i wyjścia ewakuacyjne z wyłączeniem budynków mieszkalnych oraz pomieszczenia, w których zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi są wymagane co najmniej 2 wyjścia ewakuacyjne, w sposób zapewniający dostarczenie informacji niezbędnych do ewakuacji,
   b) miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic,
   c) miejsca usytuowania elementów sterujących urządzeniami przeciw-pożarowymi,
   d) miejsca usytuowania nasady umożliwiającej zasilanie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, kurków głównych instalacji gazowej oraz materiałów niebezpiecznych pożarowo,
   e) pomieszczenia i tereny z materiałami niebezpiecznymi pożarowo,
   f) drabiny ewakuacyjne, rękawy ratownicze, pojemniki z maskami ucieczkowymi, miejsca zbiórki do ewakuacji, miejsca lokalizacji kluczy do wyjść ewakuacyjnych,
   g) dźwigi dla straży pożarnej,
   h) przeciwpożarowe zbiorniki wodne, zbiorniki technologiczne stanowiące uzupełniające źródło wody do celów przeciwpożarowych, punkty poboru wody, stanowiska czerpania wody,
   i) drzwi przeciwpożarowe,
   j) drogi pożarowe,
   k) miejsca zaklasyfikowane jako strefy zagrożenia wybuchem;
5) umieszczają, przy wjazdach do garaży zamkniętych z podłogą znajdującą się poniżej poziomu terenu, czytelną informację o dopuszczeniu lub niedopuszczeniu parkowania

w tych garażach samochodów zasilanych gazem płynnym propan-butan, o których mowa w przepisach techniczno-budowlanych.

3. Uprawnienia do dokonywania kontroli

3.1. Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych

Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych mogą przeprowadzać zarówno osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, jak również osoby mające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
Do przeprowadzania takich kontroli upoważnione są więc osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, jak i osoby posiadające kwalifikacje wynikające z przepisów o dozorze technicznym i energetyce i w tym przypadku bez znaczenia jest fakt posiadania lub nie posiadania przez nie uprawnień budowlanych.

3.2. Osoby uprawnione do dokonywania kontroli okresowych przewodów kominowych

Do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w użytkowanych obiektach budowlanych upoważnione są:

1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
2) osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności– w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1 oraz do kominów przemysłowych, kominów wolnostojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Wyłącznie osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować kominy przemysłowe, kominy wolnostojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Przez uprawnienia budowlane odpowiednie do dokonywania kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych, rozumie się:

1) uprawnienia, które upoważniają ich posiadacza do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej lub
2) uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych, w zależności od zakresu posiadanych uprawnień.

Osoby posiadające stosowne uprawnienia w ograniczonym zakresie, mogą przeprowadzać kontrole stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjnych tylko w obiektach wchodzących w zakres tych uprawnień.

4. Obowiązki właściciela, zarządcy oraz użytkownika obiektów budowlanych po kontroli, podczas której stwierdzono nieprawidłowości

Właściciele, zarządcy oraz użytkownicy obiektów budowlanych, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Obowiązek ten powinien znajdować potwierdzenie w protokole z kontroli obiektu budowlanego, a osoba dokonująca kontroli obowiązana jest przesłać kopię tego protokołu bezzwłocznie do właściwego organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, zobowiązany jest do przeprowadzenia niezwłocznie kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

Natomiast w przypadku stwierdzenia:

1) nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub
2) naruszenia wymagań dotyczących obiektu budowlanego, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie go do celów mieszkalnych,

organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą usunięcie skutków ingerencji lub naruszeń lub przywrócenie stanu poprzedniego. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być wydana ustnie.

5. Dokumentacja użytkowania obiektu budowlanego

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków stanowiących element zabudowy zagrodowej, dostrzegalni ppoż, masztów oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, książkę obiektu budowlanego (zwaną dalej KOB), stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Do KOB powinny zostać dołączone następujące dokumenty:

1) protokoły z przeprowadzonych kontroli obiektu,
2) oceny i ekspertyzy stanu technicznego budynku,
3) świadectwo charakterystyki energetycznej,
4) pozostałe dokumenty wchodzące w skład dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej,
5) opracowania projektowe i dokumenty techniczne robot budowlanych, w tym remontów i przebudów wykonywanych w obiekcie w trakcie jego użytkowania,
6) w razie potrzeby instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

KOB powinna być założona w dniu przekazania obiektu do użytkowania i systematycznie prowadzona przez cały okres jego użytkowania.

Wpisy do książki obejmują:

1) podstawowe dane identyfikujące obiekt:
   a) rodzaj obiektu i jego adres,

b) właściciela, zarządcę – nazwę lub imię i nazwisko,
c) protokół odbioru obiektu – numer i datę sporządzenia,
d) pozwolenie na użytkowanie obiektu – nazwę organu, który wydał, numer i datę wydania,
e) zmianę właściciela lub zarządcy - numer i datę protokołu przejęcia obiektu,
f) wpis o zamknięciu książki, datę jej założenia;

2) dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki;
3) plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła;
4) protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumentacja budowy wraz z dokumentacją powykonawczą, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

Wpisy do KOB powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności wymagającej wpisu. Wpisów dokonuje właściciel lub zarządca bądź osoba upoważniona (kopia upoważnienia powinna być dołączona do dokumentacji). Prowadzący książkę zobowiązany jest m.in. do zapisania informacji i dołączenia dokumentu z przeglądu budynku, przeprowadzonych kontroli i jej wynikach zgodnie z treścią otrzymanych dokumentów.
Zakres i sposób prowadzenia dokumentacji użytkowania obiektu, planowania i dokumentowania remontów zostały określone w przepisach techniczno-budowlanych – warunkach technicznych użytkowania obiektów budowlanych.

6. Prawa i obowiązki zarządcy obiektu budowlanego

Do obowiązków zarządcy obiektu budowlanego należy:

1) Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających użytkownikowi korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2) W razie oddania w użytkowanie lokalu opuszczonego przez dotychczasowego użytkownika, zarządca jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.
3) Do obowiązków zarządcy należy w szczególności:
   a) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
   b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,

c) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym użytkownika, a zwłaszcza:
   - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
   - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

d) Właściwe utrzymywanie systemu odprowadzenia wód opadowych oraz drenażu odwodniającego.

7. Obowiązki użytkownika

Użytkownik jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Użytkownik jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania zarządcy o wszelkich awariach powstałych w budynku podczas jego użytkowania, których usunięcie jest w obowiązkach zarządcy. Ponadto użytkownik zobowiązany jest do umożliwienia przeprowadzenia wszelkich przeglądów wymaganych przepisami prawa.

Użytkownika obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
b) okien i drzwi,
c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt zarządcy, także jego wymiana,
h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
   - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
   - malowanie drzwi i okien, zabezpieczenie przed korozją urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,

j) właściwego utrzymywania drożności i sprawności rynien i rur spustowych w przypadku budynków jednorodzinnych.

7.1. Procedura przejęcia i zwolnienia lokalu

1) Przed wydaniem lokalu użytkownikowi strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę ewentualnych rozliczeń przy zwrocie lokalu. W przypadku wystąpienia podczas trwania umowy najmu zmian przeprowadzonych za zgodą zarządcy, zarządca zobowiązany jest do sporządzenia nowego protokołu zdawczo-odbiorczego uwzględniającego zakres zmian. Zmiany powierzchni użytkowej obligują zarządcę do sporządzenia aneksu do istniejącej umowy.
2) Po zakończeniu użytkowania i opuszczeniu lokalu użytkownik jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

8. Wprowadzenie ulepszeń w lokalu przez użytkownika

1) Roboty budowlane w nieruchomościach mieszkaniowych Lasów Państwowych przeprowadzane przez zamieszkujących te nieruchomości lokatorów, mogą odbywać się wyłącznie za zgodą zarządcy i na zasadach określonych w zawartej z jednostką LP umowie. Powinna ona rozstrzygać sprawę zakresu dokumentacji, trybu uzgodnień, nadzoru nad robotami, odbioru robót a także kosztów, w tym zakupu materiałów (materiały najemcy, jednostki LP), kosztów utrzymania, a także rozliczeń.

2) Wykonywane przez lokatorów ww. roboty powinny być udokumentowane np. fakturami zakupu materiałów, fakturami za wykonane usługi, itp.

3) W każdym przypadku, stosownie do obowiązujących przepisów, obiekty lub wprowadzone zmiany/ulepszenia po zakończeniu robót, podlegają zaewidencjonowaniu przez służby jednostek LP.

4) W stosunku do obiektów wykonanych na gruntach Lasów Państwowych przez najemców, w zakresie ich utrzymania obowiązują przepisy Prawa budowlanego, w tym dotyczące wykonywania przez jednostkę LP stosownych przeglądów i prowadzenia KOB.

5) Wykonanie robót budowlanych w zajmowanych osadach we własnym zakresie przez nadleśniczych wymaga uzyskania zgody dyrektora rdLP.

XIII. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

Nie ma zamkniętego katalogu rodzajów zmiany sposobu użytkowania. Stosownie do Prawa budowlanego przyjmuje się, że: „jest to podjęcie lub zakończenie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności, która zmienia warunki: bezpieczeństwa pożarowego,

powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska, lub też zmienia układ i wielkość obciążeń.”

Przygotowanie zadania

1. Podjęcie decyzji dotyczącej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części powinno być poprzedzone szczegółową analizą odpowiednio dla każdej pojedynczej sytuacji, gdyż nie każda zmiana sposobu użytkowania obiektu będzie rodzić obowiązek zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania odpowiedniemu organowi.

2. Każda zmiana sposobu użytkowania powinna być szczegółowo przeanalizowana pod kątem obowiązujących przepisów Prawa budowlanego oraz warunków technicznych dla obiektu.
   Analiza zakresu zmian:
   a) Zmiana funkcji budynku (zmiana sposobu użytkowania) np. zmiana funkcji mieszkalnej na administracyjną/gospodarczą – wymagana jest zmiana sposobu użytkowania.
   b) Zmiana przeznaczenia np. zmiana przeznaczenia lokalu (warsztatu, biura, etc.) na powierzchnie magazynowe, archiwum, garaż, etc. jest zmianą sposobu użytkowania jeżeli zmieniają się wymagania budynku w zakresie jego bezpieczeństwa, jak m.in.: układ obciążeń, strefy przeciwpożarowe, ewakuacja.

3. Zgłoszenie do odpowiedniego organu o planowanej zmianie sposobu użytkowania.
   1) Zamiar należy zgłosić przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.
   2) W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.
   3) Zgłoszenia należy dokonać w postaci wniosku na wzorze organu wydającego decyzję o zmianie sposobu użytkowania/pozwolenia na budowę:
      a) Jeżeli zmiana sposób użytkowania, nie wymaga robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę zgłoszenia dokonujemy właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej (starosta/wojewoda/ prezydent miasta na prawach powiatu) w postaci wniosku o zmianę sposobu użytkowania.
      b) Jeżeli zmiana sposobu użytkowania wymaga wykonania robót wymagających pozwolenia na budowę to rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania nastąpi przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej (starosta/wojewoda/prezydent miasta na prawach powiatu) w drodze decyzji – pozwolenia budowę. W tym celu należy złożyć wniosek do odpowiedniego organu o pozwolenie na budowę obejmujący zmanię sposobu użytkowania. W tym przypadku postępujemy w sposób określony w rozdziale dotyczącym prowadzenia robót budowlanych (patrz rozdział *IV. Realizacja inwestycji i remontów*).
   4) Do zgłoszenia należy dołączyć:

a) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania,
b) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi,
c) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
d) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego MPZP albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego MPZP,
e) w zależności od potrzeb ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności,
f) w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami,
g) należy pamiętać, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części może powodować zmiany ewidencyjno – księgowo – podatkowe – należy uzgodnić z głównym księgowym jednostki LP,
h) po dokonanej zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy dokonać inwentaryzacji obiektu budowlanego i aktualizacji w zakresie powierzchni użytkowej oraz przeznaczenia pomieszczeń,
i) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części powoduje konieczności zmiany umowy/wprowadzenia aneksu w zakresie przedmiotu umowy (np. umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, etc.).

XIV. Rozbiórka, likwidacja, zaniechanie, ujawnienie

1. Rozbiórki obiektów budowlanych

Procedura rozbiórki obiektów budowlanych:

1) Decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego i likwidacji środka trwałego podejmuje kierownik jednostki LP po przeprowadzeniu udokumentowanej analizy.
2) Rozbiórki obiektu budowlanego należy dokonać w szczególności, w przypadku wystąpienia co najmniej jednego z poniższych warunków:
   a) obiekt jest zbędny dla potrzeb gospodarki leśnej i niecelowe jest jego utrzymanie lub zbycie (np. w enklawie, nawet w sytuacji gdyby nadawał się do remontu),
   b) wynika to z oceny stanu technicznego,
   c) została wydana decyzja o nakazie rozbiórki przez właściwy organ.

3) Obowiązki Zamawiającego wynikające z Prawa budowlanego przed rozpoczęciem rozbiórki:
   a) zgłoszenie rozbiórki lub złożenie wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dokonać do organu administracji architektoniczno – budowlanej.
   b) w przypadku obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę, których nie jest wymagane pozwolenie na budowę (ujęte w art. 29 Prawa budowlanego), jeżeli nie podlegają ochronie, jako zabytki ich rozbiórka może być przeprowadzona bez konieczności uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub bez dokonania zgłoszenia.
   c) rozbiórka obiektu na podstawie zgłoszenia dotyczy obiektów niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską – o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości.
   d) rozbiórka obiektu na podstawie pozwolenia na rozbiórkę dotyczy obiektów w szczególności wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską oraz o wysokości powyżej 8 m.
   e) rozbiórkę obiektu budowlanego objętego ochroną konserwatorską należy przeprowadzić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
   f) rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków należy przeprowadzić po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra kultury o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.
   g) rozbiórkę obiektu na podstawie zgłoszenia można rozpocząć zgodnie z terminami określonymi ustawie Prawo budowlane.
   h) rozbiórkę obiektu na podstawie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę można rozpocząć, gdy decyzja staje się wykonalna. Przed rozpoczęciem rozbiórki obiektu należy pobrać w organie administracji architektoniczno – budowlanej dziennik rozbiórki, ustanowić kierownika rozbiórki i zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
4) Sposób zagospodarowania materiałów budowlanych powstałych w wyniku rozbiórki powinien zostać określony w umowie na wykonanie robót rozbiórkowych z uwzględnieniem ustawy o odpadach, a przed podpisaniem ostatecznego protokołu odbioru robót rozbiórkowych wykonawca musi dostarczyć dokumenty potwierdzające utylizację odpadów powstałych w wyniku robót rozbiórkowych.

13. Rozpoczęcie robót rozbiórkowych należy poprzedzić protokolarnym przekazaniem terenu rozbiórki.
14. Zakończenie rozbiórki nie wymaga zgłoszenia do organu nadzoru budowlanego.
15. Po wykonaniu rozbiórki obiektu należy sporządzić dokumentację geodezyjną w celu aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

2. Postawienie obiektu budowlanego w stan likwidacji

1. Sporządzenie wniosku o postawienie środka trwałego w stan likwidacji,
2. Sporządzenie dokumentu likwidacji środka trwałego „LT” w systemie SILP.
3. Po podpisaniu ostatecznego protokołu odbioru robót rozbiórkowych należy uzupełnić datę zakończenia likwidacji we wcześniej sporządzonym dokumencie likwidacji środka trwałego „LT”. Data podpisania ostatecznego protokołu odbioru robót rozbiórkowych jest datą zakończenia likwidacji.

3. Likwidacja środka trwałego warunkująca budowę nowego obiektu

W przypadku planowania zadania inwestycyjnego polegającego na budowie nowego obiektu przy jednoczesnej likwidacji obiektu istniejącego należy do wartości początkowej nowego środka trwałego zaliczyć koszty przeprowadzenia likwidacji (np. rozbiórki) istniejącego środka trwałego, o ile jego likwidacja warunkuje możliwość przeprowadzania budowy.
Jeżeli jednak w związku z budową nowego środka trwałego jednostka likwiduje inny środek trwały bez jego fizycznego usunięcia, gdyż wejdzie on w skład nowego środka trwałego, wówczas wartość netto likwidowanego środka trwałego zwiększa wartość początkową nowego środka trwałego. Z uwagi na to, że nowy środek trwały będzie istotnie różnił się od starego, jego budowy nie można uznać za przebudowę lub rozbudowę (ulepszenie) istniejącego środka trwałego.

Szczegółowe informacje dotyczące likwidacji środka trwałego ujęte zostały w Zasadach rachunkowości PGL LP.

4. Zaniechanie budowy środka trwałego

W przypadku wystąpienia przesłanek ekonomicznych, technicznych, organizacyjnych lub prawnych mogących zdecydować o tym, że kontynuowanie budowy środka trwałego przestaje być uzasadnione, kierownik jednostki podejmuje udokumentowaną decyzję o zaniechaniu budowy środka trwałego (likwidacji środka trwałego w budowie).

Po przeprowadzeniu procedury likwidacji środka trwałego w budowie jednostka zobowiązana jest do przechowywania dokumentacji budowy przez okres wskazany w Instrukcji kancelaryjnej.

W sytuacji, gdy roboty związane z realizacją inwestycji zostały rozpoczęte podjęcie decyzji o zaniechaniu musi uwzględniać decyzje administracyjne uzyskane przed ich rozpoczęciem. Następnie należy dokonać fizycznej rozbiórki zrealizowanego zakresu robót.

5. Ujawnienie obiektów budowlanych

Procedura ujawniania obiektów budowlanych:

1. Ujawnienie obiektu budowlanego (środka trwałego) następuje:
   1) W trakcie rocznej inwentaryzacji przeprowadzanej w drodze spisu z natury.
   2) Na wniosek (w okresach innych niż inwentaryzacja).
2. Ujawnienie obiektu budowlanego wiąże się z koniecznością szczegółowego ustalenia przyczyn wystąpienia tego typu zdarzenia, od których zgodnie z art. 27 ustawy o rachunkowości, zależy sposób wyceny i ujęcia go w ewidencji.
3. Ujawnienie krok po kroku:
   3.1. Wniosek zawierający:
      1) szczegółowy opis obiektu,
      2) posiadane parametry (atrybuty),
      3) miejsce i okoliczności ujawnienia obiektu,
      4) data powstania obiektu,
      5) sposób powstania.
   3.2. Ocena wniosku przez pracownika merytorycznego:
      1) ustalenie w miarę możliwości następujących elementów:
         a) kiedy obiekt budowlany został oddany do użytkowania,

b) w jaki sposób zostało udokumentowane nabycie/wytworzenie,
c) czy obiekt został sfinansowany/dofinansowany ze środków zewnętrznych/darowizny,
d) czy wartość początkowa obiektu została ujęta w kosztach,
e) czy wartość nieujętego obiektu ma istotny wpływ na wynik finansowy lat poprzednich.

2) czy obiekt posiada cechy pozwalające na zaliczenie go do środków trwałych (przewidywany okres ekonomicznej użyteczności dłuższy niż rok, kompletność, zdatność do użytku, wykorzystywanie na potrzeby jednostki);
3) gdy ocena jest:
   a) negatywna – wniosek nie podlega dalszemu postępowaniu;
   b) pozytywna – dalszy sposób postępowania zależy od dysponowania danymi pozwalającymi na ustalenie jego wartości.
   I w związku z tym, jeżeli jednostka:
   - dysponuje danymi, pozwalającymi na ustalenie jego wartości, to ustala tą wartość samodzielnie. W tym celu można wykorzystać istniejące faktury, umowy darowizny, protokoły przekazania, protokoły z inwentaryzacji (ujawnienie nadwyżki inwentaryzacyjnej),
   - jeżeli w związku ze znacznym upływem czasu, nie dysponuje danymi pozwalającymi na ustalenie jego wartości, to należy ją ustalić w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub przez komisję powołaną przez kierownika jednostki.

4. Rzeczoznawca majątkowy sporządza dokumenty, które powinny zawierać co najmniej:
   1) ustalenie sposobu powstania ujawnianego obiektu;
   2) wskazanie celu sporządzenia operatu;
   3) szczegółowy opis stanu technicznego obiektu;
   4) wartość obiektu
   5) rekomendację w zakresie działań (remonty, nakłady) wraz z oszacowaniem ich wartości oraz wskazaniem ich pilności.

Przykładowy zakres operatu szacunkowego:

Tytuł	Opis
1. data złożenia wniosku o ujawnienie	
2. data powstania obiektu	
3. sposób powstania	
4. parametry obiektu	
5. dotychczasowy sposób wykorzystywania obiektu	
6. czy obiekt posiada cechy pozwalające na zaliczenie go do środków trwałych	
7. wartość obiektu	
8. zalecenia w zakresie działań (remonty, nakłady)	
9. szacunkowa wartość prac	
10. pilność prac	

5. Sporządzenie dokumentu OT/PT w podsystemie Infrastruktura.

Szczegółowe informacje dotyczące zasad wprowadzania ujawnionego środka trwałego do ewidencji określone zostały w Zasadach rachunkowości PGL LP.

6. Amortyzacja

   Konsekwencją ujawnienia środka trwałego w ewidencji jest w dalszej kolejności jego amortyzacja. Amortyzację od ujawnionych środków trwałych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym te środki lub wartości zostały wprowadzone do ewidencji.

XV. Katastrofa budowlana

1. Katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.
2. Nie jest katastrofą budowlaną:
   a) uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany,
   b) uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami,
   c) awaria instalacji.
3. Przyczynami katastrofy budowlanej mogą być:
   a) błędy podczas projektowania,
   b) błędy powstałe w czasie budowy, m.in. realizacja niezgodna z dokumentacją techniczną, zła jakość materiałów, zła jakość wykonywania robót,
   c) nieodpowiednie warunki eksploatacji, m.in. przeróbki niezgodne z zasadami budowlanymi, utrzymanie i remont danego obiektu,
   d) przypadki losowe, jak wybuchy, pożary, huragany, usuwiska, powodzie.

   Postępowanie wyjaśniające w sprawie przyczyn katastrofy budowlanej prowadzi właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. W razie katastrofy budowlanej w budowanym, rozbieranym lub użytkowanym obiekcie budowlanym, kierownik budowy (robót), właściciel, zarządca lub użytkownik jest obowiązany:
   1.1. zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy,
   1.2. zabezpieczyć miejsce katastrofy przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania wyjaśniającego,
   1.3. niezwłocznie zawiadomić o katastrofie:
      a) właściwy organ,
      b) właściwego miejscowo prokuratora i Policję,
      c) zamawiającego, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta obiektu budowlanego, jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie budowy,
      d) inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy z mocy szczególnych przepisów.

Zapisu w pkt 4. ust. 2) nie stosuje się do czynności mających na celu ratowanie życia lub zabezpieczenie przed rozszerzaniem się skutków katastrofy. W tych przypadkach należy szczegółowo opisać stan po katastrofie oraz zmiany w nim wprowadzone, z oznaczeniem miejsc ich wprowadzenia na szkicach i w miarę możliwości, na fotografiach. Zasady

postępowania w przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej zawarte są w rozdziale 7 Prawa budowlanego.

Zaleca się umieszczenie w widocznym miejscu na zapleczu placu budowy listy numerów telefonów alarmowych i adresów instytucji, które należy powiadomić w razie katastrofy budowlanej.
Ponadto należy niezwłocznie powiadomić odpowiednie firmy ubezpieczeniowe o fakcie wystąpienia katastrofy budowlanej dla spełnienia warunków zawartych umów.

Wystąpienie katastrofy budowlanej należy odnotować w KOB.

XVI. Prawo wodne w budownictwie ogólnym

1. Ogólne przepisy Prawa wodnego – definicje i zasady

1.1. Rodzaje korzystania z wód (art. 32, 33, 34 i 35 PW)

1) **Powszechne** – przysługuje każdemu i służy zaspokajaniu potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych, a także do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych, amatorskiego połowu ryb. prawo powszechnego korzystania z wód odnosi się w stosunku do wód publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, morskich wód wewnętrznych oraz z wód morza terytorialnego.
2) **Zwykłe** – przysługuje właścicielowi gruntu i obejmuje korzystanie z wód powierzchniowych oraz podziemnych stanowiących jego własność. Przy czym służy ono zaspokajaniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego oraz własne gospodarstwa rolnego wód obejmuje pobór wód w ilości średniorocznej nie większej niż 5 m^3/dobę.
3) **Szczególne –** jest korzystaniem wykraczającym poza zakres powszechnego i zwykłego obejmujące katalog czynności i robót określonych ustawą,
4) **Usługi wodne** – podlegają na zapewnieniu gospodarstwom domowym, podmiotom publicznym oraz podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą możliwość korzystania z wód wykraczającym poza zakres powszechnego, zwykłego oraz szczególnego korzystania z wód. Usługi wodne obejmują określone ustawą działania i czynności.

1.2. Proces inwestycyjny w świetle przepisów PW

W ramach przepisów PW, aby móc wykonać obiekty budowlane lub je użytkować należy posiadać zgodę wodnoprawną. Obejmuje ona sklasyfikowany katalog dokumentów niezbędnych w celu realizacji danej inwestycji. Mianem zgody wodnoprawnej określa się:

1) Pozwolenie wodnoprawne,
2) Zgłoszenie wodnoprawne,
3) Ocenę wodnoprawną,
4) Decyzje zwalniające z zakazów gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą

zanieczyścić wody oraz lokalizowania cmentarzy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgoda wodnoprawna następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz wznowieniu robót budowlanych. Wydanie pozwolenia lub przyjęcie zgłoszenia wodnoprawnego następuje również przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wynikających z Prawa budowlanego.

1.3. Wymagalność pozwolenia wodnoprawnego (art. 389 PW)

1) usługi wodne;

Polegają na zapewnieniu gospodarstwom domowym, podmiotom publicznym oraz podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą możliwość korzystania z wód wykraczającym poza zakres powszechnego, zwykłego oraz szczególnego korzystania z wód. Usługi wodne obejmują określone ustawą działania i czynności.

Usługi wodne obejmują (art. 35 PW):

a) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych,
b) piętrzenie, magazynowanie lub retencjonowanie wód podziemnych i wód powierzchniowych oraz korzystanie z tych wód,
c) uzdatnianie wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich dystrybucję,
d) odbiór i oczyszczanie ścieków,
e) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, obejmujące także wprowadzanie ścieków do urządzeń wodnych,
f) korzystanie z wód do celów energetyki, w tym energetyki wodnej,
g) odprowadzanie do wód lub do urządzeń wodnych – wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych albo w systemy kanalizacji zbiorczej w granicach administracyjnych miast,
h) trwałe odwadnianie gruntów, obiektów lub wykopów budowlanych oraz zakładów górniczych, a także odprowadzanie do wód – wód pochodzących z odwodnienia gruntów w granicach administracyjnych miast,
i) odprowadzanie do wód lub do ziemi wód pobranych i nie wykorzystanych.

2) szczególne korzystanie z wód obejmuje (art. 35 PW):

a) odwadnianie gruntów i upraw,
b) użytkowanie wód znajdujących się w stawach i rowach,
c) wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
d) wykonywanie na nieruchomości powyżej 0,35 ha robót lub obiektów budowalnych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70 % powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej lub zamkniętej,
e) rybackie korzystanie ze śródlądowych wód powierzchniowych,
f) wykorzystywanie wód do celów żeglugi oraz spławu,
g) przerzuty wód oraz sztuczne zasilanie wód podziemnych,
h) uprawianie na wodach sportu, turystyki lub rekreacji przy pomocy jednostek pływających wyposażonych w silnik spalinowy o mocy silnika powyżej 10 kW, z wyłączeniem dróg wodnych,

i) chów ryb w stawach,
j) zapewnienie wody dla funkcjonowania urządzeń migracji ryb,
k) nawadnianie gruntów lub upraw wodami w ilości większej niż średniorocznie 5 m^3 na dobę,
l) korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej,
m) rolnicze wykorzystanie ścieków, jeżeli ich łączna ilość jest większa niż 5 m^3 na dobę,
n) korzystanie z wód w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących, przeznaczonych do chowu lub hodowli ryb oraz innych organizmów wodnych,
o) organizacja wypoczynku lub sportów wodnych w ramach działalności gospodarczej,
p) wydobywanie z wód powierzchniowych kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, a także wycinanie roślin z wód lub brzegu.

3) długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej;

4) rekultywację wód powierzchniowych lub wód podziemnych;

5) wprowadzanie do wód powierzchniowych substancji hamujących rozwój glonów;

6) wykonanie urządzeń wodnych;

Rozumie się przez to urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym w szczególności:
a) urządzenia lub budowle piętrzące, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy,
b) sztuczne zbiorniki usytuowane na wodach płynących oraz obiekty związane z tymi zbiornikami,
c) stawy, w szczególności stawy rybne oraz stawy przeznaczone do oczyszczania ścieków albo rekreacji,
d) obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz wód podziemnych,
e) obiekty energetyki wodnej,
f) wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych oraz wyloty służące do wprowadzania wody do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych,
g) stałe urządzenia służące do połowu ryb lub do pozyskiwania innych organizmów wodnych,
h) urządzenia służące do chowu ryb lub innych organizmów wodnych w wodach powierzchniowych,
i) mury oporowe, bulwary, nabrzeża, mola, pomosty i przystanie,
j) stałe urządzenia służące do dokonywania przewozów międzybrzegowych;

7) regulację wód, zabudowę potoków górskich oraz kształtowanie nowych koryt cieków naturalnych;

8) zmianę ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mającą wpływ na warunki przepływu wód

9) prowadzenie przez wody powierzchniowe płynące w graniach linii brzegu oraz przez wały przeciwpowodziowe, obiektów mostowych, rurociągów, przewodów w rurociągach lub przepustów,

10) prowadzenie przez śródlądowe drogi wodne oraz przez wały przeciwpowodziowe napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych,

11) lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nowych obiektów budowalnych.

Wynika to z potrzeb dbania o bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także środowiska w przypadku wystąpienia powodzi.

Operat wodnoprawny tworzony dla potrzeb wykonania inwestycji powinien uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ potencjalnej powodzi z prawdopodobieństwem wystąpienia raz na 100 lat.

W pozwoleniu wodnoprawnym określa się:

a) lokalizację obiektu budowlanego na działce budowlanej – w zakresie dostosowania usytuowania względem kierunku przepływu wody powodziowej;
b) dobór rozwiązań architektoniczno – budowlanych i materiałowych, w tym dotyczących:
   b.1. konstrukcji obiektu budowlanego – w zakresie jej dostosowania do wyporu w czasie zalania wodami powodziowymi oraz naporu wody i kry,
   b.2. kondygnacji obiektu budowlanego – w zakresie ich liczby oraz wysokości usytuowania poziomu posadzki najniższej kondygnacji nad poziom wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%;
c) sposób posadowienia obiektu budowlanego – w zakresie jego powiązania z gruntem, w zależności od parametrów zasięgu i głębokości wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1%;
d) urządzeń budowlanych związanych z danym obiektem budowlanym w zakresie ich usytuowania oraz zastosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

12) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów – jeżeli uprzednio wydana została decyzja zwalniająca z zakazów,
13) wprowadzanie do ziemi: ścieków i wód innych niż wody opadowe i roztopowe, wykorzystane, pochodzące z obiegów chłodniczych – jeżeli uprzednio wydana została decyzja dopuszczająca.

1.3.1. Maksymalne okresy obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego

Z uwagi na zróżnicowane podejście osób sporządzających operat weryfikacji wymaga wnioskowany okres obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego**. Zaleca się**, aby zawsze wnioskować na maksymalny okres obowiązywania:

1) na wykonanie urządzeń wodnych oraz obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – bezterminowo,
2) na wykonanie pozwoleń wodnoprawnych na wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi – 10 lat,
3) na wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska – 4 lat,
4) na wszelkie inne rodzaje korzystania z wód w ramach usług wodnych oraz szczególnego korzystania z wód – 30 lat.

1.3.2. Niezbędne dokumenty do wydania pozwolenia wodnoprawnego

Do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego podstawowymi załącznikami są:

1) operat wodnoprawny, składający się z części opisowej i graficznej zawierający elementy o, których mowa w art. 409 PW;

Operat wodnoprawny może wykonywać osoba bez uprawnień. Nie ma obostrzeń, także w kwestii wykształcenia osoby sporządzającej operat. Z tego względu zaleca się**,** aby operaty dla potrzeb jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych sporządzały osoby posiadające wykształcenie w zakresie: hydrotechniki, inżynierii środowiska, budownictwa wodnego, budownictwa ziemnego, gospodarki wodnej, melioracji, hydrogeologii na podstawie przedłożonego dokumentu o wykształceniu w danej specjalizacji.

2) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana;
3) wypis i wyrys z MPZP lub decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULICP) – jeżeli jest wymagana;
4) ocena wodnoprawna – jeżeli jest wymagana;

Ocena wodnoprawna jest analizą wpływu planowanej inwestycji na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych dla określonych jednolitych części powierzchniowych i podziemnych.

5) wypis z rejestru gruntów lub uproszczony wypis z rejestru gruntów dla nieruchomości usytuowanych w zasięgu oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub w zasięgu oddziaływania planowanych do wykonania urządzeń wodnych.
6) wypis z ewidencji gruntów i budynków dla nieruchomości będących w zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji w celu ustaleniu stron postępowania o wydanie decyzji. Zasięg określany jest przez osobę sporządzającą operat wodnoprawny.

W szczególnych przypadkach należy dodatkowo dołączyć:

7) projekt instrukcji gospodarowania wodą – w przypadku piętrzenia wód budowlą piętrzącą o wysokości piętrzenia ponad 1 m i wyposażoną w urządzenia umożliwiające regulowanie przepływu lub na zależne korzystanie z wód przez kilka jednostek;
8) dokumentację hydrogeologiczną, jeżeli jest wymagana – w przypadku poboru wód podziemnych, odwodnienia zakładu górniczego lub odwodnienia obiektu budowlanego;
9) zgodę właściciela urządzeń kanalizacyjnych – w sytuacji wprowadzania przez jednostkę do urządzeń kanalizacyjnych ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego.

1.3.3. Organy właściwe do wydania pozwolenia wodnoprawnego

Pozwolenia wodnoprawne wydaje dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich.

W wyjątkowych przypadkach dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich wydaje pozwolenia wodnoprawne na:

1) korzystanie z usług wodnych, wykonanie urządzeń wodnych lub eksploatacji instalacji lub urządzeń wodnych jeżeli są związane z przedsięwzięciami lub instalacjami mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wytwarzanie odpadów i na terenach zakładów gdzie jest eksploatowana instalacja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko,
2) wykonanie budowli przeciwpowodziowych,
3) przerzuty wody i wykonanie niezbędnych do tego urządzeń wodnych,
4) wprowadzenie do wód powierzchniowych substancji hamujących rozwój glonów,
5) działania związane z rekultywacją wód powierzchniowych lub wód podziemnych,
6) wydobywanie z wód powierzchniowych, w tym z morskich wód wewnętrznych wraz z wodami wewnętrznymi Zatoki Gdańskiej oraz wód morza terytorialnego,

kamienia, żwiru, piasku oraz innych materiałów, a także na wycinanie roślin z wód lub brzegu,
7) wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska pochodzących z eksploatacji instalacji związanej z przedsięwzięciami, o których mowa w art. 378 ust. 2a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
8) szczególne korzystanie z wód, korzystanie z usług wodnych lub wykonywanie urządzeń wodnych, jeżeli odbywa się w całości lub w części na terenach zamkniętych w rozumieniu art. 3 pkt 40 Prawa ochrony środowiska oraz realizowanych dla przedsięwzięcia o którym art. 378 ust. 2a Prawa ochrony środowiska.

Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na kolejny okres obwiązywania bez konieczności sporządzenia operatu wodnoprawnego można uzyskać składając wniosek w terminie 90 dni przed upływem okresu jego obowiązywania, dołączając odpowiednio: operat wodnoprawny i oświadczenie o zachowaniu aktualności informacji zawartych w operacie.

1.4. Zgłoszenie wodnoprawne

Zgłoszenie wodnoprawne wymagane jest na (art. 394 PW):

1) wykonanie pomostu o szerokości do 3 m i długości całkowitej do 25 m, stanowiącej sumę długości jego poszczególnych elementów;
2) postój na wodach płynących statków przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usługowe;
3) prowadzenie przez wody inne niż śródlądowe drogi wodne napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych;
4) wykonanie kąpieliska lub wyznaczenie miejsca okazjonalnie wykorzystywanego do kąpieli, w tym na obszarze morza terytorialnego;
5) trwałe odwadnianie wykopów budowlanych;
6) prowadzenie robót w wodach oraz innych robót, które mogą być przyczyną zmiany stanu wód podziemnych;
7) wykonanie urządzeń odwadniających obiekty budowlane, o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu, którego jednostka jest właścicielem;
8) odprowadzanie wód z wykopów budowlanych lub z próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych;
9) wykonanie stawów, które nie są napełniane w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m^2 i głębokości nieprzekraczającej 3 m od naturalnej powierzchni terenu o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu, którego jednostka jest właścicielem;
10) przebudowę rowu polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego na długości nie większej niż 10 m;
11) przebudowę lub odbudowę urządzeń odwadniających zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych, obszarze kolejowym, na lotniskach lub lądowiskach;
12) wydobywanie kamienia, żwiru, piasku, innych materiałów z wód w związku z utrzymywaniem wód, śródlądowych dróg wodnych oraz remontem urządzeń wodnych, wykonywane w ramach obowiązków właściciela wód.

1.4.1. Podstawowe zasady dotyczące zgłoszenia wodnoprawnego

1) Zgłoszenia wodnoprawnego należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia wykonywania czynności, robót lub urządzeń wodnych.

2) Zgłoszenia wodnoprawne przyjmuje właściwy miejscowo kierownik nadzoru wodnego Wód Polskich.
3) Wnioskodawca musi brać pod uwagę parametry skumulowane z innymi planowanymi, realizowanymi oraz zrealizowanymi przedsięwzięciami. Nie wolno sztucznie dzielić przedsięwzięć aby osiągnąć parametry umożliwiające rozpoczęcie inwestycji na podstawie zgłoszenia wodnoprawnego.
4) Realizację przedsięwzięcia z katalogu czynności robót lub urządzeń wodnych wymagających zgłoszenia wodnoprawnego można rozpocząć po upływie 30 dni od daty doręczenia zgłoszenia do nadzoru wodnego. Nałożenie obowiązku uzupełnienia zgłoszenia wodnoprawnego przerywa bieg terminu.
5) Dla potrzeb uniknięcia błędów i nieprawidłowości wynikających z kwestii formalno-prawnych zgłaszający (zamawiający/jednostka LP) dla zasady powinien wystąpić do organu przyjmującego zgłoszenie wodnoprawne (nadzoru wodnego) z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o niezgłoszeniu sprzeciwu.

1.4.2. Zawartość zgłoszenia wodnoprawnego

1) Oznaczenie jednostki dokonującej zgłoszenia z podaniem siedziby i adresu,
2) Określenie:
   a) celu planowanych do wykonania czynności, robót lub urządzeń wodnych,
   b) stanu prawnego nieruchomości, na której czynności, roboty lub urządzenia wodne będą wykonywane,
   c) wykonywanych robót w sposób opisowy, podstawowych parametrów charakteryzujących planowane roboty oraz warunków ich wykonania,
   d) lokalizacji czynności, robót lub urządzeń wodnych, z podaniem nazwy lub numeru obrębu ewidencyjnego z numerem lub numerami działek ewidencyjnych oraz współrzędnymi,
   e) planowanego terminu rozpoczęcia robót lub czynności.
3) Mapa sytuacyjno-wysokościowa pobrana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z naniesionym schematem planowanych czynności, robót lub urządzeń wodnych i zasięgiem ich oddziaływania lub inna mapa uwierzytelniona przez organ państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej;
4) Odpowiednie szkice lub rysunki;
5) Wypis i wyrys z MPZP, a w przypadku jego braku – decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzja o warunkach zabudowy, jeżeli są wymagane;
6) Zgoda właściciela urządzenia wodnego, które jest niezbędne do wykonania planowanych czynności, robót lub urządzeń wodnych.

1.5. Ocena wodnoprawna

Ocena wodnoprawna jest analizą wpływu planowanej inwestycji na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych dla określonych jednolitych części powierzchniowych i podziemnych.

Ocenę wodnoprawną wydaje się, w drodze decyzji, na wniosek podmiotu planującego realizację inwestycji lub działania przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego.

W przypadku realizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagana ocena wodnoprawna zastępowana jest decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ocenę wodnoprawną wydaje organ właściwy jak do wydania pozwolenia wodnoprawnego.

Rodzaje przedsięwzięć, czynności, robót i urządzeń wodnych wymagające oceny wodnoprawnej wyszczególnione są w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie rodzajów inwestycji i działań, które wymagają uzyskania oceny wodnoprawnej (Dz.U. 2019 poz. 1752).

1.6. Zwolnienia z zakazów

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej wydaje decyzje zwalniające z zakazów:

1) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania na obszarach zagrożenia powodzą;
2) poruszania się pojazdami w wodach powierzchniowych oraz po gruntach pokrytych wodami.

Uzyskanie decyzji zwalniającej z zakazów następuje przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego, jeżeli jest ono wymagane.

2. Zalecenia rozwiązań techniczno – budowlanych w zakresie budownictwa ogólnego w rozumieniu Prawa wodnego

Każda działalność budowlana w zakresie zmiany zagospodarowania działki lub terenu, może skutkować naruszeniem art. 234 PW, a w szczególności dotyczy to natężenia odpływu po wykonaniu dojść, dojazdów oraz powierzchni dachowych. Ponadto należy zwrócić uwagę na zmiany, rzędnych wysokościowych obszaru przedsięwzięć budowlanych mogących zmienić zarówno kierunek jak i natężenie spływu wód (nowe przepisy). Współczynnik spływu uzależniony jest od nachylenia terenu.

2.1. Zagospodarowanie wód opadowych oraz roztopowych

2.1.1. Budynki i inne obiekty kubaturowe

I wariant <u>zalecany</u> – zagospodarowanie wód na terenie własnej nieruchomości odprowadzenie wody do urządzeń wodnych.

Wymaga pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych oraz usługę wodną polegającą na odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych ujętych w systemy kanalizacji deszczowej do urządzeń wodnych.
Dla zachowania estetyki zagospodarowania nieruchomości oraz prawidłowego stanu wody na gruncie zaleca się zbieranie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych za pomocą kanalizacji deszczowej i wprowadzanie ich do ziemi za pomocą urządzeń wodnych typu: studzienka chłonna oraz inne urządzenia wodnego rozsączające np. skrzynki, tunele i in. Zastosowanie tego rozwiązania warunkowane jest występowaniem korzystnych warunków wodno-gruntowych, czyli występowaniem zwierciadła wody gruntowej min. 1,5 m p.p.t. oraz występowaniem przepuszczalnych warstw gruntu.
Dodatkowo zaleca się stosowanie sytemu łączonego polegającego na zatrzymywaniu i gromadzeniu wody w szczelnym zbiorniku, natomiast nadmiary kierować należy do projektowanego systemu rozsączającego.

II wariant <u>dopuszczalny</u> – zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej nieruchomości poprzez gromadzenie wody deszczowej w szczelnych zbiornikach lub rozsączanie po powierzchni biologicznie czynnej. **<u>Nie wymagający pozwolenia wodnoprawnego.</u>**

W przypadku braku możliwości zastosowania urządzeń wodnych służących do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi należy zastosować:

- rozsączanie wód opadowych i roztopowych na gruncie.
  Polega ono na odprowadzaniu wody opadowej z dachu budynku na powierzchnię terenu lub kierowanie za pomocą koryta ściekowego z rynny spustowej na powierzchnię terenu w celu naturalnej infiltracji wód będących wynikiem opadów atmosferycznych do gruntu.
- przechwytywanie i gromadzenie wód opadowych z terenu dachu do szczelnych zbiorników wyposażonych w urządzenia pompowe i wykorzystywanie w przyszłości wody do nawadniania trenów zielonych w okresach niedoborów opadów.

III wariant niedopuszczalny do powszechnego stosowania – odprowadzanie wód opadowych poza granice własnej nieruchomości.

W zależności od zastosowanego rozwiązania wymagający pozwolenia wodnoprawnego lub nie wymagający.
W sytuacjach oprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej będących własnością innych podmiotów wystarczy posiadać zgodę właściciela urządzeń kanalizacyjnych oraz ewentualnie ponosić opłaty z tego tytułu (w zależności od warunków ustalonych z gestorem sieci kanalizacji deszczowej). Z kolei odprowadzenie wody do urządzeń wodnych znajdujących poza granicami własnej nieruchomości poza uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego wymaga również uzyskania zgody właściciela tych urządzeń, czyli de facto prawa do dysponowania.

W szczególnie uzasadnionych przepadkach tj. występowanie gruntów nieprzepuszczalnych w zakresie głębokości do 0,25 m p.p.t. oraz w przypadku położenia planowanej inwestycji w rejonie występowania deszczów nawalanych dopuszcza się odprowadzanie wody do urządzeń melioracji wodnych tj. rowów melioracyjnych, rowów odwadniających pas drogowy oraz do cieków naturalnych. Wówczas woda opadowa i roztopowa może być odprowadzana rurociągiem kanalizacji deszczowej i wprowadzana do cieku za pomocą wylotu. Zastosowanie tego typu rozwiązania często wymusza konieczność uzgodnienia wykonania inwestycji w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z właścicielem cieku. W kwestii wprowadzania do cieków naturalnych należy liczyć się z kwestią zawarcia umowy użytkowania gruntów pokrytych wodami oraz uiszczania corocznie opłaty, a także ponoszenia opłat z tytułu usług wodnych na oprowadzenie wód do wód.

Zakazuje się wprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

a) bezpośrednio do wód podziemnych,
b) do urządzeń wodnych, o ile wody te zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
c) do urządzeń kanalizacji sanitarnej.

2.1.2. Parkingi i szlaki komunikacyjne

I wariant zalecany – budowa parkingów i szlaków komunikacyjnych o nawierzchniach przepuszczalnych lub nieprzepuszczalnych o powierzchni do 500 m^2

Aktywność nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
Budowę parkingów o powierzchni: przekraczającej 500 m^2dla jednego parkingu lub przekraczającej 25 % zabudowy powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości powinno wykonywać się z wykorzystaniem nawierzchni przepuszczalnej (współczynnik spływu poniżej 0,75) np. geokrat, kostek ekologicznych, bruków kamiennych, nawierzchni żwirowej i innych materiałów przepuszczalnych.

Parkingi oraz szlaki komunikacyjne o nawierzchni nieprzepuszczalnej np.: asfalt, kostka brukowa i powierzchni nieprzekraczającej 500 m^2 powinny być wykonane ze spadkiem ok. 2 ‰ w kierunku powierzchni biologicznie czynnej.
W przypadku konieczności budowy parkingu o powierzchni przekraczającej 500 m^2 lub uszczelnienia zabudową 25% powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości należy stosować wariant łączony budowy parkingu o nawierzchni przepuszczalnej i nieprzepuszczalnej. Istnieje również możliwość wydzielenie szlaków komunikacyjnych (ciągów pieszych oraz dróg dojazdowych) jako powierzchnie szczelne, zaś miejsca parkingowe jako powierzchnie przepuszczalne.

II wariant dopuszczalny – budowa parkingów i szlaków komunikacyjnych o powierzchni od 500 m^2 do 1000 m^2 o nawierzchniach szczelnych.

Aktywność wymaga pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych oraz na usługę wodną polegającą na odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych lub do wód.
Budowa parkingów o powierzchni od 500 m^2 – 1000 m^2 wykonanych z nawierzchni szczelnych o współczynniku spływu powyżej 0,75 powinna uwzględniać elementy odwodnienia parkingów takie jak np. kratki ściekowe, studzienki chłonne, muldy, koryta ściekowe.
Wodę pochodzącą z parkingów należy zagospodarowywać w następujący sposób odprowadzając ją do:
- wykonanych ziemnych zbiorników wodnych z roślinnością wodną,
- rowów, melioracyjnych i innych obiektów,
- studzienek chłonnych i innych urządzeń rozsączających, gdzie miejsce wprowadzania ścieków lub dno urządzenia wodnego jest oddzielone warstwą gruntu o miąższości co najmniej 1,5 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych.

Wodę opadową z powierzchni szczelnych można wówczas kierować do urządzeń wodnych bez oczyszczenia.

III wariant niedopuszczalny do powszechnego stosowania – budowa parkingów i szlaków komunikacyjnych o powierzchni powyżej 1000 m^2 o nawierzchniach szczelnych.

Aktywność wymaga pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych oraz na usługę wodną polegającą na odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych lub do wód.
Budowa parkingów łącznie ze szlakami komunikacyjnymi o powierzchni powyżej 1000 m^2 o powierzchni szczelnej wymaga zastosowania urządzeń odwadniających takich jak np. kratki ściekowe, studzienki chłonne, muldy, koryta ściekowe. Wody opadowe zebrane za pomocą urządzeń odwadniających powinny być kierowane za pomocą sieci kanalizacji deszczowej do separatora koalescencyjnego, skąd można ją odprowadzać do wód lub do urządzeń wodnych.

Warunki szczegółowe zastosowania wariantu:
- Wprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych wód opadowych dopuszczone jest pod warunkiem wprowadzania substancji zanieczyszczających w ilości nieprzekraczających 100 mg/l zawiesiny ogólnej oraz 15 mg/l substancji ropopochodnych,
- co najmniej dwa razy w roku należy przeprowadzić przeglądy eksploatacyjnych urządzeń oczyszczających,
- w przypadku zastosowania urządzeń oczyszczających o przepustowości nominalnej niż 300 l/s należy w okresie wiosennym i jesiennym pobrać próbkę do

badań. Próbkę należy przygotować poprzez zmieszanie trzech próbek o jednakowej objętości pobranych w odstępach czasu nie krótszych niż 30 min,
- eksploatacja powinna odbywać się zgodnie z instrukcją obsługi i konserwacji urządzeń oczyszczających, a czynności nią związane odnotowane w zeszycie eksploatacji tego urządzenia.

Zakazuje się wprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów parkingów:

a) bezpośrednio do wód podziemnych,
b) do wód i urządzeń wodnych bez oczyszczenia z powierzchni parkingów większej niż 0,1 ha,
c) do urządzeń wodnych, o ile wody te zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego.

2.2. Zaopatrzenie budynków i obiektów w wodę

2.2.1. Budynki będące własnością PGL LP: administracyjne, lokale mieszkalne, ośrodki i inne obiekty, do stałego przebywania osób, w których woda przeznaczona jest do spożycia przez ludzi

I wariant zalecany – zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

Nie wymaga uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego. Woda do budynków stanowiących własność PGL Lasy Państwowe powinna być dostarczana siecią wodociągową, będącego w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowego. Dostawa wody powinna odbywać się na zasadach zaopatrzenia ludności w wodę poprzez zawartą umowę dostawy wody pomiędzy odbiorcą (jednostką LP), a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym.

II wariant dopuszczalny – zaopatrzenie z własnego ujęcia wód podziemnych (studni głębinowej lub kopanej)

W przypadku niemożliwości dostarczenia wody do nowobudowanych budynków w PGL LP z sieci wodociągowej dopuszcza się wykonanie ujęcia wód podziemnych. Ujęcia wód podziemnych niezależnie od głębokości studni oraz średniodobowej ilości wody pobieranej z ujęcia muszą posiadać pozwolenia wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych i usługę wodną.

W szczególnych przypadkach istniejące w Lasach Państwowych ujęcia wód podziemnych mogą być uznawane jako ujęcia dla potrzeb zwykłego korzystania z wód. Analogicznie mogą być również traktowane istniejące oczyszczalnie ścieków. Należy przy tym podkreślić, iż **pojmowana w Lasach Państwowych zasada traktowania wybranych ujęć wód podziemnych i odprowadzania ścieków może być odmienna od stanowiska Wód Polskich**.

Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego w sposób obejmujący:
- pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m^3 na dobę,
- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m^3 na dobę.

Powyższy przepis określa zarówno podmiot uprawniony do korzystania z wód w ramach zwykłego korzystania z wód (właściciela terenu), jak również reguluje parametrycznie zakres wykorzystania tego uprawnienia. Podmiotem uprawnionym do zwykłego korzystania z wód jest zarówno osoba fizyczna jak i osoba prawna. Właścicielem gruntu pod urządzeniami wodnymi jest Skarb Państwa w stosunku do którego zarząd sprawuje

PGL Lasy Państwowe nieposiadający osobowości prawnej. Tym samym zwykłe korzystanie z wód odnosi się do wszystkich podmiotów szeroko rozumianego obrotu prawnego.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 września 2017 r. syg. akt II OSK 2919/16, własności gruntu nie można utożsamiać z osobistym prowadzeniem gospodarstwa domowego przez właściciela tego gruntu. Dlatego pojęcie w brzmieniu: własnego gospodarstwa domowego należy traktować i używać rozszerzająco, nie tylko jako zaspokojenie potrzeb osobistych właściciela gruntu prowadzącego gospodarstwo domowe, co jest bezsprzecznie co do zasady w ten sposób postrzegane, ale wystarczające jest również zaspokojenie potrzeb osobistych właściciela gruntu prowadzącego gospodarstwo domowe przez inną osobę z woli i za wiedzą właściciela terenu, na którym gospodarstwo domowe jest zlokalizowane.

Reasumując, pobór wód podziemnych z własnych ujęć wód, z których pobierana jest woda do budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach jednostek LP – służących jako lokale służbowe pracowników (leśniczówki) dla celów ich własnego gospodarstwa domowego oraz odprowadzenie ścieków z tych gospodarstw mogą być uznawane za obiekty, w których zachodzi zwykłe korzystanie z wód i tak je należy traktować, o ile nie są przekraczane parametry ilościowe poboru wody i odprowadzenia ścieków na poziomie średniorocznie 5 m^3/d.

W przypadku poboru wód podziemnych do lub odprowadzania ścieków z budynków mieszkalnych z niewyodrębnioną częścią kancelaryjną (samodzielny lokal w księdze wieczystej) z uwagi na incydentalny charakter korzystania z wód lub jego brak należy klasyfikować je jako zwykłe korzystanie z wód. Należy przy tym jednocześnie podkreślić, że dla potrzeb scharakteryzowania zasad funkcjonowania leśniczówek (lokali mieszkalnych służbowych) w świetle PW leśniczówki nie funkcjonują w zakresie działalności gospodarczej jednostek LP i nie mają charakteru zarobkowego.
Regule nie polegają samodzielne budynki kancelarii leśniczych, siedziby nadleśnictw, budynki na szkółkach leśnych, szkółki leśne, budynki ośrodków edukacji leśnej, kwatery łowieckie, restauracje i stołówki, domy wczasowe i ośrodki wypoczynkowe, w tym budynki w których następuje wynajem pokoi oraz inne budynki, w których odbywa się działalność gospodarcza ściśle związana lub powiązana z gospodarką leśną.

Wykonanie ujęcia wiąże się z przestrzeganiem przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Wśród obowiązków wynikających z przepisów Prawa geologicznego i górniczego, przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego należy posiadać:

1) zatwierdzony projekt robót geologicznych,
2) dokonać zgłoszenia wodnoprawnego (zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8) na odprowadzanie wód z próbnych pompowań,
3) wykonać otwór hydrogeologiczny,
4) wykonać próbne pompowanie w celu ustalenia warunków niezbędnych do dokumentacji hydrogeologicznej,
5) zatwierdzoną dokumentację hydrogeologiczną.

Pobór wód podziemnych może się również wiązać z potrzebą uzdatnienia wody. Woda jest bezpieczna dla zdrowia ludzkiego, jeżeli nie zawiera chorobotwórczych mikroorganizmów, pasożytów, substancji chemicznych nie ma agresywnych właściwości korozyjnych i spełnienia podstawowych wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. 2019 poz. 2294).

III wariant niedopuszczalny do powszechnego stosowania – zaopatrzenie z ujęć wód powierzchniowych

W sytuacjach nadzwyczajnych (duża odległość od sieci wodociągowych i bliskość wód płynących) oraz w wyniku skomplikowanych warunków hydrogeologiczny (brak poziomu wodonośnego lub poziom użytkowy znajduje się powyżej 100 m głębokości) dopuszcza się pobór wód powierzchniowych z cieków naturalnych. Pobór wód powierzchniowych wiąże się z wykonaniem ujęcia wód powierzchniowych. oraz z koniecznością uzdatnienia wody. Woda jest bezpieczna dla zdrowia ludzkiego, jeżeli nie zawiera chorobotwórczych mikroorganizmów, pasożytów, substancji chemicznych nie ma agresywnych właściwości korozyjnych i spełnienia podstawowych wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. 2019 poz. 2294).

2.2.2. Budynki do których dostarczana jest woda z ujęcia stanowiącego własność jednostki LP lub znajdującego się na gruncie jednostki LP

Zbiorowe zaopatrzenie w wodę jest to działalność polegająca na ujmowaniu, uzdatnianiu i dostarczaniu wody.

Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne – przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. 2018 poz. 646), jeżeli prowadzi działalności gospodarczej w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzenia ścieków, oraz gminne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, prowadzące tego rodzaju działalność – nie ulega wątpliwości, iż jednostki LP dostarczające wodę innym podmiotom oraz osobom fizycznym mają charakter przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, należy przyjąć, że jednostki LP prowadzące tego typu działalność są przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. Oznacza to w praktyce, że jednostki LP trudniące się tego typu działalnością, poza pozwoleniem wodnoprawnym oraz dokumentacją hydrogeologiczną, powinny posiadać:

1) zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę – wydawanego przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta,
2) zatwierdzoną przez organ Wód Polskich taryfę określającą ceny i stawki opłat za dostawę wody,
3) odpowiednie dokumenty potwierdzające jakość dostarczanej wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi – wykonywanych w akredytowanych laboratoriach z częstotliwością określoną w rozporządzeniu w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi,
4) ustanowioną strefę ochronną ujęć wody,
5) przeprowadzoną analizę ryzyka w przypadku:
    a) ujęć wody dostarczających więcej niż 10 m^3 wody na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę więcej niż 50 osób,
    b) ujęć indywidualnych wody, dostarczających więcej niż 10 m^3 wody na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę więcej niż 50 osób, jeżeli woda dostarczana, jako woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w ramach działalności handlowej, usługowej, przemysłowej albo do budynków użyteczności publicznej.

2.2.3. **Szkółki leśne** (z wyłączeniem budynków na szkółce leśnej)

1) Zaopatrzenie w wodę budynków na szkółce leśnej powinno odbywać się jak w budynkach administracyjnych (opisanych w rozdziale 2.1.1.).
2) Do nawodnienia upraw na szkółkach leśnych może być wykorzystywana woda podziemna lub powierzchniowa albo przechwycona woda opadowa.
3) Wybór źródła wody do nawadniania upraw na szkółkach leśnych jest indywidualny i zależy w głównej mierze od dostępności wody w wymaganej ilości oraz jej jakości.
4) Niezależnie od rodzaju wody pobieranej na potrzeby szkółki wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego – zarówno na wykonanie urządzenia wodnego ujęcia wód podziemnych lub powierzchniowych oraz usługę wodną polegającą na poborze wód poziemnych i powierzchniowych.
5) W przypadku wykorzystywania wyłącznie przechwyconych i zmagazynowanych w szczelnych zbiorniku wód opadowych nie jest wymagane pozwolenie wodnoprawne.
6) Jeżeli nawadnianie upraw na szkółce leśnej odbywa się przy pomocy deszczowni, rampy deszczującej lub innych urządzeń nawadniania ciśnieniowego wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń melioracji wodnych.
7) W indywidulanych przypadkach wymagane jest również uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód poprzez nawadnianie gruntów i upraw w ilości większej niż średniorocznie 5 m^3/dobę.
8) Gdy na szkółce leśnej obywa się jednoczesny pobór wody powierzchniowej i wody podziemnej należy rozgraniczyć pobory prowadząc odrębny pomiar ilości wód pobieranych dla każdego rodzaju wód.
9) Pobór wody na szkółce leśnej powinien być olicznikowany, zaś odczyt powinien odbywać się z częstotliwością jednego miesiąca w okresie prowadzonego nawadniania.
10) Pobory wody na szkółkach leśnych (jako obiektu) powinny być wyodrębnione dla każdego z rodzaju prowadzonych w nich działalności: administracyjnej (budynki biurowe, socjalno-bytowe), gospodarczej (mycie urządzeń itp.) oraz produkcyjnej (nawadnianie gruntów i upraw).
11) Pobór wody na każdy z rodzajów prowadzonej działalności powinien być rozdzielony w dokumentacji – operacie wodnoprawnym – a następnie przeniesionym do pozwolenia wodnoprawnego.
12) Opłatę za usługi wodne za pobór wody do nawadniania gruntów i upraw ponosi się wyłącznie w formie opłaty zmiennej za faktycznie pobraną wodę podziemną.

2.2.4. Ochrona ujęć wód

1) Ze względów na zapewnianie:
   a) odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
   b) zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości,
   c) ochrony zasobów wodnych

   ustanawiane są strefy ochronne dla ujęć wód oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
2) Strefa ochronna może obejmować:
   a) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej,
   b) teren ochrony bezpośredniej i pośredniej.
3) Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wód wody, **z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód**. Strefa ta ustanawiania jest z urzędu przez miejscowo właściwego Dyrektora Zarządu Zlewni.

4) Obowiązki właściciela ujęcia wód w zakresie wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej:
   a) ogrodzenie terenu strefy,
   b) oznaczenie tablicą zawierającą informację o ustanowieniu strefy ochrony i zakazie wstępu osób nieupoważnionych,
   c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
   d) zagospodarowanie terenu zielenią,
   e) ograniczenie wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wód.
5) Strefa ochrony obejmująca teren ochrony pośredniej ustanawia się z urzędu na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyka.
6) Analizę ryzyka przeprowadza właściciel ujęcia wody realizujący zadania w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę dla ujęć dostarczający więcej niż 10 m^3 na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę więcej niż 50 osób oraz dla ujęć indywidualnych dostarczających więcej niż 10 m^3 na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę więcej niż 50 osób jeżeli woda jest przeznaczona do spożycia przez ludzi, w ramach działalności handlowej, usługowej, przemysłowej albo do budynków użyteczności publicznej.

2.2.5. Wymagania dotyczące jakości wody pobieranej z własnego ujęcia z wyłączeniem ujęć dla potrzeb zwykłego korzystania z wód

1) Dla ujęć indywidualnych i ujęć wykorzystywanych w ramach działalności gospodarczej lub w budynkach użyteczności publicznej, budynkach zamieszkania zbiorowego lub budynkach mieszkalnych punktem w którym woda musi spełniać wymagania, czyli tzw. punktem zgodności jest punkt czerpalny używany zwykle do pobieranie wody np. kran lub inny punkt na końcu wewnętrznej instalacji wodociągowej w budynku.
2) Kontrola jakości wody przed podmiot wykorzystujący wodę pochodzącą z indywidualnego ujęcia (nie podlegającej analizie ryzyka) w ramach działalności gospodarczej lub w budynkach użyteczności publicznej , budynkach zamieszania zbiorowego obejmuje:
   a) wykonywanie badań jakości wody w zakresie parametrów klasyfikujących jako wodę zdatną do użycia,
   b) ustalenie harmonogramu pobierania próbek wody do badań jakości wody,
   c) ustalenie miejsca pobierania próbek wody do badań jakości wody,
   d) przechowywanie sprawozdań z badań jakości przez okres co najmniej 5 lat od daty ich wydania,
   e) informowania właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego o przekroczeniach parametrów klasyfikujących wodę jako zdatną do spożycia,
   f) współpraca z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym w zakresie ustalenia miejsca, przyczyny i prowadzenia działań naprawczych obejmujących przekroczenia.

   2) Parametry i wartości jakim powinna odpowiadać woda zdatna do użycia dotyczą wymagań mikrobiologicznych, parametrów chemicznych oraz wymagań organoleptycznych i fizykochemicznych.

2.3. Odprowadzanie i sposób gromadzenia ścieków

I wariant zalecany – odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej

Nie wymaga uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego. Ścieki bytowe z budynków stanowiących własność PGL Lasy Państwowe powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, będącej w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Odbiór ścieków odbywa się wówczas na zasadzie zawartej umowy na odbiór ścieków pomiędzy wytwórcą ścieków (jednostką LP), a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym.

Zakazy, obowiązki i warunki szczegółowe:

Przestrzeganie warunków zapisanych w umowie zawartej pomiędzy jednostką LP, a przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym

a) Zabrania się wprowadzania ścieków bytowych i ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych przeznaczonych do odprowadzania wód opadowych lub roztopowych będących skutkiem opadów atmosferycznych, a także wprowadzania tych wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej.
b) Zakazuje się wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych m.in.:
   I. odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, popiołu, szkła, wytłoczyn, drożdży, szczeciny, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się one w stanie rozdrobnionym;
   II. odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, mieszanin cementowych;
   III. substancji palnych i wybuchowych, których punkt zapłonu znajduje się w temperaturze poniżej 85ºC, a w szczególności benzyn, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu;
   IV. substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad, formaliny, siarczków, cyjanków oraz roztworów amoniaku, siarkowodoru i cyjanowodoru;

II wariant dopuszczalny – odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika na ścieki i wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków

Nie wymaga uzyskiwania pozwolenia wodnoprawnego.

Ścieki bytowe z budynków odprowadzane są do szczelnego zbiornika. Po napełnieniu zbiornika wywożone są za pomocą wozów asenizacyjnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków. Odbiór ścieków bytowych powinien odbywać się przez firmy specjalizujące się w tego typu usługach posiadające stosowane pozwolenie – tzw. pośrednik. Zaleca się korzystanie z taboru miejscowego przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego. Po każdorazowym odbiorze ścieków pośrednik powinien wystawić dokument potwierdzający rodzaj i objętość usuniętych ze zbiornika ścieków.

W sytuacji gdy budynek, z którego ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy przed wykonaniem zbiornika na ścieki w świetle przepisów Prawa wodnego uzyskać:

1. Zgodę wodnoprawną – decyzję zwalniającą z zakazów gromadzenia ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 77 ust. 3 PW. Decyzję zwalniającą z zakazów wydaje Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
2. Pozwolenie wodnoprawne – na gromadzenie ścieków na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Decyzje – pozwolenie wodnoprawne wydaje Dyrektor Zarządu Zlewni.

III wariant niezalecany – odprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi za pośrednictwem przydomowej oczyszczalni ścieków

Wykonanie wylotu – drenażu rozsączającego, (urządzenia wodnego) z przydomowej oczyszczalni ścieków wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, niezależnie czy jest to korzystanie w ramach zwykłego korzystania z wód czy w ramach usług wodnych. Ponadto w przypadku stosowania oczyszczalni ścieków w ramach działalności gospodarczej lub w budynkach użyteczności publicznej, budynkach zamieszkania zbiorowego wymagane jest również pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi.
Zasadniczo zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków jest dosyć powszechne w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Do oczyszczenia ścieków bytowych wykorzystuje się głównie procesy fizyczne i biologiczne.

Zdolność oczyszczania ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków często zależy od właściwej jej eksploatacji. Powszechne i nadmierne stosowanie przez użytkowników oczyszczalni ścieków środków chemicznych powodujących obniżenie ilości osadu czynnego sprawia, że ścieki odprowadzanie do ziemi lub do wód przekraczają dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających albo minimalny procent redukcji substancji zanieczyszczających.

Aby oczyszczalnia przydomowa pracowała bezawaryjnie, należy doprowadzać do niej wyłącznie ścieki bytowe. Bezwzględnie należy unikać wprowadzania do oczyszczalni ścieków stałych elementów oraz ograniczyć stosowanie chemii.

Środki chemiczne należy stosować w wyjątkowych sytuacjach mocno rozcieńczając wodą z płukania czyszczonych elementów. W przypadku niestosowania się do zaleceń następstwem może nieprawidłowa praca oczyszczalni objawiająca się brakiem efektu oczyszczania ścieku, uciążliwe odory.

ZAŁĄCZNIKI

Dokumenty stanowiące załączniki do Poradnika są jedynie przykładowymi dokumentami do wykorzystania. Mogą być modyfikowane i dostosowywane zgodnie z potrzebami.

- Protokół odbioru dokumentacji projektowej
- Protokół przekazania terenu budowy/robót
- Wewnętrzny dziennik budowy
- Książka obmiarów robót
- Protokół konieczności
- Protokół odbioru komisyjnego robót (częściowy/końcowy)
- Protokół finansowego częściowego/końcowego rozliczenia robót
- Protokół odbioru robót
- Protokół odstąpienia od odbioru robót z powodu wad istotnych
- Karta gwarancyjna
- Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat
- Załącznik nr 1 do protokołu okresowej kontroli obiektu budowlanego – Szczegółowy opis stanu technicznego
- Załącznik nr 2 do protokołu okresowej kontroli obiektu budowlanego – Kosztorys uproszczony

- Protokół z okresowej kontroli rocznej polegającej na sprawdzeniu instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska
- Protokół z okresowej kontroli rocznej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu

Poradnik w sprawie realizacji robót i utrzymania obiektów budowlanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe, został przygotowany przez zespół w składzie:

Wioletta Sobieszczańska - DGLP
Janusz Witkowski - DGLP
Sławomir Skowron – RDLP w Olsztynie
Marek Reiter – RDLP w Gdańsku
Grzegorz Ożóg – RDLP w Radomiu
Bogdan Bulandra – RDLP w Katowicach
Artur Dawidziuk – Nadleśnictwo Celestynów
Artur Maciocha – Inspekcja Lasów Państwowych
Grzegorz Badziak – Nadleśnictwo Kolumna
Rafał Stolarski – Nadleśnictwo Gorlice
Maciej Iwański - DGLP
Marcin Gutowski - DGLP

z wykorzystaniem opracowania z 2020 roku autorstwa Zespołu: Piotr Młynarczyk, Maja Rzymska, Teresa Auguścik, Bogusław Noga, Bogdan Bulandra, Jacek Kramarz, Grzegorz Tarkowski, Adam Pienio, Damian Karmazyn, Piotr Baryga, Marcin Deres.