



Odbiór prac budowlanych jest bardzo ważnym etapem każdej budowy. Dzięki procedurom kontrolnym inwestor ma pewność, że jego dom został wykonany zgodnie ze wszystkimi wymogami technicznymi.

Aby inwestor mógł szybko zamieszkać w nowym domu powinien wiedzieć, jak należy przeprowadzić odbiór prac budowlano-instalacyjnych (po zakończeniu całej budowy lub jej etapów), a także poznać formalne wymagania dotyczące tego procesu.

#### **Odbiór poszczególnych etapów budowy**

Przy podpisywaniu umowy z firmą wykonawczą warto uwzględnić kwestię odbiorów poszczególnych etapów budowy. Takie rozwiązanie zapewni inwestorom większy komfort współpracy z fachowcami i kontrolę nad przebiegiem prac oraz terminami. Jak wygląda odbiór „etapowy”?

– *Protokół odbioru prac podpisuje kierownik budowy, często w obecności inwestora. Wtedy na podstawie pozytywnej weryfikacji odbiorów „częściowych” inwestor wypłaca ekipie wykonawczej pewną transzę za wykonanie poszczególnych prac* – tłumaczy **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkowic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Podstawowymi kryteriami dokonania odbioru są prawidłowe wykonawstwo oraz brak usterek. Stwierdzenie nieprawidłowości w wykonaniu skutkuje wyznaczeniem kolejnego odbioru prac, po usunięciu wskazanych wcześniej usterek.

#### **Procedury przy odbiorze końcowym**

Zakończenie budowy należy zgłosić do lokalnego organu nadzoru budowlanego. Aby dokonać finalnego odbioru prac budowlanych, inwestor powinien złożyć do odpowiedniej instytucji szereg dokumentów.

– *Podstawowym elementem jest oryginał dziennika budowy wraz z oświadczeniem kierownika budowy, że inwestycja została zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami techniczno-budowlanymi* – mówi **Ryszard Babik z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

– *Jeśli w trakcie budowy wykonane zostały nieistotne zmiany w konstrukcji budynku, kierownik budowy jest zobowiązany dołączyć również rysunki zamienne – uzupełnia Iwona Dawid z zielonogórskiej pracowni projektowej FORUM, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.* – *Szkice te dokumentują, w jaki sposób realizacja budynku została zmodyfikowana w stosunku do zatwierdzonego przez starostwo projektu* – dodaje **Iwona Dawid.**

Inwestor powinien pamiętać, że istotne zmiany wymagają – przed przystąpieniem do tych robót – zatwierdzenia projektu zamiennego w organie, który wydał pozwolenie na budowę.

Kolejnym dokumentem niezbędnym przy dokonywaniu odbiorów jest mapa z inwentaryzacją geodezyjną

powykonawczą. Tworzy ją geodeta, który nanosi wykonane obiekty na mapę zasadniczą (np. nowe budynki czy sieci mediów). Ponadto wymagane jest również przeprowadzenie odbioru kominiarskiego, wykonanie pomiarów ochronnych sieci/wewnętrznej instalacji elektrycznej oraz spisanie protokołów badań i sprawdzeń, dotyczących instalacji wewnętrznych i przyłączy do budynku.

– *Jeśli w ciągu 21 dni od daty zgłoszenia zakończenia budowy nie zostaną przedstawione zastrzeżenia lub uwagi, wtedy inwestor może zacząć użytkowanie budynku* – mówi **Ryszard Babik z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

Ta procedura dotyczy obiektów, w przypadku których nie jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, a jedynie zgłoszenie zakończenia robót budowlanych. Informację, o tym, czy obiekt podlega wymogowi zgłoszenia zakończenia robót inwestor znajdzie w decyzji pozwolenia na budowę. Pozwolenie na użytkowanie jest bardziej sformalizowanym trybem, gdyż wymaga obowiązkowego odbioru i wizyty na budowie przedstawiciela odpowiedniego szczebla organu nadzoru budowlanego oraz wymaga wydania decyzji administracyjnej w sprawie pozwolenia na użytkowanie.

W przypadku trybu zgłoszenia zakończenia prac organ nadzoru budowlanego wydaje również dokument stwierdzający brak zastrzeżeń w kwestii możliwości użytkowania budynku.

– *Potwierdzenie z urzędu jest niezbędne przy zameldowaniu, nadaniu numeru budynku, wpisaniu nieruchomości budynkowej do ksiąg wieczystych oraz do obniżenia opłat za energię elektryczną z taryfy budowlanej na mieszkaniową. Może być także przydatne w kwestiach kredytowych. Niektóre banki, mając zabezpieczenie w postaci pełnowartościowej nieruchomości zabudowanej, obniżają od momentu wpisu w księdze wieczystej budynku stopy procentowe* – wylicza **Ryszard Babik z Pracowni Projektowej ARCO z Nowej Rudy, Ekspert Budowy SILKA YTONG.**

### **Odbiór instalacji wewnętrznych**

Odbiór instalacji wewnętrznych wiąże się z dopełnieniem wymagań formalnych, a więc przede wszystkim wypełnieniem odpowiedniego protokołu.

– *W protokole określony jest rodzaj materiału, z którego zostały wykonane dane instalacje wewnętrzne. Dokument potwierdza także, że instalacje wewnętrzne zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami* – wyjaśnia **Bożena Czarnecka z Pracowni Projektowej Piramida z Krapkovic, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.**

Firma wykonująca instalacje najczęściej przeprowadza odbiory we własnym zakresie. W takim przypadku koszt jest wliczony w cenę całej usługi. Wyjątkiem jest odbiór wewnętrznej instalacji gazowej, którego dokonuje dysponent tego medium.

Jeśli instalacja jest wykonywana w tak zwanym systemie gospodarczym, wtedy inwestor powinien zatrudnić osobę, która nadzoruje prace związane np. z elektryką. Najczęściej taka osoba wykonuje potem niezbędne badania, pomiary i sprawozdania, a także sporządza protokół odbioru instalacji wewnętrznej.

### **Zakończenie budowy – o czym należy pamiętać?**

W ustawie Prawo Budowlane znajduje się zapis, że każdy budynek lub lokal mieszkalny oddawany do użytku, podlegający sprzedaży lub wynajmowi musi posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (certyfikat energetyczny). Dokument ten określa zachowanie budynku ze względu na zużycie energii, wskazuje źródła energii i to, na co jest zużywana, czyli jak duże jest zużycie energii na metr kwadratowy użytkowej powierzchni budynku. Lista osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej jest dostępna na stronie Ministerstwa Infrastruktury.

– *Kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku inwestor powinien dołączyć do zgłoszenia o zakończeniu*

*budowy. Brak tego świadectwa spowoduje odrzucenie zgłoszenia zakończenia budowy, co oznacza, że inwestor nie będzie mógł zamieszkać w swoim domu zgodnie z prawem – mówi Danuta Piotrowska z olsztyńskiej firmy Twoja Budowa, Ekspertka Budowy SILKA YTONG.*

Warto więc pamiętać, aby skompletować wszystkie wymagane dokumenty do złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy: wszystkie protokoły badań, sprawdzeń i odbiorów, dziennik budowy, kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, mapę ilustrującą wyniki powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej oraz oświadczenia kierownika budowy – potwierdzające, że obiekt został wykonany zgodnie z projektem, warunkami pozwolenia i obowiązującymi przepisami oraz deklarujące uporządkowanie placu budowy.

Dopełnienie formalności i współpraca z solidnymi wykonawcami pozwoli inwestorowi przeprowadzić proces odbioru prac na budowie w sposób sprawny i zgodny z zakładanymi terminami. Natomiast dokonywanie odbioru po każdym etapie prac sprawi, że przyszli mieszkańcy mogą być spokojni o wynik weryfikacji przy odbiorze końcowym. Warto już na etapie ustaleń z ekipą wykonawczą poznać warunki oraz odpowiednio zaplanować odbiór prac, wtedy inwestor będzie mógł szybciej zamieszkać w swoim wymarzonym domu.

Porady ekspertów na tematy związane z odbiorem prac na budowie dostępne są na:

<http://www.youtube.com/watch?v=HUyp8CvnPPo&feature=youtu.be>

Zachęcamy do oglądania i korzystania z doświadczenia specjalistów!



Obiekt referencyjny SILKA YTONG



Obiekt referencyjny SILKA YTONG

---

**Firma XELLA Polska Sp. z o.o.** oferuje produkty marki YTONG, YTONG MULTIPOR, YTONG ENERGO i SILKA, stosowane w budownictwie mieszkaniowym. Produkcja materiałów odbywa się w 11 nowoczesnych zakładach na terenie całej Polski. Sprzedaż firma Xella prowadzi poprzez sieć dystrybucji na terenie całego kraju oraz w krajach takich jak: Litwa, Łotwa, Ukraina, obwód Kaliningradzki. W grupie zatrudnionych jest około 700 osób.

Więcej informacji w serwisach: [www.ytong-silka.pl](http://www.ytong-silka.pl), [www.budowane.pl](http://www.budowane.pl), [www.akademiamurowania.pl](http://www.akademiamurowania.pl), [www.miastonoca.budowane.pl](http://www.miastonoca.budowane.pl), <http://www.termodom.pl/termodompasywny/>, <http://sklep.xella.pl>, [www.inspiracje.budowane.pl](http://www.inspiracje.budowane.pl), [www.multipor.budowane.pl](http://www.multipor.budowane.pl) oraz na blogach: <http://blog.xella.pl/budujemy>, [www.ZdrowaBudowa.pl](http://www.ZdrowaBudowa.pl).

**Xella Polska**

[Więcej informacji z firmy Xella Polska \( PRESS BOX\)](#)