

ARTYKUŁ:

„DZIENNIK BUDOWY- PODSTAWY PRAWNE ”

**DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
BIEGLY SĄDOWY
WYKŁADOWCA
KATEDRA BUDOWNICTWA
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA
W KATOWICACH
wstmichalik@biurokonstruktor.com.pl**

Zgodnie z art. 45. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót i jest wydawany odpłatnie przez właściwy organ.

Oznacza to, iż wszystkie wpisy w nim dokonane korzystają z domniemania zgodności z prawdą, dopóki inna osoba nie udowodni, że jest inaczej (tzw. domniemanie prawdziwości). Tak więc, jeżeli ktoś twierdzi, iż wpis do dziennika budowy jest niezgodny z rzeczywistością i zawiera nieprawdziwe informacje musi to udowodnić. Podobnie, jeżeli chcemy zakwestionować fakt, że wpis dokonany przez jednego z uczestników procesu budowlanego, np. kierownika budowy został przez niego w rzeczywistości poczyniony. Musimy wówczas wykazać, że wpis został dokonany przez inną osobę, niż ta, która została wskazana w treści dziennika budowy.

1. Dziennik budowy winien stanowić rzetelne i uczciwe odzwierciedlenie całego procesu budowlanego, począwszy od udokumentowania chwili wejścia na plac budowy, chronologii wykonywanych prac, (w tym także ich odbiorów), usuwania ewentualnych wad i usterek stwierdzonych w protokołach odbioru, aż do całkowitego zakończenia realizacji inwestycji. Zagwarantuje nam to bezpieczeństwo prawne w sytuacji sporów mogących zaistnieć na tle np. rozliczeń między stronami. Będziemy w stanie odeprzeć ewentualne zarzuty związane z terminowością przekazania terenu budowy, rozpoczęcia i zakończenia prac i wszelkich innych istotnych okoliczności, których zaistnienie lub brak stanowi podstawę sporu.

2. Kto może dokonywać wpisów w dzienniku budowy?

Do dokonywania wpisów w dzienniku budowy upoważnieni są:

- inwestor,
- inspektor nadzoru inwestorskiego,
- projektant,
- kierownik budowy,
- kierownik robót budowlanych,
- osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy,

- pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie ? w ramach dokonywanych czynności kontrolnych.

Wszystkie te osoby dokonując wpisu w dzienniku są zobowiązane do uzupełnienia: daty, swoich danych (imię, nazwisko, pełniona funkcja) i podpisu. Pracownicy organów nadzoru budowlanego mają obowiązek potwierdzenia każdorazowo, wpisem do dziennika budowy, swojej obecności na terenie budowy.

Dziennik budowy musi zawsze znajdować się na terenie budowy, ponieważ każda upoważniona osoba powinna mieć zawsze możliwość dokonania w nim wpisu. Za prawidłowe prowadzenie dziennika budowy, a także za jego stan i właściwe przechowywanie odpowiedzialny jest kierownik budowy. Pragnę zwrócić uwagę że wykonawcy i podwykonawcy nie są uprawnieni do wpisów do dziennika budowy.

3. W jaki sposób dokonywać wpisów w dzienniku budowy?

Dziennik budowy stanowi zeszyt formatu A-4, którego strony są ponumerowane, w celu dokonywania wpisów chronologicznie. Strona tytułowa winna zawierać dane dotyczące:

- numeru dziennika budowy (nadanego przez organ),
- daty wydania dziennika budowy,
- liczby stron dziennika budowy,
- danych personalnych inwestora,
- danych dotyczące budowy (adres, rodzaj budowy),
- numeru i daty wydania pozwolenia na budowę.

Strony w dzienniku budowy są podwójne, co umożliwia tworzenie kopii. Poszczególne strony dziennika, powinny zostać opatrzone pieczęcią organu wydającego ten dokument. Na pierwszej stronie dziennika budowy należy zawsze opisać wykonawcę oraz osobę pełniącą funkcję inspektora nadzoru budowlanego, udokumentowując jednocześnie posiadane przez nią uprawnienia budowlane i podpisy, które są dowodem przyjęcia na siebie odpowiedzialności.

Kolejne strony przeznaczone są już wyłącznie na dokonywanie wpisów odnoszących się do przebiegu prac budowlanych.

Wpisów w dzienniku budowy dokonuje się w sposób trwały i czytelny na oryginałach i kopiach stron. Przy ich umieszczaniu w dzienniku budowy musimy zadbać o ich chronologię oraz o to by dokonanie w nich późniejszych uzupełnień nie było możliwe. Wpisów powinno dokonywać się na bieżąco, wraz z postępem prac budowlanych. Jeśli zaistnieje konieczność wprowadzenia poprawek do dokonanych już wpisów, należy niewłaściwy tekst skreślić w sposób umożliwiający jego odczytanie i wprowadzić właściwą treść, z uzasadnieniem wprowadzonej zmiany.

Skreślenia i poprawki są dokonywane w formie wpisu do dziennika budowy. Dokonywanie wpisów na odwrocie ponumerowanych stron jest zabronione.

4. Co zrobić w przypadku utraty dziennika budowy?

W przypadku zagubienia lub zniszczenia dziennika budowy trzeba fakt ten zgłosić w Urzędzie i wystąpić o wydanie nowego, przedkładając wymagane dokumenty:

- oświadczenie inwestora, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, o zagubieniu lub kradzieży dziennika budowy,
- oryginał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę/rozbiórkę,
- oświadczenie kierownika budowy o tym, iż prace nie zostały przerwane na czas dłuższy niż 2 lata.

O zaistniałym fakcie zostaje powiadomiony nadzór budowlany, który może przeprowadzić kontrolę i wyciągnąć konsekwencje wobec osób winnych zaniedbań. W przypadku innych zaniedbań - za dokonywanie wpisów niezgodnych ze stanem faktycznym, kierownikowi budowy grozi kara ograniczenia wolności albo jej pozbawienia do lat 5, nałożenia grzywny oraz może stracić uprawnienia budowlane. Oryginał dokumentu po zakończeniu budowy wraz z innymi niezbędnymi dokumentami składa się w Urzędzie, który wydał pozwolenie na budowę. Natomiast strony z perforacją pozostają dla inwestora.

5. Należy podkreślić, iż dziennik budowy jest urzędowym dokumentem, w którym zapisuje się cały przebieg robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności, które miały miejsce podczas wykonania prac. Dziennik budowy, w rozumieniu wynikającym z treści art. 76 kodeksu postępowania administracyjnego sporządzony w przepisanej formie przez powołane do tego podmioty, stanowi dowód tego, co zostało w nim stwierdzone.

6. O mocy dowodu zupełnego przyznanego dziennikowi budowy decyduje sposób jego prowadzenia, który powinien być zgodny z wymaganiami i ustaleniami zawartymi w odpowiednich przepisach prawa. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Niestety wielu kierowników budowy nie prowadzi dziennika na bieżąco i wypełnia go dopiero po zakończeniu robót. Jest to działanie nie tylko wbrew prawu, ale także wbrew interesom inwestora. Po zakończeniu prac niejednokrotnie trudno jest stwierdzić prawidłowość wykonanych prac, jak chociażby ilość warstw wylanej posadzki. Inwestor, który „przymyka oko” na wady w budowie, działa na własną szkodę. W razie wadliwego wykonania robót dziennik budowy może być jednym z ważniejszych dowodów w sporze z wykonawcą. Jest też kluczowym dokumentem potwierdzającym wykonanie robót zgodnie z przepisami i pozwoleniem.

7. Za dokonywanie niezgodnych z rzeczywistością wpisów, a zatem za poświadczanie nieprawdy w urzędowym dokumencie, kierownik budowy naraża się na odpowiedzialność dyscyplinarną i karną. Może stracić uprawnienia budowlane, a także w zależności od wagi dokonanych naruszeń podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, a nawet karze pozbawienia wolności do 5 lat. Osoby, które mu w tym pomagają lub namawiają, odpowiadają za współudział w przestępstwie.

Ponadto w grę wchodzi tzw. odpowiedzialność kontraktowa za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Możemy się domagać:

- rękojmi, czyli usunięcia wad domu – jednakże musimy wskazać, które roboty zostały zrobione źle ma zostać naprawione,
- zapłacenia kary umownej, pod warunkiem, że taka klauzula została zawarta w umowie podpisanej z kierownikiem,
- realizacji naszych uprawnień z gwarancji - jeśli kierownik budowy nam taką gwarancję dał, odszkodowania na podstawie art. 471 i nast. kodeksu cywilnego.

8. Odpowiedzialność karna czy majątkowa nie będzie wykluczać odpowiedzialności zawodowej kierownika budowy dlatego możemy jednocześnie domagać się odszkodowania i na przykład upomnienia dla kierownika.