

## 4.1. Odbiór robót budowlanych

---

### KIEDY INWESTOR MA OBOWIĄZEK ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Jak wynika z art. 647 Kodeksu cywilnego, przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Odbiór robót budowlanych należy zatem do podstawowych obowiązków inwestora. Jednocześnie, jeżeli w umowie nie postanowiono inaczej, inwestor jest zobowiązany na każde wezwanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia (na podstawie art. 654 Kodeksu cywilnego).

---

Umowa o roboty  
budowlane

Obowiązki inwestora można więc podzielić na obowiązki związane z przygotowaniem robót budowlanych (odsyłając do szeroko rozumianego prawa budowlanego), a w końcu obowiązki związane z odebraniem obiektu i zapłatą umówionego wynagrodzenia.

---

Obowiązki  
inwestora związane  
z odbiorem robót

W sytuacji gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych i brak jest wad istotnych, inwestor jest zobowiązany do ich odbioru – zarówno w przypadku umowy o dzieło, jak i w przypadku umowy o roboty budowlane. W protokole z czynności odbioru, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualnego wykazu wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania. Inwestor może natomiast skutecznie dochodzić usunięcia wad w oparciu o przepisy dotyczące rękojmi za wady, jednak to jego uprawnienie nie wpływa na obowiązek odbioru i zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. akt: I ACa 689/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt: I ACa 1720/16).

Warto też zwrócić uwagę na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 kwietnia 2017 r. (sygn. akt: I ACa 857/16), w którym sąd stwierdził: *projekt i zasady wiedzy technicznej stanowią kompromis między tym, co możliwe i konieczne w budownictwie, uwzględniają interes publiczny i prywatny użytkownika, dlatego stanowią kryterium dopuszczalności modyfikacji wymagań odnośnie do jakości takiego obiektu jak dom jednorodzinny. Budynek wzniesiony zgodnie z tymi wymaganiami, jeżeli projekt nie miał istotnych wad, nadaje się do użytkowania, natomiast ogólnikowe wykluczenie istnienia jakiegokolwiek wady w chwili oddania budynku zwykłego użytku naruszałoby równowagę między inwestorem a wykonawcą, pozostawiając tego ostatniego w niepewności odnośnie do wynagrodzenia oraz zwrotu poniesionych wydatków.*

**Obowiązek odbioru  
robót – orzecznictwo SN**

*Skoro na żądanie wykonawcy zleceniodawca ma obowiązek dokonywać nawet częściowego odbioru robót, to tym bardziej na żądanie tego wykonawcy ma on także obowiązek dokonania odbioru końcowego, a sporządzony protokół służy stwierdzeniu, czy i w jakim zakresie oraz z jaką starannością zobowiązanie wykonawcy zostało wykonane. Skuteczne może być nawet dokonanie faktycznego odbioru bez sporządzania formalnego protokołu. W świetle art. 647 k.c. odbiór należy do obowiązków zleceniodawcy i nie może być uzależniony od braku wad bądź usterek, bowiem przepis odwołuje się do „odbioru robót”, a nie „bezusterkowego odbioru robót”. Z chwilą obioru robót przedmiotu umowy realizuje się prawo wykonawcy do żądania wypłaty wynagrodzenia i prawa tego nie niweczy, co do zasady, stwierdzenie zauważonych usterek.*

Kwestia obowiązku odebrania obiektu budowlanego przez inwestora była również poruszana w orzecznictwie Sądu Najwyższego, m.in. w wyroku z dnia 22 czerwca 2007 r. (sygn. akt: V CSK 99/07), który wskazał: *inwestor ma obowiązek odbioru obiektu budowlanego wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek.*

Stanowisko to Sąd Najwyższy potwierdził w wyroku z dnia 21 kwietnia 2017 r. (sygn. akt: I CSK 333/16): *obowiązku odbioru robót przez inwestora nie można sprowadzać do sytuacji, w której odebranie ma dotyczyć wyłącznie obiektu całkowicie wolnego od wad. Samo użycie innego od przewidzianego w umowie (załączonym do niej projekcie) materiału do wykonania części robót budowlanych przesądza automatycznie o tym, że wykonany obiekt ma wady istotne. Nie jest bowiem wyłączone, że użyty do wykonania robót materiał inny od przewidzianego w umowie ma takie same lub zbliżone cechy trwałości, funk-*

*cyjności czy estetyki, co materiał przewidziany w umowie. Ocenę rodzaju wady spowodowanej użyciem materiału innego niż przewidzianego w umowie o roboty budowlane należy więc odnieść do całego obiektu będącego przedmiotem umowy oraz jego cech zakładanych w umowie.*

Z niewykonaniem zobowiązania z umowy o roboty budowlane (umowy o dzieło) mamy do czynienia tylko wówczas, gdy roboty budowlane nie zostały wykonane w ogóle bądź gdy wada jest tego rodzaju, że uniemożliwia normalne wykorzystanie rezultatu robót lub odbiera im cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając ich wartość – w takim przypadku inwestor może odmówić odbioru obiektu budowlanego.

**Niewykonanie  
zobowiązania z umowy  
o roboty budowlane**

Z orzecznictwa sądowego wynika więc jednoznacznie, że zgłoszenie robót do odbioru aktualizuje obowiązek przystąpienia przez inwestora do czynności odbiorowych. Inwestor od dokonania tej czynności może się uchylić, ale tylko poprzez wskazanie obiektywnie istniejących i osadzonych w treści umowy bądź w przepisach prawa przyczyn, czyniących to zgłoszenie nieskutecznym. Istnienie nawet licznych uchybień w wykonanym obiekcie budowlanym co do zasady nie stanowi podstawy do odmowy jego przyjęcia, tylko do ich zgłoszenia wykonawcy i skorzystania z uprawnień, jakie daje rękojmia, gwarancja lub treść zawartej umowy (np. w zakresie kary umownej za wady). Jedynie takie wady, które uniemożliwiają korzystanie z obiektu i świadczą o braku zakończenia prac, dają podstawę do odmowy przyjęcia przedmiotu robót.

Przez wykonanie robót budowlanych należy bowiem rozumieć taką sytuację, gdy roboty zostały wykonane zgodnie z zakresem przedmiotowym umowy, na co nie ma wpływu ewentualne posiadanie przez te roboty nieistotnych wad, usterek i niedoróbek. Przepis art. 647 Kodeksu cywilnego nie stanowi o tym, że odbiór robót odnosi się tylko do robót wykonanych w całości i bez wad, a zatem nie znajduje żadnego uzasadnienia stanowisko, że odbiór następuje tylko wtedy, gdy roboty zostały wykonane w całości i nie mają żadnych wad, czyli nastąpił odbiór „skuteczny”. Gdyby zaakceptować takie stanowisko, odbiory robót przeciągałyby się w czasie, a nierzadko nigdy nie dochodziłyby do skutku.

**Wykonanie robót  
budowlanych  
podstawą odbioru**

W odniesieniu do odpowiedzialności inwestora względem podwykonawcy należy wskazać, że nie jest ona uzależniona od przeprowadzenia odbioru prac przez generalnego wykonawcę – taki warunek z niczego nie wynika. Należy zresztą zauważyć, że często odpowiedzialność inwestora aktualizuje

**Odpowiedzialność  
inwestora względem  
podwykonawcy  
a odbiór robót**

się w razie zaprzestania działalności generalnego wykonawcy, które będzie czynić niemożliwym przeprowadzenie odbioru – w zasadzie odbiór w ogóle nie warunkuje odpowiedzialności za wynagrodzenie należne z umowy o roboty budowlane. Przeprowadzenie odbioru prac jest obowiązkiem inwestora, a w przypadku umowy podwykonawczej – generalnego wykonawcy. Niewykonanie tych czynności nie może pozbawiać prawa do wynagrodzenia niezależnie od zapisów umownych. Zapisy te mają na celu stworzenie pełnej i rzetelnej dokumentacji prac i ich zakresu, a nie generowanie nieprzewidzianych prawem warunków spełnienia świadczenia wzajemnego. Oczywiście, w razie niewykonania prac bądź ich istotnych wad zamawiający zasadnie odmówi przystąpienia do odbioru, a wykonawca nie uzyska prawa do wynagrodzenia. Jednak relacja przyczynowa występuje tutaj między wadami lub brakami w przedmiocie robót i odmową zapłaty, a nie między nie przystąpieniem do odbioru i odmową zapłaty.

## PRAWO BUDOWLANE W KWESTII ODBIORÓW ROBÓT

Zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu

Kierownik budowy powinien pamiętać o obowiązku wynikającym z art. 22 pkt 7 ustawy Prawo budowlane – do podstawowych jego obowiązków należy 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.

Jednocześnie (zgodnie z art. 43 ust. 3 ustawy Prawo budowlane) obiekty lub elementy obiektów budowlanych ulegające zakryciu, wymagające geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obejmującej ich położenie na gruncie, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.

Obowiązek dokonania odbioru robót zanikających

Niedokonanie odbioru robót zanikających powoduje obowiązek ich powtórzenia, chyba że wykonawca dysponuje środkami technicznymi, które pozwolą potwierdzić zgodność z projektem i jakość wykonania tych robót bez potrzeby ich odsłonięcia. Natomiast przeoczenie inwentaryzacji i odbioru robót zakrywanych stanowi rażące naruszenie przepisów prawa budowlanego i powoduje obowiązek odkrycia tych robót celem sprawdzenia ich zgodności z projektem i zasadami wiedzy technicznej, naniesienia ich położenia w dokumentacji geodezyjnej, a następnie przywrócenia ich do stanu zgodnego z projektem. W przypadku zaniechania prób i sprawdzeń

przewidzianych na wcześniejszych etapach robót budowlanych wykonawca ponosi ryzyko ich negatywnego wyniku na etapie odbioru końcowego.

Wszystkie te czynności muszą być odnotowane w dzienniku budowy.

## **DOKUMENTACJA I OSOBY UPRAWNIONE DO ODBIORU**

Odbiór budynku dokonywany jest na podstawie protokołu, w którym stwierdza się wykonanie obiektu budowlanego oraz wskazuje się ewentualne zastrzeżenia co do jego stanu, jakości robót, a także umieszcza się wykaz stwierdzonych wad wraz z terminami ich usunięcia lub „oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze”.

Odbiór stanowi dwustronną czynność prawną związaną ze sprawdzeniem wykonanego obiektu budowlanego i prowadzącą do przekazania tego obiektu inwestorowi, a także wywołującą inne skutki prawne, w szczególności w zakresie przedawnienia roszczeń związanych z wykonaniem umowy oraz uprawnień z tytułu rękojmi za wady budynku.

Protokół odbioru robót budowlanych stanowi potwierdzenie przez inwestora wykonania robót budowlanych i jest następnie dla wykonawcy podstawą do żądania wynagrodzenia. Nie powinno się absolutyzować roli protokołu odbioru robót budowlanych. Sporządzenie i podpisanie protokołu odbioru robót budowlanych uzasadnia bowiem jedynie domniemanie, że zostały one wykonane zgodnie z umową, ale jest to domniemanie, które można obalić przez wykazanie, że umowa została wykonana nienależycie. Protokół dokonania odbioru robót budowlanych stanowi dowód spełnienia świadczenia przez wykonawcę, ale nie jest to dowód wyłączny. W przypadku uchybień związanych z odbiorem robót wykonawca może wykazywać okoliczność ich wykonania także przy użyciu innych środków dowodowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lutego 2016 r., sygn. akt: I ACa 647/15).

**Protokół odbioru  
robót budowlanych**

Protokoły odbiorów częściowych i końcowych wchodzi w skład dokumentacji budowy, razem z pozwoleniem na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennikiem budowy, a także rysunkami i opisami służącymi realizacji obiektu, operatami geodezyjnymi i książką obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennikiem montażu.

Operaty geodezyjne i powykonawcze pomiary geodezyjne stanowią załączniki do dziennika budowy (czynności geodezyjne są wpisywane do dziennika budowy niezależnie od sporządzenia szkiców geodezyjnych).

#### Protokoły odbiorów częściowych i końcowych

Odbiory robót budowlanych (zarówno częściowe jak i końcowy), powinny być potwierdzone wpisem do dziennika budowy. Jeśli protokoły odbioru robót wymagają szczegółowego opisu czynności i wniosków pokontrolnych, protokół może być spisany na oddzielnych arkuszach i połączony trwale z dziennikiem budowy.

Uprawniony do dokonania odbioru jest inwestor, jako bezpośredni uczestnik procesu budowlanego, jednak przez powołanie inspektora nadzoru inwestorskiego udziela mu pełnomocnictwa do reprezentowania inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 25 pkt 1 ustawy Prawo budowlane). Oznacza to, że w sprawach technicznych w imieniu inwestora wypowiada się powołany inspektor nadzoru inwestorskiego.

#### Osoby uprawnione do dokonania odbioru

Należy jednak podkreślić, że w imieniu inwestora odbioru dokonywać mogą tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Pozostałe osoby (np. geodeci, osoby z uprawnieniami zawodowymi do obsługi i eksploatacji urządzeń) pełnią jedynie funkcje pomocnicze bez względu na ich prawo do dokonywania wpisów do dziennika budowy lub dziennika montażu.

Osoby uprawnione do pełnienia samodzielnych czynności technicznych w budownictwie mogą uczestniczyć w danej budowie wyłącznie po wpisaniu ich do dziennika budowy i potwierdzeniu przyjęcia na siebie obowiązków własnoręcznym podpisem pod wpisem do dziennika (art. 45 ust. 2 ustawy Prawo budowlane) – każda zmiana tych osób wymaga odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy.

### **ODBIORY CZĘŚCIOWE**

Zgodnie z art. 654 Kodeksu cywilnego w braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.

Celem tego przepisu jest zapewnienie wykonawcy możliwości otrzymania wynagrodzenia w miarę postępu prowadzonych prac. Przyjęcie w umowie o roboty budowlane określonego w art. 654 Kodeksu cywilnego sposobu częściowego rozliczenia robót nie powoduje zmiany zobowiązań stron tej umowy. Przedmiotem zobowiązania wykonawcy jest oddanie całości obiektu, a nie jego poszczególnych części, zaś przedmiotem zobowiązania inwestora jest odebranie całego obiektu, jego całościowe rozliczenie i zapłata całego umówionego wynagrodzenia.

Odbiór częściowy i zapłata części wynagrodzenia nie rozlicza stron z odpowiedzialnej części robót ze skutkiem wygaśnięcia w tej części ich zobowiązań i nie pozbawia ich możliwości całościowego rozliczenia robót po oddaniu całości obiektu przez wykonawcę i przyjęciu przez inwestora bądź po definitywnym zakończeniu stosunku prawnego przed wykonaniem całości robót. Końcowe rozliczenie robót może obejmować już odebrane i rozliczone prace, a inwestor oraz wykonawca mogą przy tym rozliczeniu korygować swoje stanowisko co do już dokonanych rozliczeń częściowych. Nie można więc częściowego rozliczenia robót dokonywanego po oddaniu części robót w rozumieniu art. 654 Kodeksu cywilnego traktować jako wygaśnięcia zobowiązania w tej części.

---

Odbiór częściowy robót

Odbiór częściowy robót i zapłata za nie wynagrodzenia nie oznacza definitywnego ich rozliczenia. Należy jednak zaznaczyć, że jeżeli do końcowego rozliczenia robót nie dojdzie, nie oznacza to, że wykonawcy nie przysługuje żadne wynagrodzenie za prace wykonane. Byłoby tak w przypadku, gdyby nie przedstawiały one żadnej wartości ze względu na ich bardzo złą jakość albo były nieprzydatne z innych, obiektywnie ocenianych przyczyn. Przyjmowanie kolejnych części budynku (obiektu budowlanego) nie ma charakteru ostatecznego z tego względu, że zawsze konieczna jest późniejsza ocena całego, gotowego już rezultatu robót budowlanych. Zapłata wynagrodzenia za roboty budowlane ma zawsze charakter świadczenia jednorazowego, a więc także wtedy, gdy jego zapłata następuje częściami – w związku z przyjmowaniem kolejnych części robót budowlanych. Przepis art. 654 Kodeksu cywilnego reguluje zagadnienie finansowania robót w toku i nie chodzi w nim o odbiór kwitujący wykonawcę z odpowiedzialnej części robót ze skutkiem wygaśnięcia w tej części zobowiązania, a chodzi o potwierdzenie przez inwestora faktu ukończenia pewnego zakresu robót w celu umożliwienia zapłaty odpowiedzialnej części wynagrodzenia. Nie można zatem uznać, że wobec zapłacenia przez inwestora części wynagrodzenia, także na podstawie faktur częściowych, tę część robót należy uznać za rozliczoną.

---

Rozliczenie robót dokonywane po oddaniu części robót

## ODBIORY I PRZEJĘCIA ROBÓT REALIZOWANYCH NA PODSTAWIE WARUNKÓW FIDIC

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na różnice w pojęciach odbioru na gruncie ustawy Prawo budowlane a przejęcia robót w warunkach kontraktowych FIDIC.

Odbiór robót należy do obowiązków inwestora. Do odbioru robót inwestor przystępuje w następstwie zgłoszenia przez wykonawcę gotowości wykonanych robót do odbioru.

### Odbiór końcowy a przystąpienie do użytkowania budynku

Odbiór końcowy robót budowlanych nie uprawnia inwestora do przystąpienia do użytkowania obiektu. Użytkowanie jest możliwe po upływie terminu na wniesienie sprzeciwu przez właściwy organ Nadzoru Budowlanego wobec zawiadomienia o ukończeniu robót (lub po uzyskaniu zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu) albo po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, jeśli jest wymagane zgodnie z art. 55 ustawy Prawo budowlane.

Natomiast przejęciem robót w rozumieniu warunków kontraktowych FIDIC jest przypisana inżynierowi czynność potwierdzająca wykonanie robót zgodnie z kontraktem, polegająca na wystawieniu świadectwa przejęcia w ciągu 28 dni po przedłożeniu wniosku o jego wystawienie. Jeśli świadectwo nie będzie wystawione, a inżynier nie zgłosi zastrzeżeń, roboty uznaje się za przejęte.

### Przejęcie robót w rozumieniu warunków kontraktowych FIDIC

Przejęcie robót (w rozumieniu warunków kontraktowych FIDIC) uprawnia inwestora do ich użytkowania przed zakończeniem procesu inwestycyjnego.

Należy mieć więc na uwadze, że uprawnienie to może doprowadzić do naruszenia przepisów ustawy Prawo budowlane i w konsekwencji do podjęcia stosownych czynności przez Nadzór Budowlany – w przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55 ustawy Prawo budowlane organ Nadzoru Budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

Zgodnie z klauzulą 10.1 warunków kontraktowych FIDIC inwestor przejmuje roboty lub ich odcinki (rozumiane jako funkcjonalnie wyodrębnione



obiekty), wykonane zgodnie z kontraktem i jego zmianami, w drodze wystawienia świadectw przejęcia.

Wniosek o wystawienie świadectwa nie może być złożony wcześniej niż na 14 dni przed przewidywanym osiągnięciem przez zgłaszane roboty gotowości do ich przejęcia.

Świadectwo przejęcia

Świadectwo wystawia się w terminie do 28 dni od złożenia wniosku wykonawcy. Inżynier w tym terminie powinien wystawić świadectwo zawierające:

- datę ukończenia robót,
- oświadczenie o ich wykonaniu zgodnie z kontraktem i jego zmianami,
- określenie zakresu zaległych robót lub wad, które nie wpływają na użytkowanie przejętych obiektów w zgodzie z zamierzonym sposobem użytkowania.

W przypadku odrzucenia wniosku inżynier jest zobowiązany określić zakres robót niezbędnych do usunięcia niezgodności przedmiotu przejęcia z kontraktem oraz wykrytych usterek uniemożliwiających użytkowanie przejmowanych obiektów lub ich części zgodnie z przeznaczeniem. Po ukończeniu tych robót wykonawca może ponownie złożyć wniosek o wystawienie świadectwa przejęcia.

Na podstawie klauzuli 10.2 warunków kontraktowych FIDIC inżynier może wystawiać odrębne świadectwa przejęcia dla każdej części robót stałych.

Świadectwa przejęcia odcinków lub części robót

W tym przypadku przed wystawieniem świadectwa przejęcia inwestor jest uprawniony jedynie do czasowego użytkowania wykonanych robót w sposób uzgodniony między stronami lub przewidziany kontraktem.

Przejęcie robót częściami nie zwalnia wykonawcy z przeprowadzenia prób końcowych, które powinny być ukończone przed upływem czasu na zgłaszanie wad. W sprawozdaniu z prób należy uwzględnić wpływ użytkowania robót przez inwestora na uzyskane wyniki, a jeżeli skutkiem przejęcia i użytkowania robót będą uszkodzenia i usterki, wykonawcy przysługuje roszczenie o zwrot kosztów ich usunięcia i zmianę terminów.

Świadectwa przejęcia odcinków lub części robót nie stanowią potwierdzenia, że wykonawca odtworzył powierzchnię gruntu lub inne powierzch-

nie świadczące o uporządkowaniu terenu budowy. Uporządkowanie tego terenu i przyległych nieruchomości powinno być stwierdzone w końcowym świadectwie przejęcia robót.

Świadectwa przejęcia robót nie są wymienione w dokumentach stanowiących dokumentację budowy zdefiniowanych w art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane. Należy je traktować jako odpowiedniki protokołów odbioru robót, które również nie uprawniają do użytkowania obiektów przez inwestora przed prawidłowym (zgodnym z przepisami ustawy Prawo budowlane) ukończeniem procesu budowlanego.

Przekazanie  
właścicielowi lub  
zarządcy dokumentacji  
budowy i dokumentacji  
powykonawczej

Zgodnie z art. 60 ustawy Prawo budowlane po zakończeniu budowy inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą (w tym protokoły odbiorów). Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Dokumentację budowy oraz dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania właściciel lub zarządca mają obowiązek przechowywać przez cały okres istnienia obiektu budowlanego.

#### **Podstawy prawne:**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.).

**Autor: Rafał Lewandowski**