

Nadzór inwestorski - kompletny przewodnik

Czym jest, kiedy jest obowiązkowy, ile kosztuje i jak wybrać inspektora. Opracowanie: jugis sp. z o.o.

Nadzór inwestorski to najtańsze ubezpieczenie jakości na budowie. Inspektor reprezentuje inwestora, a nie wykonawcę - kontroluje zgodność robót z projektem, normami i zasadami wiedzy technicznej, zanim błędy zostaną zakryte i staną się kosztownym problemem. Poniższy przewodnik wyjaśnia, czym jest nadzór inwestorski, kiedy jest obowiązkowy, jakie ma uprawnienia inspektor oraz jak go wybrać. Opracowano na bazie 30-letniego doświadczenia spółki jugis w Krakowie i Małopolsce.

Zasada nr 1: inspektor nadzoru działa w interesie inwestora. To on wykrywa wady robót zanikających (izolacje, zbrojenia, instalacje pod tynkiem), których po zakryciu nie da się już zweryfikować bez kucia.

1. Czym jest nadzór inwestorski

Nadzór inwestorski to forma kontroli procesu budowlanego sprawowana w imieniu i na rzecz inwestora przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Podstawą prawną są art. 18-27 ustawy Prawo budowlane. Inspektor nadzoru inwestorskiego jest niezależnym uczestnikiem procesu budowlanego - odrębnym od kierownika budowy, który działa po stronie wykonawcy.

Co obejmuje nadzór

- Kontrolę zgodności robót z projektem, pozwoleniem na budowę, przepisami i normami
- Sprawdzanie jakości wykonanych robót i wbudowanych materiałów
- Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu
- Udział w odbiorach częściowych i odbiorze końcowym
- Kontrolę rozliczeń budowy (weryfikacja obmiarów, protokołów, faktur)
- Potwierdzanie usunięcia wad i usterek

2. Kiedy nadzór inwestorski jest obowiązkowy

W większości inwestycji jednorodzinnych nadzór inwestorski jest dobrowolny, ale wysoce zalecany. Obowiązkowy staje się, gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nałoży taki wymóg w pozwoleniu na budowę - dotyczy to m.in. obiektów o większym stopniu skomplikowania lub szczególnym oddziaływaniu na otoczenie. Niezależnie od obowiązku, nadzór warto ustanowić zawsze, gdy inwestor nie ma wiedzy technicznej do samodzielnej kontroli wykonawcy.

- Obiekty wskazane w przepisach wykonawczych jako wymagające nadzoru
- Inwestycje finansowane kredytem z nadzorem bankowym

- Budowy realizowane przez nieznanego wcześniej generalnego wykonawcę
- Każda budowa, w której inwestor chce realnie kontrolować jakość i koszty

3. Obowiązki i uprawnienia inspektora nadzoru

Obowiązki

- Reprezentowanie inwestora na budowie w zakresie kontroli technicznej
- Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających
- Uczestnictwo w próbach i odbiorach instalacji oraz urządzeń technicznych
- Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad

Uprawnienia

- Wydawanie kierownikowi budowy poleceń wpisem do dziennika budowy
- Żądanie poprawek lub ponownego wykonania wadliwych robót
- Żądanie wstrzymania robót w razie zagrożenia lub niezgodności z projektem
- Żądanie dokonania prób i badań, także wymagających odkrycia robót

4. Inspektor nadzoru a kierownik budowy - różnice

Kryterium	Inspektor nadzoru inwestorskiego	Kierownik budowy
Czyje interesy reprezentuje	Inwestora	Wykonawcy
Kto powołuje	Inwestor	Wykonawca / inwestor
Główna rola	Kontrola jakości i zgodności	Organizacja i prowadzenie robót
Obecność na budowie	Kontrolna, okresowa	Stała, kierująca
Odpowiedzialność	Za rzetelność nadzoru	Za prawidłowe wykonanie robót

Jedna osoba **nie może** łączyć funkcji inspektora nadzoru i kierownika budowy na tej samej inwestycji - byłby to konflikt interesów.

5. Ile kosztuje nadzór inwestorski (orientacyjnie)

Wynagrodzenie inspektora ustala się indywidualnie. W praktyce stosuje się jeden z poniższych modeli. Podane wartości są wyłącznie poglądowe - dokładną wycenę zawsze ustala się dla konkretnej inwestycji.

Model rozliczenia	Zakres	Orientacyjnie
-------------------	--------	---------------

Procent wartości inwestycji	Pełny nadzór do odbioru końcowego	1-3% wartości
Ryczałt za etap	Wybrane odbiory i etapy	wg ustaleń
Stawka za wizytę / kontrolę	Pojedyncze kontrole i odbiory	wg cennika

Koszt nadzoru zwraca się wielokrotnie - jeden wykryty błąd konstrukcyjny lub instalacyjny potrafi przewyższyć całe wynagrodzenie inspektora.

6. Jak wybrać inspektora nadzoru - checklist pytań

- Czy posiada aktualne uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności?
- Czy jest członkiem właściwej izby inżynierów budownictwa (aktywne członkostwo)?
- Ile inwestycji w mojej kategorii nadzorował? (poproś o referencje)
- Czy posiada ubezpieczenie OC z tytułu wykonywanego zawodu?
- Jak często będzie pojawiał się na budowie i jak raportuje postęp?
- Czy obejmie kontrolą roboty zanikające przed ich zakryciem?
- Czy weryfikuje także rozliczenia i obmiary, nie tylko jakość?
- Czy jest niezależny od wykonawcy i generalnego wykonawcy?

7. Korzyści z nadzoru inwestorskiego

- Niezależna kontrola jakości - przed zakryciem błędów
- Ochrona budżetu - weryfikacja obmiarów i rozliczeń wykonawcy
- Mocniejsza pozycja w sporze z wykonawcą (wpisy w dzienniku budowy)
- Pewność zgodności z projektem, pozwoleniem i normami
- Spokój inwestora bez wiedzy technicznej

ZASTRZEŻENIE - MATERIAŁ INFORMACYJNY

Niniejsze opracowanie ma charakter wyłącznie edukacyjny i informacyjny. Stanowi ogólny wzór oraz poglądowe zestawienie dobrych praktyk i nie jest poradą prawną, techniczną ani indywidualną opinią rzeczoznawcy. Podane normy, przedziały kosztów, terminy i wymagania mają charakter orientacyjny, mogą ulegać zmianom i nie zastępują analizy konkretnego stanu faktycznego, projektu budowlanego ani obowiązujących przepisów. Przed podjęciem decyzji dotyczącej budowy, odbioru lub umowy zalecamy konsultację z uprawnionym specjalistą - inspektorem nadzoru inwestorskiego, kierownikiem budowy, rzeczoznawcą budowlanym lub prawnikiem. Spółka jugis nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte wyłącznie na podstawie niniejszego dokumentu.

Potrzebujesz nadzoru inwestorskiego w Krakowie lub Małopolsce?

Inżynier jugis z uprawnieniami obejmie Twoją budowę niezależną kontrolą jakości, odbierze roboty zanikające i zweryfikuje rozliczenia wykonawcy. Zadzwoń po indywidualną wycenę.

Telefon: **+48 882 774 450** • E-mail: biuro@nadzor-inwestorski.pl • jugis.pl

ul. św. Kingi 1A lok. 1, 30-528 Kraków • Generalny Wykonawca i nadzór inwestorski - Kraków i Małopolska