



PRZEWODNIK

DLA OSÓB ROZPOCZYNAJĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ

Wynajęcie/kupno budynku

Gdy decydujemy się na budowę, kupno lub wynajem budynku należy rozważyć, czy jest możliwe otrzymanie w danej lokalizacji wszystkich potrzebnych pozwoleń. Należy mieć na względzie między innymi przystosowanie budynku, w którym znajduje się nasz lokal.

- Należy sprawdzić czy planowana usługa lub działalność jest zgodna z zapisami obowiązującego miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego.
- Budynek, w którym znajduje się lokal, powinien posiadać decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dopuszczającą do użytkowania.
- Należy sprawdzić, czy będzie konieczność wystąpienia do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o odstępstwo w przypadku zaniżonej wysokości lokalu, braku oświetlenia naturalnego na stanowisku pracy lub zagłębienia pomieszczeń poniżej terenu.
- Jeśli planujemy sprzedaż alkoholu, należy sprawdzić, czy lokalizacja obiektu spełnia wstępnie wymogi na ten typ działalności (lokal nie powinien znajdować się w pobliżu placówek oświatowo-wychowawczych, wyznaniowych itp.).
- Szczególną uwagę należy zwrócić na stan i możliwości wentylacji obiektu gdyż, jak pokazuje praktyka ten temat jest często najtrudniejszy i najdroższy do rozwiązania.
- Kontakt z Inspekcją Sanitarną.

Faza projektowa

(Kontakt z projektantem)

W tej fazie przygotowujemy jest projekt budowlany obiektu (adaptacji lub zmiany sposobu użytkowania).

W skład pełnej dokumentacji budowlanej wchodzi następujące branże projektowe:

- Plan zagospodarowania terenu,
- Architektura,
- Technologia,
- Instalacja wentylacji mechanicznej,
- Instalacja wodno-kanalizacyjna,
- Instalacja Elektryczna.

Należy uzyskać decyzję:

- ***pozwolenia na budowę*** (nowy obiekt), ***lub***
- ***pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania*** (przy adaptacji, jeżeli dotychczasowe przeznaczenie lokalu było inne od planowanego np. z lokalu handlowego na produkcję gastronomiczną), ***lub***
- ***pozwolenia na przebudowę*** (przy adaptacji, która ingeruje w układ konstrukcyjny lub elewację budynku) np. okna lub drzwi.

Projekt powinien uzyskać uzgodnienia w zakresie wymagań sanitarno-higienicznych przez:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego lub uprawnionego rzeczoznawcy ds. sanitarno-higienicznych (lista osób uprawnionych znajduje się w Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej),

Po uzyskaniu decyzji Starosty (decyzji pozwolenia na budowę lub na zmianę sposobu użytkowania, bądź zgłoszenia prac budowlanych) można przystąpić do prac w obiekcie.

Odbiór lokalu

Po zakończeniu robót, w celu dokonania odbioru wykonanych prac należy powiadomić zgodnie z art. 56 (w przypadku nowobudowanych obiektów) lub art. 71 (w przypadku zmiany sposobu użytkowania) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118z póź. zm.) **Państwową Inspekcję Sanitarną** w celu uzyskania decyzji o braku sprzeciwu w użytkowaniu – stwierdzającej spełnienie wymagań sanitarnych.

Należy zwrócić się na piśmie z prośbą o dokonanie odbioru sanitarnego po urządzeniu lokalu, minimum **na 14 dni** przed przewidzianym terminem rozpoczęcia działalności.

Wymagana dokumentacja do odbioru to:

W przypadku nowego lokalu:

- Decyzja pozwolenie na budowę,
- Projekt Budowlany z uzgodniony w zakresie sanitarno-higienicznym.

W przypadku adaptacji, przebudowy:

- Pozwolenie Wydziału Architektury na zmianę sposobu użytkowania,
- Pozwolenie Wydziału Architektury na przebudowę (jeżeli narusza się strukturę budynku, dołączyć wszystkie projekty).

W obydwu przypadkach:

- Projekt budowlany (aktualny).
- Projekty branżowe oraz technologiczne – powinny być uzgodnione przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego lub przez rzeczoznawcę ds. sanitarno-higienicznych (lista uprawnionych rzeczoznawców w Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej).
- Odstępstwo – jeśli jest konieczne – (należy wystąpić do Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego) w przypadku zaniżonej wysokości lokalu, braku oświetlenia naturalnego na stanowisku pracy lub zagłębienia pomieszczeń poniżej terenu.
- Oświadczenie Kierownika Budowy (nowy lokal) lub osoby uprawnionej (adaptacja), że prace związane z budową, przebudową lub adaptacją zostały wykonane zgodnie z zaopiniowaną dokumentacją projektową.
- Atesty i certyfikaty zgodności na zastosowane materiały lub oświadczenie Kierownika Budowy z informacją, że wszystkie zastosowanie materiały posiadają stosowne atesty i certyfikaty zgodności.
- Protokoły technicznego odbioru robót poszczególnych branż potwierdzone przez inspektorów nadzoru bądź gestorów sieci.

- Opinię kominiarską o drożności przewodów wentylacyjnych i spalinowych.
- Protokół pomiarów skuteczności wentylacji mechanicznej zrealizowanej w obiekcie (wydajność, głośność).
- Pozytywne wyniki badania wody używanej w obiekcie wykonane przez Akredytowane Laboratorium:
 - fizyko-chemia i bakteriologia dla ujęć własnych,
 - bakteriologia dla wodociągów gminnych i miejskich.
- Umowy związane z gospodarką odpadami.
- Inne dokumenty w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.



Opracowała: mgr inż. Emilia Kołodziej

*Gł. Specjalista ds. Jakości
Powiatowej Stacji
Sanitarno-Epidemiologicznej
w Grodzisku Mazowieckim*

Wersja 1 z dnia 27.08.2009 r.