



Słownik

pojęć i terminów

Budownictwo
Architektura
Nieruchomości

Praktyczne wyjaśnienia



SŁOWNIK POJEĆ^Ć I TERMINÓW

BUDOWNICTWO
ARCHITEKTURA
NIERUCHOMOŚCI

Praktyczne wyjaśnienia

Copyright © by Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o., Warszawa 2017



Wydawca: Katarzyna Bednarska

Redakcja merytoryczna: Paweł Puch

Redaktor: Ewa Potocka

Korekta: Zespół

Skład i łamanie: Raster studio

Koordinacja produkcji: Magdalena Huta

Druk: Miller Druk Sp. z o.o.

Wydawnictwo Wiedza i Praktyka
ul. Łotewska 9a
03-918 Warszawa

Dystrybucja:
tel.: 22 518 29 29
faks: 22 617 60 10
e-mail: cok@wip.pl

ISBN: 978-83-269-5845-8

Copyright © by Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o., Warszawa 2017

Książka „Słownik pojęć i terminów” chroniona jest prawem autorskim. Przedruk materiałów opublikowanych w książce bez zgody wydawcy jest zabroniony. Zakaz nie dotyczy cytowania publikacji z powołaniem się na źródło. Informujemy, że Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez Wydawnictwo Wiedza i Praktyka sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Łotewskiej 9a w celu realizacji niniejszego zamówienia oraz do celów marketingowych – przesyłania materiałów promocyjnych dotyczących innych produktów i usług. Mają Państwo prawo do wglądu oraz poprawiania swoich danych, a także do wyrażenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania do celów promocyjnych. Podanie danych jest dobrowolne. Zapewniamy, że Państwa dane nie będą przekazywane bez Państwa wiedzy i zgody innym podmiotom.

OD REDAKCJI

Praca w sektorze budowlanym wiąże się z potrzebą znajomości terminów branżowych. Wiedza o tym co powinien zawierać projekt budowy, jakie są obowiązki zarządcy nieruchomości oraz co to jest służebność przesyłu może często uchronić przed nieporozumieniami, a nawet przed sporami w sądzie. Niezmiernie istotne jest zatem, by czerpać informacje ze sprawdzonych źródeł.

Ten słownik to:

- uporządkowane alfabetycznie hasła dotyczące wszystkich obszarów budownictwa,
- aktualne, zgodne z obowiązującymi przepisami opisy pojęć,
- najczęściej używane, a także trudne terminy z zakresu budownictwa, architektury, nieruchomości zebrane w jednym miejscu.

Publikacja rekomendowana jest:

- wszystkim uczestnikom procesu budowlanego, czyli inwestorom, inspektorom nadzoru inwestorskiego, projektantom, kierownikom budowy/robót,
- właścicielom oraz zarządcom obiektów budowlanych,
- organom administracji architektoniczno-budowlanej oraz organom nadzoru budowlanego.

Część haseł uzupełniliśmy dodatkowymi wskazówkami np. komentarzem prawnym. TRo sprawia, że opisy są pełniejsze oraz zawarte są w nich również praktyczne informacje. Wszystkie wyjaśnienia pojęć są napisane prostym językiem, tak by ich treść była zrozumiała również dla osób stawiających pierwsze kroki w branży budowlanej.

LITERATURA I WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH

1. Rozporządzenie ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami.
2. Uniwersalny słownik języka polskiego PWN.
3. Ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
4. Ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
5. Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
6. Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
7. Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.
8. Ustawa z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
9. Ustawa z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.
10. Ustawa z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
11. Ustawa z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.
12. Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Ustawa z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
14. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
15. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
16. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
17. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

A

Abakus – czworoboczna płyta z kamienia ulokowana między głowicą kolumny a architrawem, który podtrzymuje.

Absyda (apsyda) – otwarta do wnętrza dobudówka o planie półkolistym lub wielobocznym, kończąca prezbiterium, nawę, kaplicę lub dodana do ramienia transeptu. Apsyda jest zwykle mniejsza lub równa bryle części budynku, która jest przez nią zamknięta.

Absydiola – mała absyda.

Aediculum – obramienie drzwi, okna, nagrobka itd. w formie segmentu porządku architektonicznego o dwóch półkolumnach lub pilastrach, zwieńczonego frontonem.

Adaptacja pomieszczeń, adaptacja budynku – adaptacja to przystosowywanie nieruchomości do pełnienia nowych funkcji, które nie były uwzględnione wcześniej. Może być konieczna ze względu na zmiany przepisów budowlanych, bądź ze względu na preferencje inwestora.

Adaptacja projektu domu – adaptacja projektu domu polega na dołączeniu do gotowego projektu domu:

- dokumentów dysponentów mediów, że można podłączyć dom jednorodzinny do sieci uzbrojenia terenu (prąd, woda, gaz itp.),
- tzw. PZT (zewnątrzny obrys budynku wrysowany na mapie do celów projektowych), wykonanego przez

architekta z odpowiednimi uprawnieniami,

- opisu technicznego do PZT,
- kwalifikacji obiektu do odpowiedniej kategorii geotechnicznej.

Adaptacja poszczególnych części branżowych gotowego projektu domu wiąże się z podpisaniem zakupionego projektu gotowego przez projektantów adaptujących.

Wraz z wykonaniem adaptacji, odpowiedzialność za przedstawione tam rozwiązania budowlano-instalacyjne, wynikające z prawa budowlanego, przechodzi na projektanta adaptującego.

Adaptacja projektu z reguły opracowywana jest przez architekta posiadającego uprawnienia do sporządzania Projektu Zagospodarowania Terenu. Gotowy projekt powinien być również zaadaptowany w zakresie wszystkich branż (konstrukcja, branża instalacji).

Administrator nieruchomości – duże wspólnoty albo powierzają zarząd, albo dokonują jego wyboru. Zarząd powierza się osobie fizycznej lub prawnej. Duże wspólnoty, które nie powierzyły zarządowi, dokonują jego wyboru w drodze uchwały. Wybrany zarząd z reguły składa się z osób niebędących profesjonalistami, więc często zachodzi konieczność wynajęcia fachowca – jednak nie ma to nic wspólnego z powierzeniem zarządu. Osobie tej w zawartej umowie można zlecić prawie cały zakres kompetencji zarządu i wówczas mamy do czynienia z zarządcą w pełnym tego słowa znaczeniu, a zarząd będzie tylko sprawował nadzór nad poczynaniami

zarządcy. Zarząd może też sam zarządzać nieruchomością, a zlecić tylko danej osobie wykonywanie pewnych czynności, co spowoduje, że mamy do czynienia z np. administratorem.

Komentarz prawny

Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z 17 lipca 2007 r. sygn. akt III CZP 69/07, wspólnota nie musi zawrzeć umowy o zarządzanie, lecz może w każdy aprobowany przez siebie i dopuszczalny prawem sposób uregulować kwestię gospodarowania nieruchomością np. może zawrzeć umowę o administrowanie lub inną umowę podobną do umowy zlecenia. Natomiast jeśli wspólnota chce podpisać umowę o zarządzanie z takimi skutkami, jakie wynikają z ustawy o gospodarce nieruchomościami, musi ją zawrzeć z zarządcą, w przeciwnym razie umowa będzie nieważna.

Zgodnie z usuniętą z ustawy o gospodarce nieruchomościami definicją zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Zatem administrowanie zawiera się w zarządzaniu i jest tylko jednym z jego elementów. Rolą zarządcy jest aktywne zarządzanie mają-

kiem właściciela ulokowanym w nieruchomości i podejmowanie za niego choćby w jakimś zakresie decyzji natomiast administrowanie to wyłącznie prowadzenie bieżących czynności związanych z obsługą nieruchomości.

Przy administrowaniu nieruchomością decyzje są podejmowane wyłącznie przez właściciela lub w przypadku wspólnoty mieszkaniowej przez jej zarząd. Jeżeli we wspólnocie mieszkaniowej jest tylko administrator to z podziału obowiązków powinno wynikać, że zarząd wykonuje większość obowiązków związanych z utrzymaniem i podejmuje wszelkie decyzje dotyczące nieruchomości. Przypomnijmy, że zgodnie z ustawą o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją zarówno na zewnątrz jak i w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi jej członkami.

Zarząd wspólnoty ma prawo do działania w imieniu wspólnoty poprzez dokonywanie samodzielnych czynności oraz podejmowania decyzji związanych z bieżącym zarządzaniem nieruchomością wspólną, mieszczących się w pojęciu zwykłego zarządu.

Jeżeli zarządca/administrator zgodnie z umową te czynności przejmuje, czyli ma prawo do podejmowania czynności zwykłego zarządu należących do kompetencji zarządu to nie można uznać że jest tylko administratorem. Administrator nie reprezentuje wspólnoty na zewnątrz w sądzie, w urzędach oraz w innych instytucjach i nie podejmuje żadnych decyzji zwykłego zarządu, które w podziale obowiązków należą do zarządu.

Aleja – element otoczenia dworu, wysadzana po obu stronach drzewami droga prowadząca do dworu; droga w parku.

Alkierz – powstał na bazie baszty, czyli narożnej wieży obronnej. Pierwotnie małe pomieszczenie w narożu budynku, później również mała, wyodrębniona w bryle narożna dobudówka posiadająca własny dach.

Alkowa – ozdobnie wydzielona z pokoju sypialnego wnęka bez okna, w której stoi łóżko.

Altana – lekka budowla, często ażurowa, stawiana w ogrodzie; miejsce spotkań i odpoczynku. Ma za zadanie chronić przed deszczem i słońcem. Obecnie bardzo często zabudowana, mająca charakter wolno stojącego budynku rekreacyjno-wypoczynkowego, na przykład położonego na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym – wówczas jest o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m².

Ambit – obejście; w budowlach sakralnych wokół prezbiterium powstaje z przedłużenia naw bocznych; obejście wokół domu lub dziedzińca klasztornego.

Amfilada – układ pomieszczeń połączonych wejściami umieszczonymi na jednej osi; też: pokoje w takim układzie.

Anemostat – specjalny wywietrznik ścienny bądź sufitowy, który montuje się na końcu przewodów wentylacyjnych. Jest powszechnie stosowany w instalacjach wentylacyjnych oraz

klimatyzacyjnych. Wyróżniamy trzy rodzaje anemostatów wszystkie do zastosowania w instalacjach klimatyzacyjnych i wentylacyjnych nisko i średniociśnieniowych nawiewnych i wywiewnych:

- sufitowe – mogą być montowane na suficie lub bezpośrednio na przewodach wentylacyjnych,
- kołowe – zalecane do nawiewu poziomego,
- szczelinowe – są odpowiednie do nawiewu ciepłego lub zimnego powietrza.

Antresola – górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona.

Anodowanie – wytwarzanie na metalowych powierzchniach tlenków metalu, które stanowią skuteczne zabezpieczenie przed korozją. Anodowanie nazywamy także eloksalowaniem oraz anodyzowaniem. Jest najczęściej wykonywane na powierzchniach aluminiowych.

Asenizacja – to higieniczne usuwanie różnego typu nieczystości pochodzenia płynnego.

Arabeska – linearny ornament o motywach stylizowanej wici roślinnej, często urozmaicanej dodatkowymi elementami jak owoce czy postacie.

Architekt – specjalista w dziedzinie projektowania i wznoszenia budowli.

Architraw – znajdująca się na abakusie najniższa (główna) pozioma część belkowania. Spoczywający bezpośrednio na kolumnach architraw podtrzymuje fryz lub gzyms. Występuje we wszystkich porządkach architektonicznych, z tym że w najbardziej surowym porządku doryckim przybiera formę prostej, gładkiej belki, a w dwóch pozostałych ma płaszczyznę podzieloną na trzy fasciae (najwyższa najbardziej wysunięta).

Archiwolta – profilowany łuk wieńczący portal, często powtarza się kilkakrotnie, coraz mniejszy, odpowiadając uskokom ościeży i tworząc rozglifienie portalu. Archiwolta jest ułożona z ozdobnej cegły, wykuta w kamieniu lub wykonana w tynku, bywa pokryta ornamentem albo płaskorzeźbą.

Arkada – łuk wsparty na filarach lub na kolumnach.

Arkatura – (fryz arkadkowy/arkadowy) – charakterystyczny zwłaszcza dla architektury przedromańskiej i romańskiej ornament ciągły. Fryz arkadowy składa się z szeregu półkolistych małych arkad umieszczanych najczęściej pod okapem frontowych ścian budynków. Stosowany również w wyrobach rzemieślniczych jako element dekoracyjny.

Atlant – męska postać podtrzymująca belki stropu, okapu, balkonu i inne.

Atrium – pomieszczenie pod względem formy przypominające patio znajdujące się w sercu budynku przeważnie mieszkalnego. Atrium posiada otwór

w dachu bądź jest niezadaszone, ma wejścia prowadzące do wszystkich pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w budynku. Pierwotnie w tym miejscu rozpalano ogień, gdyż dym miał bezpieczne ujście na zewnątrz.

Attyka (niska) – element znajdujący się ponad gzymsem koronującym budynku, w postaci balustrady, ścianki czy rzędu sterczyn. Attyka wieńczy budynek, zasłania dach i pełni funkcję zapyry przeciwogniowej.

B

Bal – tarte bądź ociosane drewno o przedziale grubości 50-100 mm i szerokości ≥ 100 mm.

Balustrada – pełne lub ażurowe ogrodzenie. Służy jako zabezpieczenie między innymi: balkonów, tarasów, schodów, dachów, mostów i wiaduktów. Może również pełnić funkcję przegrody wewnątrz pomieszczeń (np. kościół; pałac). Balustradę montuje się przeważnie na krawędzi elementu który zabezpiecza, składa się z osadzonych na cokole tralek, które od góry łączy poręcz. Może być drewniana, kamienna bądź metalowa. Używana jest również jako ozdoba (np. zwieńczenie budynku).

Barok – styl architektoniczny dworu polskiego stosowany w XVII i XVIII wieku. Cechuje go monumentalność, dynamika, bogactwo dekoracji i form ornamentalnych oraz hieratyzacja elementów kompozycyjnych.

Basteja – nowożytna budowla obronna; przysadzista o dużej średnicy,