

Wybrane aspekty prawa budowlanego dla organizacji pozarządowych

prezentuje:

mgr inż. Krzysztof Jachna

rzecznawca budowlany

biegły sądowy w dziedzinach: architektura i urbanistyka, budownictwo i prawo budowlane

tel.: 602 220 560

jachnak@poczta.onet.pl

Poznań, 3 kwietnia 2017

Podstawowe przepisy:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane / tekst jednolity: Dz.U. z 2016 poz.290 z późn. zmianami/
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity: Dz.U. z 2016 poz.778 z późn. zmianami/
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali / tekst jednolity: Dz.U. z 2015 poz.1892/
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 – Prawo zamówień publicznych / Dz.U. Nr 19, poz.177 z późn. zmianami/
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o wyrobach budowlanych / tekst jednolity: Dz.U. z 2016 poz.1570/
- Ustawa z 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 poz. 1235 z późn. zmianami),

Podstawowe przepisy cd.:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym / Dz.U. Nr 130, poz.1389/
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / tekst jednolity: Dz.U. z 2015 poz.1422 z późn. zmianami/
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego /tekst jednolity: Dz.U. z 2013 poz.1129/

Podstawowe przepisy – cd.:

- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego / Dz.U. z 2012 poz.462 z późn. zmianami/
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym / Dz.U. Nr 130, poz.1389/
- rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, z późn. zm.).

Temat 1:

Kiedy konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę,
a kiedy zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych
/ przebudowy, modernizacje budynków, przestrzeni
publicznej, małej infrastruktury itp./ ?

Podstawa prawna:

- **Art. 28 ust. 1** Prawa budowlanego:
Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31
 - art. 29 – zawiera wykaz przedsięwzięć, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę / ale np. wymaga zgłoszeń /
 - art.30 – dotyczy zgłoszeń
 - art.31 – dotyczy obiektów, których rozbiórki nie wymagają pozwolenia / ale np. wymaga zgłoszeń/

Podstawowe definicje:

- **roboty budowlane** - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

Roboty budowlane:

- **budowa** - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego
- **przebudowa** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- **montaż**
- **remont** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- **rozbiórka obiektu budowlanego**

Budowa:

- wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu
- odbudowa
- rozbudowa
- nadbudowa obiektu budowlanego

Uwaga 1:

- brak definicji pojęcia „bieżąca konserwacja”
- brak definicji pojęcia „montaż”
- brak definicji pojęcia „modernizacja”

Rozwiązanie:

- pojęcie „bieżąca konserwacja” należy definiować indywidualnie / np. za pomocą wykładni językowej, słowników, kodeksu cywilnego itp./ - nie wymaga pozwolenia na budowę czy zgłoszenia
- pojęcie „modernizacja” należy definiować przez ocenę zakresu planowanych działań budowlanych, porównując je z zakresem definiującym pojęcia wymienione w przepisach prawa budowlanego – w zależności od tej oceny działania te wymagają pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź nie wymagają podejmowania żadnych czynności formalnoprawnych

Sposób rozwiązania ? – opinia rzeczoznawcy budowlanego

Podstawa prawna:

- **Art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego:**
Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31
- **Art. 29 ust. 1 Prawa budowlanego:**
Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

- 1) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
 - b) płyt do składowania obornika,
 - c) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,
 - d) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,
 - e) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 1a/ wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane,
- 2) wolno stojących parterowych budynków gospodarczych w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- 2a) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianej jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 2b/) wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 3) indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- 3a/ zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³;
- 4) altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 o rodzinnych ogrodach działkowych / Dz.U. z 2014 poz.40/;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 5) wiat przystankowych i peronowych;
- 6) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 7) wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;
- 8) parkometrów z własnym zasilaniem;
- 9) boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;
- 10) miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 11) zjazdów z dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach;
- 12) tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 13) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- 14) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- 15) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m²;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 16) pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:
 - a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łodzie, kajaki, jachty,
 - b) uprawiania wędkarstwa,
 - c) rekreacji;
- 17) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- 18) pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 19) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 19a/ sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych;
- 20) przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
- 20a/ telekomunikacyjnych linii kablowych; 20b/ kanalizacji kablowej;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 21) urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:
 - a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,
 - b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
 - c) piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;
- 22) obiektów małej architektury;
- 23) ogrodzeń;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 24) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- 25) tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- 26) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
- 27) instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych wewnątrz budynku;

Art.29. ust.1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa – cd.:

- 28/ obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 – Prawo geologiczne i górnicze / Dz.U. z 2014 poz.613, ze zm./ w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów;

Podstawa prawna:

- **Art. 28 ust. 1** Prawa budowlanego:
Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31
- **Art. 29 ust. 2** Prawa budowlanego:
Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:

Art.29. ust.2. Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 1) remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych,
- 1a/ przebudowie obiektów, o których mowa w ust.1;
- 1b/ przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków;
- 1c/ remoncie lub przebudowie urządzeń budowlanych;
- 4) dociepleniu budynków o wysokości do 25 m;
- 5) utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych;
- 6) instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;
- 9) wykonywaniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,

Art.29. ust.2. Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na

– cd.:

- 10) wykonywaniu ujęć wód podziemnych;
- 11) przebudowie sieci gazowych oraz elektroenergetycznych innych niż wymienione w ust.1 pkt 19a lit.a;
- 12) przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;
- 12a/ budowie kanałów technologicznych, w rozumieniu art.4 pkt 15a ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych / Dz.U. z 2013 poz.260 i 843/, w pasie drogowym w ramach przebudowy tej drogi;

Art.29. ust.2. Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na

– cd.:

- 14) instalowaniu krat na obiektach budowlanych;
- 15) instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych;
- 16) montażu pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW oraz wolno stojących kolektorów słonecznych.

Podstawa prawna:

- **Art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego:**
Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31
- **Art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego:**
Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga:

Art. 30 ust. 1 Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga, z zastrzeżeniem art.29 ust.3 i 4:

- 1) budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2b, 3, 3a, 9, 11, 12, 14-17, 19, 19a, 20b oraz 28;
- 1a) budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20 - z zastrzeżeniem art. 29a;
- 1b/ budowa obiektów, o których mowa w art..29 ust.1 pkt 6, 10 i 13, usytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 2) wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, 6, 9 oraz 11-12a;

Art. 30 ust. 1 Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga, z zastrzeżeniem art.29 ust.3 i 4 – cd.:

- 2b/ wykonywanie przebudowy obiektów, o których mowa w art..29 ust.1 pkt 1-2b, 3, 3a, 11, 12, 14-17, 19, 19a, 20b i 28 oraz przebudowy, o której mowa w art..29 ust.2 pkt 11 i 12;
- 2c/ docieplenie budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m;

Art. 30 ust. 1 Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga, z zastrzeżeniem art.29 ust.3 i 4 – cd.:

- 3) budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu:
 - a) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych,
- 4) budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

Wybrane definicje :

- obiekt małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
 - a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

- tymczasowy obiekt budowlany

- należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

- [budynek gospodarczy](#) - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych,
- [urządzenia budowlane](#) - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak [przyłącza](#) i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

Uwaga 2:

- w celu ustalenia, czy planowana inwestycja wymaga pozwolenia na budowę należy ocenić, czy można ją zakwalifikować do takich, których budowa wymaga pozwolenia na budowę lub czy inwestycja polega na wykonywaniu robót budowlanych i przez to czy wymaga pozwolenia na budowę ?

Rozwiązanie:

- jeśli tak - należy wystąpić o pozwolenie na budowę
- jeśli nie – należy ocenić, czy inwestycja wymaga zgłoszenia ?

Sposób rozwiązania ? – ocena przez zestawienie z przykładami wymienionymi w art.29 ust.1 i ust.2 lub art.30 ust.1 Prawa budowlanego

Przykład 1: czy drewniany domek ogrodowy dla dzieci kupowany w marketach budowlanych wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia ?

Sposób oceny:

- drewniany domek ogrodowy spełnia cechy obiektu małej architektury, gdyż służy rekreacji codziennej / art.3 pkt 4/ lit.c/ Pb/
- jako obiekt małej architektury jest wymieniony w spisie obiektów, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę / art.29 ust.1 pkt 22/ Pb/
- obiekt małej architektury został wymieniony w spisie przedsięwzięć, których budowa wymaga zgłoszenia właściwemu organowi, jeśli obiekt ten ma być wzniesiony w miejscach publicznych / art.30 ust.1 pkt 4/ Pb

Wnioski:

- * budowa drewnianego domku ogrodowego dla dzieci nie wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia – jeśli powstanie w miejscu innym niż miejsce publiczne
- jeśli obiekt powstanie w miejscu publicznym, należy dokonać zgłoszenia

Uwaga 3:

- brak definicji pojęcia „przestrzeń publiczna”

Rozwiązanie problemu:

- czy czy działka znajduje się w miejscu publicznym, czy nie, decyduje plan zagospodarowania przestrzennego lub faktyczny sposób użytkowania działki / nie zawsze pokrywa się to z własnością działki/
- pojęcie „przestrzeń publiczna” należy ocenić indywidualnie przez zestawienie zakresu planowanych działań budowlanych z zakresem definiującym pojęcia wymienione w przepisach prawa budowlanego / np. czy planowana inwestycja oznacza wzniesienie obiektu użyteczności publicznej, czy obiekt ma być ogólnodostępny itp./ – w zależności od efektów oceny działania wymagają pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź nie wymagają podejmowania żadnych czynności formalnoprawnych

Sposób rozwiązania ? – opinia rzeczoznawcy budowlanego

- istnieje definicja „budynku użyteczności publicznej” / § 3 pkt 6/ Rozp.MI z 12 kwietnia 2012 w spr. war.techn/.

Przykład 2: czy modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia ?

Sposób oceny:

- należy doprecyzować zakres planowanych działań, np. planowana jest termomodernizacja przez obłożenie budynku styropianem
- należy ustalić, czy zakres planowanej inwestycji może być przyporządkowany do jednej z definicji wymienionej w Pb:
 - skutkiem docieplenia budynku będzie zmiana parametrów użytkowych i technicznych obiektu, zatem czynność wypełnia definicję przebudowy / art.3 pkt 7a Pb/
 - realizacja docieplenia jest wykonaniem robót budowlanych polegających na przebudowie, a nie np. na budowie / art.3 pkt 7 Pb/
- wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie wymaga pozwolenia na budowę, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków / art.29 ust.2 pkt 1b/ Pb/
- docieplenie budynków / o dowolnym charakterze tych obiektów: budynki mieszkalne, gospodarcze, handlowe itp../ o wysokości do 25 m nie wymaga pozwolenia na budowę / art.29 ust.2 pkt 4/ Pb/
- wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o których mowa w art.29 ust.2 pkt 1b, wymaga zgłoszenia / art.30 ust.1 pkt 2/ Pb/
- docieplenie budynków / ujmowanych ogólnie /o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m wymaga zgłoszenia / art.30 ust.1 pkt 2c Pb/

Przykład 2: czy modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia – cd.?

Wnioski:

- termomodernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego o wysokości od 12 do 25 m wymaga zgłoszenia / art.30 ust.1 pkt 2c Pb/
- jeśli wysokość budynku przekracza 25 m, to wykonanie docieplenia wymaga pozwolenia na budowę / art.29 ust.2 pkt 4/ Pb/

A co, jeśli wysokość budynku nie przekracza 12 m ? – wówczas przepisy prowadzą do 2 sprzecznych interpretacji / !/

- 1: docieplenie budynku o wysokości poniżej 12 m nie wymaga żadnych działań formalnoprawnych / wynika z logiki art.30 ust.1 pkt 2c Pb/
- 2: skoro w art..30 ust.1 pkt 2c opisano wyłącznie obiekty o wysokości 12 – 25 m, to znaczy, że budynek niższe od 12 m należy oceniać wg zasad ogólnych, tj. przez kwalifikację „docieplenia” do „wykonywania robót budowlanych” w formie „przebudowy”. Skoro tak, to art.30 ust.1 pkt 2/ wskazuje, że wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie wymaga zgłoszenia, jeśli dotyczy to budynków mieszkalnych jednorodzinnych / art.29 ust.1 pkt 1b/

Przykład 2: czy modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia – cd.?

Uwaga:

- przypadek 2. dotyczy wyłącznie sytuacji, w których przebudowa nie prowadzi zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania budynków mieszkalnych jednorodzinnych / art.29 ust.2 pkt 1b Pb/.

Jeśli więc docieplenie zwiększyłoby obszar oddziaływania budynku, to docieplenie wymaga pozwolenia na budowę – niezależnie od wysokości budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Przykład: docieplenie ściany szczytowej budynku stojącej wzdłuż granicy działki.

- skoro docieplenie budynków / ujmowanych ogólnie, lecz innych, niż jednorodzinne/ o wysokości poniżej 12 m nie wymaga żadnych czynności formalnoprawnych / a wynikałoby to z art.30 ust1 pkt 2c/, to co z budynkami, którym planujemy docieplić ścianę szczytową stojącą wzdłuż granicy działki ? Przecież takie działanie wymaga pozwolenia na budowę. A przepisy tego wariantu nie opisują !
- przepisy wymagają zgłoszenia docieplenia budynków o wysokości 12 – 25 m. A co w sytuacji, kiedy budynek ma wysokość powyżej 25 m, lecz planujemy docieplić jego fragment na wysokości poniżej 25 m ?

Sposób rozwiązania ? – opinia rzeczoznawcy budowlanego

Wybrane definicje :

- **obszar oddziaływania** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu / art.3 pkt 20/ Pb/
- Uwaga: granice obszaru oddziaływania określa projektant / np. w projekcie budowlanym/

Temat 2:

Zabezpieczenie prawne właściciela terenu
/ np. placu zabaw – certyfikaty urządzeń i montażu/.

Wymagania prawne:

- Art.5 ust.1 Pb. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, **projektować i budować** w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

1/ spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. **ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych** i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:

- nośności i stateczności konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- higieny, zdrowia i środowiska,
- bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- ochrony przed hałasem,
- oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;

Wymagania prawne:

- **Art. 10 Pb.** **Wyroby** wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem.

Wymagania prawne

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o wyrobach budowlanych

- Art. 5 ust.1. Wyrób budowlany **objęty** normą zharmonizowaną lub zgodny z wydaną dla niego europejską oceną techniczną, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym wyłącznie zgodnie z rozporządzeniem Nr 305/2011.

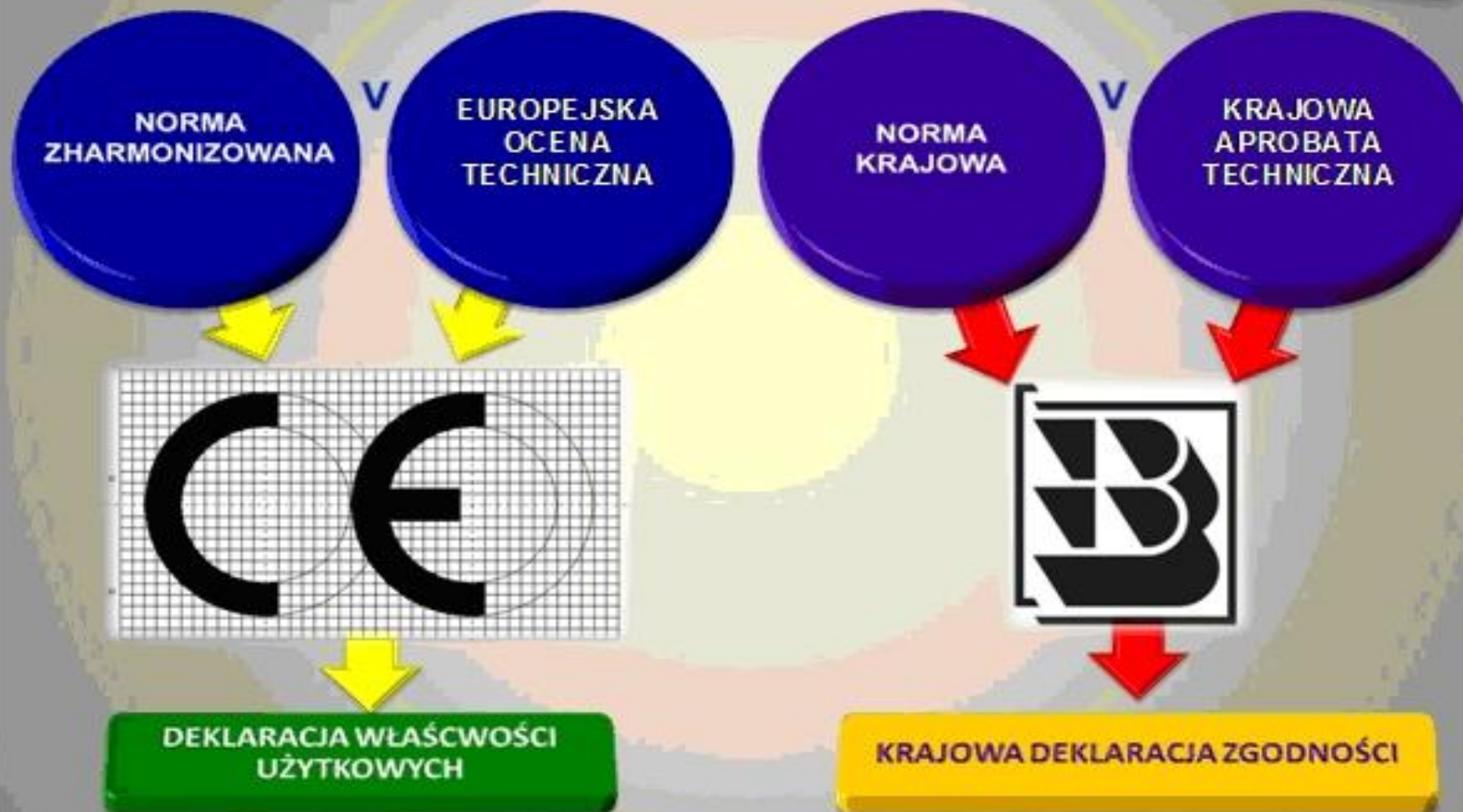
Wzór oznakowania **CE** określa załącznik II do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 765/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. ustanawiającego wymagania w zakresie akredytacji i nadzoru rynku odnoszące się do warunków wprowadzania produktów do obrotu i uchylającego rozporządzenie (EWG) nr 339/93 (Dz.Urz. UE L 218 z 13.08.2008, str. 30).

- ust.2. Wyrób budowlany **nieobjęty** normą zharmonizowaną, dla której zakończył się okres koegzystencji, o którym mowa w art. 17 ust. 5 rozporządzenia Nr 305/2011, i dla którego nie została wydana europejska ocena techniczna, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym, jeżeli został oznakowany **znakiem budowlanym**, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy.
- ust.3. Wyrób budowlany **nieobjęty** zakresem przedmiotowym zharmonizowanych specyfikacji technicznych, o których mowa w art. 2 pkt 10 rozporządzenia Nr 305/2011, może być udostępniany na rynku krajowym, jeżeli został legalnie wprowadzony do obrotu w **innym państwie** członkowskim Unii Europejskiej lub w państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz w Turcji, a jego właściwości użytkowe umożliwiają spełnienie podstawowych wymagań przez obiekty budowlane zaprojektowane i budowane w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. **Wraz z wyrobem budowlanym udostępnianym na rynku krajowym dostarcza się informacje o jego właściwościach użytkowych oznaczonych zgodnie z przepisami państwa, w którym wyrób budowlany został wprowadzony do obrotu, instrukcje stosowania, instrukcje obsługi oraz informacje dotyczące zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa, jakie ten wyrób stwarza podczas stosowania i użytkowania.**

Wzór znaku budowlanego



KIEDY OZNACZENIE CE A KIEDY ZNAK BUDOWLANY B



DYREKTYWA BUDOWLANA

Temat 3:

Z jakimi formalnościami musimy się liczyć przy modernizacji budynku, przebudowie, odnawianiu fasad, termomodernizacjach wewnętrznych i zewnętrznych budynków ?

Procedura postępowania:

Sposób oceny:

- należy ustalić, czy zakres planowanej inwestycji może być przyporządkowany do jednej z definicji wymienionej w Pb,
- pamiętając, że w przepisach prawa budowlanego nie ma definicji pojęcia „modernizacja”, w zależności od zakresu i charakteru planowanych prac należy te czynności ocenić indywidualnie przez porównanie z zakresem definiującym jedno z pojęć wymienionych w przepisach prawa budowlanego
- w zależności od tej oceny planowane działania będą wymagały pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź nie będą wymagały podejmowania żadnych czynności formalnoprawnych

[Sposób rozwiązania ? – opinia rzeczoznawcy budowlanego](#)

Procedura postępowania – cd.:

- jeśli zakres prac przypisywanych „modernizacji” będzie zmieniać parametry użytkowe i techniczne obiektu, nie zmieniając kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości, liczby kondygnacji, to planowana czynność wypełnia definicję przebudowy / art.3 pkt 7a Pb/
 - realizacja przebudowy jest wykonaniem robót budowlanych / art.3 pkt 7 Pb/
 - wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie obiektów, o których mowa w art.29 ust.1 nie wymaga pozwolenia na budowę / art.29 ust.2 pkt 1a/ Pb/
 - wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi to do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania obiektu, nie wymaga pozwolenia na budowę / art.29 ust.2 pkt 1b Pb/
 - wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie, w tym termomodernizacji wewnętrznej i zewnętrznej / dla budynków o wysokości od 12 do 25 m/, wymaga zgłoszenia / art.30 ust.1 Pb/
 - jeśli zakres prac przypisywanych przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego będzie zwiększać dotychczasowy obszar oddziaływania, albo termomodernizacja dotyczy obiektów o wysokości powyżej 25 m, to wykonywanie takich robót budowlanych wymaga pozwolenia na budowę

Procedura postępowania – cd.:

- jeśli zakres prac przypisywanych „modernizacji” będzie zmieniać parametry geometryczne obiektu: kubaturę, powierzchnię zabudowy, wysokość, długość, szerokość, liczbę kondygnacji, to planowana czynność może być zaliczona do „rozbudowy” bądź „nadbudowy”, co wypełnia definicję budowy / art.3 pkt 6 w związku z art.3 pkt 7a/ Pb/
 - realizacja „rozbudowy” bądź „nadbudowy” jest wykonaniem budowy / art.3 pkt 6 Pb/
- należy ocenić, czy wykonywanie robót budowlanych polegających na budowie wymaga pozwolenia na budowę ? / art.29 ust.1 Pb/
 - jeśli wymaga pozwolenia na budowę, należy złożyć wniosek o treści zgodnej z art.33 PB
 - jeśli nie wymaga pozwolenia na budowę, należy dokonać zgłoszenia, składając wniosek o treści zgodnej z art.30 ust.2 – 4c Pb

Zgłoszenie robót budowlanych

Do zgłoszenia należy dołączyć m.in.:

- w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia
- do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, tj. oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- do zgłoszenia należy dołączyć, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.
- do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19 i 20 / tj. instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz przyłączy/, należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19, powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- w zgłoszeniu budowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4 / obiektów małej architektury w miejscach publicznych/ należy przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane.

Wniosek o pozwolenie na budowę

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć m.in.:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Przykład 3: z jakimi formalnościami należy się liczyć przy odnawianiu fasad budynku ?

- należy doprecyzować charakter i zakres odnowienia fasad budynku
- jeśli zakres spełni definicję przebudowy, dotyczy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie doprowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania budynku, należy dokonać zgłoszenia
- / art.30 ust.1 pkt 2/ w związku z art.29 ust.2 pkt 1b/ Pb/
- jeśli spełni definicję remontu, należy dokonać zgłoszenia / art.30 ust.1 pkt 2a/ Pb
- jeśli dotyczy obiektu wpisanego do rejestru zabytków lub dotyczy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zwiększa dotychczasowy obszar oddziaływania - należy wystąpić o pozwolenie na budowę / art.29 ust.2 pkt 1b/ i art.29 ust.4 Pb/

Wybrane definicje :

- remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Temat 4:

Kiedy potrzebny jest kierownik lub inspektor budowy ?

Wymagania prawne:

- **Art. 17.** Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy Pb, są:
 - 1) inwestor;
 - 2) inspektor nadzoru inwestorskiego;
 - 3) projektant;
 - 4) kierownik budowy lub kierownik robót.
- **Art. 18. 1.** Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:
 - 1) opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
 - 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
 - 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych- przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Wymagania prawne:

- **Art. 18. 2.** Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.
- **Art. 19. 1.** Właściwy organ może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

Wymagania prawne:

- **Art. 41. 4 Pb.** Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi)

Temat 5:

Czy zmiany sposobu użytkowania wymagają poinformowania starostwa, a jeśli tak, to w jakich sytuacjach ?

Wymagania prawne:

- **Art. 71 ust.1 Pb.** Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:
 - 2) podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

Wymagania prawne – cd.:

- **Art. 71 ust.2 Pb.** Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.
- Do zgłoszenia należy dołączyć dokumenty wymienione w art.71 ust.2 pkt 1 – 6 Pb

Wymagania prawne – cd.:

- **Art. 71 ust.6 Pb.** Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga dokonania robót budowlanych:
- 1/ objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę – rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2/ objętych obowiązkiem zgłoszenia – do zgłoszenia, o którym mowa w ust.2, stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.2-4 / dotyczy treści zgłoszenia/.

Temat 6:

Co możemy wykonać w budynku bez zgłaszania,
a co wymaga zgłoszenia lub pozwolenia na budowę
/ wiaty, dobudówki, garaże, budynki gospodarcze, altany/ ?

Założenie: z pytania wynika, że na działce budowlanej budynek
już istnieje

Przykład 4: czy budowa wiaty wymaga zgłoszenia, pozwolenia na budowę, czy może nie wymaga żadnych czynności formalnoprawnych ?

Sposób oceny:

- należy doprecyzować cechy techniczne wiaty, w szczególności czy ma cechy obiektu budowlanego / art.3 pkt 1/ Pb/

Definicje / art.3 pkt 1/ i 2/ Pb/:

- obiekt budowlany - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury;
- budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

- jeśli wiata nie ma cech budynku, czyli obiektu budowlanego, to nie wymaga pozwolenia na budowę, jeśli wiata ma powierzchnię zabudowy do 50 m² i jest sytuowana na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki
/ art. 29 ust.1 pkt 2c Pb/
- wiata nie jest wymieniona w wykazie przedsięwzięć, które wymagają zgłoszenia
/ art.30 ust.1 Pb/

Wniosek: wiata spełniająca cechy powyżej nie wymaga żadnych działań

- jeśli wiata ma cechy obiektu budowlanego, czyli budynku, budowli lub obiektu małej architektury, to nie wymaga pozwolenia na budowę, jeśli ma powierzchnię zabudowy do 50 m² i jest sytuowana na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki / art. 29 ust.1 pkt 2c Pb/,
 - jeśli zaliczyć ją do obiektów małej architektury, to jeśli wiata powstanie w miejscu publicznym, to budowa takiej wiaty wymaga zgłoszenia / art. 30 ust.1 pkt 4/ PB/,
 - jeśli zaliczyć ją do obiektów małej architektury, to jeśli wiata powstanie w miejscu niepublicznym, to budowa takiej wiaty nie wymaga żadnych czynności

Przykład 5: czy budowa garażu wymaga zgłoszenia, pozwolenia na budowę, czy może nie wymaga żadnych czynności formalnoprawnych ?

Sposób oceny:

- budowa garażu jest wymieniona w art.29 ust.1 pkt 2/ Pb w zestawieniu przedsięwzięć niewymagających pozwolenia na budowę, jeśli powierzchnia zabudowy nie przekracza 35 m², więc wybudowanie garażu nie wymaga pozwolenia na budowę.
- budowa garażu wymaga zgłoszenia / art.30 ust.1 pkt 1/ Pb/

Przykład 6: czy budowa altany wymaga zgłoszenia, pozwolenia na budowę, czy może nie wymaga żadnych czynności formalnoprawnych ?

Sposób oceny:

- należy doprecyzować cechy techniczne altany, w szczególności czy ma cechy obiektu budowlanego / art.3 pkt 1/ Pb/

Definicje / art.3 pkt 1/ i 2/ Pb/:

- obiekt budowlany - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury;
- budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

Wniosek:

- jeśli planowana altana będzie miała cechy obiektu małej architektury, to jeśli ma powstać w miejscu publicznym należy dokonać zgłoszenia / art.30 ust.1 pkt 4/ Pn/,
- jeśli altana ma powstać w miejscu niepublicznym, to nie wymaga żadnych czynności

Przykład 6: czy wykonanie dobudówki wymaga zgłoszenia, pozwolenia na budowę, czy może nie wymaga żadnych czynności formalnoprawnych ?

Sposób oceny:

- zrealizowanie dobudówki zmienia gabaryty obiektu i z tego powodu może być zakwalifikowana do rozbudowy / art.3 pkt 6/ w związku z art.3 pkt 7a Pb/
- rozbudowa jest formą realizacji budowy / art.3 pkt 6/ Pb/
- rozbudowa tego typu nie jest wymieniona w zestawieniu przedsięwzięć niewymagających pozwolenia na budowę, więc wykonanie dobudówki wymaga pozwolenia na budowę.

Temat 7:

Procedura oddania obiektu do użytkowania, co zawiera końcowa dokumentacja po inwestycji ?

Wymagania prawne:

- **Art. 54.** Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.
- **Art. 56.** 1. Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy:
 - 2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - 4) Państwowej Straży Pożarnej

- o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

2. Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

Wymagania prawne - cd:

Art. 57. 1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- 4) protokoły badań i sprawdzeń;
- 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
- 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy.
- 7a/ zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, potwierdzającego spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile jest wymagane / dotyczy potwierdzenia nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej/

Wymagania prawne cd:

- 1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie **budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego z częścią mieszkalną**, w oświadczeniu kierownika budowy **zamieszcza się informację** o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art.34 ust.6 pkt.1
- W razie **zmian nieodstępujących** w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia należy **dołączyć kopie rysunków** wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

Temat 8:

Kosztorys inwestorski – elementy zgodne z wymogami
prawa

Wymagania prawne

Roz. Min. Infr. z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym

§ 7. Kosztorys inwestorski obejmuje:

1) stronę tytułową zawierającą:

- a) nazwę obiektu lub robót budowlanych z uwzględnieniem nazw i kodów Wspólnego Słownika Zamówień i podaniem lokalizacji,
- b) nazwę i adres zamawiającego,
- c) nazwę i adres jednostki opracowującej kosztorys,
- d) imiona i nazwiska, z określeniem funkcji osób opracowujących kosztorys, a także ich podpisy,
- e) wartość kosztorysową robót,
- f) datę opracowania kosztorysu inwestorskiego.

2) ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót;

Wymagania prawne cd.

Roz. Min. Infr. z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym

3) przedmiar robót;

4) kalkulację uproszczoną;

5) tabelę wartości elementów scalonych, sporządzoną w postaci sumarycznego zestawienia wartości robót określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich i zysku, odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót;

6) załączniki:

a) założenia wyjściowe do kosztorysowania,

b) kalkulacje szczegółowe cen jednostkowych, analizy indywidualne nakładów rzeczowych oraz analizy własne cen czynników produkcji i wskaźników narzutów kosztów pośrednich i zysku.

Temat 9:

Kiedy kosztorys inwestorski,
a kiedy zwykła oferta na prace remontowe/budowlane ?

- W części B.VI. < Opis zadań wymienionych w zestawieniu rzeczowo-finansowym operacji > Instrukcji wypełniania wniosku o przyznanie pomocy na operację w ramach poddziałania 19.2 „Wsparcie na wdrażanie operacji w ramach strategii rozwoju lokalnego kierowanego przez społeczność” z wyłączeniem projektów grantowych oraz operacji w zakresie podejmowania działalności gospodarczej objętego PROW na lata 2014-2020 zapisano uwagę o następującej treści, cyt:

„Uwaga! Beneficjenci zobowiązane są ponosić wydatki kwalifikowalne dla zadań objętych operacją, z uwzględnieniem procedur przewidzianych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 – Prawo zamówień publicznych, gdy wymóg wynika z tej ustawy”.

Wymagania prawne

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 – Prawo zamówień publicznych

- **Art. 33 ust.1.** Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie:
 - 1) **kosztorysu inwestorskiego** sporządzanego na etapie opracowania dokumentacji projektowej albo na podstawie planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane;
 - 2) planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane.

- przypadek pierwszy dotyczy zamówienia dotyczącego wyłącznie wykonania robót budowlanych
- przypadek drugi dotyczy zamówienia kompleksowego, obejmującego jednocześnie wykonanie robót budowlanych oraz projektu / zaprojektuj i wybuduj/

Wnioski:

- jeśli przedmiotem zamówienia / przedsięwzięcia / jest wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane, to wymagane jest ustalenie wartości zamówienia na podstawie kosztorysu inwestorskiego.
 - wg art.3 pkt 7) Pb przez roboty budowlane należy rozumieć budowę / w tym odbudowę, rozbudowę, nadbudowę/, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego
- jeśli przedmiotem zamówienia są prace inne niż roboty budowlane /np. zakup wyposażenia, bieżąca konserwacja niebędąca remontem/, wykonywanie kosztorysu inwestorskiego nie jest konieczne

Temat 10:

Kosztorys a prace wykonywane „metodą gospodarczą”
/ praca własna /

- jeśli przedmiotem zamówienia / przedsięwzięcia / jest wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane, to wymagane jest ustalenie wartości zamówienia na podstawie kosztorysu inwestorskiego.
- kosztorys ten zawiera także kalkulację nakładów na robocizną, niezależnie od tego, jaki podmiot ją wykonuje
- umowa określa sposób udokumentowania i rozliczenia pracy własnej

Temat 11:

Kosztorys różnicowy po wykonaniu inwestycji

- W kosztorysie różnicowym powinny być wyspecyfikowane i wycenione zmienione elementy / przed i po zmianach/
- Kosztorys różnicowy sporządza się więc na podstawie przedmiarów wg danych z projektu budowlanego i obmiarów faktycznie wykonanych robót, a więc na podstawie inwentaryzacji powykonawczej

Temat 12:

Ocena wpływu inwestycji na środowisko – w jakich sytuacjach, rodzaju inwestycji, jej skali lub lokalizacji ?

- Podstawowym aktem prawnym regulującym **Ocenę oddziaływania na środowisko** jest ustawa z 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która implementuje obowiązki wynikające m.in. z dyrektyw:
 - Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2001/42/WE z 27 czerwca 2001 w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko,
 - Rady nr 85/337/EWG z 27 czerwca 1985 w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne,
 - Rady nr 92/43/EWG z 21 maja 1992 nr 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory
 - Rady nr 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.

- Procedura **Oceny oddziaływania na środowisko** przeprowadzana jest, gdy przedsięwzięcie może **zawsze znacząco** albo **potencjalnie znacząco** oddziaływać na środowisko.
- O tym, **która inwestycja** może zostać zakwalifikowana do jednej z powyższych kategorii decyduje rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

W ramach postępowania administracyjnego, które kończy się wydaniem **decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**, określa się:

- bezpośredni i pośredni wpływ planowanego przedsięwzięcia na:
 - środowisko przyrodnicze,
 - środowisko społeczne, w tym na zdrowie i warunki życia ludzi, na dobra materialne, oraz na zabytki kultury,
 - wzajemne powiązania między powyższymi elementami,
 - dostępność do złóż kopalin.
- możliwości oraz sposoby zapobiegania i łagodzenia negatywnego oddziaływania na środowisko.
- wymagany zakres monitoringu, który w przypadku bardziej uciążliwych inwestycji pozwoli na określenie rzeczywistych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i społeczne w trakcie eksploatacji i ewentualnie na korektę zastosowanych środków łagodzących oddziaływania negatywne.

mgr inż. Krzysztof Jachna

- rzeczoznawca budowlany
- biegły sądowy w dziedzinach: architektura, urbanistyka, budownictwo i prawo budowlane

tel.: 602 220 560

jachnak@poczta.onet.pl

Dziękuję za uwagę