

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Jaka procedura jest wymagana w przypadku zamiaru odbudowy zniszczonego lub uszkodzonego obiektu albo jego części?

Wykonywanie robót budowlanych polegających na odbudowie zniszczonego lub uszkodzonego obiektu albo jego części (np. spalonego dachu) w rozumieniu *ustawy – Prawo budowlane* może być odbudową lub remontem. Zgodnie z art. 3 pkt 6 *ustawy – Prawo budowlane*, odbudowa mieści się w zakresie pojęcia budowy. W związku z tym w przypadku realizacji robót polegających na odbudowie części lub całego zniszczonego obiektu ma zastosowanie generalna zasada zawarta w art. 28 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, zgodnie z którą roboty budowlane (w tym odbudowę) można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyjątek od tej zasady stanowią przepisy art. 29-31 *ustawy*, zawierające zamknięty katalog budów i robót budowlanych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia bądź są zwolnione z obu tych obowiązków. Natomiast przez *remont* należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym (art. 3 pkt 8 *ustawy*). Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych

do rejestru zabytków, wymaga dokonania zgłoszenia właściwemu miejscowo organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Wstępnej kwalifikacji zamierzonych robót dokonuje inwestor, natomiast ostateczna ocena, czy planowane roboty będą prowadzone na podstawie pozwolenia bądź też zgłoszenia, należy do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej lub – jeśli ocena ma nastąpić podczas lub po zakończeniu robót budowlanych – powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, które to organy na podstawie znajomości przepisów ustawy oraz znajomości konkretnego stanu faktycznego są władne do zajęcia w sprawie wiążącego stanowiska.

Jeśli odbudowa zniszczonego lub uszkodzonego obiektu czy jego części będzie wymagała przeprowadzenia poprzedzającej ją rozbiórki, inwestor może objąć planowaną inwestycję jednym wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem skierowanym do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Należy pamiętać, że przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę lub przed dokonaniem zgłoszenia można rozpocząć roboty zabezpieczające i rozbiórkowe tylko wówczas, gdy mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia (art. 31 ust. 5 *ustawy*). Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia o zamierzonej rozbiórce obiektu budowlanego.

Czy instalacja gazowa zasilana gazem płynnym z butli podlega kontroli okresowej wynikającej z przepisów Prawa budowlanego?

W myśl § 156 ust. 4 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.), instalację gazową zasilaną gazem płynnym z indywidualnej butli, znajdującą się wewnątrz budynku, stanowi butla gazowa, urządzenie redukcyjne przy butli, przewód z armaturą, kształtkami i innym wyposażeniem, a także urządzenie gazowe wraz z przewodami spalinowymi lub powietrzno-spalinowymi, jeżeli są one elementem składowym urządzeń gazowych. Omawiany przepis rozporządzenia określa również definicję instalacji gazowej zasilanej z sieci gazowej oraz instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym ze stałych zbiorników lub baterii butli.

Natomiast artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c *ustawy – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) sta-

nowi, że obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Przepis ten nakłada więc na właścicieli lub zarządców obowiązek corocznej kontroli instalacji gazowych, nie różnicując ich rodzajów. Zatem **wszystkie wymienione w rozporządzeniu rodzaje instalacji gazowych podlegają obowiązkowi corocznej okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego**. Obowiązek przeprowadzenia takiej kontroli spoczywa na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego, a nie na właścicielach lub zarządcach lokali znajdujących się w obiekcie.

Jak powinny być numerowane wszystkie części projektu budowlanego oraz jego załączniki?

Z treści § 5 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462 z późn. zm.) wynika, że wszystkie strony i arkusze stanowiące części projektu budowlanego oraz załączniki do projektu powinny być ponumerowane. Części projektu budowlanego odrębnie opracowane oraz załączniki powinny mieć numerację zgodną ze spisem jego zawartości. Zdaniem GUNB z przepisu tego nie wynika konieczność kontynuowania nume-

racji rozpoczętej w pierwszym tomie projektu w przypadku załączników, czy kolejnych tomów projektu. Możliwe jest zatem zarówno ustalenie jednolitej numeracji dla wszystkich stron w całym projekcie (wszystkie tomy i załączniki), jak i innej (nowej) numeracji dla kolejnych tomów i załączników, pod warunkiem że numeracja ta odpowiada spisowi zawartemu w projekcie budowlanym. Natomiast numeracja rysunków wchodzących w skład projektu, wymagana przez § 4 ust. 1 pkt 2 wymienionego rozporządzenia, powinna mieć odrębną numerację.

Czy zamontowanie kominka w domu jednorodzinnym wymaga uzyskania pozwolenia na budowę?

Montaż kominka w budynku mieszkalnym jednorodzinnym nie stanowi robót budowlanych w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane, tym samym nie podlega reglamentacji tej ustawy. Jeżeli jednak będzie się on wiązać z wykonaniem robót budowlanych (np. przebudową obiektu budowlanego), wówczas będą miały zastosowanie przepisy ustawy. Przebudowę należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 7a ustawy – Prawo budowlane, czyli jako wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiekt-

tu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.

W związku z tym, że przebudowa nie została wymieniona w zawartym w art. 29-31 ustawy – Prawo budowlane katalogu budów i robót budowlanych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, na inwestorze ciąży obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

W jakich specjalnościach są udzielane uprawnienia budowlane?

Specjalności, w jakich mogą być udzielane uprawnienia budowlane, zostały określone w art. 14 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z tym przepisem uprawnienia budowlane są udzielane w specjalnościach: architektonicznej; konstrukcyjno-budowlanej; drogowej; mostowej; kolejowej; wyburzeniowej; telekomunikacyjnej; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych; gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych. Ustawa nie przewiduje nadawania

uprawnień budowlanych w innych specjalnościach od tych, które zostały wymienione w ust. 1. Natomiast zakresy poszczególnych specjalności budowlanych określają przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. nr 83, poz. 578 z późn. zm.). W ramach wyszczególnionych specjalności mogą być wyodrębniane także specjalizacje techniczno-budowlane, których wykaz zawiera załącznik nr 2 do tego rozporządzenia.

W jaki sposób należy przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego?

Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (art. 54 ustawy – Prawo budowlane). Natomiast art. 55 ustawy enumeratywnie wskazuje przypadki, w których inwestor zobowiązany jest do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Aby można było oddać obiekt budowlany do użytkowania, musi być on zgodny z warunkami pozwolenia, w tym z zatwierdzonym projektem budowlanym, o czym zaświadcza kierownik budowy, składając stosow-

ne oświadczenie dołączane do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie (art. 57 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane). W przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych do zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy zobowiązany jest inwestor. Jeżeli chce przystąpić do użytkowania przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, musi uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Oddać obiekt budowlany do użytkowania, tj. dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożyć wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, może jedynie inwestor – adresat decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 59 ust. 7 ustawy).