

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Kto może dokonać wytyczenia obiektu budowlanego na nieruchomości?

W myśl art. 22 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*, zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy należy do kierownika budowy. Natomiast osobą uprawnioną do geodezyjnego wytyczenia obiektu budowlanego w terenie (wraz z odnotowaniem tego faktu w dzienniku budowy), jak i do opracowania inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej wybudowanego obiektu, jest geodeta posiadający właściwe uprawnienia. Rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych i czynności geodezyjnych obowiązujących podczas projek-

owania, budowy, remontu i utrzymywania obiektów budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, w tym sprawy związane z geodezyjną inwentaryzacją powykonawczą, określa *rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie* (Dz.U. nr 25, poz. 133). Zgodnie z art. 36a *ustawy – Prawo budowlane*, zmiana w usytuowaniu budynku na terenie działki w stosunku do zatwierdzonego projektu stanowi istotne odstępianie od projektu budowlanego i jest możliwa jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Kto sprawdza, czy kierownik budowy ma uprawnienia do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie?

Inwestor jest obowiązany dołączyć do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych oświadczenie kierownika budowy (robót) oraz inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie. W efekcie organy nadzoru budowlanego już na wstępnym etapie mogą sprawdzić, czy te osoby posiadają właściwe uprawnienia do pełnienia tych funkcji (art. 84a ust. 1 pkt 2) i ewentualnie przeciwdziałać podjęciu się pełnienia takiej funkcji przez osobę do tego nieuprawnioną. Sprawdzanie przez organy nadzoru budowlanego posiadania właściwych uprawnień ma miejsce również na kolejnych etapach realizowanej inwestycji, także w trakcie analizowania dziennika budowy przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Osobie, która wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, grożą konsekwencje karne, grzywna, kara ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*). Natomiast zgodnie z art. 95 pkt 1 – 2 *ustawy*, osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które dopuściły się występków lub wykroczeń określonych ustawą, zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, podlegają odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.

Jakie kary mogą zostać nałożone na właściciela obiektu, który nie przeprowadza kontroli okresowych obiektu?

Do przeprowadzania okresowych kontroli obiektów budowlanych, o których mowa w art. 62 *ustawy – Prawo budowlane*, są zobowiązani właściciel bądź zarządca obiektu budowlanego. Tym samym odpowiedzialności może podlegać zarówno właściciel, jak i zarządca obiektu budowlanego (lokalu). Kto nie spełnia tego obowiązku, podlega karze grzywny. Orzekanie w wymienionych sprawach, zgodnie z art. 94 *ustawy – Prawo budowlane*, następuje na podstawie przepisów

o postępowaniu mandatowym, zgodnie z *ustawą z 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia* (Dz.U. z 2013 r., poz. 395 z późn. zm.). W myśl art. 96 § 1 Kodeksu, w postępowaniu mandatowym można nałożyć grzywnę w wysokości do 500 zł, bądź do 1000 zł, jeżeli czyn wyczerpuje znamiona wykroczeń określonych w dwóch lub więcej przepisach *ustawy z 20 maja 1971 r. – Kodeks wykroczeń* (Dz.U. z 2013 r., poz. 482 z późn. zm.).

Czy oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest badane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej?

Złożone oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest wiążące dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, zatem organ jest zwolniony od rozstrzygania, czy inwestor posiada prawo czy też nie. Oceny takiej dokonuje bowiem – przez złożenie oświadczenia – sam zainteresowany, a składanie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane odbywa się pod rygorem odpowiedzialności karnej. W związku z tym, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest uprawniony do badania prawdziwości złożonego przez

inwestora oświadczenia, nie żąda on także dodatkowych dokumentów, potwierdzających prawdziwość oświadczenia, ani nie ma obowiązku prowadzenia postępowania wyjaśniającego w tej kwestii. W przypadku wątpliwości, co do prawdziwości informacji podanych w oświadczeniu, organ ma obowiązek zawiadomienia prokuratury. Wynik postępowania karnego potwierdzający nieprawdliwość oświadczenia stanowi podstawę wszczęcia postępowania wznowieniowego w sprawie zakończonej pozwoleniem na budowę (wyrok NSA z 8 kwietnia 2011 r., sygn. akt II OSK 631/10).

Czy wymiana pokrycia dachowego wymaga uzyskania pozwolenia na budowę?

Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, nie wymaga pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia, wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Natomiast remontem, zgodnie z art. 3 pkt 8 *ustawy*, jest wykonywanie w istniejącym obiekcie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Biorąc pod uwagę ogólnie przy-

jęte zasady wiedzy technicznej można uznać, że bieżącą konserwacją są drobne prace budowlane, które mają na celu zmniejszenie szybkości zużycia obiektu budowlanego lub jego elementów oraz zapewnienie możliwości ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Należy również podkreślić, że bieżąca konserwacja nie stanowi robót budowlanych i pozostaje poza regulacją *ustawy – Prawo budowlane*.

Jeśli wymiana pokrycia dachowego będzie wiązała się z ingerencją w obiekt budowlany, wówczas może ona wypełniać znamiona remontu i wówczas roboty budowlane będą wymagały dokonania zgłoszenia.

Czy nowy kierownik budowy odpowiada za błędy poprzednika?

W myśl art. 44 *ustawy – Prawo budowlane*, inwestor jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić właściwy organ o zmianie kierownika budowy, podając datę tej zmiany. Do zawiadomienia należy dołączyć oświadczenie kierownika o przejęciu obowiązków. Jednocześnie, zgodnie z § 6 ust. 4 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia* (Dz.U. nr 108, poz. 953 z późn. zm.), jeżeli w trakcie wykonywania robót budowlanych następuje zmiana kierownika budowy, w dzienniku budowy dokonuje się wpisu określającego stan zaawansowania i zabezpieczenia przekazywanej budowy, który potwierdza się datą i podpisami osoby przekazującej i osoby przejmującej obowiązki. Przepisy prawa pozwalają zatem, w przypadku np. postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie czy postępowania karnego, precyzyjnie ustalić, od kiedy nadzór nad prowadzonymi na danej budowie robotami budowlanymi przejął nowy kierownik budowy i tym samym jednoznacznie stwierdzić, za które roboty i zdarzenia na terenie budowy ponosi odpowiedzialność. Jednak mimo że nowy kierownik budowy ponosi odpowiedzialność za budowę dopiero od momentu przyjęcia

na siebie obowiązków, nie zwalnia go to z konieczności złożenia oświadczenia odnoszącego się do całego obiektu budowlanego, dołączanego do zawiadomienia o zakończeniu budowy (art. 57 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*). Składając to oświadczenie, kierownik budowy gwarantuje zgodność wykonania całego obiektu z projektem i przepisami. Zatem, chociaż nie ponosi on odpowiedzialności za ewentualne błędy popełnione we wcześniejszych fazach robót budowlanych, jest zobowiązany je naprawić przed złożeniem tego oświadczenia.

Osoba składająca oświadczenie, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, odpowiada za ostateczny kształt całego obiektu budowlanego. Zatem jeśli nowy kierownik budowy, obejmując swoje obowiązki, stwierdzi wady w obiekcie, ma obowiązek podjąć działania mające na celu ich usunięcie, mimo że zostały popełnione jeszcze przez poprzednika. Także jeśli kierownik posiada informacje, że nadzorowane przez poprzednika roboty były prowadzone niezgodnie z projektem, powinien od razu po rozpoczęciu przez siebie nadzorowania robót, zgodnie z art. 22 pkt 5 *ustawy – Prawo budowlane*, zawiadomić inwestora o wpisie do dziennika budowy o wstrzymaniu robót budowlanych z powodu wykonania ich niezgodnie z projektem.