

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

W jakim zakresie organ wydający pozwolenie na budowę dokonuje sprawdzenia wykonania projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia?

Ustawodawca w art. 35 ust. 1 pkt 4 *ustawy – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) stwierdza, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, prowadzący postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, sprawdza m.in. wykonanie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się wpisem na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza także, czy osoba, która sporządziła projekt budowlany, posiada uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, a ponadto szczegółowo ocenia zakres tych uprawnień budowlanych. W przypadku wątpliwości, w tym przede wszystkim zakresu uprawnień budowlanych, organ może zwrócić się do właści-

wej izby samorządu zawodowego o wyjaśnienie wszelkich nieścisłości. Ponadto organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza, czy do wniosku o pozwolenie na budowę zostało dołączone zaświadczenie o przynależności projektanta do właściwej izby samorządu zawodowego. Stosownie bowiem do art. 12 ust. 7 *ustawy – Prawo budowlane*, jedną z podstaw wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę z określonym terminem ważności. Obowiązek ten znajduje potwierdzenie w art. 81 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*, w myśl którego jednym z podstawowych zadań organów administracji architektoniczno-budowlanej jest kontrola posiadania przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie uprawnień do pełnienia tych funkcji.

Czy planując budowę innego obiektu niż określony w zgłoszeniu, inwestor powinien dokonać nowego zgłoszenia?

Jeśli inwestor zamierza wykonać inny obiekt budowlany niż określony w zgłoszeniu, zobowiązany jest dokonać nowego zgłoszenia bądź (w zależności od konkretnego stanu faktycznego) uzyskać pozwolenie na budowę. Do nowego zgłoszenia należy ponownie dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 30 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*, czyli oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz, zależnie od potrzeb, odpowiednie szkice lub ry-

sunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonywania robót można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Kiedy należy sporządzić świadectwo charakterystyki energetycznej?

Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 7 *ustawy – Prawo budowlane*, do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego (m.in. rozbudowy lub nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego) lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie należy dołączyć kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej zawsze sporządza się dla całego budynku, a nie dla jego części, nawet gdy przedmiotem zawiadomienia lub wniosku jest dobudowana część budynku. Brak takiego świadectwa, dotyczącego całego obiektu, uniemożliwi inwestorowi skuteczne oddanie budynku do użytkowania. Obowiązek dołączenia świadectwa charak-

terystyki energetycznej nie dotyczy jedynie obiektów wymienionych w art. 5 ust. 7 *ustawy – Prawo budowlane*. Katalog zamieszczony w tym przepisie ma charakter zamknięty. W katalogu znajdują się m.in. budynki przemysłowe i gospodarcze o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m²/rok, obiekty używane jako miejsce kultu i do działalności religijnej, obiekty niemieszkalne służące gospodarce rolnej, a także obiekty mieszkalne przeznaczone do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku. Jeżeli obiekt budowlany mieści się w jednej z kategorii wymienionych w katalogu, inwestor nie ma obowiązku sporządzania dla takiego obiektu świadectwa charakterystyki energetycznej.

Czy wniosek o pozwolenie na budowę może obejmować roboty budowlane wykonywane na zgłoszenie?

Zakres planowanych robót budowlanych określa inwestor we wniosku o pozwolenie na budowę. Zatem, w zależności od woli inwestora, może on wystąpić z jednym wnioskiem o pozwolenie na budowę, obejmującym całe zamierzenie budowlane, tzn. zarówno dotyczącym wykonania obiektu budowlanego objętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, jak i wykonania obiektów lub robót budowlanych, które wymagają dokonania zgłoszenia. W takiej sytuacji organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzi jed-

no postępowanie administracyjne. Całość takiego zamierzenia zatwierdza w projekcie załączonym do decyzji o pozwoleniu na budowę. W uzasadnieniu decyzji organ powinien jednak wskazać, że objęte projektem obiekty lub roboty budowlane, które wymagają zgłoszenia, zostały przyjęte bez sprzeciwu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może bowiem zobowiązywać inwestora do złożenia odrębnego wniosku dotyczącego realizacji robót objętych obowiązkiem zgłoszenia.

Kto ma prawo kontrolować książkę obiektu?

Zgodnie z brzmieniem art. 81c ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, informacji lub udostępnienia dokumentów związanych

z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego. Zatem zgodnie z przytoczonym przepisem *ustawy – Prawo budowlane* do dokonywania kontroli dokumentacji obiektu, w tym m.in. książki obiektu budowlanego, upoważnieni są pracownicy wymienionych organów.

Jak należy definiować pojęcie „budynek gospodarczy”? Czy garaż samochodowy jest budynkiem gospodarczym?

Przez pojęcie „budynek gospodarczy” należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu art. 3 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, czyli jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiada fundamenty i dach oraz pełni funkcję o charakterze gospodarczym.

Natomiast zgodnie z § 3 pkt 8 *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.), budynek gospodarczy przeznaczony jest do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania mate-

riałów, narzędzi, sprzętu i produktów rolnych, służący mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz produktów rolnych. Z kolei zgodnie z § 102 cytowanego rozporządzenia garaż dla samochodów osobowych służy do ich przechowywania i bieżącej niezawodowej obsługi i może stanowić samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu. Tym samym garaż może być budynkiem gospodarczym, jeżeli będzie miał cechy budynku gospodarczego określone w wymienionych przepisach.

Jak często należy poddawać okresowej kontroli instalacje gazowe?

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c *ustawy – Prawo budowlane*, 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 stanowi o obowiązku corocznej kontroli instalacji gazowych, nie różnicując przy tym rodzaju instalacji. Należy zatem przyjąć, że wszystkie rodzaje instalacji gazowych (zasilane z sieci gazowej, zasilane gazem płynnym ze stałych zbiorników, z baterii butli oraz z indywidualnej butli) podlegają obowiązkowi corocznej kontroli, zgodnie z przytoczonym przepisem.

Definicje instalacji gazowych zostały zamieszczone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w spra-*

wie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Wymagania i procedura wykonywania okresowej kontroli stanu technicznej sprawności instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, zasilanych z sieci gazowej, są uregulowane w normie PN-M.-34507:2002 *Instalacja gazowa. Kontrola okresowa*. Norma ta zawiera wiele definicji związanych z instalacjami gazowymi, określa ogólny zakres kontroli okresowej w budynkach wielorodzinnych oraz kontroli poszczególnych elementów instalacji, miejsc i pomieszczeń, w których ona występuje. W przytoczonej normie podano również zasady postępowania w przypadku wykrycia nieszczelności, a także przedstawiono (w załączniku) propozycje formularzy protokołów z okresowej kontroli.