

# Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

## Kiedy inwestor może zostać zobowiązany do przeprowadzenia kontroli z art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane?

Obiekty budowlane powinny być w trakcie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 *ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Tak więc obowiązek poddawania obiektów okresowym kontrolom ustawowo nałożony został na właściciela bądź zarządcę obiektu budowlanego, natomiast nie należy do organów administracji, np. nadzoru budowlanego. Do przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego użytkowanego obiektu upoważnione są tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane lub kwalifikacje zawodowe – art. 62 ust. 4-6 *ww. ustawy*. Natomiast, zgodnie z art. 62 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*, właściwy organ nadzoru budowlanego nakazuje przeprowadzenie kontroli obiektu budowlanego, o której

mowa w art. 62 ust. 1, w razie stwierdzenia, że jego stan techniczny może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Organ może także żądać w takim przypadku przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Ustawa upoważnia więc organy nadzoru budowlanego do wydawania nakazu przeprowadzenia kontroli. Uprawnienie to jest niezależne od tego, czy właściciel bądź zarządca przeprowadzał tego typu kontrole oraz kiedy była przeprowadzona ostatnia z nich. Wydanie nakazu nie musi zostać poprzedzone stwierdzeniem istnienia stanu zagrożenia. Wystarczające jest stwierdzenie, przez właściwy organ, że nieodpowiedni stan obiektu budowlanego lub jego części może spowodować zagrożenie któregośkolwiek z wymienionych dóbr.

## Czy wymiana kabla energetycznego wymaga dokonania zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej?

W zależności od rodzaju i charakteru robót polegających na wymianie przewodów lub słupów linii elektroenergetycznej, prace te będą mieścić się w zakresie pojęciowym przebudowy, remontu albo będą stanowić bieżącą konserwację. **Przebudową**, zgodnie z art. 3 pkt 7a *ustawy – Prawo budowlane*, jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Z kolei **remontem** jest wykonywanie, w istniejącym obiekcie budowlanym, robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym (art. 3 pkt 8 *ustawy – Prawo budowlane*).

Natomiast *ustawa – Prawo budowlane* nie obejmuje swym zakresem bieżącej konserwacji, a więc do wykonywania tych prac nie wymaga się uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia. Ustawa nie definiuje jednak po-

jęcia „bieżąca konserwacja”. Natomiast, biorąc pod uwagę ogólnie przyjęte zasady wiedzy technicznej, można uznać, że **bieżącą konserwacją** są drobne prace, mające na celu zmniejszenie tempa zużycia obiektu budowlanego lub jego elementów oraz zapewnienie możliwości użytkowania zgodnego z przeznaczeniem.

W myśl art. 29 ust. 2 pkt 1 i pkt 11 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, **wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie oraz przebudowie sieci elektroenergetycznych nie wymaga pozwolenia na budowę, lecz dokonania zgłoszenia**.

W związku z tym przeprowadzenie przebudowy lub remontu istniejącej sieci (słupy wraz z podwieszonymi przewodami), tzn. ingerencja w istniejące, trwałe elementy infrastruktury, wymaga zgłoszenia. Natomiast wymiana przewodów w istniejącej sieci albo podwieszenie dodatkowego kabla mieści się w zakresie użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem i nie podlega reglamentacji *Prawa budowlanego*. Zatem na wykonywanie takich robót na istniejących słupach nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia.

## Jakie dokumenty związane z obiektem budowlanym należy przechowywać?

Obowiązek przechowywania przez właścicieli i zarządców dokumentacji obiektu budowlanego wynika z art. 63 *ustawy – Prawo budowlane*. Dokumentacja podlegająca przechowywaniu to dokumentacja budowy oraz powykonawcza, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania (niezależnie od tego, czy wykonywane roboty były objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę). Definicje dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej zawarte są w art. 3 pkt 13 i 14 *ustawy – Prawo budowlane*. Zgodnie z tymi przepisami dokumentacja budowy obejmuje pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, ope-

raty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu. Natomiast dokumentacja powykonawcza obejmuje dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonywanymi w toku prowadzenia robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi. Wymienione obowiązki zostały nałożone *ustawą z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* i spoczywają na właścicielach oraz zarządcach od momentu wejścia w życie ustawy, tj. od 1 stycznia 1995 r. Od tego dnia właściciele i zarządcy budynków obowiązani są przechowywać dokumentację powstającą po 1 stycznia 1995 r. Nieprzestrzeganie tych obowiązków lub obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego, określonych w art. 63 i art. 64 ust. 1 i 3, podlega karze grzywny – art. 93 pkt 9 *ustawy – Prawo budowlane*.

## Czy niespełnienie wymagań dotyczących zużycia energii może być podstawą wydania odmowy udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu?

W przypadku oddawania obiektu budowlanego do użytkowania organ nadzoru budowlanego sprawdza jedynie, czy inwestor dołączył do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie kopię świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 7 *ustawy – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Sprawdza także, czy charakterystyka energetyczna zawarta w kopii świadectwa odnosi się do budynku objętego zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, natomiast nie sprawdza, czy świadectwo charaktery-

styki energetycznej zostało sporządzone zgodnie z *rozporządzeniem Ministerstwa Infrastruktury z 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej* (Dz.U. nr 201, poz. 1240). Niespełnienie zatem wymagań dotyczących zużycia energii nie może być podstawą do wydania decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia sprzeciwu w drodze decyzji dotyczącego możliwości użytkowania budynku.

## Czy po wykonaniu ocieplenia obiektu należy wystąpić o pozwolenie na użytkowanie?

W myśl *ustawy – Prawo budowlane* do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy (art. 54 *ustawy*) lub po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, w zależności m.in. od rodzaju obiektu budowlanego (art. 55 *ustawy*). Ta regulacja prawna ma zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadkach, w których inwestycja dotyczy budowy – w rozumieniu art. 3 pkt 6 *ustawy – Prawo budowlane* (m.in. wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowa, rozbu-

dowa i nadbudowa) – obiektu budowlanego, rozumianego zgodnie z art. 3 pkt 1 *ustawy*. Natomiast nie ma zastosowania, gdy inwestor występuje z wnioskiem o wydanie pozwolenia na wykonanie innych robót budowlanych lub urządzeń budowlanych, w rozumieniu art. 3 pkt 9 *ustawy – Prawo budowlane*. Wynika to z faktu, że obiekt budowlany, w którym roboty budowlane będą wykonywane, był już oddany do użytkowania. Nie ma więc potrzeby ponownego oddawania go do użytkowania. Tym samym zakończenie takich robót odbywa się bez udziału organów nadzoru budowlanego.