

# Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

## Który organ jest właściwy do wystąpienia z wnioskiem o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych?

Wniosek w sprawie upoważnienia do udzielania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych składa właściwy organ do ministra, który ustanowił te przepisy, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 9 ust. 3 w zw. art. 9 ust. 2 ustawy – *Prawo budowlane*). Uzyskanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych odbywa się więc jedynie w ramach procedury prowadzącej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z przepisami ustawy – *Pr-*

*wo budowlane* jedynym organem uprawnionym do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest organ administracji architektoniczno-budowlanej (zob. *a contrario* art. 83 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*). Tym samym wyłącznie organy administracji architektoniczno-budowlanej są uprawnione do występowania do ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, z wnioskiem w sprawie upoważnienia do udzielania zgody na odstępstwo.

## W sprawie obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego dla budynków połączonych łącznikiem (art. 64 ustawy – *Prawo budowlane*)

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić książkę obiektu budowlanego każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 ustawy. Książka obiektu budowlanego jest dokumentem przeznaczonym do rejestrowania przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Przepis ten odnosi się do samodzielnego konstrukcyjnie obiektu budowlanego, czyli oddzielnego od innych obiektów budowlanych przerwą dylatacyjną, począwszy od fundamentu po dach. Natomiast istnienie łącznika między kilkoma segmentami – czyli konstrukcji łączącej co najmniej dwa segmenty, przeznaczonej do przemieszczania się ludzi między tymi segmentami – oznacza, że każdy z segmentów nie może być kwalifikowany jako samodzielna konstrukcyjnie całość. Tym samym zespół segmentów (pawilonów) – trwale związanych z gruntem, wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadających fundamenty i dach – należy traktować jako jeden budynek, je-

żeli wchodzące w jego skład części są połączone łącznikami. W przypadku takiego budynku należy prowadzić jedną książkę obiektu budowlanego, a nie oddzielne dla każdego segmentu wchodzącego w jego skład.

Prowadzenie oddzielnej książki obiektu budowlanego dla każdego segmentu wchodzącego w skład takiego budynku nie stanowi podstawy do wymierzenia kary z art. 93 pkt 9 ustawy – *Prawo budowlane*, jeżeli prowadzone książki zawierają wymagane wpisy oraz są do nich dołączone wymagane dokumenty. Właściciel lub zarządca ponosi odpowiedzialność karną na mocy tego przepisu tylko wtedy, gdy nie ma książki obiektu budowlanego, książka obiektu budowlanego nie jest w ogóle prowadzona lub nie zawiera odpowiednich wpisów, lub brakuje dokumentów, które powinny być dołączone do książki.

Należy pamiętać, że budynki składające się z kilku segmentów (pawilonów) połączonych łącznikiem, których powierzchnia zabudowy przekracza w sumie 2000 m<sup>2</sup>, podlegają m.in. obowiązkowi przeprowadzania okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada (art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy).

## Jak należy rozumieć pojęcie „obszaru oddziaływania obiektu”?

Zgodnie z ustawą z 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – *Prawo budowlane* oraz niektórych innych ustaw przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Użyte w tej definicji sformułowanie „w tym zabudowy” ma w sposób szczególny zwrócić projektantom uwagę przy wyznaczaniu obszaru oddziaływania na ograniczenia dotyczące zabudowy terenu.

W orzecznictwie i doktrynie zwraca się uwagę, że wobec braku wyraźnego wskazania przez ustawodawcę przepisów, na podstawie których dochodzi do wyznaczenia terenu w otoczeniu obiektu budowlanego, przyjąć należy, że są to wszystkie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, wprowadzające ograniczenia określonego rodzaju czy też utrudnienia w zakresie zagospodarowania tego terenu, w tym w szczególności przepisy techniczno-budowlane, przepisy z dziedziny ochrony środowiska, ochrony zabytków czy też przepisy prawa miejscowego.