

U S T A W A

z dnia r.

Kodeks budowlany

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa - Kodeks budowlany, zwana dalej „Kodeksem”, określa:

- 1) działalność obejmującą projektowanie i utrzymanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót budowlanych;
- 2) organizację i zasady działania organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz organów nadzoru budowlanego;
- 3) samodzielne funkcje techniczne w budownictwie oraz odpowiedzialność zawodową w budownictwie;
- 4) zasady wprowadzania do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym wyrobów budowlanych, kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku oraz właściwość organów w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.).

Art. 2. Przepisów Kodeksu nie stosuje do:

- 1) projektowania, wykonywania robót budowlanych i utrzymania:
 - a) wyrobisk górniczych w rozumieniu przepisów prawa geologicznego i górniczego,
 - b) podziemnych muzeów górniczych,
 - c) urządzeń wodnych, nie będących obiektami budowlanymi, których wykonanie wymaga pozwolenia wodnoprawnego,
 - d) urządzeń technicznych i technologicznych;
- 2) użytkowania technologicznego obiektów budowlanych.

Art. 3. Użyte w Kodeksie określenia oznaczają:

- 1) budowa - wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 2) budowla - każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem albo obiektem małej architektury, a także części budowlane urządzeń technicznych;
- 3) budynek - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach;
- 4) budynek mieszkalny jednorodzinny - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, którego powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 5) dokumentacja budowy - zgłoszenie, decyzję o pozwoleniu na budowę, projekt budowlany, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych, końcowych oraz etapów budowy, w miarę potrzeby rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów;
- 6) dokumentacja powykonawcza - dokumentację budowy z naniesionymi zmianami wykonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
- 7) działka - nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.¹⁾), spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) dziennik budowy - urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w ich toku;
- 9) instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu - dokumenty zawierające podstawowe informacje dotyczące sposobu eksploatacji obiektu oraz szczególne wymagania związane z jego utrzymaniem;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 659, 805, 822, 906 i poz. 1200.

- 10) kontrolowany - przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2013 r. poz. 672, z późn. zm.²⁾), u którego prowadzi się kontrolę wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu;
- 11) kontrolujący - organ nadzoru budowlanego lub osobę działającą z jego upoważnienia, prowadzącą kontrolę wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnionych na rynku krajowym;
- 12) krajowa ocena techniczna - udokumentowaną, pozytywną ocenę właściwości użytkowych tych zasadniczych charakterystyk wyrobu budowlanego, które zgodnie z zamierzonym zastosowaniem mają wpływ na spełnienie podstawowych wymagań, o których mowa w art. 12 § 1 pkt 1 przez obiekty budowlane, w których wyrób będzie zastosowany;
- 13) obiekt budowlany - budynek, budowlę albo obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wybudowany z użyciem wyrobów budowlanych;
- 14) obiekt liniowy - obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość;
- 15) obiekt małej architektury - niewielkie obiekty, w tym obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz obiekty architektury ogrodowej;
- 16) obszar oddziaływania obiektu - teren, na którym jest realizowany obiekt budowlany zgodnie z projektem budowlanym, a także jego otoczenie w granicach, w jakich prowadzi do wynikających z Kodeksu i przepisów odrębnych ograniczeń;
- 17) organ podatkowy - naczelnika urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce prowadzenia robót budowlanych lub położenie obiektu budowlanego;
- 18) prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienie do wykonywania robót budowlanych;
- 19) Prezes UOKiK - Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- 20) producent - producenta, o którym mowa w art. 2 pkt 19 rozporządzenia nr 305/2011;

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 675, 983, 1036, 1238, 1304 i poz. 1650, z 2014 r. poz. 822, 1133, 1138, 1146 i poz. 1885 oraz z 2015 r. poz. 222, 266 i poz. 277.

- 21) przebudowa - wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg i linii kolejowych w pojęciu przebudowy mieszczą się również zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic odpowiednio pasa drogowego lub obszaru kolejowego;
- 22) przeciętne wynagrodzenie - przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w poprzednim roku, ogłaszane w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;
- 23) regionalny wyrób budowlany - wyrób budowlany wytwarzany tradycyjnie na określonym terenie przy użyciu metod sprawdzonych w wieloletniej praktyce i przeznaczony do lokalnego stosowania;
- 24) remont - wykonywanie 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;
- 25) roboty budowlane - budowę, przebudowę, remont, rozbiórkę obiektu budowlanego lub instalowanie urządzeń związanych z obiektem budowlanym;
- 26) rozporządzenie nr 305/2011 - rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm);
- 27) rozporządzenie REACH - rozporządzenie (WE) nr 1907/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie rejestracji, oceny, udzielania zezwoleń i stosowanych ograniczeń w zakresie chemikaliów (REACH) i utworzenia Europejskiej Agencji Chemikaliów, zmieniającego dyrektywę 1999/45/WE oraz uchylającego rozporządzenie Rady (EWG) nr 793/93 i rozporządzenie Komisji (WE) nr 1488/94, jak również dyrektywę Rady 76/769/EWG i dyrektywy Komisji 91/155/EWG, 93/67/EWG, 93/105/WE i 2000/21/WE (Dz. Urz. UE L 396 z 30.12.2006, str. 1, z późn. zm.);
- 28) sprzedawca - dystrybutor, o którym mowa w art. 2 pkt 20 rozporządzenia nr 305/2011;
- 29) teren budowy - przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez zaplecze budowy;

- 30) teren zamknięty - teren zastrzeżony ze względu na obronność lub bezpieczeństwo państwa, ustalony przez właściwego ministra lub kierownika urzędu centralnego na zasadach określonych w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 31) udostępnianie na rynku krajowym - każde dostarczanie wyrobu budowlanego w celu dystrybucji lub zastosowania na rynku krajowym w ramach działalności handlowej, odpłatnie lub nieodpłatnie;
- 32) urządzenie budowlane - urządzenie związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak: przyłącza, antenowe konstrukcje wsporcze i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietnik, pompy ciepła, kolektory słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne;
- 33) właściwości użytkowe wyrobu budowlanego - właściwości użytkowe wyrobu budowlanego, o których mowa w art. 2 pkt 5 rozporządzenia nr 305/2011;
- 34) wprowadzenie do obrotu - wprowadzenie do obrotu, o którym mowa w art. 2 pkt 17 rozporządzenia nr 305/2011;
- 35) wycofanie z obrotu - wycofanie z obrotu, o którym mowa w art. 2 pkt 23 rozporządzenia nr 305/2011;
- 36) wyrób budowlany - wyrób budowlany, o którym mowa w art. 2 pkt 1 rozporządzenia nr 305/2011;
- 37) wysokość - wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu do jego najwyższego punktu, a w przypadku budynku - do kalenicy wraz z ociepleniem lub pokryciem dachu albo najwyższego punktu budynku z wyłączeniem kominów oraz urządzeń instalowanych na budynkach; przy spadkach terenu należy przyjmować średnią arytmetyczną wysokości mierzoną od najniższego i najwyższego poziomu terenu;
- 38) zamierzone zastosowanie - zamierzone zastosowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 14 rozporządzenia nr 305/2011, albo zamierzone zastosowanie wyrobu budowlanego określone w Polskiej Normie wyrobu lub krajowej ocenie technicznej;
- 39) zasadnicze charakterystyki - zasadnicze charakterystyki, o których mowa w art. 2 pkt 4 rozporządzenia nr 305/2011;
- 40) zgoda budowlana:
 - a) decyzję o pozwoleniu na budowę,

b) przyjęcie zgłoszenia bez sprzeciwu, stanowiące czynność z zakresu administracji publicznej w rozumieniu art. 3 § 2 pkt 4 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r. poz. 270, z późn. zm.³⁾);

41) znak budowlany - znak wskazujący, że wyrób budowlany oznaczony tym znakiem może być udostępniany na rynku krajowym i stosowany przy wykonywaniu robót budowlanych.

Art. 4. Proces budowlany przebiega z poszanowaniem i uwzględnieniem wartości prawnie chronionych, w szczególności takich, jak: życie, zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny, prawo własności, a także środowisko, krajobraz, dziedzictwo kulturowe, zabytki i dobra kultury współczesnej, ład przestrzenny, oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Art. 5. § 1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego działają na podstawie i w granicach prawa.

§ 2. Działania albo zaniechania organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego nie mogą szkodzić uczestnikom procesu budowlanego.

§ 3. Inwestor nie może ponosić negatywnych skutków działania albo zaniechania organu administracji architektoniczno-budowlanej i organu nadzoru budowlanego.

Art. 6. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego działają w procesie budowlanym w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej.

Art. 7. § 1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania uczestników procesu budowlanego o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków.

§ 2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego czuwają, aby uczestnicy procesu budowlanego nie ponieśli szkody z powodu niezajomości prawa, i w tym celu udzielają im niezbędnych wyjaśnień.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1101 i poz. 1529 oraz z 2015 r. poz. 183 i poz. 543.

Art. 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego, w zakresie określonym przepisami Kodeksu, działają bez zbędnej zwłoki.

Art. 9. § 1. Realizacja prawa zabudowy nieruchomości gruntowej wymaga uzyskania przez inwestora zgody budowlanej, z zastrzeżeniem art. 88.

§ 2. Zgoda budowlana podlega kontroli sądowo-administracyjnej.

§ 3. Niedopuszczalne jest udzielenie zgody budowlanej po rozpoczęciu budowy, z wyjątkiem przypadków przewidzianych Kodeksem.

§ 4. Odmowa udzielenia zgody budowlanej następuje w formie decyzji.

§ 5. Udzielenie zgody budowlanej nie narusza praw osób trzecich, które im przysługują w zakresie prawa cywilnego i nie ogranicza dochodzenia tych praw na drodze sądowej.

Art. 10. Zasady sytuowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a jeśli zasady te nie są określone w tym planie, stosuje się przepisy Kodeksu.

Art. 11. § 1. W procesie budowlanym każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego.

§ 2. Uczestnicy procesu budowlanego ponoszą odpowiedzialność na zasadach określonych w przepisach o odpowiedzialności cywilnej.

Art. 12. § 1. Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku 1 do rozporządzenia nr 305/2011, dotyczących:
 - a) nośności i stateczności konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) higieny, zdrowia i środowiska,
 - d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
 - e) ochrony przed hałasem,
 - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
 - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w ciepło i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
 - 4) niezbędne warunki do korzystania z ogólnodostępnych obiektów budowlanych i obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych oraz obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków, przez osoby niepełnosprawne;
 - 5) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską;
 - 6) odpowiednie usytuowanie;
 - 7) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
 - 8) zachowanie warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy;
 - 9) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do internetu.

§ 2. W przypadku robót budowlanych innych niż budowa, § 1 stosuje się stosownie do ich zakresu.

Art. 13. Dla działek lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 12, zrealizować je przed zakończeniem budowy oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie przez okres istnienia obiektów budowlanych.

Art. 14. Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami Kodeksu albo przepisami odrębnymi w zakresie warunków i procedur wprowadzania tych wyrobów do obrotu.

Art. 15. Wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym, jeżeli nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, w

zakresie odpowiadającym jego właściwościom użytkowym i zamierzonemu zastosowaniu co oznacza, że jego właściwości użytkowe i zamierzone zastosowanie lub zastosowania umożliwiają prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym, w których ma on być zastosowany w sposób trwały, spełnienie podstawowych wymagań, o których mowa w art. 12 § 1 pkt 1.

Art. 16. Do spraw objętych zakresem Kodeksu stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późn. zm.⁴⁾), zwanej dalej „Kodeksem postępowania administracyjnego” chyba, że przepisy Kodeksu stanowią inaczej.

Art. 17. Inwestycje celu publicznego są realizowane na zasadach określonych w Kodeksie, przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach o gospodarce nieruchomościami albo na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących realizacji tych inwestycji. Wybór trybu realizacji inwestycji należy do inwestora.

DZIAŁ II

Organy administracji publicznej

Rozdział 1

Organy właściwe w zakresie procesu budowlanego, utrzymania obiektów budowlanych oraz katastrof budowlanych

Art. 18. § 1. Do obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy:

- 1) nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów Kodeksu, a w szczególności
 - a) zgodności zagospodarowania terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wymaganiami ochrony środowiska,
 - b) warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach budowlanych, przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych,
 - c) zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej,

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 183 i poz. 1195 oraz z 2015 r. poz. 211.

- d) właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
 - e) stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, zgodnie z art. 14;
- 2) wydawanie decyzji administracyjnych i postanowień oraz przyjmowanie zgłoszeń i zawiadomień w sprawach określonych Kodeksem.

§ 2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego kontrolują właściwe wykonywanie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz posiadanie odpowiednich uprawnień przez osoby wykonujące te funkcje.

§ 3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu obowiązków określonych przepisami Kodeksu mogą dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydawania w szczególności decyzji, postanowień i nakładania kar administracyjnych, przewidzianych w przepisach Kodeksu.

§ 4. Właściwy miejscowo komendant Policji jest obowiązany, na wniosek właściwego organu, do zapewnienia jemu lub osobie działającej z jego upoważnienia, pomocy Policji w trakcie wykonywania czynności kontrolnych.

Art. 19. § 1. Zadania administracji architektoniczno-budowlanej, z zastrzeżeniem § 3, wykonują organy:

- 1) starosta;
- 2) wojewoda;
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

§ 2. Zadania nadzoru budowlanego, z zastrzeżeniem § 3, wykonują organy:

- 1) powiatowy inspektor nadzoru budowlanego;
- 2) wojewoda przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego jako kierownika wojewódzkiego nadzoru budowlanego, wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej;
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

§ 3. Zadania administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w dziedzinie górnictwa, dotyczące obiektów i robót budowlanych w zakładach górniczych, wykonują organy określone w przepisach z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Art. 20. § 1. Organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji, z zastrzeżeniem § 3, jest starosta.

§ 2. Starosta nie może powierzyć, w drodze porozumienia, spraw z zakresu swojej właściwości jako organu administracji architektoniczno-budowlanej.

§ 3. Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej:

- 1) wyższego stopnia w stosunku do starosty;
- 2) organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych:
 - a) usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego,
 - b) hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - c) dróg krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu- niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - dodatkowo wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek,
 - d) usytuowanych na obszarze kolejowym,
 - e) lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - f) usytuowanych na terenach zamkniętych.

§ 4. Organ wyższego stopnia jest organem właściwym w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane lub roboty budowlane należące do właściwości rzeczowej tego organu i organu niższego stopnia.

§ 5. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, inne niż wymienione w § 3 obiekty budowlane i roboty budowlane, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda, mając na uwadze rodzaj obiektów budowlanych i robót budowlanych.

Art. 21. § 1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej:

- 1) prowadzą rejestr wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz rejestr zgłoszeń budowy, o której mowa w art. 97 § 1 pkt 1, 2 i 4;
- 2) prowadzą odrębny rejestr wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń budowy, o której mowa w art. 97 § 1 pkt 1, 2 i 4, dotyczący terenów zamkniętych;
- 3) przekazują bezzwłocznie organom nadzoru budowlanego kopie:
 - a) ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę,

- b) ostatecznych decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego,
 - c) innych decyzji, postanowień i zgłoszeń, wynikających z przepisów Kodeksu;
- 4) uczestniczą, na żądanie organów nadzoru budowlanego, w czynnościach kontrolnych oraz udostępniają wszelkie dokumenty i informacje związane z tymi czynnościami.

§ 2. Rejestry, o których mowa w § 1, są prowadzone w postaci elektronicznej. Dane wprowadza się do rejestrów i przesyła za pomocą środków komunikacji elektronicznej do organu wyższego stopnia na bieżąco.

§ 3. Rejestr, o którym mowa w § 1 pkt 2, jest prowadzony przez wojewodę w postaci papierowej. Wojewoda przekazuje uwierzytelnioną kopię rejestru do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego do piątego dnia każdego miesiąca lub, jeżeli dzień ten jest dniem wolnym od pracy, pierwszego dnia roboczego po tym terminie.

§ 4. W rejestrach zamieszcza się następujące dane:

- 1) w zakresie dotyczącym wniosków o pozwolenie na budowę:
 - a) nazwę i adres organu administracji architektoniczno-budowlanej,
 - b) numer lub numery ewidencyjne wniosku,
 - c) datę wpływu i datę rejestracji wniosku,
 - d) imię i nazwisko albo nazwę inwestora,
 - e) adres zamieszkania lub siedziby inwestora,
 - f) informacje dotyczące obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie: rodzaju obiektu budowlanego, a w przypadku budynku także jego kubatury, oraz nazwy, rodzaju i adresu zamierzenia budowlanego,
 - g) imię i nazwisko oraz numer uprawnień budowlanych głównego projektanta lub projektanta,
 - h) informacje o:
 - wezwaniu inwestora do uzupełnienia braków wniosku w zakresie: daty wysłania wezwania, daty uzupełnienia braków oraz liczby dni związanych z uzupełnianiem braków,
 - dacie wycofania wniosku przez inwestora,
 - przekazaniu wniosku zgodnie z właściwością,
 - pozostawieniu wniosku bez rozpoznania;
 - i) inne uwagi organu;
- 2) w zakresie dotyczącym decyzji o pozwoleniu na budowę:
 - a) numer lub numery ewidencyjne decyzji,

- b) datę wydania decyzji,
 - c) informacje o rozstrzygnięciu zawartym w decyzji,
 - d) informacje dotyczące zawieszenia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę w zakresie: daty zawieszenia postępowania, daty podjęcia postępowania oraz liczby dni trwania zawieszenia postępowania,
 - e) informacje o:
 - innych przyczynach oraz liczbie dni wydłużenia terminu wydania decyzji,
 - przekroczeniu ustawowego terminu wydania decyzji oraz liczbie dni tego przekroczenia,
 - f) inne uwagi;
- 3) w zakresie dotyczącym zgłoszeń budowy:
- a) nazwę i adres organu administracji architektoniczno-budowlanej,
 - b) numer lub numery ewidencyjne zgłoszenia,
 - c) datę wpływu i datę rejestracji zgłoszenia,
 - d) imię i nazwisko albo nazwę inwestora,
 - e) adres zamieszkania lub siedziby inwestora,
 - f) informacje dotyczące obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie: rodzaju obiektu budowlanego, a w przypadku budynku także jego kubatury, oraz nazwy, rodzaju i adresu zamierzenia budowlanego,
 - g) imię i nazwisko oraz numer uprawnień budowlanych głównego projektanta lub projektanta,
 - h) informacje o:
 - wezwaniu inwestora do uzupełnienia braków zgłoszenia,
 - dacie wycofania zgłoszenia przez inwestora,
 - przekazaniu zgłoszenia zgodnie z właściwością,
 - pozostawieniu zgłoszenia bez rozpoznania,
 - i) datę zamieszczenia informacji o doręczeniu zgłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej,
 - j) informacje w zakresie decyzji o wniesieniu sprzeciwu:
 - numer lub numery ewidencyjne decyzji,
 - datę wydania decyzji,
 - datę nadania decyzji,
 - datę wprowadzenia decyzji do systemu teleinformatycznego,

- k) informację o niewniesieniu sprzeciwu,
- l) inne uwagi.

§ 5. Rejestry są prowadzone w sposób uniemożliwiający zmianę dokonanych wpisów.

§ 6. Dane zawarte w rejestrach są jawne i publikowane na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, z wyjątkiem danych, o których mowa w § 4 pkt 1 lit. e i lit. i, pkt 2 lit. f i pkt 3 lit. e i lit. l. Dane zawarte w rejestrze, o którym mowa w § 1 pkt 2, nie są jawne i nie podlegają publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 7. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób prowadzenia rejestrów, uwzględniając dane i informacje podlegające wpisowi do rejestrów.

Art. 22. § 1. Organem nadzoru budowlanego pierwszej instancji jest powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.

§ 2. Organem wyższego stopnia w stosunku do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

§ 3. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego jest organem pierwszej instancji w sprawach obiektów budowlanych i robót budowlanych, dla których organem administracji architektoniczno - budowlanej pierwszej instancji jest wojewoda.

§ 4. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego kontroluje działania powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego.

Art. 23. § 1. Organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu:

- 1) do obiektu budowlanego;
- 2) na teren budowy.

§ 2. Czynności kontrolne, związane z wykonywaniem uprawnień organów nadzoru budowlanego, przeprowadza się w obecności:

- 1) inwestora lub kierownika budowy lub kierownika robót, albo osób przez nich upoważnionych;
- 2) właściciela obiektu budowlanego lub osoby przez niego upoważnionej, a w lokalu mieszkalnym – w obecności pełnoletniego domownika.

§ 3. W razie nieobecności osób, o których mowa w § 2, w uzasadnionych przypadkach czynności kontrolne mogą być dokonywane w obecności przywołanego pełnoletniego świadka.

§ 4. Czynności kontrolne dotyczące obiektów budowlanych, które są w zarządzie państw obcych albo są użytkowane przez przedstawicieli dyplomatycznych lub konsularnych tych państw bądź przez inne osoby zrównane z nimi na podstawie ustaw, umów lub powszechnie ustalonych zwyczajów międzynarodowych, mogą być wykonywane za zgodą tych przedstawicieli lub osób.

Art. 24. § 1. Organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami Kodeksu mogą żądać od inwestora, projektanta, kierownika budowy lub robót, inspektora nadzoru technicznego, projektanta sprawdzającego lub właściciela obiektu budowlanego informacji, oświadczeń lub udostępnienia dokumentów:

- 1) związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania i utrzymaniem obiektu budowlanego;
- 2) świadczących, że wyroby stosowane przy wykonywaniu robót budowlanych, a w szczególności wyroby budowlane, zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym, zgodnie z przepisami.

§ 2. Organy nadzoru budowlanego, w razie uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości i jakości robót budowlanych lub wyrobów budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w § 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba obowiązana do ich dostarczenia.

§ 3. Na postanowienie, o którym mowa w § 2, przysługuje zażalenie.

§ 4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby obowiązanej do ich dostarczenia.

§ 5. W przypadku gdy żądanie przedstawienia ocen lub ekspertyz było nieuzasadnione, organ zwraca koszty osobie, która je poniosła.

Art. 25. § 1. Do zadań organów nadzoru budowlanego należy:

- 1) kontrola przestrzegania i stosowania przepisów Kodeksu;
- 2) kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej;
- 3) badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych;
- 4) udział w postępowaniach z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie przed właściwymi organami samorządu zawodowego;
- 5) współdziałanie z organami kontroli państwa.

§ 2. Organy nadzoru budowlanego, każdy w zakresie swojej właściwości, są obowiązane do:

- 1) bezzwłocznego przesyłania właściwym organom administracji architektoniczno-budowlanej kopii wydanych decyzji i postanowień wynikających z przepisów Kodeksu;
- 2) prowadzenia ewidencji decyzji, postanowień, zgłoszeń i zawiadomień;
- 3) prowadzenia ewidencji oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych.

Art. 26. § 1. Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów Kodeksu obejmuje:

- 1) kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami Kodeksu, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji;
- 3) sprawdzanie wyrobów stosowanych przy wykonywaniu wyrobów budowlanych w zakresie zgodności z art. 14, w szczególności wyrobów budowlanych.

§ 2. Organy nadzoru budowlanego, kontrolując przestrzeganie przepisów Kodeksu:

- 1) badają prawidłowość postępowania administracyjnego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz wydawanych w jego toku decyzji i postanowień;
- 2) sprawdzają wykonywanie obowiązków wynikających z decyzji i postanowień wydanych na podstawie przepisów Kodeksu.

Art. 27. § 1. Kontrolę działalności organów administracji architektoniczno-budowlanej wykonują właściwe organy wyższego stopnia oraz:

- 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
- 2) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego, który wykonuje tę kontrolę w stosunku do starosty.

§ 2. Organy nadzoru budowlanego, w wyniku kontroli działania organów administracji architektoniczno-budowlanej, mogą kierować do właściwych organów zalecenia pokontrolne, z wyznaczeniem terminu ich wykonania. O wykonaniu zaleceń oraz o innych działaniach

podjętych w związku z ujawnionymi nieprawidłowościami organy te zawiadamiają niezwłocznie właściwe organy nadzoru budowlanego.

§ 3. Kontrolę działalności organów administracji architektoniczno-budowlanej i organów nadzoru budowlanego przeprowadza się na zasadach i w trybie, określonych w przepisach o kontroli w administracji rządowej.

Art. 28. W przypadku ustalenia przez organy nadzoru budowlanego zaistnienia okoliczności uzasadniających wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji lub postanowienia, wydanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek organu nadzoru budowlanego, wznawia lub wszczyna z urzędu postępowanie.

Art. 29. § 1. Organy nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej oraz organy kontroli państwowej są obowiązane do współdziałania przy wykonywaniu zadań określonych Kodeksem.

§ 2. Współdziałanie organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej oraz organów kontroli państwowej obejmuje w szczególności:

- 1) uzgadnianie w miarę potrzeb planów kontroli i prowadzenie wspólnych działań kontrolnych;
- 2) przekazywanie informacji o wynikach kontroli.

Art. 30. § 1. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego jest powoływany przez starostę spośród co najmniej trzech kandydatów wskazanych przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego. Jeżeli starosta nie powoła powiatowego inspektora nadzoru budowlanego w terminie 30 dni od dnia przedstawienia kandydatów, wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wskazuje spośród nich kandydata, którego starosta powołuje na stanowisko powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

§ 2. Starosta odwołuje powiatowego inspektora nadzoru budowlanego:

- 1) w uzgodnieniu z wojewódzkim inspektorem nadzoru budowlanego albo
- 2) na wniosek wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego.

§ 3. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego. Organizację wewnętrzną i szczegółowy zakres zadań powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego określa powiatowy inspektor nadzoru budowlanego w regulaminie organizacyjnym.

§ 4. W uzasadnionych przypadkach wojewoda, na wniosek właściwych starostów, może rozszerzyć zakres działania powiatowego inspektora nadzoru budowlanego na więcej niż jeden powiat.

Art. 31. § 1. Wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego powołuje i odwołuje wojewoda, za zgodą Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 2. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy wojewódzkiego inspektoratu nadzoru budowlanego.

§ 3. Organizację wojewódzkiego inspektoratu nadzoru budowlanego określa regulamin ustalony przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego i zatwierdzony przez wojewodę.

Art. 32. § 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest centralnym organem administracji rządowej w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

§ 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest powoływany przez Prezesa Rady Ministrów, spośród osób wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Prezes Rady Ministrów odwołuje Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 3. Stanowisko Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego może zajmować osoba, która:

- 1) posiada tytuł zawodowy magistra lub równorzędny;
- 2) jest obywatelem polskim;
- 3) korzysta z pełni praw publicznych;
- 4) nie była skazana prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
- 5) posiada kompetencje kierownicze;
- 6) ma co najmniej 6-letni staż pracy, w tym co najmniej 3-letni staż pracy na stanowisku kierowniczym;
- 7) posiada wykształcenie i wiedzę z zakresu spraw należących do właściwości Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 4. Informację o naborze na stanowisko Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego ogłasza się przez umieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Głównego

Urzędu Nadzoru Budowlanego i Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Ogłoszenie powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres urzędu;
- 2) określenie stanowiska;
- 3) wymagania związane ze stanowiskiem wynikające z przepisów prawa;
- 4) zakres zadań wykonywanych na stanowisku;
- 5) wskazanie wymaganych dokumentów;
- 6) termin i miejsce składania dokumentów;
- 7) informację o metodach i technikach naboru.

§ 5. Termin, o którym mowa w § 4 pkt 6, nie może być krótszy niż 10 dni od dnia opublikowania ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

§ 6. Nabór na stanowisko Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego przeprowadza zespół, powołany przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, liczący co najmniej 3 osoby, których wiedza i doświadczenie dają rękojmię wyłonienia najlepszych kandydatów. W toku naboru ocenia się doświadczenie zawodowe kandydata, wiedzę niezbędną do wykonywania zadań Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz kompetencje kierownicze.

§ 7. Ocena wiedzy i kompetencji kierowniczych może być dokonana na zlecenie zespołu przez osobę niebędącą członkiem zespołu, która posiada odpowiednie kwalifikacje do dokonania tej oceny.

§ 8. Członek zespołu oraz osoba, o której mowa w § 7, mają obowiązek zachowania w tajemnicy informacji dotyczących osób ubiegających się o stanowisko, uzyskanych w trakcie naboru.

§ 9. W toku naboru zespół wyłania nie więcej niż 3 kandydatów, których przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 10. Z przeprowadzonego naboru zespół sporządza protokół zawierający:

- 1) nazwę i adres urzędu;
- 2) określenia stanowiska, na które prowadzony był nabór, oraz liczbę kandydatów;
- 3) imiona, nazwiska i adresy kandydatów, o których mowa w § 9, uszeregowanych według poziomu spełniania przez nich wymagań określonych w ogłoszeniu o naborze;
- 4) informację o zastosowanych metodach i technikach naboru;

- 5) uzasadnienie dokonanego wyboru albo powody niewyłonienia kandydata;
- 6) skład zespołu.

§ 11. Wynik naboru ogłasza się niezwłocznie przez umieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Głównego Urzędu Nadzoru budowlanego i Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

Art. 33. § 1. Zastępcy Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego są powoływani przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, spośród osób wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru, na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa odwołuje zastępców Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 2. Zespół przeprowadzający nabór na stanowisko zastępcy Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego powołuje Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

§ 3. Do sposobu przeprowadzenia naboru na stanowisko zastępcy Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego stosuje się odpowiednio przepisy art. 32 § 3-11.

Art. 34. § 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje zadania określone przepisami Kodeksu, a w szczególności:

- 1) pełni funkcję organu wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do wojewodów i wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego oraz sprawuje nadzór nad ich działalnością;
- 2) kontroluje działanie organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

§ 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego może, w sprawach nieobjętych przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, wydać polecenie podjęcia określonych działań wojewódzkiemu i powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego.

Art. 35. § 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

§ 2. Organizację Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego określa statut nadany, w drodze rozporządzenia, przez Prezesa Rady Ministrów, przy uwzględnieniu konieczności zapewnienia sprawnej organizacji urzędu.

§ 3. Organizację wewnętrzną i szczegółowy zakres zadań Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego określa Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w regulaminie organizacyjnym.

Art. 36. § 1. W przypadkach bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi związanych z budową, utrzymaniem lub rozbiórką obiektów budowlanych starosta, wójt, burmistrz i prezydent miasta mogą wezwać właściwego powiatowego inspektora nadzoru budowlanego do podjęcia działań zmierzających do usunięcia tego zagrożenia. Przepisy art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej (Dz. U. z 2014 r. poz. 333 i poz. 915) stosuje się odpowiednio.

§ 2. Starosta, wójt, burmistrz i prezydent miasta ponoszą wyłączną odpowiedzialność za treść wezwania, o którym mowa w ust. 1.

§ 3. Wezwanie przekazane ustnie wymaga potwierdzenia na piśmie.

Art. 37. § 1. Osoby wykonujące czynności kontrolne mają obowiązek posługiwania się odznaką służbową, przy wykonywaniu i w związku z wykonywaniem tych czynności.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia wzór odznaki służbowej, mając na względzie konieczność jej odróżnienia od odznak służbowych innych organów i służb.

Rozdział 2

Organy właściwe w zakresie kontroli i postępowania administracyjnego w sprawie wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym

Art. 38. § 1. Organami właściwymi w zakresie kontroli i postępowania administracyjnego w sprawie wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym są organy nadzoru budowlanego:

- 1) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego;
- 2) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

§ 2. Organy, o których mowa w § 1, są organami wyspecjalizowanymi w rozumieniu przepisów o systemie oceny zgodności.

Art. 39. Do podstawowych obowiązków organów, o których mowa w art. 38, należy:

- 1) pobieranie próbek wyrobów budowlanych;

- 2) kontrola wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym wyrobów budowlanych;
- 3) prowadzenie postępowań administracyjnych w zakresie wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym wyrobów budowlanych;
- 4) wykonywanie zadań, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 1-4 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz. U. z 2014 r. poz. 1645 i poz. 1662).

Art. 40. Do obowiązków wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego należy:

- 1) prowadzenie kontroli planowych i doraźnych;
- 2) prowadzenie postępowań administracyjnych w pierwszej instancji, z zastrzeżeniem art. 44 § 2;
- 3) udział w kontrolach prowadzonych przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego - na jego wezwanie;
- 4) zlecanie badań pobranych próbek wyrobów budowlanych;
- 5) przekazywanie Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego informacji o:
 - a) wynikach zleconych badań pobranych próbek wyrobów budowlanych,
 - b) przeprowadzonych kontrolach,
 - c) wydanych postanowieniach i decyzjach w sprawach wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym,
 - d) wydanych opiniach, o których mowa w pkt 6;
- 6) wydawanie dla organów celnych opinii o wyrobach budowlanych;
- 7) wydawanie decyzji o uznaniu wyrobu budowlanego za regionalny wyrób budowlany.

Art. 41. § 1. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego sporządza wojewódzki roczny plan kontroli i przedkłada go do zatwierdzenia Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego, do dnia 15 listopada roku poprzedzającego rok objęty planem.

§ 2. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wprowadza do planu, o którym mowa w § 1, zadania wskazane przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

§ 3. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego sporządza sprawozdanie z wykonania planu, o którym mowa w § 1, uwzględniając kontrole doraźne, i przekazuje je do końca marca roku następnego Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego. W sprawozdaniu należy zawrzeć informacje sprawozdawcze przekazywane Prezesowi UOKiK.

Art. 42. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego może wezwać powiatowego inspektora nadzoru budowlanego do przeprowadzenia kontroli wskazanej budowy lub robót budowlanych w zakresie stosowania określonych wyrobów budowlanych.

Art. 43. Do obowiązków Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego należy:

- 1) zatwierdzanie wojewódzkich rocznych planów kontroli;
- 2) przedstawianie Prezesowi UOKiK do zaopiniowania okresowych planów kontroli wprowadzonych do obrotu wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 166;
- 3) sporządzanie i przekazywanie Prezesowi UOKiK rocznych sprawozdań z przeprowadzonych kontroli wprowadzonych do obrotu wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 166;
- 4) gromadzenie informacji o:
 - a) wynikach zleconych badań pobranych próbek wyrobów budowlanych,
 - b) przeprowadzonych kontrolach,
 - c) wydanych postanowieniach, decyzjach i opiniach;
- 5) kontrola działania wojewódzkich organów nadzoru budowlanego;
- 6) prowadzenie punktu kontaktowego do spraw wyrobów budowlanych, o którym mowa w art. 10 rozporządzenia nr 305/2011;
- 7) publikowanie wyników badań próbek wyrobów budowlanych w Biuletynie Informacji Publicznej.

Art. 44. § 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego może:

- 1) sporządzać roczne plany kontroli;
- 2) prowadzić kontrole planowe i doraźne;
- 3) zlecać badania pobranych próbek wyrobów budowlanych;
- 4) wydawać wojewódzkim inspektorom nadzoru budowlanego wytyczne i zalecenia dotyczące kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym oraz sprawować nadzór nad ich realizacją;
- 5) wydawać wojewódzkim inspektorom nadzoru budowlanego wytyczne i zalecenia, zapewniające jednolitość postępowań w sprawach wyrobów budowlanych;
- 6) wezwać wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego do:
 - a) udziału w prowadzonej kontroli, o której mowa w pkt 2,
 - b) przeprowadzenia doraźnej kontroli w określonym zakresie,
 - c) wprowadzenia do wojewódzkiego rocznego planu kontroli określonych zadań.

§ 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego może prowadzić postępowania administracyjne w pierwszej instancji na podstawie ustaleń dokonanych w wyniku kontroli. W takim przypadku wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego nie wszczyna postępowania administracyjnego.

Art. 45. Organ nadzoru budowlanego lub osoba działająca z jego upoważnienia mają prawo wstępu na teren budowy, teren obiektów i do pomieszczeń, w których znajdują się wyroby budowlane i dokumenty objęte zakresem kontroli.

Art. 46. Organy administracji publicznej w zakresie swojej właściwości są obowiązane do współdziałania z organami nadzoru budowlanego w sprawach kontroli wyrobów budowlanych.

Art. 47. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) zakres informacji o wynikach zleconych badań próbek, przeprowadzonych kontrolach wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym, wydanych postanowieniach, decyzjach i opiniach, przekazywanych przez wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego,
 - 2) sposób i termin przekazywania tych informacji
- mając na uwadze potrzebę monitorowania systemu kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym.

DZIAŁ III

Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie i uczestnicy procesu budowlanego

Rozdział 1

Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie

Art. 48. § 1. Za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą:

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów budowlanych i sprawowanie nadzoru projektowego;
- 2) kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi;

- 3) kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów;
- 4) wykonywanie nadzoru technicznego;
- 5) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

§ 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzone decyzją, zwaną dalej „uprawnieniami budowlanymi”, wydaną przez organ samorządu zawodowego.

§ 3. Warunkiem uzyskania uprawnień budowlanych jest zdanie egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej.

Art. 49. § 1. Właściwa izba samorządu zawodowego prowadzi postępowanie kwalifikacyjne składające się z dwóch etapów:

- 1) kwalifikowania wykształcenia i praktyki zawodowej jako odpowiednie lub pokrewne dla danej specjalności uprawnień budowlanych, zwanego dalej „kwalifikowaniem”;
- 2) egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej.

§ 2. Egzamin składa się przed komisją egzaminacyjną powoływaną przez organ samorządu zawodowego albo inny upoważniony organ.

§ 3. Egzamin składa się z części pisemnej, przeprowadzanej w formie testu, oraz z części ustnej.

§ 4. Z egzaminu zwalnia się absolwenta studiów wyższych prowadzonych na podstawie umowy, o której mowa w art. 168b ust. 2 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2012 r. poz. 572, z późn. zm.⁵⁾), zawartej między uczelnią a właściwym organem samorządu zawodowego w zakresie odpowiadającym programowi kształcenia opracowanemu z udziałem organu samorządu zawodowego oraz zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 56.

§ 5. W zależności od posiadanego wykształcenia i zakresu odbytej praktyki zawodowej egzamin jest przeprowadzany na uprawnienia budowlane do:

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 742 i poz. 1544, z 2013 r. poz. 675, 829, 1005, 1588 i poz. 1650 oraz z 2014 r. poz. 7, 768, 1004, 1146 i poz. 1198.

- 1) projektowania w danej specjalności;
- 2) kierowania robotami budowlanymi w danej specjalności;
- 3) projektowania i kierowania robotami budowlanymi w danej specjalności.

§ 6. Przy ubieganiu się o nadanie uprawnień budowlanych w innej specjalności lub w innym zakresie niż posiadane egzamin jest ograniczony wyłącznie do zagadnień nieobjętych zakresem egzaminu obowiązującym przy ubieganiu się o już posiadane uprawnienia budowlane.

Art. 50. § 1. Egzamin jest przeprowadzany co najmniej dwa razy w roku, w terminach ustalonych przez właściwą izbę samorządu zawodowego.

§ 2. Zawiadomienie o terminie egzaminu właściwa izba samorządu zawodowego doręcza, za pośrednictwem operatora pocztowego przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru, osobie ubiegającej się o nadanie uprawnień budowlanych, co najmniej miesiąc przed tym terminem.

§ 3. Negatywny wynik części pisemnej egzaminu powoduje niedopuszczenie do części ustnej.

§ 4. Osoba, która uzyskała negatywny wynik egzaminu, może ponownie do niego przystąpić, nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy od dnia uzyskania informacji o negatywnym wyniku egzaminu. Osoba, która uzyskała negatywny wynik części ustnej egzaminu, może ponownie przystąpić tylko do tej części.

§ 5. Pozytywny wynik części pisemnej egzaminu jest ważny przez okres 3 lat od dnia jego uzyskania.

Art. 51. § 1. Osoba ubiegająca się o nadanie uprawnień budowlanych wnosi opłatę za postępowanie kwalifikacyjne.

§ 2. Opłata za postępowanie kwalifikacyjne o nadanie uprawnień budowlanych, o których mowa w art. 55 § 3 pkt 1-4:

- 1) z tytułu kwalifikowania nie przekracza 22% kwoty przeciętnego wynagrodzenia;
- 2) z tytułu przeprowadzenia egzaminu nie przekracza 22% kwoty przeciętnego wynagrodzenia;
- 3) z tytułu ponownego przeprowadzenia części ustnej egzaminu nie przekracza 13% kwoty przeciętnego wynagrodzenia.

§ 3. Opłata za postępowanie kwalifikacyjne o nadanie uprawnień budowlanych, o których mowa w art. 55 § 3 pkt 5 i 6:

- 1) z tytułu kwalifikowania nie przekracza 33% kwoty przeciętnego wynagrodzenia;
- 2) z tytułu przeprowadzenia egzaminu nie przekracza 33% kwoty przeciętnego wynagrodzenia;
- 3) z tytułu ponownego przeprowadzenia części ustnej egzaminu nie przekracza 19% kwoty przeciętnego wynagrodzenia.

§ 4. Wysokość opłat za postępowanie kwalifikacyjne ustala i podaje do publicznej wiadomości na swojej stronie internetowej właściwa krajowa izba samorządu zawodowego.

§ 5. Opłatę za postępowanie kwalifikacyjne wnosi się na rachunek bankowy właściwej izby samorządu zawodowego, co najmniej 14 dni przed terminem egzaminu. Opłata stanowi przychód właściwej izby samorządu zawodowego.

§ 6. Opłata, o której mowa w § 2 pkt 1 i § 3 pkt 1, nie podlega zwrotowi, natomiast opłata, o której mowa w § 2 pkt 2 i 3 oraz § 3 pkt 2 i 3, podlega zwrotowi w przypadku usprawiedliwionego niestawienia się na egzamin albo usprawiedliwionego odstąpienia od egzaminu.

§ 7. Za udział w postępowaniu kwalifikacyjnym członkom komisji egzaminacyjnej przysługuje wynagrodzenie z opłat za postępowanie kwalifikacyjne. Wynagrodzenie członka komisji egzaminacyjnej nie może być wyższe niż:

- 1) za udział w kwalifikowaniu - 9% opłaty ustalonej na podstawie § 2 pkt 1 i § 3 pkt 1 od jednego wniosku o nadanie uprawnień budowlanych;
- 2) za przeprowadzenie egzaminu - 9% opłaty ustalonej na podstawie § 2 pkt 2 i § 3 pkt 2 od jednej osoby egzaminowanej;
- 3) za ponowne przeprowadzenie części ustnej egzaminu - 9% opłaty ustalonej na podstawie § 2 pkt 3 i § 3 pkt 3 od jednej osoby egzaminowanej.

Art. 52. § 1. Osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie są odpowiedzialne za wykonywanie tych funkcji zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz za należyłą staranność w wykonywaniu pracy, jej właściwą organizację, bezpieczeństwo i jakość.

§ 2. Podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.

Art. 53. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w art. 48 § 1, mogą również wykonywać osoby, których odpowiednie kwalifikacje zawodowe zostały uznane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Art. 54. § 1. Uprawnienia budowlane mogą być udzielane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi.

§ 2. W uprawnieniach budowlanych należy określić specjalność i ewentualną specjalizację techniczno-budowlaną oraz zakres prac projektowych lub robót budowlanych objętych danym uprawnieniem.

§ 3. Uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi stanowią również podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, o których mowa w art. 48 § 1 pkt 3 i 4.

§ 4. Uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi stanowią również podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, o których mowa w art. 48 § 1 pkt 5.

Art. 55. § 1. Uprawnienia budowlane są udzielane w specjalnościach:

- 1) architektonicznej;
- 2) konstrukcyjno-budowlanej;
- 3) inżynierskiej:
 - a) mostowej,
 - b) drogowej,
 - c) kolejowej,
 - d) hydrotechnicznej,
 - e) wyburzeniowej;
- 4) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń:
 - a) telekomunikacyjnych,
 - b) ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - c) elektrycznych i elektroenergetycznych.

§ 2. W ramach specjalności wymienionych w § 1 mogą być wyodrębniane specjalizacje techniczno-budowlane.

§ 3. Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalnościach, o których mowa w § 1, wymaga:

- 1) do projektowania bez ograniczeń:

- a) ukończenia studiów drugiego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności,
 - b) odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów,
 - c) odbycia rocznej praktyki na budowie;
- 2) do projektowania w ograniczonym zakresie:
- a) ukończenia:
 - studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności lub
 - studiów drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności,
 - b) odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów,
 - c) odbycia rocznej praktyki na budowie;
- 3) do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń:
- a) ukończenia studiów drugiego lub pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności,
 - b) odbycia odpowiednio półtorarocznej lub trzyletniej praktyki na budowie;
- 4) do kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie:
- a) ukończenia:
 - studiów drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności lub
 - studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności, lub
 - studiów pierwszego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności, lub
 - b) posiadania:
 - tytułu zawodowego technika lub mistrza, albo
 - dyplomu potwierdzającego kwalifikacje zawodowe w zawodzie nauczonym na poziomie technika - w zawodach związanych z budownictwem określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 56, w zakresie odpowiednim dla danej specjalności,
 - c) odbycia praktyki na budowie w wymiarze:
 - półtora roku w przypadku, o którym mowa w lit. a tiret pierwsze i drugie,
 - trzech lat w przypadku, o którym mowa w lit. a tiret trzecie,
 - czterech lat w przypadku, o którym mowa w lit. b;
- 5) do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń:
- a) ukończenia studiów drugiego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności,

- b) odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów,
 - c) odbycia półtorarocznej praktyki na budowie;
- 6) do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie:
- a) ukończenia:
 - studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności lub
 - studiów drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności,
 - b) odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów,
 - c) odbycia półtorarocznej praktyki na budowie.

§ 4. Warunkiem zaliczenia praktyki zawodowej jest praca polegająca na bezpośrednim uczestnictwie w pracach projektowych albo na pełnieniu funkcji technicznej na budowie pod kierownictwem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, a w przypadku odbywania praktyki za granicą pod kierunkiem osoby posiadającej uprawnienia odpowiednie w danym kraju.

§ 5. Praktykę studencką uznaje się za część lub całość praktyki zawodowej, o której mowa w § 4, w przypadku gdy odbywała się na studiach w zakresie odpowiadającym programowi kształcenia opracowanemu z udziałem organu samorządu zawodowego oraz w sposób określony w przepisach wydanych na podstawie art. 56, zgodnie z warunkami określonymi w umowie, o której mowa w art. 168b ust. 2 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym, zawartej między uczelnią a organem samorządu zawodowego.

§ 6. Za równorzędną z praktyką zawodową polegającą na bezpośrednim uczestnictwie w pracach projektowych, o której mowa w § 4, uznaje się roczną praktykę przy sporządzaniu projektów odbytą pod patronatem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, zwanej dalej „patronem”. Patronem, może być osoba, która posiada co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe przy sporządzaniu projektów w ramach posiadanych uprawnień budowlanych.

§ 7. Do osób ubiegających się o nadanie uprawnień budowlanych bez ograniczeń, posiadających uprawnienia budowlane w ograniczonym zakresie w tej specjalności, nie stosuje się przepisów § 3 pkt 1 lit. b i c, pkt 3 lit. b lub pkt 5 lit. b i c.

Art. 56. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw szkolnictwa wyższego określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) rodzaje i zakres przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie:
 - a) kierunki studiów wyższych odpowiednie lub pokrewne dla danej specjalności,
 - b) wykaz zawodów związanych z budownictwem,
 - c) wykaz specjalizacji wyodrębnionych w ramach poszczególnych specjalności,
- 2) sposób stwierdzania posiadania przygotowania zawodowego i jego weryfikacji, w tym sposób:
 - a) dokumentowania i weryfikacji posiadanego wykształcenia, a także kwalifikowania,
 - b) stwierdzania przygotowania zawodowego oraz jego dokumentowania do uzyskania specjalizacji techniczno-budowlanej,
 - c) dokumentowania i odbywania praktyki, a także kryteria uznawania praktyki,
 - d) przeprowadzania egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej,
- 3) ograniczenia zakresu uprawnień budowlanych
- mając na względzie zapewnienie przejrzystego i sprawnego przeprowadzania czynności związanych z nadawaniem uprawnień budowlanych, a także uznawaniem praktyk zawodowych.

Rozdział 2

Uczestnicy procesu budowlanego

Art. 57. Uczestnikami procesu budowlanego są:

- 1) inwestor;
- 2) główny projektant lub projektant;
- 3) kierownik budowy lub kierownik robót;
- 4) inspektor nadzoru technicznego.

Art. 58. § 1. Inwestor ma obowiązek zorganizować proces budowy, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz zasad ochrony środowiska.

§ 2. Do obowiązków inwestora należy, w zależności od przedmiotu zamierzenia budowlanego, w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowania projektu budowlanego przez głównego projektanta;
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy;
- 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 4) odbioru etapów budowy;

- 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych bądź warunkami gruntowymi lub jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych – nadzoru nad wykonywaniem robót przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

§ 3. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru technicznego.

Art. 59. § 1. Główny projektant posiadający uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednim zakresie i należący do właściwej izby samorządu zawodowego sporządza projekt budowlany. Jeżeli projekt budowlany zawiera elementy, do których zaprojektowania wymagane są uprawnienia w innej specjalności niż posiadane przez głównego projektanta, ma on obowiązek zapewnić zaprojektowanie tych elementów przez projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie.

§ 2. W przypadkach określonych w Kodeksie, projekt budowlany wymaga sprawdzenia, pod względem zgodności z przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi, przez innego projektanta posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności (projektant sprawdzający). Zapewnienie sprawdzenia projektu budowlanego należy do obowiązków głównego projektanta.

§ 3. Główny projektant oraz projektant sprawdzający ponoszą odpowiedzialność za zgodność projektu budowlanego z przepisami prawa, decyzjami i zasadami wiedzy technicznej oraz jego kompletność, przez którą rozumie się zawartość projektu określoną w art. 78 § 2 i 4 wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami.

Art. 60. § 1. Główny projektant ma prawo wstępu na teren budowy, dokonywania wpisów do dziennika budowy, a także żądania wstrzymania robót budowlanych prowadzonych niezgodnie z prawem lub zatwierdzonym projektem budowlanym.

§ 2. Główny projektant ma obowiązek:

- 1) dokonania analizy uwarunkowań lokalizacyjnych oraz określenia obszaru oddziaływania obiektu;
- 2) zapewnienia udziału w sporządzeniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia w odpowiednich specjalnościach;
- 3) sporządzenia informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 4) sporządzania lub uzgadniania dokumentacji technicznej;

- 5) sprawowania nadzoru projektowego w przypadku zamierzenia budowlanego, którego projekt budowlany wymaga sprawdzenia przez innego projektanta.

Art. 61. § 1. Główny projektant, na żądanie inwestora, ma obowiązek sprawowania nadzoru projektowego w przypadku inwestycji wymagających pozwolenia na budowę.

§ 2. Sprawowanie nadzoru projektowego obejmuje:

- 1) stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie;
- 2) uzupełnianie brakujących szczegółów oraz wyjaśnianie wątpliwości powstałych w toku realizacji budowy;
- 3) udział w odbiorach poszczególnych etapów budowy.

§ 3. Główny projektant, za zgodą inwestora, może wyznaczyć innego projektanta, posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane, do sprawowania w jego imieniu nadzoru projektowego.

§ 4. W przypadku uchylania się przez głównego projektanta, będącego autorem projektu budowlanego, od sprawowania nadzoru projektowego, inwestor może powierzyć jego sprawowanie innemu projektantowi. W takim przypadku do głównego projektanta, będącego autorem projektu budowlanego, nie stosuje się przepisu art. 60 § 1.

Art. 62. § 1. Kierownik budowy ma prawo:

- 1) dokonywania wpisów w dzienniku budowy;
- 2) występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa osób, mienia, środowiska, a także bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;
- 3) ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

§ 2. Kierownik budowy jest obowiązany do:

- 1) kierowania robotami budowlanymi zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, projektem budowlanym, warunkami zgody budowlanej oraz przepisami prawa, w tym przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) protokolarnego przejęcia od inwestora terenu budowy;
- 3) zapewnienia geodezyjnego wytyczenia obiektu;
- 4) prowadzenia dokumentacji budowy;

- 5) wstrzymania robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłocznego zawiadomienia o tym właściwego organu;
- 6) zapewnienia realizacji wpisów do dziennika budowy;
- 7) zawiadomienia inwestora albo inspektora nadzoru technicznego o wstrzymaniu robót budowlanych;
- 8) zgłaszania inwestorowi albo inspektorowi nadzoru technicznego do sprawdzenia lub odbioru istotnych etapów robót budowlanych;
- 9) zgłoszenia obiektu budowlanego do odbioru, uczestniczenia w czynnościach odbioru oraz zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad;
- 10) umieszczenia na terenie budowy, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, z wyjątkiem obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych;
- 11) zapewnienia objęcia kierownictwa robót budowlanych przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i zakresie - w przypadku, kiedy wykonywane będą roboty, do kierowania którymi wymagane są uprawnienia w specjalności innej, niż posiadana przez kierownika budowy;
- 12) koordynowania realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy:
 - a) opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych,
 - b) planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych;
- 13) koordynowania działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 14) sporządzenia lub zapewnienia sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i użytkowanie obiektu budowlanego, jeżeli jest to wymagane przepisami prawa;
- 15) realizacji zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
- 16) przygotowania dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- 17) przechowywania, przez okres wykonywania robót budowlanych, dokumentów stanowiących podstawę ich wykonywania, a także oświadczeń dotyczących wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w

przepisach działu IX oraz udostępnianie tych dokumentów inwestorowi, inspektorowi nadzoru technicznego i przedstawicielom uprawnionych organów;

- 18) podejmowania innych działań związanych z kierowaniem budową;
- 19) potwierdzenia, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcia obowiązków;
- 20) zapewnienia przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów, zgodnie z art. 14.

§ 3. Kierownik budowy ponosi odpowiedzialność za zgodność wykonania robót budowlanych z projektem i przepisami prawa.

Art. 63. § 1. Inspektor nadzoru technicznego kontroluje wykonanie robót budowlanych.

§ 2. Do obowiązków inspektora nadzoru technicznego należy:

- 1) sprawowanie kontroli zgodności realizacji budowy z projektem budowlanym, warunkami zgody budowlanej, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 2) sprawdzenie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów zgodnie z art. 14;
- 3) sprawdzenie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych;
- 4) odbiór etapów budowy;
- 5) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad.

§ 3. Inspektor nadzoru technicznego jest obowiązany potwierdzić, wpisem w dzienniku budowy, przyjęcie obowiązków.

§ 4. W celu realizacji podstawowych obowiązków, inspektor nadzoru technicznego ma w szczególności prawo:

- 1) żądania, wpisem do dziennika budowy, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, wykonania poprawek, bądź ponownego wykonania robót budowlanych;
- 2) żądania przedstawienia ekspertyz dotyczących prawidłowości wykonanych robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, zgodnie z art. 14;
- 3) wstrzymania wykonywanych robót budowlanych.

Art. 64. W przypadku ustanowienia inspektorów nadzoru technicznego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich do pełnienia funkcji koordynatora.

Art. 65. Nie można łączyć funkcji kierownika budowy z funkcją inspektora nadzoru technicznego.

Art. 66. § 1. Przepisy dotyczące głównego projektanta stosuje się odpowiednio do projektantów.

§ 2. Przepisy dotyczące kierownika budowy stosuje się odpowiednio do kierowników robót budowlanych.

DZIAŁ IV

Sytuowanie obiektów budowlanych

Art. 67. § 1. Budynek o wysokości do 12 m włącznie należy sytuować od granicy działki, w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 1,5 m w przypadku budynku ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych od strony tej granicy;
- 2) 4 m w przypadku budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od strony tej granicy.

§ 2. Budynek, o którym mowa w § 1, może być sytuowany w granicy działki, jeżeli w granicy tej na działce sąsiedniej istnieje już budynek, przy czym ściana sytuowanego budynku od strony granicy nie może posiadać żadnych otworów, a jej długość nie może być większa niż 1,5 długości odpowiedniej ściany budynku istniejącego. Ściana budynku sytuowanego w granicy powinna przylegać co najmniej w 25% do ściany budynku istniejącego w granicy.

Art. 68. § 1. Budynek o wysokości powyżej 12 m i nie wyższy niż 35 m należy sytuować od granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1/3 jego wysokości.

§ 2. Budynek o wysokości powyżej 35 m należy sytuować od granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1/2 jego wysokości.

§ 3. W zabudowie śródmiejskiej odległości, o których mowa w § 1 i 2, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę, lecz nie mogą być mniejsze niż odległości określone w art. 67.

Art. 69. Budynki inne niż mieszkalne należy sytuować w odległościach od granicy działki określonych w przepisach szczególnych, jeżeli są one większe niż określone w art. 67 § 1 i art. 68.

Art. 70. Dopuszczalne jest sytuowanie budynku w odległościach mniejszych niż określone w art. 67 i art. 68 § 1, za wyrażoną, w formie aktu notarialnego, zgodą właściciela działki ujawnioną w księdze wieczystej, do granic której ma nastąpić zbliżenie, a w przypadku użytkowania wieczystego – użytkownika wieczystego, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

Art. 71. Garaże wielopoziomowe dla samochodów osobowych należy sytuować od granicy działki budowlanej w odległości nie mniejszej niż 6 m w przypadku obiektu od 5 do 60 stanowisk włącznie albo 16 m w przypadku obiektu o większej liczbie stanowisk.

Art. 72. Do sytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki, z wyłączeniem wiat i altan, o których mowa w art. 88 pkt 3 i 4, stosuje się odpowiednio przepisy art. 67-70.

Art. 73. Odległości budynków albo innych obiektów budowlanych od innych budynków, urządzeń budowlanych lub granicy działki budowlanej mierzy się w poziomie w miejscu ich najmniejszego oddalenia, przy uwzględnieniu obrysu obiektu wyznaczonego przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu.

DZIAŁ V

Proces budowlany

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

Art. 74. § 1. Budowa obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem art. 88, wymaga zgody budowlanej.

§ 2. Wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa nie wymaga zgody budowlanej, z zastrzeżeniem art. 120-124.

§ 3. Zgoda budowlana jest udzielana na podstawie przepisów prawa, w tym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest wymagana.

Art. 75. Budowa obiektu budowlanego oraz wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa niewymagających zgody budowlanej jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z przepisami prawa, w tym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 76. § 1. Budowa, w trakcie której będzie wykonywany przynajmniej jeden z rodzajów robót budowlanych, wymienionych w § 2, lub w trakcie której będzie zatrudnionych co najmniej 20 pracowników i jednocześnie przewidywane roboty budowlane mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych lub pracochłonność przewidywanych robót będzie przekraczać 500 osobodni, wymaga sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§ 2. W planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy uwzględnić specyfikę rodzajów robót budowlanych:

- 1) których charakter, organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, a w szczególności przysypania ziemią lub upadku z wysokości;
- 2) przy prowadzeniu których występują działania substancji chemicznych lub czynników biologicznych zagrażających bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi;
- 3) stwarzających zagrożenie promieniowaniem jonizującym;
- 4) prowadzonych w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych;
- 5) stwarzających ryzyko utonięcia pracowników;
- 6) prowadzonych w studniach, pod ziemią i w tunelach;
- 7) wykonywanych z użyciem sprzętu do nurkowania;
- 8) wykonywanych przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych;
- 9) wykonywanych w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza;
- 10) wymagających użycia materiałów wybuchowych;
- 11) prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych.

§ 3. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy wykonywaniu robót budowlanych określają odrębne przepisy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę:
 - a) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - b) planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia- mając na uwadze specyfikę rodzajów robót budowlanych oraz obiektu budowlanego;
- 2) szczegółowy zakres rodzajów robót budowlanych, o których mowa w § 2, mając na uwadze stopień zagrożeń, jakie stwarzają poszczególne ich rodzaje.

Art. 77. § 1. W przypadkach określonych w Kodeksie realizacja zamierzenia budowlanego wymaga sporządzenia projektu budowlanego.

§ 2. Projekt budowlany powinien być opracowany w sposób zgodny z przepisami prawa, w tym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w przepisach o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 3. Projekt budowlany, w zależności od potrzeb lub rodzaju obiektu budowlanego, wymaga uzgodnienia z:

- 1) rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) rzeczoznawcą do spraw sanitarno-higienicznych w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- 3) zarządcą drogi;
- 4) zarządcą linii kolejowej.

Art. 78. § 1. Projekt budowlany jest sporządzany z uwzględnieniem niezbędnej dokumentacji geodezyjnej i składa się z projektu urbanistyczno – architektonicznego oraz projektu technicznego.

§ 2. Projekt urbanistyczno – architektoniczny zawiera:

- 1) określenie granic działki oraz granic opracowania;
- 2) określenie obszaru oddziaływania obiektu;
- 3) układ zabudowy oraz formę architektoniczną obiektów budowlanych;
- 4) istotne przekształcenia w ukształtowaniu terenu, powiązanie kompozycyjne z istniejącą zabudową i krajobrazem;
- 5) strukturę funkcjonalną zespołu zabudowy (budyneków) i zamierzony sposób zagospodarowania terenu;
- 6) sposób dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) rozwiązania materiałowe i techniczne w zakresie, który bezpośrednio wiąże się z krajobrazem, otoczeniem, ochroną środowiska, ochroną dóbr kultury, a także życia i zdrowia użytkowników oraz osób trzecich;
- 8) podstawowe parametry zagospodarowania i zabudowy działki takie jak: wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ilości miejsc parkingowych;

- 9) podstawowe parametry jak: powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita, kubatura oraz zewnętrzne wymiary poziome i pionowe oraz rzędne wysokościowe określające powiązanie z terenem, wysokość górnej krawędzi elewacji, geometria dachu;
- 10) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

§ 3. Rysunek zagospodarowania terenu w projekcie urbanistyczno – architektonicznym sporządza się na aktualnej mapie.

§ 4. Projekt techniczny zawiera:

- 1) określenie funkcji, formy i konstrukcji obiektu budowlanego;
- 2) charakterystykę energetyczną i ekologiczną;
- 3) niezbędne rozwiązania techniczne, a w stosunku do ogólnodostępnych obiektów budowlanych i obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, rozwiązania zapewniające dostępność osobom niepełnosprawnym;
- 4) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektu budowlanego;
- 5) wskazanie etapów budowy, po których zrealizowaniu należy dokonać odbioru robót;
- 6) niezbędne obliczenia dotyczące stateczności i wytrzymałości konstrukcji.

§ 5. Główny projektant i projektant sprawdzający składa i dołącza do projektu urbanistyczno-architektonicznego lub projektu technicznego oświadczenie o ich kompletności oraz sporządzeniu zgodnie z przepisami prawa, decyzjami oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 6. Projektu technicznego nie sporządza się jeżeli jest to uzasadnione rodzajem obiektu budowlanego i całość zamierzenia budowlanego może być uwzględniona w projekcie urbanistyczno-architektonicznym.

Art. 79. § 1. Ustalanie geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych polega na:

- 1) zaliczeniu obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej;
- 2) zaprojektowaniu odwodnień budowlanych;
- 3) przygotowaniu oceny przydatności gruntów stosowanych w budowlach ziemnych;
- 4) zaprojektowaniu barier lub ekranów uszczelniających;
- 5) określeniu nośności, przemieszczeń i ogólnej stateczności podłoża gruntowego;

- 6) ustaleniu wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego i podłoża gruntowego w różnych fazach budowy i eksploatacji, a także wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego z obiektami sąsiadującymi;
- 7) ocenie stateczności zboczy, skarp wykopów i nasypów;
- 8) wyborze metody wzmacniania podłoża gruntowego i stabilizacji zboczy, skarp wykopów i nasypów;
- 9) ocenie wzajemnego oddziaływania wód gruntowych i obiektu budowlanego;
- 10) ocenie stopnia zanieczyszczenia podłoża gruntowego i doboru metody oczyszczania gruntów.

§ 2. Zakres czynności wykonywanych przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadawiania powinien być uzależniony od zaliczenia obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia szczegółowy sposób ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych przy uwzględnieniu czynności zmierzających do określenia przydatności gruntów na potrzeby budownictwa oraz zakres niezbędnych badań geotechnicznych.

Art. 80. § 1. Projekt budowlany wymaga sprawdzenia w przypadku:

- 1) obiektu budowlanego o skomplikowanej konstrukcji;
- 2) obszaru oddziaływania obiektu wykraczającego poza granice działki;
- 3) nowych, niesprawdzonych w krajowej praktyce, rozwiązań technicznych.

§ 2. Nie wymagają sprawdzenia projekty budowlane budynków mieszkalnych o kubaturze poniżej 1000 m³, a przypadku pozostałych budynków o kubaturze poniżej 5000 m³.

Art. 81. § 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej przechowuje projekt urbanistyczno-architektoniczny dołączony do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę albo zgłoszenia budowy oraz projekt techniczny, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego.

§ 2. Decyzję o pozwoleniu na budowę lub kopię zgłoszenia budowy lub przebudowy wraz z adnotacją o niewniesieniu sprzeciwu właściwy organ przesyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta, albo organowi który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, lub

pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Art. 82. Przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do projektu rozbiórki.

Art. 83. Właściwi ministrowie mogą wydawać i rozpowszechniać wzorce, przykłady i standardy zalecane do wykorzystania przy projektowaniu, budowie i utrzymaniu obiektów budowlanych.

Art. 84. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, w tym:

- 1) formę projektu budowlanego, w tym elektroniczną, wraz ze wzorem strony tytułowej,
- 2) zawartość projektu urbanistyczno-architektonicznego z uwzględnieniem obszaru oddziaływania inwestycji oraz projektu technicznego,
- 3) wzór oświadczenia o kompletności projektu oraz o sporządzeniu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej

- mając na uwadze zapewnienie czytelności danych oraz specyfikę i charakter obiektu budowlanego oraz stopień skomplikowania robót budowlanych.

Art. 85. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia, przepisy techniczno-budowlane, jakim powinny odpowiadać budynki.

§ 2. Właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określą, w drodze rozporządzeń, przepisy techniczno-budowlane, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane niebędące budynkami.

§ 3. W rozporządzeniach, o których mowa w § 1 i 2, należy określić, z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 12 § 1 pkt 1, 2 i 4 oraz zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i zasad ochrony środowiska, niezbędne warunki, jakie powinien spełniać obiekt budowlany, sposoby ich zapewnienia, a także, w razie potrzeby, minimalne odległości tego obiektu od innych obiektów budowlanych i granic działki.

§ 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, może określić, w drodze rozporządzenia, warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych, z

uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniego utrzymania stanu technicznego budynków, oraz mając w szczególności na uwadze ochronę zdrowia i życia ludzi.

§ 5. Właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą określić, w drodze rozporządzenia, warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych innych niż budynki mieszkalne, z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniego utrzymania stanu technicznego tych obiektów, oraz mając w szczególności na uwadze ochronę zdrowia i życia ludzi.

Art. 86. § 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, na wniosek inwestora, dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 85. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 12 § 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych. Odstępstwo nie może powodować niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2. Właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, oraz po dokonaniu analizy w zakresie określonym w § 1 i 3, w drodze postanowienia, udziela albo odmawia zgody na odstępstwo.

§ 3. Wniosek do ministra, o którym mowa w § 2, w sprawie upoważnienia do rozstrzygnięcia sprawy w zakresie odstępstwa właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek powinien zawierać:

- 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt urbanistyczno - architektoniczny, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie - również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;
- 3) propozycje rozwiązań zamiennych;

- 4) pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków - w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;
- 5) pozytywną opinię innych zainteresowanych organów - w zależności od potrzeb;
- 6) projekt organizacji ruchu - dla dróg publicznych.

§ 4. W przypadku niezłączenia do wniosku dokumentów, o których mowa w § 3, minister pozostawia wniosek bez rozpatrzenia.

§ 5. Minister oraz właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej – odpowiednio w upoważnieniu i postanowieniu, o których mowa w § 2 – mogą nałożyć na wnioskodawców obowiązek spełnienia dodatkowych warunków.

Rozdział 2

Przygotowanie budowy

Art. 87. § 1. Inwestor, zamierzający rozpocząć budowę obiektu budowlanego, występuje do organu administracji architektoniczno-budowlanej o udzielenie zgody budowlanej, z zastrzeżeniem art. 88.

§ 2. Udzielenie zgody budowlanej jest niedopuszczalne, jeżeli budowa została rozpoczęta bez wymaganej zgody budowlanej, albo gdy na terenie objętym zgłoszeniem budowy lub wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki.

§ 3. Zgoda budowlana dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia obejmującego więcej niż jeden obiekt, zgoda może dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. W takim przypadku inwestor jest obowiązany przedstawić projekt urbanistyczno-architektoniczny całego zamierzenia.

§ 4. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.

§ 5. Jeżeli zamierzenie budowlane obejmuje budowę obiektów budowlanych wymagających pozwolenia na budowę i zgłoszenia budowy, to, na wniosek inwestora, zamierzenie budowlane może zostać objęte jednym postępowaniem w sprawie pozwolenia na budowę, a zgoda budowlana może być udzielona w drodze jednego pozwolenia na budowę.

Art. 88. Nie wymaga zgody budowlanej budowa:

- 1) obiektów małej architektury, z wyjątkiem sytuowanych w miejscach publicznych;

- 2) przydomowych ganków, werand i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 15 m²;
- 3) wiat o powierzchni zabudowy do 50m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000m² powierzchni działki;
- 4) altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528);
- 5) wiat przystankowych i peronowych;
- 6) peronów;
- 7) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub zarządcy linii kolejowych;
- 8) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m, bezpośrednio związanych z gospodarką leśną i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- 9) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- 10) obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- 11) pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- 12) ogrodzeń o wysokości do 2,20 m;
- 13) poligonowych obiektów budowlanych do prowadzenia ćwiczeń wojskowych sytuowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej;
- 14) urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:
 - a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,

- b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
 - c) piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;
- 15) drogowych stacji meteorologicznych;
 - 16) znaków geodezyjnych, znaków grawimetrycznych, magnetycznych i granicznych oraz urządzeń zabezpieczających te znaki, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
 - 17) przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
 - 18) instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych, wewnątrz budynku;
 - 19) konstrukcji wsporczych dla urządzeń drogowych;
 - 20) urządzeń przeciwoślnościowych, ochrony akustycznej i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 21) konstrukcji wsporczych dla urządzeń kolejowych, w tym sieci trakcyjnej oraz oświetlenia zewnętrznego urządzeń elektrycznego ogrzewania rozjazdów.

Art. 89. § 1. Budowę można rozpocząć jedynie na podstawie pozwolenia na budowę, wydawanego w formie decyzji, z zastrzeżeniem art. 88 oraz art. 97 § 1 i 2.

§ 2. Pozwolenia na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają, zgodnie z odrębnymi przepisami, przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

§ 3. Przepisu § 2 nie stosuje się do budowy obiektów, o których mowa w art. 88 pkt 7 i 8, sytuowanych na obszarze Natura 2000, które wymagają zgłoszenia.

§ 4. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub jednostki organizacyjne sprawujące trwałe zarząd nieruchomościami, znajdującymi się w obszarze oddziaływania obiektu.

§ 5. W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę nie stosuje się przepisu art. 31 Kodeksu postępowania administracyjnego.

§ 6. Przepisów § 4 i 5 nie stosuje się w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Art. 90. § 1. Inwestor występuje do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę przed zamierzonym terminem rozpoczęcia budowy.

§ 2. We wniosku należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego. Do wniosku należy dołączyć jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na informatycznych nośnikach danych w formacie do odczytu, wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami oraz oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Art. 91. § 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, po otrzymaniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, sprawdza:

- 1) prawidłowość i kompletność wniosku;
- 2) kompletność projektu urbanistyczno-architektonicznego w zakresie określonym w art. 78 § 2;
- 3) sporządzenie projektu urbanistyczno-architektonicznego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego;
- 4) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu, albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) prawidłowość określenia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania obiektu.

§ 2. W razie konieczności uzupełnienia wniosku w zakresie określonym w § 1 pkt 1 organ administracji architektoniczno-budowlanej wzywa, na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, do usunięcia braków, przy czym wezwanie to nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

§ 3. W razie konieczności uzupełnienia wniosku w zakresie określonym w § 1 pkt 2-5 organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków we wniosku lub projekcie urbanistyczno-architektonicznym. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wydania decyzji liczy się od dnia uzupełnienia braków we wniosku lub projekcie urbanistyczno-architektonicznym.

§ 4. Nie wzywa się do uzupełnienia wniosku w zakresie dokumentów lub danych, jeżeli są one powszechnie znane lub są w posiadaniu organu przed którym toczy się postępowanie albo ich treść jest możliwa do ustalenia na podstawie danych lub dokumentów, które są w posiadaniu organu w związku z innym postępowaniem toczącym się przed tym organem.

§ 5. Nie można odmówić udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli wniosek o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekt urbanistyczno-architektoniczny spełniają wymagania określone w Kodeksie.

§ 6. Ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego jest zwracany inwestorowi, drugi egzemplarz, na informatycznym nośniku danych, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Art. 92. Organ administracji architektoniczno-budowlanej w pozwoleniu na budowę, w razie potrzeby:

- 1) określa:
 - a) szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,
 - b) czas użytkowania obiektów budowlanych wznoszonych na czas oznaczony,
 - c) terminy rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania,
 - d) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie;
- 2) zamieszcza informacje o obowiązkach i warunkach związanych z zakończeniem budowy.

Art. 93. § 1. Inwestor, przed rozpoczęciem budowy wymagającej pozwolenia na budowę, przedkłada organowi administracji architektoniczno-budowlanej jeden egzemplarz projektu technicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na informatycznych nośnikach danych w formacie do odczytu.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej bezzwłocznie wydaje inwestorowi odpłatnie dziennik budowy oraz zwraca ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu technicznego. Drugi egzemplarz projektu technicznego, na informatycznym nośniku danych, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

§ 3. Organ, o którym mowa w § 2, wydaje dziennik budowy w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna albo wykonalna, albo od dnia upływu terminu na wniesienie sprzeciwu do zgłoszenia albo wydania zaświadczenia o niewniesieniu sprzeciwu.

§ 4. Opłata za wydanie dziennika budowy jest równa kosztom związanym z jego przygotowaniem, przy czym nie może przekroczyć 50 złotych.

Art. 94. § 1. W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na zgodę budowlaną wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji.

§ 2. W przypadku uwzględnienia skargi w całości lub części kaucja podlega zwrotowi, a w przypadku oddalenia skargi kaucję przeznacza się na zaspokojenie roszczeń inwestora. W sprawach kaucji stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zabezpieczeniu roszczeń.

Art. 95. § 1. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od uzyskania zgody na użytkowanie upłynął 1 rok.

§ 2. Nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę, w wyniku wznowienia postępowania, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od uzyskania zgody na użytkowanie upłynął 1 rok.

§ 3. W przypadkach, o których mowa w § 1 i 2, właściwy organ administracji publicznej stwierdza wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa.

§ 4. Nie podlega stwierdzeniu nieważności decyzja o pozwoleniu na budowę, udzielona w oparciu o przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których nieważność została następnie stwierdzona.

Art. 96. § 1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, może zatwierdzić, w drodze decyzji, projekt urbanistyczno-architektoniczny. Do wniosku stosuje się przepis art. 90 § 2, z tym że nie jest wymagane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

§ 2. W przypadku, o którym mowa w § 1, pozwolenie na budowę wydawane jest na wniosek inwestora z dołączonym oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Art. 97. § 1. Zgłoszenia budowy z dołączonym projektem urbanistyczno-architektonicznym wymaga, budowa:

- 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 2) sieci:
 - a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1kV,
 - b) wodociągowych,
 - c) kanalizacyjnych,
 - d) ciepłych,
 - e) telekomunikacyjnych;
- 3) parterowych budynków handlowych lub usługowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jeden na każde 1000 m² powierzchni działki;
- 4) wolnostojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35m²;
- 5) wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym.

§ 2. Zgłoszenia budowy bez projektu urbanistyczno-architektonicznego wymaga budowa:

- 1) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80m,
 - b) płyt do składowania obornika,
 - c) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,
 - d) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,
 - e) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²;
- 2) przydomowych ganków, werand i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy od 15 do 35m²;
- 3) przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;

- 4) obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- 5) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- 6) pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:
 - a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak: łodzie, kajaki, jachty,
 - b) uprawiania wędkarstwa,
 - c) rekreacji;
- 7) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- 8) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 9) zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości ciekłych o pojemności do 10 m³;
- 10) obiektów małej architektury sytuowanych w miejscach publicznych;
- 11) ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m;
- 12) zjazdów z dróg publicznych;
- 13) kanałów technologicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych, w pasie drogowym;
- 14) przydomowych basenów i oczek wodnych do 50 m²;
- 15) wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, w tym garaży, oraz altan o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- 16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jeden na każde 500 m² powierzchni działki;
- 17) boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;
- 18) miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie;
- 19) zatok parkingowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych;

- 20) obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015 r. poz. 196) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów,
- 21) telekomunikacyjnych linii kablowych;
- 22) kanalizacji kablowej.

§ 3. Do zgłoszenia, o którym mowa w § 2, należy dołączyć, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki.

§ 4. Budowa obiektów, o których mowa w § 2, nie wymaga prowadzenia dziennika budowy.

Art. 98. § 1. Inwestor dokonuje zgłoszenia budowy do organu administracji architektoniczno-budowlanej przed terminem zamierzonego rozpoczęcia budowy. Dokonanie zgłoszenia po rozpoczęciu budowy nie wywiera skutków prawnych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może wnieść sprzeciw w drodze decyzji.

§ 2. W zgłoszeniu należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego, a także zamierzony termin rozpoczęcia budowy. Do zgłoszenia należy dołączyć, z zastrzeżeniem art. 97 § 2, jeden egzemplarz projektu urbanistyczno - architektonicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na informatycznych nośnikach danych w formacie do odczytu, wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami oraz oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

§ 3. Ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego jest zwracany inwestorowi, drugi egzemplarz, na informatycznym nośniku danych, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

§ 4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej przechowuje projekt urbanistyczno-architektoniczny co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego.

§ 5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje, na żądanie inwestora, zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w § 1.

§ 6. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia lub projektu urbanistyczno-architektonicznego organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zgłoszeniu lub projekcie. Postanowienie może być wydane tylko

raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zgłoszenia lub projektu urbanistyczno-architektonicznego.

§ 7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) budowa jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub innymi przepisami;
- 3) nałożony obowiązek, o którym mowa w § 6, nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo;
- 4) zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 97 § 2 pkt 4, w miejscu, w którym obiekt taki istnieje.

§ 8. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

§ 9. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) albo w przypadku, o którym mowa w art. 391 Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

Art. 99. § 1. Inwestor, w przypadku budowy, o której mowa w art. 97 § 1, po upływie terminu do wniesienia sprzeciwu albo otrzymaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 98 § 5, a przed rozpoczęciem budowy, przedkłada organowi administracji architektoniczno-budowlanej jeden egzemplarz projektu technicznego w celu osteplowania oraz dwa egzemplarze na informatycznych nośnikach danych w formacie do odczytu.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej bezzwłocznie wydaje inwestorowi odpłatnie dziennik budowy oraz zwraca ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu technicznego. Drugi egzemplarz projektu technicznego, na informatycznym nośniku danych, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Art. 100. W przypadku zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 97 § 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia:

- 1) doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą adres i opis projektowanego obiektu;
- 2) wniesienia sprzeciwu – informację o dacie jego wniesienia;
- 3) upływu terminu do wniesienia sprzeciwu albo wydania zaświadczenia, o którym mowa w art. 98 § 5 – informację o niewniesieniu sprzeciwu albo o uchyleniu sprzeciwu.

Art. 101. Inwestor, w przypadku budowy, o której mowa w art. 97 § 2, może rozpocząć budowę po upływie terminu do wniesienia sprzeciwu albo otrzymaniu zaświadczenia, o którym mowa w art. 98 § 5.

Art. 102. § 1. Zgoda budowlana może być w każdym czasie przeniesiona na inny podmiot posiadający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Podmiot ten przejmuje wszystkie prawa i obowiązki wynikające ze zgody budowlanej oraz w terminie 7 dni od dnia, w którym zgoda budowlana została przeniesiona, składa oświadczenie o posiadaniu zgody dotychczasowego inwestora na przeniesienie oraz o przejęciu tych praw i obowiązków.

§ 2. Oświadczenie, o którym mowa w § 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej, do organu administracji architektoniczno-budowlanej i organu nadzoru budowlanego. Niezłożenie oświadczenia do tych organów czyni przeniesienie zgody budowlanej bezskutecznym.

§ 3. Jeżeli zgoda budowlana została wydana w drodze decyzji o pozwoleniu na budowę, przeniesienia zgody budowlanej na innego inwestora dokonuje, w drodze decyzji, na wniosek tego inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w § 1. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

§ 4. Jeżeli inwestycja, dla której wydano pozwolenie na budowę, była przedmiotem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwolenie na budowę wraz z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach podaje się do publicznej wiadomości w sposób określony w przepisach o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Art. 103. § 1. Zgoda budowlana wygasa:

- 1) jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia:
 - a) wydania dziennika budowy,
 - b) w którym upłynął termin do wniesienia sprzeciwu,
 - c) w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna
- licząc od terminu najwcześniejszego zdarzenia;
- 2) jeżeli budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata;
- 3) na wniosek inwestora.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej stwierdza wygaśnięcie zgody budowlanej w drodze decyzji.

§ 3. W przypadku:

- 1) określonym w § 2 albo
- 2) stwierdzenia nieważności albo uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę
- rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu pozwolenia na budowę.

§ 4. Na wniosek inwestora organ administracji architektoniczno-budowlanej uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę w drodze decyzji, przy czym stroną postępowania jest wyłącznie inwestor. Przepisu art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

Art. 104. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia budowy i robót budowlanych, zaświadczenia o braku sprzeciwu, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz oświadczenia, o którym mowa w art. 102 § 1, mając na uwadze konieczność zapewnienia czytelności tych dokumentów.

§ 2. Wzory powinny obejmować w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz niezbędne informacje dotyczące planowanej budowy, a wzór decyzji ponadto określenie

organu wydającego decyzję, określenie stron postępowania oraz inne informacje niezbędne inwestorowi do legalnego wykonywania robót budowlanych. W przypadku zaświadczenia wzór powinien zawierać pouczenie, że skuteczne zgłoszenie nie ogranicza kompetencji organów nadzoru budowlanego w zakresie kontroli budowy.

Art. 105. § 1. W przypadku gdy liczba stron w postępowaniu przekracza 20, strony zawiadamia się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości, jeżeli na tych nieruchomościach są lub będą wykonywane roboty budowlane.

§ 3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, pisma doręcza się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

§ 4. Pisma doręcza się w sposób, o którym mowa w § 3:

- 1) jeśli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyją i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe;
- 2) w razie śmierci strony w trakcie postępowania, jeśli jej spadkobiercy nie wykażą praw do spadku w terminie 6 miesięcy od dnia otwarcia spadku.

§ 5. W przypadku niemożności ustalenia adresu strony do doręczeń pisma doręcza się na adres określony w katastrze nieruchomości. Brak adresu w katastrze nieruchomości skutkuje pozostawieniem pisma w aktach sprawy, ze skutkiem doręczenia.

Rozdział 3

Budowa

Art. 106. § 1. Przed rozpoczęciem budowy, na podstawie udzielonej zgody budowlanej, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 97 § 2, inwestor jest obowiązany ustanowić kierownika budowy.

§ 2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, może, w drodze postanowienia, wyłączyć stosowanie przepisów § 1, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Art. 107. § 1. Obiekt budowlany, budowany na podstawie udzielonej zgody budowlanej, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 97 § 1 pkt 2 i 4, oraz przyłącza, o których mowa w art. 88 pkt 17, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie na gruncie.

§ 2. Minister właściwy do spraw administracji publicznej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie, mając na uwadze zapewnienie prawidłowości i jednolitego sposobu prowadzenia tych opracowań i dokonywania czynności geodezyjnych.

§ 3. Rozporządzenie powinno zawierać regulacje dotyczące:

- 1) opracowań geodezyjno-kartograficznych do celów projektowych;
- 2) wyznaczania obiektów budowlanych w terenie;
- 3) czynności geodezyjnych wykonywanych w toku i po zakończeniu budowy ;
- 4) dokumentacji powykonawczej.

Art. 108. § 1. Rozpoczęcie budowy wymagającej pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, o którym mowa w art. 97 § 1, bez dziennika budowy traktuje się jak budowę prowadzoną bez wymaganej zgody budowlanej.

§ 2. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

§ 3. Pracami przygotowawczymi są:

- 1) wytyczenie geodezyjne obiektu;
- 2) zagospodarowanie terenu budowy, w tym zabezpieczenie tego terenu oraz urządzenie zaplecza budowy;
- 3) wykonanie przyłączy na potrzeby budowy.

§ 4. Prace przygotowawcze mogą być wykonywane wyłącznie na terenie objętym zgodą budowlaną.

Art. 109. § 1. Dziennik budowy jest wydawany odpłatnie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, za zwrotem kosztów związanych z jego przygotowaniem.

§ 2. Przed rozpoczęciem budowy inwestor wpisuje do dziennika budowy dane kierownika budowy i projektanta sprawującego nadzór projektowy oraz – jeżeli został ustanowiony – inspektora nadzoru technicznego.

§ 3. W przypadku utraty dziennika budowy należy wstrzymać prowadzenie robót budowlanych do czasu uzyskania nowego dziennika budowy. W nowym dzienniku budowy nie dokonuje się odtworzenia wpisów dokonanych w utraconym dzienniku budowy, jednakże kierownik budowy opisuje wpisem dotychczasowy przebieg dokonanych robót.

§ 4. Wpisów w dzienniku budowy mogą dokonywać:

- 1) uczestnicy procesu budowlanego;
- 2) osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy;
- 3) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie - w ramach dokonywanych czynności kontrolnych;
- 4) podmioty, których wpis dotyczy, w zakresie potwierdzenia zapoznania się z treścią wpisu.

§ 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość kosztów związanych z przygotowaniem i wydaniem dziennika budowy,
- 2) wzór i sposób prowadzenia dziennika budowy,
- 3) wzór tablicy informacyjnej oraz miejsce jej umieszczenia,
- 4) zakres ogłoszenia dotyczącego bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz miejsce jego umieszczenia

- mając na względzie konieczność dokumentowania, dla celów dowodowych, informacji o przebiegu wykonywanych robót budowlanych oraz zapewnienia czytelności i dostępności informacji dotyczących zamierzenia budowlanego.

Art. 110. § 1. Istotne odstępianie od projektu budowlanego lub warunków zawartych w pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu zgody budowlanej, która w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę jest udzielana w drodze decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku zgłoszenia z projektem w drodze decyzji o pozwoleniu na budowę. Przepisy rozdziału 2 niniejszego działu stosuje się odpowiednio do zakresu odstąpienia.

§ 2. Jako istotne odstępianie traktuje się:

- 1) naruszenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) powiększenie lub przesunięcie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego na inne nieruchomości;
- 3) zmianę charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: wysokości, długości lub szerokości obiektu budowlanego, w wyniku której zwiększa się obszar oddziaływania obiektu;
- 4) naruszenie wymagań dotyczących dostępności obiektu budowlanego dla osób niepełnosprawnych;
- 5) odstępianie wymagające uzyskania nowych lub zmiany dotychczasowych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń.

§ 3. Główny projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia. W przypadku uznania, że zamierzone odstępianie nie jest istotne, jest on obowiązany zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia oraz informacji o odstąpieniu w dzienniku budowy.

§ 4. Odstąpienie dotyczące konstrukcji obiektu wymaga potwierdzenia przez inspektora nadzoru technicznego posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

§ 5. Na wniosek inwestora organ nadzoru budowlanego, w formie zaświadczenia, potwierdza kwalifikację zamierzonego odstąpienia.

Art. 111. § 1. Inwestor jest obowiązany zapewnić dokonanie odbioru etapów budowy wskazanych w projekcie budowlanym.

§ 2. Odbiór etapu budowy polega na sprawdzeniu zgodności wykonania robót budowlanych z projektem, warunkami zawartymi w pozwoleniu na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 3. Inspektor nadzoru technicznego, dokonujący odbioru etapu budowy, potwierdza ten odbiór wpisem do dziennika budowy oraz protokołem odbioru etapu budowy, którego jeden egzemplarz doręcza się inwestorowi, a drugi egzemplarz - sprawdzający przechowuje przez okres co najmniej 5 lat. Wpis do dziennika budowy o dokonaniu odbioru potwierdza kierownik budowy.

§ 4. W przypadku stwierdzenia, w trakcie odbioru etapu budowy, nieprawidłowości uniemożliwiających dokonanie odbioru, inspektor nadzoru technicznego:

- 1) wpisem do dziennika budowy wskazuje przyczyny odmowy dokonania odbioru oraz czynności lub roboty, których wykonanie umożliwi odbiór etapu budowy;
- 2) sporządza protokół o treści odpowiadającej wpisowi, o którym mowa w pkt 1;
- 3) bezzwłocznie przekazuje protokół, o którym mowa w pkt 2, inwestorowi i organowi nadzoru budowlanego.

Rozdział 4

Zakończenie budowy

Art. 112. § 1. Zakończenie budowy oznacza wykonanie wszystkich robót objętych zgodą budowlaną skutkujące zdatnością obiektu do użytkowania budowlanego.

§ 2. Do użytkowania obiektu budowlanego, wybudowanego na podstawie zgody budowlanej, można przystąpić po zakończeniu budowy i uzyskaniu zgody organu nadzoru budowlanego na użytkowanie. Nie wymagają zgody na użytkowanie obiekty budowlane, o których mowa w art. 97 § 2.

§ 3. Zgodą na użytkowanie obiektu budowlanego jest niewniesienie sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy, z zastrzeżeniem § 4.

§ 4. Zgoda na użytkowanie obiektów budowlanych:

- 1) których budowa nie została zakończona, ale wybudowane obiekty lub części tych obiektów nadają się do użytkowania zgodnie ze swoim przeznaczeniem,
- 2) o których mowa w art. 153-163,
- 3) przeznaczonych na pobyt ludzi w liczbie jednorazowo przekraczającej 50 osób,
- 4) wolno stojących kominów i masztów o wysokości powyżej 5 m, w tym masztów elektrowni wiatrowych

- jest udzielana w drodze decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

§ 5. Zgoda na użytkowanie obiektu budowlanego nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania, wymaganych przepisami odrębnymi, zgód lub pozwoleń na eksploatację obiektu.

Art. 113. § 1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo wniosku o pozwolenie na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) dziennik budowy;
- 2) projekt budowlany w formie papierowej, w przypadku gdy przepisy wymagają przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy;
- 3) oświadczenie kierownika budowy o:

- a) zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz przepisami prawa, a w przypadku obiektów budowlanych realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę - również z warunkami zawartymi w tej decyzji,
 - b) doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 4) oświadczenie o:
- a) właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
 - b) braku sprzeciwu organów Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej w zakresie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym - zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów odrębnych;
- 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą, potwierdzającą zgodność wykonania obiektu z projektem urbanistyczno – architektonicznym.

§ 2. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia i wniosku, o których mowa w § 1, należy dołączyć kopię rysunków wchodzących w skład projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w § 1 pkt 3 lit. a, powinno być potwierdzone przez głównego projektanta oraz inspektora nadzoru technicznego, jeżeli został ustanowiony.

§ 3. Organy, o których mowa w § 1 pkt 4 lit. b, zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym. Niezajęcie stanowiska przez te organy w terminie 14 dni od dnia wystąpienia inwestora, traktuje się jako niezgłoszenie sprzeciwu.

§ 4. W przypadku złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, o których mowa w § 1 pkt 3 i 4, zawiadomienie o zakończeniu budowy nie wywołuje skutków prawnych.

§ 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory:

- 1) zawiadomienia o zakończeniu budowy;
- 2) wniosku o pozwolenie na użytkowanie;

- 3) oświadczenia o braku sprzeciwu organów opiniujących lub uzgadniających projekt budowlany;
- 4) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

§ 6. Wzory, o których mowa w § 5, powinny być ustalone w sposób umożliwiający identyfikację inwestora oraz obiektu budowlanego, a także zawierać informacje umożliwiające organowi nadzoru budowlanego ocenę legalności i prawidłowości wykonania obiektu budowlanego.

Art. 114. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zakończeniu budowy, zwraca inwestorowi dokumenty, o których mowa w art. 113 § 1 pkt 1, 2 i 5, albo wnosi sprzeciw w drodze decyzji. Informację o wniesieniu sprzeciwu zamieszcza się Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu. Informacja ta podlega usunięciu po uzyskaniu zgody na użytkowanie obiektu budowlanego.

§ 2. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe albo w przypadku, o którym mowa w art. 391 Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego, na żądanie inwestora, wydaje zaświadczenie o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w § 1.

§ 4. W razie konieczności uzupełnienia zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zawiadomieniu. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zawiadomienia.

§ 5. Organ nadzoru budowlanego wnosi sprzeciw, jeżeli:

- 1) zawiadomienie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- 2) budowa była prowadzona z naruszeniem przepisu art. 111;
- 3) nałożony obowiązek, o którym mowa w § 4, nie został wykonany lub został wykonany nieprawidłowo.

Art. 115. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o pozwolenie na użytkowanie, wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie, po przeprowadzeniu kontroli na miejscu budowy, i zwraca dokumenty, o których mowa w art. 113 § 1 pkt 1, 2 i 5.

§ 2. W razie konieczności uzupełnienia wniosku o pozwolenie na użytkowanie organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków we wniosku. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wydania decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie liczy się od dnia uzupełnienia zawiadomienia.

§ 3. Kontrola, o której mowa w § 1, obejmuje sprawdzenie:

- 1) zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz warunkami zawartymi w pozwoleniu na budowę;
- 2) dokonania odbiorów etapów budowy;
- 3) doprowadzenia do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 4) właściwego zagospodarowania terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego dokonuje kontroli, o której mowa w § 1, przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie albo jego uzupełnienia. O terminie kontroli organ powiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wniosku.

§ 5. Organ nadzoru budowlanego, po dokonaniu kontroli, o której mowa w § 1, sporządza protokół kontroli w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po dokonaniu kontroli, drugi pozostaje we właściwym organie, a trzeci egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia. Dopuszcza się przekazanie protokołu organowi wyższego stopnia w formie elektronicznej. W takim przypadku nie sporządza się trzeciego egzemplarza protokołu.

§ 6. Organ nadzoru budowlanego odmawia, w drodze decyzji, pozwolenia na użytkowanie w razie:

- 1) stwierdzenia nieprawidłowości w wyniku kontroli, o której mowa w § 1;
- 2) gdy budowa była prowadzona z naruszeniem przepisu art. 111;
- 3) niewykonania lub wykonania nieprawidłowo obowiązku, o którym mowa w § 2.

§ 7. Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.

§ 8. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór protokołu kontroli, o którym mowa w § 5, mając na uwadze konieczność zapewnienia jednolitości dokumentacji dotyczącej procesu kontroli.

§ 9. Wzór protokołu kontroli powinien obejmować w szczególności informacje dotyczące danych osób uczestniczących w kontroli oraz informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku kontroli, w tym: adres i rodzaj obiektu budowlanego, ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę, z uwzględnieniem obowiązkowych odbiorów etapów budowy.

Art. 116. § 1. Organ nadzoru budowlanego w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 112 § 4 pkt 1, może:

- 1) określić warunki użytkowania tego obiektu;
- 2) uzależnić przystąpienie do jego użytkowania od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.

§ 2. Przed upływem terminu, o którym mowa w § 1 pkt 2, inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o wykonaniu nakazanych robót budowlanych.

§ 3. W przypadku, niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 2, organ nadzoru budowlanego uchyla decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

Art. 117. Jeżeli inwestor chce przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed zakończeniem budowy, stosuje się odpowiednio przepisy art. 113 - 116 w zakresie warunków i trybu wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu budowlanego.

Art. 118. Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi obiektu dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Rozdział 5

Roboty budowlane inne niż budowa

Art. 119. Nie wymaga zgody budowlanej, ale wymaga ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika budowy wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego;
- 2) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego;
- 3) docieplaniu ścian budynku, którego wysokość przekracza 12 m;
- 4) remoncie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych;
- 5) przebudowie i remoncie dróg lub dróg szynowych;
- 6) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń o wysokości powyżej 3 m lub powodujących obciążenie przekraczające 1 KN/m²;
- 7) instalowaniu przydomowych pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych oraz wolno stojących kolektorów słonecznych, przy czym nie wymaga to prowadzenia dziennika budowy.

Art. 120. § 1. Wymaga zgłoszenia oraz ustanowienia kierownika robót i prowadzenia dziennika budowy wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego, jeżeli dotyczy ona elementów konstrukcyjnych albo objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) remoncie i przebudowie rurociągów ciśnieniowych;
- 3) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę;
- 4) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, które, zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

§ 2. Inwestor dokonuje zgłoszenia robót budowlanych do organu administracji architektoniczno-budowlanej przed terminem zamierzonego ich rozpoczęcia. Dokonanie

zgłoszenia po rozpoczęciu robót nie wywiera skutków prawnych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może wnieść sprzeciw w drodze decyzji.

§ 3. W zgłoszeniu należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego i robót budowlanych oraz zamierzony termin ich rozpoczęcia.

§ 4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje, na żądanie inwestora, zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w § 2.

§ 5. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zgłoszeniu. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zgłoszenia.

§ 6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze postanowienia, obowiązek sporządzenia projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, jeżeli jest to uzasadnione stopniem skomplikowania robót budowlanych.

§ 7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw w drodze decyzji, jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy obiektu budowlanego;
- 2) wykonanie robót budowlanych może spowodować naruszenie przepisów prawa;
- 3) nałożony obowiązek, o którym mowa w § 3 i 4, nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo.

§ 8. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wnieść sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli roboty budowlane mogą spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 9. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe albo w przypadku, o którym mowa w art. 391 Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

Art. 121. § 1. Rozbiórka obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego, wymaga zgłoszenia rozbiórki.

§ 2. Do rozbiórki, o której mowa w § 1, przepisy dotyczące zgłoszenia budowy stosuje się odpowiednio, z tym że do zgłoszenia, z zastrzeżeniem § 3, dołącza się odpowiednie szkice i rysunki.

§ 3. W przypadku gdy rozbiórka może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia albo środowiska, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w drodze decyzji, nakłada obowiązek przedłożenia projektu rozbiórki oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.

Art. 122. W przypadku robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku.

Rozdział 6

Przepisy szczególne dotyczące procesu budowlanego

Art. 123. § 1. Odbudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia na budowę, poprzedzonego pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie tych robót.

§ 2. Pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.

§ 3. Wykonywanie w obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków robót budowlanych, innych niż wymienione w § 1 i 2, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Art. 124. § 1. Odbudowa obiektu budowlanego lub jego części zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej, jeżeli przyczyną katastrofy nie były błędy w projekcie budowlanym, wymaga uprzedniego poinformowania organu administracji architektoniczno-budowlanej, ustanowienia kierownika budowy lub robót oraz prowadzenia dziennika budowy.

§ 2. Do informacji dołącza się jeden egzemplarz projektu budowlanego na informatycznym nośniku danych w formie do odczytu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu informacji wydaje nieodpłatnie dziennik budowy.

Rozdział 7

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Art. 125. § 1. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

§ 2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- 1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
- 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;
- 3) w zależności od potrzeb:
 - a) ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności,
 - b) pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami,
 - c) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w razie ich nieuzupełnienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

§ 4. Nie wzywa się do uzupełnienia wniosku w zakresie dokumentów lub danych, jeżeli są one powszechnie znane lub są w posiadaniu organu przed którym toczy się postępowanie

albo ich treść jest możliwa do ustalenia na podstawie danych lub dokumentów, które są w posiadaniu organu w związku z innym postępowaniem toczącym się przed tym organem.

§ 5. Zgłoszenia, o którym mowa w § 2, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

§ 6. Właściwy organ wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przepisów odrębnych;
- 2) może spowodować niedopuszczalne:
 - a) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

§ 7. Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w § 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

§ 8. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie zwalnia z obowiązku uzyskania zgody budowlanej, jeżeli jest ona wymagana.

Art. 126. § 1. W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, właściwy organ, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie:

- 1) wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 125 § 2;
- 3) ustala wysokość kary administracyjnej.

§ 2. Karę administracyjną ustala się w wysokości 100 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej obiektu budowlanego, na której nastąpiła zmiana sposobu użytkowania. W przypadku gdy w obiekcie budowlanym nie wyznacza się powierzchni użytkowej, wysokość kary administracyjnej wynosi 1000 zł. Do kary administracyjnej stosuje się przepisy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 3. W razie niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 2, albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 125 § 5, właściwy organ, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

DZIAŁ VI

Utrzymanie obiektów budowlanych

Art. 127. § 1. Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

§ 2. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi.

§ 3. Obowiązek, o którym mowa w § 2, obejmuje zapewnienie:

- 1) bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- 2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 3) niezbędnych warunków do korzystania z ogólnodostępnych obiektów budowlanych i obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych, przez osoby niepełnosprawne;
- 4) bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, wichury, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których występuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące

spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Art. 128. Obiekt budowlany w czasie użytkowania powinien być poddawany kontroli, na zasadach określonych w niniejszym dziale, w tym kontroli okresowej, zapewnianej przez właściciela obiektu budowlanego.

Art. 129. § 1. W ramach kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, sprawdzeniu podlega stan techniczny elementów budynku, budowli oraz instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

§ 2. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² kontrola okresowa w zakresie, o którym mowa w § 1, wykonywana jest co najmniej dwa razy w roku, w terminie do 31 maja oraz do 30 listopada. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie powiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli.

§ 3. Kontrola okresowa, polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia wykonywana jest co najmniej raz na 5 lat. Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Art. 130. Obowiązek kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, nie obejmuje właścicieli: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz innych obiektów budowlanych, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę albo zgłoszenia z projektem.

Art. 131. § 1. Kontrola w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego wykonywana jest każdorazowo w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na ten obiekt.

§ 2. Kontrola przeprowadzana jest ponadto, kiedy wymaga tego instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

Art. 132. § 1. Kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

§ 2. W trakcie kontroli obiektu budowlanego należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli, o ile zostały wydane.

§ 3. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub uprawnienia wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

§ 4. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać:

- 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
- 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

§ 5. Kontrole stanu technicznego budowli piętujących mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętujących.

Art. 133. § 1. Właściciel obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach lub umowach, jest obowiązany, w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

§ 2. Obowiązek, o którym mowa w § 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu nadzoru budowlanego.

§ 3. Właściwy organ, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w § 1.

§ 4. Jeżeli obowiązki, o których mowa w § 1, dotyczą obiektu liniowego, dopuszczalne jest, do czasu usunięcia uszkodzeń, wykonanie i użytkowanie części obiektu liniowego, umożliwiającej korzystanie z tego obiektu. Właściciel obiektu jest wówczas obowiązany ustanowić kierownika robót oraz bezzwłocznie powiadomić o wykonywanych robotach właściwy organ nadzoru budowlanego, określając termin użytkowania i rozbiórki wykonanej w ten sposób części obiektu liniowego.

Art. 134. § 1. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu: projekt budowlany, dziennik budowy, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, a także opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w trakcie jego użytkowania.

§ 2. Właściciel jest ponadto obowiązany prowadzić dla obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę lub sporządzenia projektu budowlanego, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Obowiązek ten dotyczy również dróg i obiektów mostowych, jeżeli dla obiektów tych nie są na podstawie przepisów odrębnych prowadzone książki obiektu.

§ 3. Osobami uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są:

- 1) właściciel;
- 2) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli;
- 3) osoby uprawnione do dokonywania kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 132.

§ 4. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w § 1, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

§ 5. Właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w § 1, 2 i 4 organowi nadzoru budowlanego oraz innym organom upoważnionym do kontroli utrzymania obiektów budowlanych.

Art. 135. Organ nadzoru budowlanego, w razie powzięcia wiadomości o nieodpowiednim stanie technicznym obiektu budowlanego lub jego części, mogącym spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, nakazuje, w drodze postanowienia, przeprowadzenie kontroli w odpowiednim zakresie, a także może żądać przedstawienia ocen technicznych lub ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu lub jego części.

Art. 136. § 1. W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, właściwy organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu zagrażającego życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 3. Właściciel obiektu budowlanego niezwłocznie zawiadamia właściwy organ nadzoru budowlanego o wykonaniu obowiązków nałożonych w decyzji. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania, organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną, o której mowa w art. 164 § 4.

§ 4. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania i nałożenia kary administracyjnej, organ podatkowy może wymierzać, w drodze decyzji, kolejne kary administracyjne za użytkowanie obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania. Do wymierzania kar administracyjnych stosuje się art. 164 § 4.

Art. 137. § 1. Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

§ 2. W stosunku do obiektów niewpisanych do rejestru zabytków a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem

zabytków. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie decyzji.

§ 3. Do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków mają zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Art. 138. W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, właściwy organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję organowi obowiązemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zarządzić umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia i o zakazie jego użytkowania oraz wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem terminów ich wykonania.

Art. 139. § 1. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, właściwy organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

§ 2. Do zastosowania, na koszt właściciela, działań przewidzianych w § 1, upoważnione są również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Art. 140. § 1. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w art. 135-139, nie jest możliwe wykonanie przez właściciela nałożonego obowiązku, zobowiązanym do zastępczego wykonania tego obowiązku, na koszt właściciela, jest gmina.

§ 2. W przypadku wykonania zastępczego, o którym mowa w § 1, wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest zobowiązany do posiadania dokumentacji poniesionych przez gminę wydatków.

§ 3. W przypadku niemożliwości ustalenia właściciela obiektu budowlanego gmina wykonuje obowiązek na koszt właściwego wojewody. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest zobowiązany do posiadania dokumentacji poniesionych przez gminę wydatków..

§ 4. Zadania, o których mowa w § 1 i 5, są wykonywane przez gminę jako zadania zlecone z zakresu administracji rządowej. Środki na realizację i obsługę zadań zapewnia wojewoda, ze środków budżetu państwa.

Art. 141. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia - uwzględniając podstawowe dane identyfikujące obiekt budowlany i jego właściciela oraz informacje mogące stanowić przedmiot wpisu;
- 2) warunki i tryb postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, określonych w art. 137 § 1 – uwzględniając konieczność zapewnienia skuteczności i sprawności postępowania;
- 3) sposób i warunki przeprowadzania rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową oraz tryb postępowania w tych sprawach, - uwzględniając wymogi bezpieczeństwa przy stosowaniu tej metody rozbiórki, w tym robót strzałowych, oraz treść dokumentacji strzałowej i metryki strzałowej, a także wzór tablicy ostrzegawczej.

Art. 142. Ilekroć w przepisach niniejszego działu mowa o właścicielu, należy przez to rozumieć również zarządcę.

DZIAŁ VII

Katastrofa budowlana

Art. 143. § 1. Katastrofą budowlaną jest gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także zniszczenie konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów. Katastrofa budowlana może nastąpić również w obiekcie budowanym albo rozbieranym.

§ 2. Katastrofą budowlaną nie jest: uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany, uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami lub awaria instalacji.

Art. 144. W razie katastrofy budowlanej, kierownik budowy lub właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy;
- 2) zabezpieczyć miejsce katastrofy;

- 3) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie właściwe organy, w tym: organy nadzoru budowlanego, Policję, prokuraturę oraz - w przypadku, kiedy katastrofa nastąpiła w trakcie prowadzenia robót budowlanych - inwestora, inspektora nadzoru technicznego i głównego projektanta.

Art. 145. § 1. W przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej, organ nadzoru budowlanego obowiązany jest do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy.

§ 2. W przypadku, kiedy okoliczności wskazują na duże prawdopodobieństwo wspólnej przyczyny katastrofy budowlanej obejmującej kilka obiektów budowlanych, organ nadzoru budowlanego może prowadzić jedno postępowanie wyjaśniające dla wszystkich obiektów uszkodzonych w wyniku katastrofy.

§ 3. Postępowanie wyjaśniające przyczyny katastrofy budowlanej może być przejęte przez organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia lub Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Art. 146. § 1. Organ nadzoru budowlanego po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej jest obowiązany do niezwłocznego powołania komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do usunięcia stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 2. W skład komisji, o której mowa w § 1, wchodzi: przedstawiciel właściwego organu jako przewodniczący, przedstawiciele innych zainteresowanych lub właściwych rzeczowo organów administracji rządowej, przedstawiciele samorządu terytorialnego, a także, w miarę potrzeby, przedstawiciel samorządu zawodowego lub inne osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe.

§ 3. Do udziału w czynnościach komisji mogą być wezwani:

- 1) inwestor, właściciel oraz użytkownik obiektu budowlanego;
- 2) główny projektant, przedstawiciel wykonawcy i producenta lub importera wyrobów budowlanych;
- 3) osoby odpowiedzialne za nadzór nad wykonywanymi robotami budowlanymi.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego niezwłocznie zawiadamia o katastrofie budowlanej organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Art. 147. § 1. Organ nadzoru budowlanego może nakazać właścicielowi, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych. Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

§ 2. W razie niewykonania lub nieuzasadnionej zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela obiektu budowlanego, organ nadzoru budowlanego zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.

Art. 148. § 1. Po zakończeniu postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy organ nadzoru budowlanego niezwłocznie wydaje decyzję określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego może zlecić, na koszt inwestora lub właściciela obiektu budowlanego, sporządzenie ekspertyzy, jeżeli jest to niezbędne do wydania decyzji.

Art. 149. Inwestor lub właściciel obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

Art. 150. Ilekroć w przepisach niniejszego działu mowa o właścicielu, należy przez to rozumieć również zarządcę.

DZIAŁ VIII

Kontrola i nadzór procesu budowlanego

Art. 151. W przypadku stwierdzenia naruszenia przepisów Kodeksu w procesie budowlanym, organy nadzoru budowlanego podejmują działania mające na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem.

Art. 152. § 1. Jeżeli w wyniku prowadzenia robót budowlanych występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze postanowienia, bezzwłoczne usunięcie stanu zagrożenia i wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1, przysługuje zażalenie.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego podejmuje działania, o których mowa w niniejszym rozdziale, po usunięciu stanu zagrożenia.

§ 4. W przypadku wykonywania robót budowlanych, pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem, o którym mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanej po doręczeniu postanowienia.

Art. 153. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku stwierdzenia prowadzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody budowlanej, wstrzymuje, w drodze postanowienia, prowadzenie robót budowlanych oraz określa wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 2. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, spowodowałoby naruszenie przepisów prawa, w tym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ ten orzeka, w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części.

§ 3. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, w tym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ ten wszczyna postępowanie w sprawie legalizacji obiektu budowlanego lub jego części.

§ 4. W przypadku wykonywania robót budowlanych, pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem, o którym mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części.

Art. 154. § 1. Po wszczęciu postępowania, o którym mowa w art. 153 § 3, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia:

- 1) jednego egzemplarza projektu budowlanego w celu ostemplowania oraz dwóch egzemplarzy na informatycznych nośnikach danych w formacie do odczytu;
- 2) opinii o wartości obiektu budowlanego lub jego części po wybudowaniu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego przy zastosowaniu zasad właściwych dla określania wartości nieruchomości;

3) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego sprawdza:

- 1) kompletność projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami;
- 2) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 3. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego przekazuje opinię, o której mowa w § 1 pkt 2, do organu podatkowego.

§ 5. Jeśli wartość obiektu budowlanego określona w opinii, o której mowa w § 1 pkt 2, nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wezwie inwestora do jej ponownego określenia, poprzez uzupełnienie opinii lub poprzez przedłożenie nowej opinii, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny.

§ 6. Jeżeli inwestor, pomimo wezwania, o którym mowa w § 5, nie dokonał ponownego określenia wartości obiektu budowlanego lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego. Jeżeli wartość określona z uwzględnieniem opinii biegłego powołanego przez organ podatkowy różni się o więcej niż 33 % od wartości podanej przez inwestora, koszty opinii ponosi inwestor.

§ 7. Organ podatkowy, po przeprowadzeniu weryfikacji opinii, wymierza, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości 30% wartości obiektu budowlanego lub jego części, chyba że inwestor oświadczy, że odstępuje od legalizacji obiektu budowlanego lub jego części. Ostateczna decyzja o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej podlega bezzwłocznemu przekazaniu do organu nadzoru budowlanego.

§ 8. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu ostatecznej decyzji o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej, ostatecznie projekt budowlany i wydaje decyzję o pozwoleniu na

wznowienie budowy oraz dziennik budowy oraz nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

§ 9. Organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli:

- 1) inwestor nie przedstawił w wymaganym terminie projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami;
- 2) obowiązek, o którym mowa w § 3, nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo;
- 3) inwestor złożył oświadczenie, o którym mowa w § 7.

Art. 155. Decyzja o pozwoleniu na wznowienie budowy, o której mowa w art. 154 § 8, może być wydana po uprzednim przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.⁶⁾) z w przypadkach, gdy ocena ta jest możliwa do przeprowadzenia z uwzględnieniem analizy rozwiązań alternatywnych przedsięwzięcia i możliwości ustalenia warunków jego realizacji w zakresie ochrony środowiska.

Art. 156. Przepisy art. 153-155 stosuje się odpowiednio w przypadku wybudowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody budowlanej, z tym że zamiast postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych wydaje się postanowienie o wstrzymaniu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy i dziennika budowy nie wydaje się.

Art. 157. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w razie stwierdzenia prowadzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części na podstawie zgłoszenia budowy, w przypadku gdy wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, nakłada obowiązek:

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1238, z 2014 r. poz. 587, 822, 850, 1101 i poz. 1133 oraz z 2015 r. poz. 200 i 277.

- 1) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – jeżeli budowa prowadzona była na podstawie zgłoszenia z projektem budowlanym;
- 2) przedłożenia w terminie 6 miesięcy jednego egzemplarza projektu budowlanego w celu ostemplowania oraz dwóch egzemplarzy na informatycznych nośnikach danych w formie do odczytu i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – jeżeli budowa prowadzona była na podstawie zgłoszenia bez projektu budowlanego.

§ 2. W przypadku niewykonania w terminie obowiązku przedłożenia projektu budowlanego, na inwestorze spoczywa obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ nadzoru budowlanego nakazuje wówczas, w drodze postanowienia, wstrzymanie robót budowlanych, do czasu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, lecz nie dłużej niż na okres 12 miesięcy. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego sprawdza:

- 1) kompletność projektu budowlanego,
- 2) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

- i wydaje odpłatnie dziennik budowy oraz zwraca ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu budowlanego. Drugi egzemplarz projektu budowlanego, na informatycznym nośniku danych, jest przekazywany do organu administracji architektoniczno-budowlanej, a trzeci przechowywany przez organ nadzoru budowlanego.

§ 4. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, wstrzymuje wykonywanie robót budowlanych i nakłada na inwestora, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 5. W przypadku wykonywania robót budowlanych, pomimo nakazu wstrzymania ich wykonywania, organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanej po doręczeniu postanowienia.

§ 6. W przypadku nieuzyskania pozwolenia na budowę, o którym mowa w § 2, albo niewykonania obowiązku uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego w terminie, o

którym mowa w § 4, organ nadzoru budowlanego wydaje, w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części.

§ 7. Przepisy § 1- 4 i § 6 stosuje się odpowiednio jeżeli budowa obiektu budowlanego lub jego części została zakończona, z tym że zamiast postanowienia o wstrzymaniu wykonywania robót wydaje się postanowienie o wstrzymaniu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego lub jego części pomimo wstrzymania organ podatkowy wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną, o której mowa w art. 164 § 4.

§ 8. W przypadku użytkowania obiektu budowlanego lub jego części pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania i nałożenia kary administracyjnej, organ podatkowy może wymierzać, w drodze decyzji, kolejne kary administracyjne za użytkowanie obiektu budowlanego pomimo wydania decyzji o zakazie użytkowania. Do wymierzania kar administracyjnych stosuje się art. 164 § 4.

Art. 158. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w razie stwierdzenia prowadzenia budowy w warunkach istotnego odstępiania, o którym mowa w art. 110 § 1, wpisem do dziennika budowy oraz do protokołu kontroli wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z przepisami prawa, wyznaczając termin, nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia dokonania wpisu w dzienniku budowy, doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z przepisami prawa.

§ 2. Na żądanie inwestora, zgłoszone w terminie 7 dni od dnia dokonania wpisu do dziennika budowy, wezwanie, o którym mowa w § 1, powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

§ 3. Doprowadzenie budowy do stanu zgodnego z przepisami prawa polega na likwidacji istotnego odstępiania albo uzyskaniu zgody budowlanej, o której mowa w art. 110 § 1.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego, po upływie wyznaczonego terminu, o którym mowa w § 1, sprawdza wykonanie nałożonego obowiązku.

Art. 159. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku, gdy inwestor nie usunął stanu niezgodnego z przepisami prawa, o którym mowa w art. 158, w wyznaczonym terminie, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie:

- 1) wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych;
- 2) ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy;

3) nakłada obowiązek przedłożenia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, trzech egzemplarzy zamiennego projektu budowlanego, do którego stosuje się przepisy art. 90 § 2.

§ 2. Organ nadzoru budowlanego przekazuje ostateczne postanowienie, o którym mowa w § 1, do organu podatkowego, który wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości połowy przeciętnego wynagrodzenia.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego sprawdza:

- 1) kompletność projektu budowlanego;
- 2) posiadanie wymaganych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń lub sprawdzeń;
- 3) zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami prawa, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4. W razie konieczności uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia lub zmiany projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 5. Organ nadzoru budowlanego w przypadku wykonania przez inwestora obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 3 lub § 4, ostemplowuje zamienny projekt budowlany i wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy.

§ 6. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 1 pkt 3 lub § 4, nakłada na inwestora, w drodze decyzji, obowiązek przywrócenia stanu zgodnego ze zgodą budowlaną.

§ 7. W przypadku wykonywania robót budowlanych, pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem, o którym mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanej po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Art. 160. § 1. W przypadku, o którym mowa w art. 159, jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, organ nadzoru budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy, występuje do organu administracji architektoniczno-budowlanej o uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 2. Ostateczną decyzję o uchyleniu pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej przekazuje bezzwłocznie organowi nadzoru budowlanego.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu decyzji, o której mowa w § 2, ostemplowuje zamienny projekt budowlany i wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy.

Art. 161. § 1. Organ nadzoru budowlanego w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu z odbioru etapu budowy, o którym mowa w art. 111 § 4, przeprowadza kontrolę budowy.

§ 2. Jeżeli w trakcie kontroli inwestor oświadczy, że przystąpił do wykonywania czynności lub robót wskazanych przez inspektora nadzoru technicznego, organ przyjmuje oświadczenie, poucza inwestora o niedopuszczalności prowadzenia innych robót budowlanych oraz zobowiązuje inwestora, wpisem do dziennika budowy, do przedstawienia protokołu odbioru, o którym mowa w art. 111 § 3, bezzwłocznie po jego dokonaniu.

§ 3. Jeżeli w trakcie kontroli organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że inwestor nie wykonuje czynności lub robót wskazanych przez inspektora nadzoru technicznego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie:

- 1) wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych;
- 2) ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy;
- 3) nakłada obowiązek przedłożenia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, protokołu odbioru, o którym mowa w art. 111 § 3.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego przekazuje ostateczne postanowienie, o którym mowa w § 3, do organu podatkowego, który wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

§ 5. W razie niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 3 pkt 3, organ nadzoru budowlanego orzeka, w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego.

§ 6. W przypadku wykonywania robót budowlanych, pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem, o którym mowa w § 3, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanej po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

§ 7. Jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, art. 160 stosuje się odpowiednio.

Art. 162. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego prowadzenia budowy bez dokonania wymaganego odbioru etapu budowy, art. 161 § 3-7 stosuje się odpowiednio.

Art. 163. § 1. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego prowadzenia budowy, w przypadkach innych niż określone w art. 152-158, lub innych robót budowlanych, z naruszeniem przepisów prawa, organ ten wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z przepisami prawa, wyznaczając termin, nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z przepisami prawa. Organ nadzoru budowlanego może wezwać inwestora do przedstawienia w terminie 30 dni inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych lub odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz.

§ 2. Wezwanie, o którym mowa w § 1, jest zamieszczane w protokole kontroli oraz w dzienniku budowy, jeżeli jest prowadzony. Na żądanie inwestora, zgłoszone w terminie 7 dni od dnia wezwania, wezwanie powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego, po upływie wyznaczonego terminu, o którym mowa w § 1, sprawdza wykonanie nałożonego obowiązku. Wykonanie obowiązku organ potwierdza poprzez zamieszczenie wpisu w protokole kontroli oraz w dzienniku budowy, jeżeli jest prowadzony.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku gdy inwestor nie usunął stanu niezgodnego z przepisami:

- 1) w drodze postanowienia wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych i ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń, a jeżeli roboty budowlane zostały zakończone – wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) w drodze decyzji nakazuje:
 - a) zaniechanie dalszych robót budowlanych albo rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego,
 - b) wykonanie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.

§ 5. Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 pkt 2 lit. b, i wydaje decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku albo
- 2) w razie niewykonania obowiązku – nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych albo rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Art. 164. § 1. W razie stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody na użytkowanie, organ ten, wpisem do protokołu kontroli, wzywa inwestora do zaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu uzyskania wymaganej zgody na użytkowanie.

§ 2. Na żądanie inwestora, zgłoszone w terminie 7 dni od dnia dokonania wpisu w protokole kontroli, wezwanie, o którym mowa w § 1, powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

§ 3. W razie niezaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części mimo wezwania, o którym mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego stwierdza, w drodze postanowienia, nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części, określając, w przypadku budynku, wielkość nielegalnie użytkowanej powierzchni. Na postanowienie przysługuje zażalenie. Postanowienie może być wydawane wielokrotnie.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego przekazuje ostateczne postanowienie, o którym mowa w § 3, do organu podatkowego, który wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości:

- 1) w przypadku budynków – jednej dwudziestej przeciętnego wynagrodzenia za każdy metr kwadratowy nielegalnie użytkowanej powierzchni;
- 2) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami – dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

§ 5. Uiszczenie kary administracyjnej nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.

Art. 165. Do kary administracyjnej i opłaty legalizacyjnej, w zakresie nieuregulowanym w Kodeksie, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749, z późn. zm.⁷⁾).

⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 848, 1101, 1342 i poz. 1529, z 2013 r. poz. 35, 985, 1027, 1036, 1145, 1149, 1289 i poz. 1313, z 2014 r. poz. 183, 567, 915, 1171, 1215, 1328 i poz. 1644 oraz z 2015 r. poz. 211 i 251.

DZIAŁ IX

WYROBY BUDOWLANE

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

Art. 166. § 1. Wyrób budowlany objęty normą zharmonizowaną lub zgodny z wydaną dla niego europejską oceną techniczną, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym wyłącznie zgodnie z rozporządzeniem nr 305/2011.

§ 2. Wzór oznakowania CE określa załącznik II do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 765/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. ustanawiającego wymagania w zakresie akredytacji i nadzoru rynku odnoszące się do warunków wprowadzania produktów do obrotu i uchylającego rozporządzenie EWG nr 339/93 (Dz. Urz. UE L 218 z 13.08.2008, str. 30).

Art. 167. Wyrób budowlany nieobjęty normą zharmonizowaną, dla której zakończył się okres koegzystencji, o którym mowa w art. 17 ust. 5 rozporządzenia nr 305/2011, i dla którego nie została wydana europejska ocena techniczna, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym, jeżeli został oznakowany znakiem budowlanym.

Art. 168. § 1. Wyrób budowlany nieobjęty zakresem przedmiotowym zharmonizowanych specyfikacji technicznych, o których mowa w art. 2 pkt 10 rozporządzenia nr 305/2011, może być udostępniany na rynku krajowym, jeżeli został legalnie wprowadzony do obrotu w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz w Turcji, a jego właściwości użytkowe umożliwiają spełnienie podstawowych wymagań przez obiekty budowlane zaprojektowane i budowane w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

§ 2. Wraz z wyrobem budowlanym udostępnianym na rynku krajowym dostarcza się informacje o jego właściwościach użytkowych oznaczonych zgodnie z przepisami państwa, w którym wyrób budowlany został wprowadzony do obrotu, instrukcje stosowania, instrukcje obsługi oraz informacje dotyczące zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa, jakie ten wyrób stwarza podczas stosowania i użytkowania.

Art. 169. Do wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 168 § 1, przepisy art. 185-189 i art. 191-193 stosuje się odpowiednio.

Art. 170. § 1. Do akredytacji, autoryzacji i notyfikacji jednostek uczestniczących w procesie oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobów budowlanych wprowadzanych do obrotu i udostępnionych na rynku stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności.

§ 2. Ocena i monitorowanie jednostek notyfikowanych prowadzi Polskie Centrum Akredytacji.

Rozdział 2

Znak budowlany i krajowa deklaracja właściwości użytkowych

Art. 171. § 1. Oznakowanie znakiem budowlanym umieszcza się na wyrobie budowlanym, dla którego producent sporządził, na swoją wyłączną odpowiedzialność, krajową deklarację właściwości, zwaną dalej „krajową deklaracją”.

§ 2. Nie podlegają obowiązkowi znakowania znakiem budowlanym wyroby budowlane nieobjęte obowiązkiem sporządzania krajowej deklaracji właściwości użytkowych.

§ 3. Znak budowlany musi być zgodny ze wzorem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 175.

Art. 172. § 1. W krajowej deklaracji właściwości użytkowych deklaruje się właściwości użytkowe wyrobu budowlanego, stosując krajowe systemy oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobu budowlanego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 184.

§ 2. Właściwości użytkowe wyrobu budowlanego deklaruje się zgodnie z właściwą przedmiotowo Polską Normą wyrobu lub krajową oceną techniczną.

§ 3. Deklarując właściwości użytkowe wyrobu budowlanego należy je odnieść do tych zasadniczych charakterystyk, które mają wpływ na spełnienie podstawowych wymagań przez obiekty budowlane, zgodnie z zamierzonym zastosowaniem tego wyrobu.

§ 4. Informacje o właściwościach użytkowych wyrobu budowlanego w odniesieniu do zasadniczych charakterystyk tego wyrobu można podać wyłącznie, o ile zostały określone w krajowej deklaracji właściwości użytkowych.

Art. 173. § 1. Regionalny wyrób budowlany może być oznakowany znakiem budowlanym na wyłączną odpowiedzialność producenta.

§ 2. O uznaniu, że dany wyrób budowlany jest regionalnym wyrobem budowlanym, orzeka, w drodze decyzji, na wniosek producenta, właściwy wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

§ 3. Oznakowanie znakiem budowlanym regionalnego wyrobu budowlanego jest dopuszczalne wyłącznie po:

- 1) uzyskaniu decyzji, o której mowa w § 2, oraz
- 2) wydaniu, przez producenta, na jego wyłączną odpowiedzialność, oświadczenia, że wyrób budowlany:
 - a) został wytworzony tradycyjnie na określonym terenie przy użyciu metod sprawdzonych w wieloletniej praktyce,
 - b) jest przeznaczony do lokalnego stosowania i
 - c) nadaje się do stosowania zgodnie z przeznaczeniem.

Art. 174. § 1. Z każdym wyrobem budowlanym udostępnianym na rynku krajowym kopię krajowej deklaracji dostarcza się lub udostępnia odbiorcy w postaci papierowej lub elektronicznej.

§ 2. Wraz z krajową deklaracją dostarcza się lub udostępnia kartę charakterystyki lub informacje o substancjach zawartych w wyrobie budowlanym, o których mowa odpowiednio w art. 31 lub art. 33 rozporządzenia REACH.

Art. 175. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz krajowe systemy oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobów budowlanych, biorąc pod uwagę Załącznik V do rozporządzenia nr 305/2011 oraz art. 36 i art. 37 tego rozporządzenia;
- 2) grupy wyrobów budowlanych objętych obowiązkiem sporządzania krajowej deklaracji oraz właściwe dla tych grup krajowe systemy oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobów budowlanych, biorąc pod uwagę Tabelę 1 Załącznika IV do rozporządzenia nr 305/2011 oraz inne wyroby budowlane o szczególnym znaczeniu dla spełniania podstawowych wymagań przez obiekty budowlane, a także wpływ wyrobu budowlanego lub grupy wyrobów budowlanych na spełnienie podstawowych wymagań przez obiekt budowlany, w którym te wyroby są stosowane, oraz ustalenia Komisji

Europejskiej dotyczące systemów oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych dla poszczególnych grup wyrobów budowlanych i ich zastosowań;

- 3) wzór i treść krajowej deklaracji oraz sposób jej dostarczania lub udostępniania odbiorcy, biorąc pod uwagę zawartość deklaracji właściwości użytkowych oraz zasady jej dostarczania określone w art. 6 oraz w art. 7 rozporządzenia nr 305/2011;
- 4) sposób znakowania wyrobów budowlanych znakiem budowlanym oraz zakres informacji towarzyszących temu znakowi, biorąc pod uwagę zasady i warunki umieszczania oznakowania CE określone w rozporządzeniu nr 305/2011;
- 5) wzór znaku budowlanego.

Rozdział 3

Obowiązki producentów w zakresie wyrobów budowlanych znakowanych znakiem budowlanym

Art. 176. Producent sporządza:

- 1) krajową deklarację;
- 2) dokumentację techniczną zawierającą istotne elementy związane z wymaganym krajowym systemem oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobu budowlanego.

Art. 177. § 1. Producent umieszcza na wyrobie budowlanym lub jego etykiecie:

- 1) znak budowlany;
- 2) informacje towarzyszące, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 175;
- 3) dodatkową informację umożliwiającą identyfikację wyrobu budowlanego.

§ 2. W przypadku gdy wielkość lub charakter wyrobu budowlanego uniemożliwiają umieszczenie na nim informacji, o których mowa w § 1, informacje te producent umieszcza na opakowaniu lub w dokumentach towarzyszących temu wyrobowi.

§ 3. Przez umieszczenie lub zlecenie umieszczenia znaku budowlanego na wyrobie budowlanym producent ponosi odpowiedzialność za zgodność tego wyrobu z deklarowanymi właściwościami użytkowymi, wymaganiami określonymi w niniejszym Kodeksie oraz w przepisach odrębnych, mającymi zastosowanie do tego wyrobu.

Art. 178. Producent wraz z wyrobem budowlanym udostępnianym na rynku krajowym dostarcza lub udostępnia:

- 1) dokumenty, o których mowa w art. 174 § 1 i 3;
- 2) w stosownych przypadkach:

- a) instrukcję stosowania,
- b) instrukcję obsługi,
- c) informacje dotyczące zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa, jakie wyrób budowlany stwarza podczas stosowania i użytkowania.

Art. 179. Informacje, dokumenty i instrukcje, o których mowa w art. 177 i art. 178, sporządza się w języku polskim.

Art. 180. Producent w odniesieniu do wprowadzonych do obrotu wyrobów budowlanych:

- 1) prowadzi ewidencję:
 - a) skarg,
 - b) wyrobów budowlanych niespełniających wymagań określonych w Kodeksie,
 - c) wyrobów budowlanych wycofanych z obrotu lub z użytkowania;
- 2) informuje sprzedawców o wyrobach budowlanych wycofanych z obrotu lub z użytkowania.

Art. 181. Producent stosuje procedury zapewniające utrzymanie przy produkcji wyrobu budowlanego deklarowanych właściwości użytkowych, w tym w uzasadnionych przypadkach, prowadzi badania próbek wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym.

Art. 182. Producent przechowuje krajową deklarację właściwości użytkowych oraz związaną z nią dokumentację techniczną przez okres co najmniej 10 lat od dnia wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego.

Rozdział 4

Wyznaczanie upoważnionych przedstawicieli producentów w zakresie wyrobów budowlanych znakowanych znakiem budowlanym

Art. 183. § 1. Producent może wyznaczyć, w formie pisemnej, upoważnionego przedstawiciela mającego siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2. W przypadku gdy producent ma siedzibę poza terytorium Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym – lub Turcji, wyznacza upoważnionego przedstawiciela, o którym mowa w § 1.

Art. 184. § 1. Zakres udzielonego pełnomocnictwa powinien umożliwić upoważnionemu przedstawicielowi wykonywanie co najmniej następujących zadań:

- 1) przechowywanie krajowej deklaracji i dokumentacji technicznej do dyspozycji organu nadzoru budowlanego przez okres co najmniej 10 lat od dnia wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego;
- 2) na uzasadnione żądanie organu nadzoru budowlanego – dostarczanie organowi informacji i dokumentacji, niezbędnych do wykazania zgodności danego wyrobu budowlanego z deklaracją właściwości użytkowych i z innymi mającymi zastosowanie wymaganiami określonymi w Kodeksie;
- 3) na żądanie organ nadzoru budowlanego – współpracę z organem w działaniach podjętych w celu usunięcia zagrożeń, jakie stwarzają wyroby budowlane objęte udzielonym pełnomocnictwem.

§ 2. Zakres udzielonego pełnomocnictwa nie może obejmować sporządzania dokumentacji technicznej.

Rozdział 5

Obowiązki importerów w zakresie wyrobów budowlanych znakowanych znakiem budowlanym

Art. 185. Importer wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 167 i 168, może wprowadzić do obrotu lub udostępniać na rynku krajowym wyłącznie wyroby budowlane, które spełniają wymagania określone w Kodeksie.

Art. 186. Importer zapewnia, aby w czasie, gdy ponosi on odpowiedzialność za wyrób budowlany, warunki jego przechowywania lub transportu nie wpływały niekorzystnie na jego zgodność z krajową deklaracją i z innymi wymaganiami określonymi w Kodeksie.

Art. 187. § 1. Importer umieszcza na wyrobie budowlanym swoją nazwę lub zastrzeżony znak towarowy oraz swój adres kontaktowy.

§ 2. W przypadku, gdy wielkość lub charakter wyrobu budowlanego uniemożliwiają umieszczenie na nim informacji, o których mowa w § 1, importer umieszcza wymagane informacje na opakowaniu lub w dokumentach towarzyszących temu wyrobowi.

Art. 188. Importer przechowuje kopię krajowej deklaracji przez okres co najmniej 10 lat od dnia wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego i zapewnia przez ten okres udostępnianie organowi nadzoru budowlanego, na jego żądanie, dokumentacji technicznej.

Art. 189. Na żądanie organu nadzoru budowlanego importer współpracuje z tym organem w działaniach, które organ podejmuje w celu usunięcia zagrożeń, jakie stwarzają wyroby budowlane udostępniane przez niego na rynku krajowym.

Art. 190. Przepisy art. 178-180 stosuje się odpowiednio do importera.

Rozdział 6

Obowiązki sprzedawców w zakresie wyrobów budowlanych znakowanych znakiem budowlanym

Art. 191. Sprzedawca może udostępnić na rynku krajowym wyroby budowlane, o których mowa w art. 167, jeżeli są one oznakowane znakiem budowlanym i towarzyszą im dokumenty, informacje i instrukcje, o których mowa w art. 177 i art. 178.

Art. 192. Sprzedawca zapewnia, aby w czasie, gdy ponosi on odpowiedzialność za wyrób budowlany, warunki jego przechowywania lub transportu nie wpływały niekorzystnie na jego zgodność z krajową deklaracją i z innymi wymaganiami określonymi w Kodeksie.

Art. 193. Na żądanie organu nadzoru budowlanego sprzedawca współpracuje z tym organem w działaniach, które organ podejmuje w celu usunięcia zagrożeń, jakie stwarzają wyroby budowlane udostępniane przez niego na rynku krajowym.

Rozdział 7

Krajowa ocena techniczna

Art. 194. Krajową ocenę techniczną wydaje się dla wyrobu budowlanego:

- 1) nieobjętego zakresem przedmiotowym Polskiej Normy wyrobu, albo
- 2) jeżeli w odniesieniu do co najmniej jednej zasadniczej charakterystyki wyrobu budowlanego metoda oceny przewidziana w Polskiej Normie wyrobu nie jest właściwa, albo
- 3) jeżeli Polska Norma wyrobu nie przewiduje metody oceny w odniesieniu do co najmniej jednej zasadniczej charakterystyki wyrobu budowlanego.

Art. 195. Krajowe oceny techniczne są wydawane, zmieniane, przedłużane i uchylane na wniosek producenta przez:

- 1) jednostki oceny technicznej, o których mowa w art. 205 § 1 lub
 - 2) krajowe jednostki oceny technicznej, o których mowa w art. 209 § 1
- zgodnie z zakresem ich właściwości.

Art. 196. § 1. Krajową ocenę techniczną wydaje się, zmienia i przedłuża po przeprowadzeniu postępowania w sprawie wydania krajowej oceny technicznej na podstawie oceny właściwości użytkowych wyrobu budowlanego i przewidywanej trwałości zidentyfikowanego wyrobu budowlanego, uwzględniając w tej ocenie mające zastosowanie przepisy, w tym przepisy techniczno-budowlane, oraz zasady wiedzy technicznej.

§ 2. Właściwości użytkowe wyrobu budowlanego i przewidywaną trwałość zidentyfikowanego wyrobu budowlanego potwierdza się – w zależności od potrzeb – badaniami i obliczeniami z uwzględnieniem zharmonizowanych metod badań i obliczeń, oględzinami, opiniami ekspertów lub innymi dokumentami.

§ 3. Postępowanie, o którym mowa w § 1, obejmuje w szczególności:

- 1) przeprowadzenie analizy ryzyka przez określenie możliwych zagrożeń i korzyści związanych ze stosowaniem ocenianego wyrobu budowlanego przy wykonywaniu robót budowlanych;
- 2) ustalenie, na podstawie analizy ryzyka, kryteriów technicznych do oceny właściwości użytkowych wyrobu budowlanego w odniesieniu do zasadniczych charakterystyk wynikających z przepisów techniczno-budowlanych i zasad wiedzy technicznej;
- 3) określenie metod oceny wyrobu budowlanego przez zaprojektowanie i walidację odpowiednich metod badań i obliczeń do oceny właściwości użytkowych odnoszących się do zasadniczych charakterystyk, z uwzględnieniem aktualnego stanu wiedzy technicznej;
- 4) określenie, na podstawie analizy i oceny procesu produkcyjnego wyrobu budowlanego, wymagań w odniesieniu do zakładowej kontroli produkcji w celu zapewnienia stałości właściwości użytkowych wyrobu budowlanego w procesie produkcyjnym tego wyrobu.

§ 4. Wydanie krajowej oceny technicznej, jej zmiana lub przedłużenie terminu ważności następuje na koszt wnioskodawcy. Odpłatność za te czynności określa się na podstawie iloczynu stawki godzinowej i liczby godzin pracy wykonanej w ramach tych czynności. Wysokość stawki godzinowej nie może być wyższa niż 120 zł.

Art. 197. § 1. Krajowa ocena techniczna obowiązuje od dnia jej wydania.

§ 2. Krajową ocenę techniczną wydaje się na okres 5 lat. Okres ten może być przedłużany na kolejne okresy nie dłuższe niż 5 lat.

Art. 198. Krajową ocenę techniczną uchyla jednostka, która ją wydała, z własnej inicjatywy albo na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego z udziałem wnioskodawcy w przypadku:

- 1) niepotwierdzenia w trakcie stosowania wyrobu budowlanego pozytywnej oceny jego właściwości użytkowych w odniesieniu do zasadniczych charakterystyk, określonych w wydanej krajowej ocenie technicznej;
- 2) dokonania zmiany przepisów w tym zakresie.

Art. 199. Jednostki, o których mowa w art. 195:

- 1) prowadzą wykaz wydanych i wykaz uchylonych krajowych ocen technicznych;
- 2) przekazują niezwłocznie Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego informację o wydanej oraz uchylonej krajowej ocenie technicznej, która zawiera:
 - a) numer krajowej oceny technicznej,
 - b) nazwę wyrobu budowlanego,
 - c) określenie wnioskodawcy,
 - d) określenie rodzaju wyrobu budowlanego, jego typu i zamierzonego zastosowania,
 - e) wskazanie okresu ważności krajowej oceny technicznej lub datę jej uchylecia.

Art. 200. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wzór wniosku o wydanie krajowej oceny technicznej;
- 2) tryb wydawania, zmiany lub przedłużenia terminu ważności krajowej oceny technicznej;
- 3) zawartość krajowej oceny technicznej;
- 4) sposób ustalania liczby godzin pracy niezbędnych do wydania, zmiany lub przedłużenia terminu ważności krajowej oceny technicznej;
- 5) sposób prowadzenia wykazu wydanych i wykazu uchylonych krajowych ocen technicznych oraz zakres umieszczonych w nich danych.

§ 2. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w § 1, zapewnia się, aby:

- 1) wzór wniosku o wydanie krajowej oceny technicznej zawierał w szczególności określenie i adres wnioskodawcy oraz miejsce produkcji wyrobu budowlanego, nazwę techniczną i nazwę handlową, opis techniczny wyrobu budowlanego, określenie zamierzonego zastosowania lub zastosowań wyrobu budowlanego, dane dotyczące właściwości użytkowych wyrobu budowlanego;

- 2) zawartość krajowej oceny technicznej zapewniała podstawę do określenia przez producenta właściwości użytkowych wyrobu budowlanego w odniesieniu do zasadniczych charakterystyk;
- 3) sposób ustalania liczby godzin pracy niezbędnych do wydania, zmiany lub przedłużenia terminu ważności krajowej oceny technicznej odnosił się do rzeczywistej liczby godzin pracy potrzebnych do wykonania tych czynności;
- 4) postępowanie w sprawie wydania, zmiany lub przedłużenia prowadzone było w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla wnioskodawcy oraz uwzględniało innowacyjność wyrobu budowlanego objętego krajową oceną techniczną oraz podstawy naukowe i wiedzę praktyczną związaną z oceną właściwości użytkowych wyrobu budowlanego;
- 5) prowadzone wykazy zapewniały jednolitą informację o wydanych i uchylonych krajowych ocenach technicznych.

Rozdział 8

Wyroby budowlane dopuszczone do jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym

Art. 201. § 1. Dopuszczone do jednostkowego zastosowania w obiekcie budowlanym są wyroby budowlane:

- 1) wykonane według indywidualnej dokumentacji technicznej oraz
- 2) dla których wydano oświadczenie, że zapewniono zgodność wyrobu budowlanego z indywidualną dokumentacją techniczną oraz z przepisami.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do wyrobów oznakowanych znakiem CE.

Art. 202. § 1. Projektant obiektu budowlanego, w którym ma być zastosowany wyrób budowlany przeznaczony do jednostkowego zastosowania, sporządza lub uzgadnia indywidualną dokumentację techniczną, o której mowa w art. 201 § 1 pkt 1.

§ 2. Indywidualna dokumentacja techniczna powinna zawierać opis rozwiązania konstrukcyjnego, charakterystykę materiałową i informację dotyczącą projektowanych właściwości użytkowych wyrobu budowlanego oraz określać warunki jego zastosowania w danym obiekcie budowlanym, a także, w miarę potrzeb, instrukcję obsługi i eksploatacji.

Art. 203. § 1. Producent wyrobu budowlanego przeznaczonego do jednostkowego zastosowania sporządza oświadczenie, o którym mowa w art. 201 § 1 pkt 2.

§ 2. Oświadczenie, o którym mowa w art. 201 § 1 pkt 2, powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres wydającego oświadczenie;

- 2) nazwę wyrobu budowlanego i miejsce jego wytworzenia;
- 3) identyfikację dokumentacji technicznej;
- 4) stwierdzenie zgodności wyrobu budowlanego z dokumentacją techniczną oraz przepisami;
- 5) adres obiektu budowlanego (budowy), w którym wyrób budowlany ma być zastosowany;
- 6) miejsce i datę wydania oraz podpis wydającego oświadczenie.

Rozdział 9

Jednostki oceny technicznej (JOT) i krajowe jednostki oceny technicznej

Art. 204. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa prowadzi i zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej wykaz jednostek oceny techniczne (JOT) i krajowych jednostek oceny technicznej.

Art. 205. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wyznacza, w drodze decyzji, jednostki oceny technicznej (JOT), o których mowa w art. 29 rozporządzenia nr 305/2011, upoważnione do wydawania europejskich ocen technicznych dla grup wyrobów budowlanych wymienionych w Załączniku IV Tabela 1 do tego rozporządzenia.

§ 2. Decyzja, o której mowa w § 1, jest wydawana na wniosek instytutu badawczego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (Dz. U. Nr 96, poz. 618, z późn. zm.⁸⁾) spełniającego wymagania dla jednostek oceny technicznej, określone w Załączniku IV Tabela 2 do rozporządzenia nr 305/2011.

§ 3. Jednostka oceny technicznej jest uprawniona do wydawania krajowej oceny technicznej, w zakresie swojej właściwości.

§ 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa monitoruje działania i kompetencje wyznaczonych jednostek, w tym spełnienie obowiązku określonego w art. 30 ust. 2 rozporządzenia nr 305/2011.

⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 112, poz. 654 i Nr 185, poz. 1092, z 2014 r. poz. 1198 oraz z 2015 r. poz. 249.

Art. 206. § 1. Wniosek, o którym mowa w art. 205 § 2, zawiera:

- 1) oznaczenie instytutu badawczego składającego wniosek, jego siedzibę i adres;
- 2) określenie zakresu przedmiotowego wniosku poprzez wskazanie grup wyrobów budowlanych wymienionych w załączniku IV Tabela 1 do rozporządzenia nr 305/2011.

§ 2. Do wniosku dołącza się informacje i dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań, o których mowa w art. 205 § 2, stosownie do zakresu przedmiotowego wniosku.

Art. 207. Decyzja, o której mowa w art. 205 § 1, określa w szczególności:

- 1) oznaczenie jednostki oceny technicznej oraz siedzibę i adres tej jednostki;
- 2) zakres właściwości jednostki oceny technicznej poprzez wskazanie grup wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 205 § 1.

Art. 208. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze decyzji, ogranicza zakres właściwości albo uchyla decyzję, o której mowa w art. 205 § 1, w przypadku stwierdzenia, że jednostka oceny technicznej przestała spełniać wymagania, o których mowa w art. 205 § 2.

Art. 209. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mając na uwadze konieczność zapewnienia wydawania krajowych ocen technicznych dla wyrobów budowlanych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 175, wyznacza, w drodze decyzji, krajowe jednostki oceny technicznej, upoważnione do wydawania krajowych ocen technicznych.

§ 2. Decyzję, o której mowa w § 1, wydaje się na wniosek instytutu badawczego w rozumieniu ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych, jeżeli:

- 1) spełnia wymagania dotyczące jednostek do spraw oceny technicznej określone w Tabeli 2 Załącznika IV do rozporządzenia nr 305/2011 oraz
- 2) wykazuje się znajomością Polskich Norm wyrobów w zakresie wnioskowanej właściwości oraz metod badań i obliczeń dla wyrobów budowlanych.

§ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa monitoruje działania i kompetencje wyznaczonych jednostek.

Art. 210. § 1. Wniosek, o którym mowa w art. 209 § 2, zawiera:

- 1) oznaczenie instytutu badawczego składającego wniosek, jego siedzibę i adres;

- 2) określenie zakresu przedmiotowego wniosku przez wskazanie wyrobów budowlanych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 175.

§ 2. Do wniosku dołącza się oświadczenie o spełnieniu wymagań określonych dla krajowej jednostki oceny technicznej oraz dokumenty potwierdzające spełnienie tych wymagań.

Art. 211. Decyzja, o której mowa w art. 209 § 1, zawiera w szczególności:

- 1) oznaczenie krajowej jednostki oceny technicznej, jej siedzibę i adres;
- 2) określenie zakresu właściwości przez wskazanie wyrobów budowlanych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 175.

Art. 212. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze decyzji, ogranicza zakres właściwości krajowej jednostki oceny technicznej albo uchyla decyzję, o której mowa w art. 209 § 1, w przypadku stwierdzenia, że jednostka przestała spełniać w części albo w całości wymagania niezbędne do uzyskania upoważnienia do wydawania krajowych ocen technicznych.

Rozdział 10

Rada Wyrobów Budowlanych

Art. 213. Organem opiniodawczo-doradczym Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego jest Rada Wyrobów Budowlanych.

Art. 214. § 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego:

- 1) powołuje i odwołuje członków Rady Wyrobów Budowlanych spośród osób:
 - a) rekomendowanych przez izby samorządów zawodowych architektów i inżynierów budownictwa, organizacje zrzeszające producentów wyrobów budowlanych oraz osób wskazanych przez jednostki oceny technicznej lub
 - b) dysponujących szczególną wiedzą techniczną, ekonomiczną lub prawną w sprawach wyrobów budowlanych;
- 2) powołuje przewodniczącego Rady spośród jej członków;
- 3) nadaje regulamin określający organizację i tryb działania Rady;
- 4) przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa roczne sprawozdanie z działalności Rady.

§ 2. W posiedzeniach Rady udział bierze przedstawiciel ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 3. Członkom Rady nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu udziału w pracach i w posiedzeniach Rady oraz zwrot kosztów przejazdu i noclegów.

Rozdział 11

Kontrola wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnionych na rynku krajowym

Art. 215. § 1. Do kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu i udostępnionych na rynku stosuje się odpowiednio przepisy art. 38-39b, art. 40l, art. 40m, art. 43a, art. 43b i art. 44 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności.

§ 2. Do kontroli działalności gospodarczej przedsiębiorcy, z wyłączeniem pobierania próbek wyrobu budowlanego, o którym mowa w art. 216, stosuje się przepisy rozdziału 5 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej.

Art. 216. § 1. Organ nadzoru budowlanego, na zasadach określonych w art. 256 § 2-9, w celu ustalenia czy wyrób budowlany posiada deklarowane właściwości użytkowe, może pobierać nieodpłatnie oraz zlecać badanie próbek wyrobów budowlanego:

- 1) znajdujących się u sprzedawcy;
- 2) składowanych na terenie budowy, jeżeli budowa jest prowadzona:
 - a) w ramach działalności gospodarczej inwestora lub obiekt budowlany jest wznoszony w celu wprowadzenia go do obrotu,
 - b) z wykorzystaniem środków publicznych.

§ 2. Wyniki badań próbek wyrobu budowlanego mogą stanowić podstawę wszczęcia kontroli.

Art. 217. Organ nadzoru budowlanego wszczyna kontrolę:

- 1) z urzędu;
- 2) z urzędu lub na wniosek Prezesa UOKiK – w przypadku wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 166.

Art. 218. Kontrolę prowadzi się jako kontrolę:

- 1) planową – zgodnie z planem kontroli;
- 2) doraźną.

Art. 219. § 1. Kontrola dotyczy wyłącznie wyrobu budowlanego, prawidłowości jego oznakowania, oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobu budowlanego oraz jego zamierzonego zastosowania.

§ 2. Kontrolę należy prowadzić, stosując najprostsze metody i w sposób najmniej uciążliwy dla kontrolowanego.

Art. 220. § 1. Kontrolę wyrobów budowlanych przeprowadza się w siedzibie kontrolowanego lub w miejscu wykonywania jego działalności, w czasie jej wykonywania oraz w obecności kontrolowanego lub osoby przez niego upoważnionej.

§ 2. W kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego, a dotyczącej wyrobów budowlanych, o których mowa w art. 166, może uczestniczyć pracownik Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, upoważniony przez Prezesa UOKIK, za zgodą organu prowadzącego kontrolę, lub przedstawiciel właściwego organu państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym oraz Turcji, do czynności którego stosuje się przepisy niniejszego rozdziału dotyczące kontrolującego.

§ 3. Kontrola lub poszczególne czynności kontrolne, za zgodą kontrolowanego, mogą być przeprowadzane również w siedzibie organu nadzoru budowlanego, jeżeli może to usprawnić prowadzenie kontroli.

§ 4. Kontrolujący jest uprawniony, za okazaniem odznaki służbowej, do wstępu na teren jednostki kontrolowanej, poruszania się po tym terenie oraz znajdujących się tam obiektach i pomieszczeniach.

§ 5. Do kontrolującego stosuje się przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujące w jednostce kontrolowanej.

Art. 221. § 1. Kontrolę prowadzą co najmniej dwie osoby.

§ 2. Czynności kontrolne są prowadzone po okazaniu kontrolowanemu albo osobie przez niego upoważnionej odznaki służbowej oraz doręczeniu upoważnienia do przeprowadzenia kontroli.

Art. 222. § 1. W związku z wykonywaniem czynności kontrolnych kontrolujący korzysta z ochrony przewidzianej w Kodeksie karnym dla funkcjonariuszy publicznych.

§ 2. Właściwy miejscowo komendant Policji jest obowiązany, na wniosek organu nadzoru budowlanego, do zapewnienia kontrolującemu pomocy Policji w trakcie wykonywania kontroli.

Art. 223. § 1. Kontrolowany oraz inne podmioty posiadające dowody lub informacje niezbędne do ustalenia, czy wyrób budowlany spełnia wymagania określone Kodeksem, są obowiązani do przekazania tych dowodów i udzielenia informacji na żądanie organu prowadzącego kontrolę.

§ 2. Żądanie, o którym mowa w § 1, powinno zawierać:

- 1) określenie rodzaju dowodów oraz rodzaju i zakresu informacji, którego dotyczy;
- 2) wskazanie celu żądania;
- 3) określenie terminu udostępnienia dowodów lub udzielenia informacji;
- 4) pouczenie o skutkach nieudostępnienia żądanych dowodów lub informacji albo udostępnienia dowodów lub informacji nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd.

Art. 224. § 1. W trakcie kontroli kontrolujący może żądać od kontrolowanego producenta albo importera przedstawienia:

- 1) deklaracji właściwości użytkowych lub krajowej deklaracji;
- 2) nazwy i adresu zakładu, w którym wyrób budowlany jest wytwarzany, a w przypadku wyrobów importowanych – nazwy i adresu producenta;
- 3) karty charakterystyki lub informacji o substancjach zawartych w wyrobie budowlanym, o których mowa odpowiednio w art. 31 lub art. 33 rozporządzenia REACH;
- 4) ogólnego opisu wyrobu budowlanego, schematów, instrukcji stosowania, instrukcji obsługi oraz informacji dotyczących zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa, jakie wyrób budowlany stwarza podczas stosowania i użytkowania.

§ 2. Kontrolujący może dodatkowo żądać od producenta dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 11 ust. 1 rozporządzenia nr 305/2011 oraz w art. 176 pkt 2, a w przypadku importera – wyznaczyć termin udostępnienia tej dokumentacji.

§ 3. W trakcie kontroli kontrolujący może żądać od kontrolowanego sprzedawcy:

- 1) wskazania nazwy i adresu producenta, importera lub sprzedawcy, od którego nabył wyrób budowlany;
- 2) dokumentów, instrukcji, informacji i opisów, o których mowa w § 1 pkt 1, 3 i 4.

§ 4. W przypadku gdy kontrolowany wyrób budowlany może stwarzać zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub środowiska, kontrolujący może żądać od kontrolowanego sprzedawcy, jeżeli producent lub importer ma siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przedstawienia, w wyznaczonym terminie, dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 11 ust. 1 rozporządzenia nr 305/2011 oraz w art. 176 pkt 2.

§ 5. W trakcie kontroli kontrolujący może ponadto:

- 1) badać dokumenty w zakresie objętym kontrolą oraz żądać od kontrolowanego sporządzenia ich kopii oraz tłumaczeń na język polski, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli;
- 2) dokonywać oględzin wyrobów budowlanych w zakresie objętym kontrolą;
- 3) legitymować osoby w celu stwierdzenia ich tożsamości, jeżeli jest to niezbędne na potrzeby kontroli;
- 4) żądać od kontrolowanego udzielenia w wyznaczonym terminie pisemnych lub ustnych wyjaśnień w sprawach objętych zakresem kontroli;
- 5) przesłuchiwać osoby w charakterze strony, świadka lub biegłego, jeżeli jest to niezbędne do wyczerpującego wyjaśnienia okoliczności sprawy;
- 6) zasięgać opinii biegłych, jeżeli jest to niezbędne na potrzeby kontroli;
- 7) zabezpieczać dowody, wyroby budowlane, pomieszczenia lub środki przewozowe;
- 8) pobierać nieodpłatnie próbki wyrobów budowlanych do badań.

§ 6. Kontrolowany jest obowiązany:

- 1) umożliwić kontrolującemu dokonanie czynności kontrolnych, o których mowa w § 5;
- 2) potwierdzić zgodność kopii dokumentów z oryginałami.

Art. 225. § 1. Informacje uzyskane przez kontrolującego w trakcie kontroli nie podlegają ujawnieniu, jeżeli przekazujący je wskaże przyczynę, z powodu której wnioskuje o ich nieujawnienie.

§ 2. Informacje uzyskane w trakcie kontroli, objęte tajemnicą producenta, importera lub sprzedawcy, rozumiane jako nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne oraz organizacyjne producenta, importera lub sprzedawcy bądź inne informacje, co do których producent, importer lub sprzedawca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich poufności, mogą być wykorzystane wyłącznie do celów, dla których zostały zgromadzone.

§ 3. Jeżeli zachodzi potrzeba ujawnienia informacji, o których mowa w §1 lub 2, oraz dowodów uzyskanych w trakcie kontroli, organ nadzoru budowlanego lub Prezes UOKiK - w przypadku wyrobów, o których mowa w art. 166, ujawni je w zakresie niezbędnym do wyjaśnienia podjętych rozstrzygnięć.

Art. 226. § 1. Wyniki kontroli kontrolujący dokumentuje w protokole kontroli.

§ 2. Kontrolujący jest obowiązany zapoznać kontrolowanego lub osobę przez niego upoważnioną, w której obecności przeprowadzono kontrolę, z treścią protokołu.

§ 3. Protokół podpisują kontrolujący oraz kontrolowany lub osoba przez niego upoważniona, w której obecności przeprowadzono kontrolę.

§ 4. Jeden egzemplarz protokołu przekazuje się, za pokwitowaniem, kontrolowanemu lub osobie przez niego upoważnionej, w której obecności przeprowadzono kontrolę, a drugi pozostawia się w aktach sprawy.

§ 5. W razie odmowy podpisania lub odbioru protokołu kontrolujący sporządzający protokół odnotowuje ten fakt w protokole, podając, jeżeli jest to możliwe, przyczynę odmowy.

§ 6. Kontrolowany może zgłosić uwagi bezpośrednio do protokołu kontroli lub wnieść je na piśmie, w terminie 7 dni od dnia przedstawienia protokołu do podpisu.

§ 7. Organ nadzoru budowlanego jest obowiązany ustosunkować się do uwag zgłoszonych do protokołu kontroli niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 8. O braku uwag do protokołu należy zrobić adnotację w protokole.

Art. 227. § 1. W przypadku dokonania oględzin lub przeprowadzenia innych dowodów kontrolujący sporządza odrębne protokoły.

§ 2. Do odrębnych protokołów stosuje się odpowiednio przepisy art. 226.

§ 3. O sporządzeniu odrębnego protokołu należy zrobić adnotację w protokole kontroli.

Art. 228. Kontrolujący mogą, z urzędu lub na wniosek kontrolowanego, prostować błędy pisarskie i rachunkowe bądź inne oczywiste pomyłki przez dokonanie adnotacji w protokole kontroli lub odrębnym protokole, o którym mowa w art. 227 § 1, opatrzonej datą i podpisem osoby dokonującej adnotacji.

Art. 229. § 1. Organ nadzoru budowlanego może, w drodze postanowienia, dokonać zabezpieczenia dowodów na czas niezbędny do realizacji zadań kontroli. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

§ 2. Zabezpieczeniu, o którym mowa w § 1, podlegają w szczególności dokumenty, informacje oraz wyroby budowlane, jeżeli stanowią lub mogą stanowić dowód nieprawidłowości stwierdzonych w toku kontroli.

§ 3. Organ nadzoru budowlanego, który wydał w I instancji postanowienie, o którym mowa w § 1, stwierdza jego wygaśnięcie, jeżeli ustały przyczyny powodujące konieczność zabezpieczenia dowodów.

Art. 230. Zabezpieczenia dowodów wykonuje się w odniesieniu do:

- 1) wyrobów budowlanych - przez opatrzenie plombami, pieczęciami lub innymi znakami urzędowymi oraz przekazanie ich do przechowania kontrolowanemu lub jego przedstawicielowi, z zastrzeżeniem pkt 2, albo przez ich przechowywanie w zabezpieczonym pomieszczeniu kontrolowanego lub organu nadzoru budowlanego, w warunkach właściwych dla poszczególnych rodzajów wyrobów budowlanych;
- 2) dokumentów, ewidencji, informacji i innych rzeczy niebędących wyrobami budowlanymi oraz wyrobów budowlanych, które mogą być dowodami w sprawach - przez:
 - a) oddanie na przechowanie w zamkniętym i zabezpieczonym pomieszczeniu kontrolowanemu lub osobie przez niego upoważnionej, w której obecności przeprowadzono kontrolę,
 - b) opieczętowanie lub nałożenie innych znaków urzędowych i oddanie na przechowanie osobom, o których mowa w lit. a,
 - c) złożenie na przechowanie w pomieszczeniu organu nadzoru budowlanego;
- 3) pomieszczeń - przez ich zamknięcie oraz nałożenie plomb, pieczęci lub innych znaków urzędowych;
- 4) produktów niebezpiecznych - przez ich umieszczenie w pomieszczeniach i w warunkach spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 5) środków przewozowych - przez opieczętowanie lub nałożenie innych znaków urzędowych.

Art. 231. § 1. Postanowienie dotyczące zabezpieczenia dowodów, o którym mowa w art. 229, powinno zawierać określenie terminu zabezpieczenia.

§ 2. Jeżeli jest to możliwe, termin zabezpieczenia wyrobów powinien być określany z uwzględnieniem terminów gwarancji oraz innych terminów określających ważność lub trwałość wyrobu budowlanego.

Art. 232. § 1. Organ nadzoru budowlanego może, w drodze postanowienia, dokonać zabezpieczenia wyrobu budowlanego przed dalszym przekazywaniem, jeżeli:

- 1) kontrolowany nie przedstawi deklaracji, informacji oraz dokumentacji technicznej, związanych z kontrolowanym wyrobem budowlanym, o których mowa w art. 224 § 1-4, albo
- 2) dokumenty wskazują, że wyrób budowlany może nie spełniać wymagań określonych Kodeksem, albo

- 3) dokonane przez kontrolującego oględziny wyrobu budowlanego wskazują, że wyrób budowlany może nie spełniać wymagań określonych Kodeksem, albo
- 4) posiadane przez organ (kontrolującego) dowody, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, wskazują, że właściwości użytkowe wyrobu są niezgodne z deklarowanymi.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1, przysługuje zażalenie.

§ 3. Postanowienie, o którym mowa w § 1, traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia kontrolowanemu.

§ 4. Organ nadzoru budowlanego, który wydał w pierwszej instancji postanowienie, o którym mowa w § 1, stwierdza, w drodze postanowienia, jego wygaśnięcie przed upływem 2 miesięcy od dnia doręczenia, jeżeli ustały przyczyny uzasadniające zabezpieczenie wyrobu budowlanego.

§ 5. Zabezpieczenia wyrobu budowlanego dokonuje się przez opieczętowanie oraz sporządzenie inwentaryzacji w formie protokołu. Przepis art. 230 stosuje się odpowiednio.

Art. 233. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób przygotowania kontroli, wzór upoważnienia do przeprowadzenia kontroli, wzory protokołów kontroli oraz oględzin, uwzględniając zakres i rodzaj przeprowadzanej kontroli oraz zapewniając możliwość identyfikacji organu kontroli i osób wykonujących czynności kontrolne oraz możliwość identyfikacji kontrolowanego i identyfikacji wyrobu budowlanego objętego kontrolą.

Art. 234. § 1. Organ nadzoru budowlanego może poddać wyrób budowlany, zabezpieczony zgodnie z art. 232, badaniom lub zlecić ich przeprowadzenie w zakresie wynikającym z dokumentów i dowodów określonych w art. 232 § 1, w celu ustalenia, czy posiada on deklarowane przez producenta właściwości użytkowe.

§ 2. W celu ustalenia, czy wyrób budowlany spełnia wymagania określone w Kodeksie, można pobierać próbki wyrobu budowlanego, w ilościach niezbędnych do przeprowadzenia badań.

§ 3. Pobranie próbki wyrobu budowlanego stwierdza się przez sporządzenie protokołu.

§ 4. Równocześnie z pobraniem próbki wyrobu budowlanego należy, z zastrzeżeniem § 6, pobrać i zabezpieczyć dodatkową próbkę kontrolną wyrobu budowlanego z tej samej partii w ilości odpowiadającej ilości pobranej do badań.

§ 5. Próbką kontrolną jest przechowywana przez kontrolowanego, do czasu jej zwolnienia przez organ nadzoru budowlanego, w warunkach uniemożliwiających zmianę jakości lub cech charakterystycznych wyrobu budowlanego.

§ 6. Próbkę kontrolną nie pobiera się, jeżeli:

- 1) pobranie próbki byłoby utrudnione z uwagi na wartość, rodzaj lub niewielką ilość wyrobu budowlanego;
- 2) przechowanie próbki w warunkach uniemożliwiających zmianę jakości lub cech charakterystycznych wyrobu budowlanego jest niemożliwe.

Art. 235. § 1. Organ nadzoru budowlanego może zlecić badanie pobranych próbek wyrobu budowlanego lub próbek kontrolnych akredytowanemu laboratorium albo – jeżeli żadne laboratorium nie posiada akredytacji w zakresie kontrolowanego wyrobu budowlanego – laboratorium właściwej przedmiotowo jednostki oceny technicznej lub laboratorium właściwej przedmiotowo krajowej jednostki oceny technicznej. Badanie próbki kontrolnej przeprowadza się na wniosek kontrolowanego.

§ 2. Po przeprowadzeniu badań sporządza się sprawozdanie z badań, które dołącza się do protokołu kontroli.

§ 3. Jeżeli przeprowadzone badania wykazały, że wyrób budowlany nie spełnia wymagań określonych niniejszą ustawą, kontrolowany jest obowiązany do uiszczenia opłaty stanowiącej równowartość kosztów przeprowadzonych badań. Do kosztów tych zalicza się koszty badań przeprowadzonych przez laboratoria, o których mowa w ust. 1, oraz koszty transportu i przechowywania próbki.

§ 4. Opłatę, o której mowa w §. 3, właściwy organ ustala, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Opłatę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia. W przypadku nieuiszczenia jej w terminie podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

§ 5. Opłata, o której mowa w § 3, stanowi dochód budżetu państwa.

§ 6. W przypadku gdy przeprowadzone badania wykazały, że wyrób budowlany spełnia wymagania określone niniejszą ustawą, koszty przeprowadzonych badań ponosi Skarb Państwa.

§ 7. Wyniki badań próbek, o których mowa w § 1, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego publikuje, w formie komunikatu, w Biuletynie Informacji Publicznej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.

Art. 236. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) sposób pobierania oraz badania próbki wyrobu budowlanego;
- 2) wzór protokołu pobrania próbki wyrobu budowlanego lub próbki kontrolnej;
- 3) sposób zabezpieczenia próbek wyrobu budowlanego i próbek kontrolnych;
- 4) wzór sprawozdania z badań;
- 5) sposób postępowania z pozostałościami po próbkach;
- 6) sposób ustalania, uiszczania i zwrotu opłaty, o której mowa w art. 235 § 3.

§ 2. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w § 1, należy uwzględnić, że sposób pobierania próbki nie może stanowić nadmiernego utrudnienia dla kontrolowanego, sposób zabezpieczenia próbki powinien zapewnić jej ochronę przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, a koszty badań powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom pobrania, badania, transportu i przechowywania próbki.

Rozdział 12

Postępowania dotyczące wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnionych na rynku krajowym

Art. 237. Postępowanie w sprawie wyrobów budowlanych niespełniających wymagań określonych w Kodeksie wszczyna się z urzędu, na podstawie ustaleń kontroli. Do postępowania stosuje się odpowiednio art. 224.

Art. 238. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w wyniku kontroli u sprzedawcy, w przypadku stwierdzenia, że wyrób budowlany nie spełnia wymagań określonych w Kodeksie, wydaje:

- 1) postanowienie zakazujące dalszego udostępniania wyrobu budowlanego przez sprzedawcę, wyznaczając termin usunięcia określonych nieprawidłowości, albo
- 2) decyzję zakazującą dalszego udostępniania wyrobu budowlanego przez sprzedawcę oraz decyzję nakazującą wycofanie z obrotu tego wyrobu przez producenta lub importera, albo
- 3) decyzję nakazującą wycofanie z obrotu wyrobu budowlanego przez sprzedawcę, jeżeli producent lub importer ma siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1 pkt 1, przysługuje zażalenie.

§ 3. W przypadku nieusunięcia w terminie nieprawidłowości określonych w postanowieniu, o którym mowa w § 1 pkt 1, organ nadzoru budowlanego zakazuje, w drodze decyzji, obrotu wyrobem budowlanym.

§ 4. Decyzje, o których mowa w § 1 i 3, podlegają natychmiastowemu wykonaniu.

§ 5. Decyzje, o których mowa w § 1 pkt 2 i § 3, przekazuje się niezwłocznie organowi nadzoru budowlanego właściwemu ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania producenta lub importera wyrobu budowlanego, stanowiącego przedmiot decyzji. Organ ten jest obowiązany do przeprowadzenia niezwłocznie kontroli tego wyrobu u producenta lub importera.

Art. 239. § 1. Organ nadzoru budowlanego, w wyniku kontroli u producenta albo importera, w przypadku stwierdzenia, że wyrób budowlany nie spełnia wymagań określonych w Kodeksie, wydaje:

- 1) postanowienie zakazujące dalszego udostępniania wyrobu budowlanego, wyznaczając termin usunięcia określonych nieprawidłowości, albo
- 2) decyzję nakazującą wycofanie z obrotu wyrobu budowlanego, albo
- 3) decyzję nakazującą ograniczenie udostępniania wyrobu budowlanego użytkownikowi, konsumentowi i sprzedawcy.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1 pkt 1, przysługuje zażalenie.

§ 3. W przypadku nieusunięcia w terminie nieprawidłowości określonych w postanowieniu, o którym mowa w § 1 pkt 1, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, wycofanie z obrotu wyrobu budowlanego.

§ 4. Decyzje, o których mowa w § 1 i 3, podlegają natychmiastowemu wykonaniu.

Art. 240. § 1. W decyzjach nakazujących wycofanie z obrotu wyrobu budowlanego, o których mowa w art. 238 § 1 pkt 2 i art. 239 § 1 pkt 2, organ nadzoru budowlanego może nakazać producentowi, importerowi lub sprzedawcy odkupienie wyrobu budowlanego na żądanie osób, które faktycznie nim władają.

§ 2. W decyzjach, o których mowa w § 1, organ nadzoru budowlanego może nakazać powiadomienie przez stronę postępowania konsumentów lub użytkowników wyrobu budowlanego o stwierdzonych niezgodnościach z wymaganiami określonymi w Kodeksie, określając termin i sposób ich powiadomienia.

§ 3. W przypadku wydania decyzji stwierdzającej, że wyrób budowlany nie spełnia wymagań określonych w Kodeksie, organ nadzoru budowlanego może nakazać, w drodze

decyzji, zniszczenie wyrobu budowlanego na koszt producenta, importera lub sprzedawcy, jeżeli producent lub importer mają siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile w inny sposób nie można usunąć zagrożeń spowodowanych przez ten wyrób.

§ 4. Postanowienia i decyzje, o których mowa w art. 238 i art. 239, wydaje się w zależności od rodzaju stwierdzonych niezgodności wyrobu budowlanego z wymaganiami określonymi w Kodeksie oraz od stopnia zagrożenia powodowanego przez wyrób budowlany, mając na celu, w szczególności, zapobieżenie powstaniu zagrożenia lub usunięcie już istniejącego oraz zapewnienie bezpieczeństwa, zdrowia i życia użytkowników obiektów budowlanych, a także ochronę środowiska.

§ 5. W przypadku stwierdzenia niezgodności, o których mowa w art. 59 rozporządzenia nr 305/2011, albo w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w oznakowaniu znakiem budowlanym, braku oznakowania znakiem budowlanym, braku krajowej deklaracji lub jej nieprawidłowego sporządzenia oraz w przypadku, gdy dokumentacja techniczna jest niekompletna lub niedostępna u kontrolowanego, organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie, o którym mowa w art. 238 § 1 pkt 1 albo w art. 239 § 1 pkt 1, wyznaczając termin usunięcia nieprawidłowości.

Art. 241. W przypadku gdy po wydaniu decyzji, o których mowa w art. 238 § 1 pkt 2 i 3 i § 3 oraz w art. 239 § 1 pkt 2 i § 3, niezgodności wyrobu budowlanego z wymaganiami określonymi w Kodeksie zostały usunięte lub wyrób budowlany został wycofany z obrotu, organ nadzoru budowlanego na wniosek producenta, importera lub sprzedawcy, w drodze decyzji, stwierdza:

- 1) usunięcie niezgodności wyrobu budowlanego z wymaganiami określonymi w Kodeksie albo
- 2) wycofanie z obrotu wyrobu budowlanego.

Art. 242. § 1. Stronami w postępowaniu administracyjnym są: producent, importer lub sprzedawca wyrobu budowlanego.

§ 2. Organizacja społeczna może występować z żądaniem dopuszczenia do udziału w postępowaniu administracyjnym tylko w przypadku, gdy strona postępowania jest członkiem tej organizacji. Przepisów art. 31 § 1, 4 i 5 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się w postępowaniach prowadzonych na podstawie Kodeksu.

DZIAŁ X

Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie i przepisy karne

Rozdział 1

Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie

Art. 243. Odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które:

- 1) dopuściły się występków lub wykroczeń, określonych ustawą;
- 2) zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- 3) wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne;
- 4) nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki;
- 5) uchylają się od podjęcia nadzoru projektowego lub wykonują niedbale obowiązki wynikające z pełnienia tego nadzoru.

Art. 244. § 1. Popęlnienie czynów powodujących odpowiedzialność zawodową w budownictwie jest zagrożone następującymi karami:

- 1) upomnieniem;
- 2) upomnieniem z jednoczesnym nałożeniem obowiązku złożenia, w wyznaczonym terminie, egzaminu, o którym mowa w art. 48;
- 3) zakazem wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, na okres od roku do 5 lat, połączonym z obowiązkiem złożenia, w wyznaczonym terminie, egzaminu, o którym mowa w art. 48.

§ 2. Przy nakładaniu kary należy uwzględnić dotychczasową karalność z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.

§ 3. O zakazie wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie orzeka się w przypadku znacznego społecznego niebezpieczeństwa czynu.

§ 4. Zakaz wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie może być orzeczony również w stosunku do osoby, która:

- 1) pomimo dwukrotnego upomnienia ponownie dopuściła się czynu, powodującego odpowiedzialność zawodową;
- 2) uchyla się od złożenia nakazanego egzaminu.

§ 5. Zakaz wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie określa się w latach i miesiącach. Kara biegnie od dnia, w którym decyzja o ukaraniu stała się ostateczna.

§ 6. Osobie ukaranej z jednoczesnym nałożeniem obowiązku złożenia egzaminu, która w wyznaczonym terminie egzaminu nie zdała, wyznacza się termin dodatkowy, nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 6 miesięcy. W przypadku nieuzyskania oceny pozytywnej w terminie dodatkowym, stwierdza się utratę uprawnień do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie.

Art. 245. § 1. W sprawach odpowiedzialności zawodowej w budownictwie orzekają organy samorządu zawodowego.

§ 2. Właściwość organów samorządu zawodowego w sprawach odpowiedzialności zawodowej w budownictwie regulują przepisy o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa.

Art. 246. Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej obejmuje:

- 1) postępowanie wyjaśniające;
- 2) postępowanie przed sądem dyscyplinarnym;
- 3) postępowanie wykonawcze.

Art. 247. § 1. Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie wszczyna się z urzędu lub na wniosek organu nadzoru budowlanego, właściwego dla miejsca popełnienia czynu lub stwierdzającego popełnienie czynu, złożony po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego.

§ 2. Wniosek, o którym mowa w § 1, powinien zawierać określenie zarzucanego czynu, uzasadnienie faktyczne i prawne oraz wskazanie dowodów.

§ 3. Wniosek, o którym mowa w § 1, może złożyć w zakresie swojej właściwości organ samorządu zawodowego.

Art. 248. Stronami w postępowaniu w sprawie odpowiedzialności zawodowej są:

- 1) oskarżyciel;
- 2) obwiniony;
- 3) pokrzywdzony.

Art. 249. Do postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej stosuje się odpowiednio art. 53 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946) oraz przepisy wydane na podstawie art. 56 tej ustawy.

Art. 250. § 1. Prawomocne orzeczenie o ukaraniu w trybie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie przesyła się do wiadomości:

- 1) jednostce organizacyjnej zatrudniającej osobę ukaraną;
- 2) właściwemu stowarzyszeniu;
- 3) organowi, który wydał ukaranemu uprawnienia do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie.

§ 2. Informacja o karze z tytułu odpowiedzialności zawodowej, orzeczonej decyzją, o której mowa w ust. 1, podlega wpisowi do centralnym rejestrze osób ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Art. 251. Nie można wszcząć postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie po upływie 12 miesięcy od dnia powzięcia przez organy nadzoru budowlanego lub organy samorządu zawodowego wiadomości o popełnieniu czynu, powodującego tę odpowiedzialność i nie później niż po upływie 10 lat od dnia zakończenia robót budowlanych albo zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

Art. 252. § 1. Organ, który orzekał w I instancji o odpowiedzialności zawodowej w budownictwie, na wniosek ukaranego, orzeka o zatarciu kary, jeżeli ukarany:

- 1) wykonywał samodzielną funkcję techniczną w budownictwie przez okres:
 - a) 2 lat - w przypadku kary określonej w art. 244 § 1 pkt 1,
 - b) 3 lat - od złożenia egzaminu - w przypadku kary określonej w art. 244 § 1 pkt 2,
 - c) 5 lat - po przywróceniu prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie - w przypadku kary określonej w art. 244 § 1 pkt 3;
- 2) w okresach, o których mowa w pkt 1, nie był ponownie ukarany jedną z kar określonych w art. 244 § 1.

§ 2. Informację o zatarciu kary organ, o którym mowa w ust. 1, przesyła do wiadomości zainteresowanemu oraz jednostkom organizacyjnym, stowarzyszeniom i organom, o których mowa w art. 250 § 1.

§ 3. Zatarcie kary podlega odnotowaniu w centralnym rejestrze osób ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Art. 253. W przypadku gdy organ nadzoru budowlanego ustali, że zachodzą okoliczności uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji

w sprawie ukarania, zawiadamia o tym właściwy organ samorządu zawodowego, który niezwłocznie wznawia lub wszczyna z urzędu postępowanie.

Art. 254. Organowi nadzoru budowlanego w postępowaniach w sprawach z zakresu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie przysługują prawa strony.

Rozdział 2

Przepisy karne

Art. 255. Kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Art. 256. Kto:

- 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo pomimo wniesienia sprzeciwu, wykonuje roboty budowlane,
 - 2) wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie,
 - 3) udaremnia określone ustawą czynności właściwych organów
- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

Art. 257. Kto:

- 1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie przestrzega przepisów art. 12,
- 2) przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, naruszając przepis art. 14,
- 3) przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez ustanowienia wymaganego kierownika budowy lub kierownika robót oraz bez prowadzenia wymaganego dziennika budowy,
- 4) wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę albo w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu,
- 5) nie zapewnia przeprowadzenia wymaganych kontroli obiektów budowlanych,
- 6) nie spełnia, określonych w art. 134 obowiązków przechowywania i prowadzenia dokumentów związanych z obiektem budowlanym,

- 7) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 133 § 2,
 - 8) w razie katastrofy budowlanej nie dopełnia obowiązków określonych w art. 144 lub art. 149,
 - 9) nie spełnia, określonego w art. 133 § 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska,
 - 10) utrudnia, określone ustawą, czynności właściwych organów,
 - 11) na żądanie uprawnionego organu nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem,
 - 12) wprowadza do obrotu wyrób budowlany nienadający się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych,
 - 13) umieszcza oznakowanie CE albo znak budowlany na wyrobie budowlanym, który nie posiada właściwości użytkowych określonych w deklaracji właściwości użytkowych lub krajowej deklaracji,
 - 14) umieszcza na wyrobie budowlanym znak podobny do oznakowania CE albo znaku budowlanego, mogący wprowadzić w błąd użytkownika, konsumenta lub sprzedawcę tego wyrobu,
 - 15) umieszcza znak budowlany na wyrobie, niebędącym wyrobem budowlanym,
 - 16) udostępnia na rynku krajowym wyrób budowlany bez oznakowania CE lub bez znaku budowlanego, lub bez informacji towarzyszących tym znakom,
 - 17) nie sporządza lub sporządza w sposób nieprawidłowy deklarację właściwości użytkowych lub krajową deklarację,
 - 18) umieszcza w sposób nieprawidłowy oznakowanie CE lub znak budowlany na wyrobie budowlanym,
 - 19) nie sporządza dokumentacji technicznej,
 - 20) nie prowadzi wymaganych ewidencji: skarg, wyrobów budowlanych niespełniających wymagań określonych w Kodeksie lub wyrobów budowlanych wycofanych z obrotu lub użytkowania
- podlega karze grzywny.

Art. 258. Orzekanie w sprawach określonych w art. 257 następuje na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. - Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2013 r. poz. 395, z późn. zm.⁹⁾).

Za zgodność pod względem
prawnym, legislacyjnym i redakcyjnym
Dyrektor Departamentu Prawnego


Dorota Chlebosz
(Radca prawny)
25.05.15

⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 765 i 1247, z 2014 r. poz. 486, 579, 786 i poz. 969 oraz z 2015 r. poz. 21 i 396.

Uzasadnienie do projektu ustawy- Kodeks Budowlany

1. POTRZEBA I CEL WYDANIA KODEKSU BUDOWLANEGO.

Budownictwo jest jednym z największych działów gospodarki. Biorąc pod uwagę 2012 i 2013 rok, w strukturze Produktu Krajowego Brutto budownictwo stanowi ok. 7 % PKB. Wartość dodana tego działu gospodarki w ramach PKB wyniosła średnio ok. 100 mld PLN¹. W powyższym przedziale czasowym oddano do użytkowania średnio na rok ok. 100 tys. budynków, z czego ok. 75 tys. stanowiły budynki mieszkalne². Natomiast w zakresie wszystkich obiektów budowlanych przekazanych do użytkowania ich liczba w 2013 r. sięgnęła prawie 170 tys.³ Oznacza to, że wpływ budownictwa na gospodarkę oraz jakość życia jest ogromny, a wyniki tego sektora w sposób bardzo znaczący odbijają się na dynamice wzrostu gospodarczego.

Jednocześnie należy zauważyć, że jednym z głównych czynników wpływających na funkcjonowanie gospodarki, w tym budownictwa, jest prawo, które tę gospodarkę reguluje. Przepisy prawa mogą więc w sposób istotny wpływać na gospodarkę, wspierać lub hamować jej rozwój. Prawo nie jest jednak instrumentem mającym na celu tylko i wyłącznie wspieranie gospodarki. Jego zadaniem jest również chociażby zapewnienie bezpieczeństwa w szerokim tego słowa znaczeniu (ludzi, mienia, środowiska itp.), sankcjonowanie nieprzestrzegania poszczególnych przepisów prawa, dbanie o zachowanie określonych wartości (np. ładu przestrzennego lub dóbr kultury), czy chociażby regulowanie celem wymuszenia pożądanych zachowań. Tym samym dokonując nowelizacji lub ustanawiając nowe akty prawne, należy mieć na względzie szereg czynników oraz cele, jakie projektowane rozwiązania mają osiągnąć.

Nie ulega jednak wątpliwości, że niezależnie od celu, jakiemu służą poszczególne przepisy prawa, nadmierna ilość aktów prawnych regulujących jedną dziedzinę oraz

¹ zob. Informacja Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie skorygowanego szacunku wartości produktu krajowego brutto za lata 2012 i 2013. Notatka informacyjna GUS z 04.04.2014 r. (<http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rachunki-narodowe/roczne-rachunki-narodowe/informacja-gus-w-sprawie-skorygowanego-szacunku-wartosci-produktu-krajowego-brutto-za-lata-2012-i-2013,3,8.html>).

² zob. Budownictwo – Wyniki działalności w 2013 r., ZWS, Warszawa 2014, s. 40.

³ zob. Ruch budowlany w 2013 r., Warszawa 2014 r., s. 6 (<http://www.gunb.gov.pl>).

ogromna liczba nowelizacji tych aktów powoduje odejście od wartości, którym prawo powinno służyć. Dla przykładu można wskazać, że ustawa – Prawo budowlane była nowelizowana ponad 70 razy. Tak duża ilość zmian stosunkowo niewielkiego aktu prawnego nie sprzyja zapewnieniu jego czytelności i jednolitości. W konsekwencji powyższa ustawa stała się dość trudna do stosowania ze względu na jej niejednoznaczność (np. posługuje się różnymi słowami w stosunku do takich samych pojęć, stosuje kaskadowe odesłania, używa nieostrych sformułowań lub pozostawia w pewnych przepisach zbyt dużą swobodę interpretacyjną), dając nadmierny obszar uznaniu administracyjnemu, co przejawia się chociażby w ilości sprzecznych orzeczeń wydanych w podobnych sprawach przez sądy administracyjne. Tym samym obecna ustawa – Prawo budowlane nie daje stabilizacji prawnej inwestorowi, nie chroni w sposób wystarczający interesu publicznego oraz nie sprzyja rozwojowo. Jednym słowem prawo w tym zakresie (przede wszystkim ustawa – Prawo budowlane) przestało spełniać swoje funkcje. Niezaprzeczalną zaletą tworzonego Kodeksu jest zebranie systemowych przepisów prawa z zakresu prawa budowlanego, wliczając przepisy o wyrobach budowlanych, i uregulowanie tej sfery w jednym akcie prawnym, posiadającym jednolitą systematykę i zakres pojęć. Jednocześnie założeniem kodyfikacji nie powinno być kształtowanie całego systemu w sposób innowacyjny i rewolucyjny, bez uwzględnienia dotychczasowego dorobku prawnego. Kodyfikacja nie powinna bowiem opierać się na eksperymentach prawnych, ale zasadne jest, by miała oparcie w ugruntowanych i mocnych fundamentach. Powyższa myśl stała się jednym z podstawowych celów Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego. Nie można było bowiem zrezygnować z całego dorobku prawnego z zakresu prawa budowlanego i sfery wyrobów budowlanych, gdyż dorobek ten był kształtowany przez lata, a jego zmiany były efektem zamiaru eliminacji mankamentów funkcjonującego prawa oraz chęci uregulowania spraw, które takich regulacji wymagały. Innymi słowy były efektem ewolucji, które pojedynczo posiadały swoje uzasadnione cele, choć w połączeniu (ze względu na ich liczbę i duży przedział czasowy) doprowadziły do wątpliwości interpretacyjnych.

Proces kodyfikacji przede wszystkim powinien mieć za zadanie zebranie dotychczasowego dorobku, wyselekcjonowanie z niego wszystkich pozytywnych i celowych rozwiązań, zebranie go w systematyczny zbiór, i uzupełnienie go o dodatkowe rozwiązania, które dotychczas nie były przewidziane lub były uregulowane w sposób, który nie spełnił swojej roli. Stąd też w Kodeksie zebrano i powtórzono (ale w sposób odpowiednio usystematyzowany i przy użyciu jednolitej siatki pojęciowej) dotychczasowe rozwiązania ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o wyrobach budowlanych, które sprawdziły się w praktyce.

2. STAN DOTYCHCZASOWY.

2.1. Informacje ogólne.

Obecnie sprawy dotyczące prawa budowlanego, w szerokim znaczeniu tego słowa, są uregulowane w wielu aktach prawnych różnej rangi, począwszy od rozporządzeń Unii Europejskiej i ustaw, kończąc na aktach wykonawczych. W powyższym zakresie najważniejszym aktem prawnym jest *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), która normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach. Pozostałe akty prawne albo uszczegóławiają materię uregulowaną w ustawie – Prawo budowlane, albo tworzą rozwiązania szczególne (zwłaszcza tzw. specustawy).

W odniesieniu do wyrobów budowlanych należy wskazać, że sprawy związane z wprowadzaniem do obrotu i udostępnianiem na rynku krajowym regulują obecnie dwa akty prawne:

1) rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.);

2) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2014 r. poz. 883).

W rozporządzeniu nr 305/2011, którego przepisy są stosowane bezpośrednio i nie wymagają implementacji, określone zostały zasady wprowadzania do obrotu i udostępniania na rynku wyrobów budowlanych poprzez ustanowienie zharmonizowanych zasad wyrażania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz zharmonizowanych zasad stosowania oznakowania CE na tych wyrobach. Oznacza to, że wyroby budowlane, dla których ustanowiono normy zharmonizowane lub dla których wydano europejską ocenę techniczną mogą być wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku wyłącznie zgodnie z rozporządzeniem nr 305/2011.

Ustawa o wyrobach budowlanych reguluje sprawy wskazane w rozporządzeniu nr 305/2011 do realizacji przez państwa członkowskie (wyznaczanie jednostek oceny technicznej i jednostek notyfikowanych, ustanowienie punktu kontaktowego ds. wyrobów budowlanych, nadzór nad rynkiem wyrobów budowlanych) oraz zasady wprowadzania do obrotu i udostępniania na rynku wyrobów budowlanych nieobjętych normami zharmonizowanymi lub europejskimi ocenami technicznymi.

Przepisy obu tych aktów wspólnie regulują sprawy wprowadzania do obrotu i udostępniania na rynku wyrobów budowlanych, obowiązki podmiotów uczestniczących

w tym udostępnianiu oraz kontrolę i postępowania prowadzone przez organy administracji publicznej w tej dziedzinie.

2.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Przepisy *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* ogólnie rzecz biorąc regulują proces inwestycyjny, utrzymanie obiektów budowlanych oraz działalność organów administracji publicznej powołanych do zapewnienia przestrzegania tych przepisów. Ustawa – Prawo budowlane obowiązuje od dnia 1 stycznia 1995 r., a więc od 20 lat. W tym czasie była przedmiotem ok. 70 nowelizacji. Ponadto zawiera 108 artykułów usystematyzowanych w 11 rozdziałów. Warto podkreślić, że w dniu 20 lutego 2015 r. została uchwalona *ustawa o zmianie ustawy- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. poz. 443), która wchodzi w życie w dniu 28 czerwca 2015 r., wprowadzająca szereg udogodnień dla inwestorów, a zwłaszcza możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na zgłoszenie budowy z obowiązkiem dołączenia projektu budowlanego. W projekcie Kodeksu uwzględniono zatem większość zmian dokonanych przedmiotową ustawą.

Zgodnie z podstawową zasadą zawartą w art. 4 *ustawy – Prawo budowlane*, każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Jednocześnie należy wskazać, że realizacja zamierzenia budowlanego nie powinna się odbywać bez jakichkolwiek wymogów dlatego też w ustawie wprowadzono zasadę, zgodnie z którą wszelkie roboty budowlane wymagają uzyskania pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 1). Od tej jednak zasady przewidziano wyjątki poprzez wskazanie robót budowlanych, które wymagają zgłoszenia lub nie wymagają jakiejkolwiek formy dokonania czynności względem organów administracji publicznej (art. 29-31). W ramach tych wyjątków głównie mieszczą się roboty budowlane o znikomym oddziaływaniu na otoczenie i o niewielkim stopniu skomplikowania (np. remont, budowa niewielkich obiektów o prostej konstrukcji itp.). Wyjątki te nie dotyczą jednak przedsięwzięć, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 (art. 29 ust. 3). W tym przypadku zawsze wymagane będzie pozwolenie na budowę.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć szereg różnych dokumentów, w tym 4 egzemplarze projektu budowlanego (sporządzanego przez uprawnionego projektanta) oraz pozwolenia, uzgodnienia i opinie wynikające z przepisów szczególnych (art. 33 ust. 2). Każdy taki wniosek (podobnie jak decyzja o pozwoleniu na budowę) jest rejestrowany w rejestrze wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę, którego dane od 1 stycznia 2016 r. mają być upubliczniane (art. 82b). Organ administracji architektoniczno-budowlanej rozpatruje przedmiotowy wniosek według terminów wskazanych w Kodeksie postępowania administracyjnego, z tym że w przypadku niewydania decyzji w ciągu 65 dni ponosi odpowiedzialność finansową w

wysokości 500 zł za każdy kolejny dzień zwłoki. Warto podkreślić, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie sprawdza całego projektu budowlanego pod kątem merytorycznym. Na projekt budowlany składa się: projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany, oświadczenia gestorów mediów o zapewnieniu dostaw tych mediów, oświadczenie zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną i ewentualnie wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza pod kątem merytorycznym jedynie projekt zagospodarowania działki lub terenu. W pozostałym zakresie sprawdzeniu podlega jedynie kompletność projektu budowlanego (art. 35). Warto przy tym zaznaczyć, że stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę jest: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (art. 28 ust. 2). Wyjątkiem są tu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę wymagające udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. W tym przypadku strony ustala się według zasad ogólnych Kpa. Należy również podnieść, że decyzja o pozwoleniu na budowę daje uprawnienia do jej realizacji jedynie jej adresatowi (inwestorowi). W przypadku sprzedaży nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, decyzja taka nie przechodzi automatycznie na nowego nabywcę. Konieczne jest jej przeniesienie w formie decyzji, do uzyskania której wymagana jest zgoda dotychczasowego inwestora (art. 40). Natomiast w przypadku, gdy decyzja przez 3 lata nie jest realizowana lub przerwa w jej realizacji trwa przez ten okres – wygasa. W takim przypadku kontynuowanie realizacji inwestycji może nastąpić po uzyskaniu nowego pozwolenia na budowę (art. 37).

W odniesieniu zaś do instytucji zgłoszenia należy zaznaczyć, że jest to odformalizowana i uproszczona procedura realizacji inwestycji, do której co do zasady nie mają zastosowania przepisy Kpa. Do zgłoszenia nie dołącza się projektu budowlanego, a postępowanie w tej sprawie kończy decyzja jedynie w przypadku gdy zachodzą przesłanki uniemożliwiające organowi wyrażenie zgody na realizację inwestycji, tj, przesłanki uzasadniające wniesienie sprzeciwu, co powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia dokonania zgłoszenia (art. 30). W przypadku gdy organ nie wniesie sprzeciwu w stosunku do zgłoszenia uznaje się, iż mamy do czynienia z zezwoleniem na realizację inwestycji w formie tzw. milczącej zgody. Na marginesie warto zauważyć, że wykonanie robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę, zgłoszenia albo pomimo sprzeciwu jest samowolą budowlaną (art. 48 ust. 1).

Należy również wskazać, że aby rozpocząć roboty budowlane nie wystarczy uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Konieczne jest również zawiadomienie, przed rozpoczęciem robót budowlanych, organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, wraz z załączeniem dokumentów określonych w art. 41 ust. 4. W zakresie robót budowlanych wymagających pozwolenia na budowę konieczne jest również zapewnienie udziału kierownika budowy (robót) i prowadzenie dziennika budowy (art. 42).

W przypadku, gdy inwestor zamierza zrealizować inwestycję w sposób odmienny niż przewidywał to projekt budowlany zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę, jest obowiązany uzyskać decyzję o zmianie pozwolenia na budowę (art. 36a). Dotyczy to jednak wyłącznie odstępień o charakterze istotnym, które zostały enumeratywnie wyliczone w art. 36a ust. 5. W pozostałych przypadkach wystarczą stosowne oświadczenia i rysunki sporządzane przez odpowiednich uczestników procesu budowlanego (art. 57 ust. 2).

Zakończenie budowy wiąże się z koniecznością oddania obiektu budowlanego do użytkowania (dotyczy to jednak wyłącznie budowy obiektu budowlanego, a nie innych robót budowlanych). Oddanie do użytkowania odbywa się poprzez zawiadomienie o zakończeniu budowy (procedura rozpatrywania zawiadomienia jest tożsama z procedurą zgłoszenia robót budowlanych, czyli kończy się albo „milczącą zgodą”, albo sprzeciwem) lub uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Zasadą jest tu zawiadomienie, a pozwolenie na użytkowanie należy uzyskać w stosunku do niektórych kategorii obiektu budowlanego, w przypadku procedur legalizacyjnych lub w przypadku oddania do użytkowania obiektu budowlanego mimo niewykonania wszystkich robót budowlanych (art. 54 i 55). Zarówno zawiadomienie, jak i wniosek o pozwolenie na użytkowanie wymaga dołączenia szeregu dokumentów (art. 57) wraz z koniecznością uzyskania – w przypadku pozwoleń na użytkowanie – opinii Państwowej Inspekcji Sanitarnej lub Państwowej Straży Pożarnej co do zgodności obiektu z projektem budowlanym. Ponadto pozwolenie na użytkowanie jest wydawane po przeprowadzeniu przez organ nadzoru budowlanego obowiązkowej kontroli, która sprowadza się do sprawdzenia wykonania obiektu budowlanego zgodnie z projektem budowlanym (art. 59a). Kontrola ta nie może natomiast obejmować sprawdzenia zgodności obiektu budowlanego z przepisami. Jednocześnie warto podkreślić, że jedyną stroną w tym postępowaniu jest inwestor.

Przystąpienie do użytkowania bez wymaganego zawiadomienia o zakończeniu budowy lub bez pozwolenia na użytkowanie jest sankcjonowane karą administracyjną, obliczaną według określonego algorytmu (art. 57 ust. 7).

Ponadto warto wspomnieć, że projektując i budując obiekt budowlany należy uwzględniać przepisy techniczno-budowlane. Przepisy te są wydawane w postaci rozporządzeń na podstawie upoważnienia zawartego w art. 7. W przypadku, gdy nie można spełnić wymogów przepisów techniczno-budowlanych, organ administracji architektoniczno-budowlanej po uzyskaniu upoważnienia właściwego ministra, który wydał konkretne rozporządzenie, może wyrazić zgodę na odstępianie od przedmiotowych przepisów (art. 9).

Ponadto przy projektowaniu i budowie obiektu budowlanego należy kierować się tzw. wymaganiami podstawowymi (art. 5 ust. 1 pkt 1).

Ustawa – Prawo budowlane przewiduje czterech uczestników procesu budowlanego: inwestora, projektanta, kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 17). Każdy z tych podmiotów ma określone prawa i obowiązki w procesie budowlanym. Ważnym jest jednak, że tylko pierwszy z tych podmiotów (inwestor) nie jest obowiązany

posiadać uprawnień budowlanych. Pozostali uczestnicy procesu budowlanego wykonują tzw. samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, a co za tym idzie są obowiązani posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane oraz wpis do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, a także – zgodnie z odrębnymi przepisami – wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności (art. 12). Przedmiotowa ustawa reguluje również procedurę uzyskiwania uprawnień budowlanych oraz ich zakres (art. 12-14), a także odpowiedzialność zawodową za niewłaściwe wykonywanie ww. funkcji (rozdział 10).

W przypadku nieprzestrzegania przepisów dotyczących procesu budowlanego, organom nadzoru budowlanego przysługuje szereg instrumentów prawnych mających przeciwdziałać takiemu stanowi, w zależności od charakteru naruszenia. W przypadku samowoli budowlanej albo nakładają obowiązek rozbiórki (art. 48 ust. 1 i art. 49b ust. 1), albo – jeżeli jest taka możliwość – przeprowadzają postępowanie legalizacyjne (art. 48 ust. 2 i art. 49b ust. 2), które jednak wiąże się z koniecznością wniesienia opłaty legalizacyjnej, ustalonej według określonego algorytmu (art. 49 ust. 2 i art. 49b ust. 5). W przypadku innych naruszeń przeprowadza się postępowanie naprawcze, uregulowane w art. 50-51.

Komentowana ustawa nie reguluje wyłącznie procesu budowlanego. Dotyka ona również sfery użytkowania obiektów budowlanych. Przewiduje zróżnicowane obowiązki właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, zwłaszcza w zakresie okresowych kontroli tych obiektów (art. 62), wymaga prowadzenia – z pewnymi wyjątkami – książki obiektu budowlanego (art. 64) oraz kształtuje szereg instrumentów przysługujących organom nadzoru budowlanego, które służą do likwidacji nieprawidłowości (np. złego stanu technicznego) dotyczących użytkowanych obiektów budowlanych (art. 66-70).

Ustawa – Prawo budowlane reguluje również zagadnienie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 71), poprzez nałożenie obowiązku zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zmiany sposobu użytkowania przy uwzględnieniu wymienionych w ustawie przesłanek. Zgłoszenie to jest bardzo zbliżone do zgłoszenia robót budowlanych (kończy się albo „milczącą zgodą”, albo sprzeciwem). W przypadku niedochowania tego wymogu organ nadzoru budowlanego nakazuje przywrócenie do stanu poprzedniego lub przeprowadza postępowanie legalizacyjne, które wiąże się z koniecznością wniesienia opłaty legalizacyjnej, ustalonej według określonego algorytmu (art. 71a).

Osobną kwestią są katastrofy budowlane, które uregulowano w rozdziale 7. W tym zakresie nakłada się określone obowiązki na kierowników budów, właścicieli, zarządców i użytkowników, zwłaszcza w zakresie zabezpieczenia miejsca katastrofy i zorganizowania doraźnej pomocy (art. 75). Przewiduje się również powołanie komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia (art. 76).

W zakresie organów powołanych do realizacji przepisów ustawy – Prawo budowlane można wyodrębnić tu dwa piony:

- 1) administracja architektoniczno-budowlana, w skład której wchodzi organy właściwe do rozpatrywania wniosków o pozwolenie na budowę, zgłoszeń robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Innymi słowy są to instytucje państwowe, których działanie jest związane z etapem rozpoczynania realizacji inwestycji;
- 2) nadzór budowlany, którego rolę można określić mianem „policji budowlanej”. Jego zadaniem jest prowadzenie postępowań kontrolnych i stosownych działań w przypadku, gdy realizowana inwestycja narusza przepisy prawa lub stwarza niebezpieczeństwo. Poza tymi „policyjnymi” funkcjami nadzór budowlany wydaje pozwolenia na użytkowanie i rozpatruje zawiadomienia o zakończeniu budowy. Jest to więc instytucja związana z etapami realizacji inwestycji oraz jej zakończeniem.

W skład organów administracji architektoniczno-budowlanej wchodzi: starosta, wojewoda oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego. Natomiast do organów nadzoru budowlanego należą: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego (wchodzący w skład administracji zespolonej starostwa), wojewoda działający przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego jako kierownika wojewódzkiego nadzoru budowlanego (wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej) oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

W zakresie kompetencji powyższych organów zasadą jest, że organami I instancji są organy szczebla powiatowego. Jednak w wielu przypadkach, wymienionych w art. 82 ust. 3 i przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 82 ust. 4, organami I instancji będą organy wojewódzkie.

Natomiast w rozdziale 9 ustawy – Prawo budowlane przewidziano sankcje karne, które typizują różnego rodzaju czyny albo jako występki, albo jako wykroczenia.

2.3. Wyroby budowlane.

Ustawa o wyrobach budowlanych weszła w życie w dniu 1 maja 2004 r., czyli w dniu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Ustawa określała zasady wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, zasady kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu oraz zasady działania organów administracji publicznej wdrażając w tym zakresie *postanowienia dyrektywy 89/106/EWG z dnia 21 grudnia 1988 r. w sprawie zbliżenia ustaw i aktów wykonawczych Państw Członkowskich dotyczących wyrobów budowlanych*. Od 2009 r. przedmiotowa ustawa pięciokrotnie była nowelizowana, przy czym dwie z tych nowelizacji miały istotne znaczenie dla obecnie obowiązujących przepisów. Zmiana ustawy w 2010 r. związana była z dostosowaniem przepisów ustawy do *rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 764/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. ustanawiającego procedury dotyczące stosowania niektórych krajowych przepisów technicznych do produktów wprowadzonych legalnie do obrotu w innym państwie członkowskim oraz uchylającego decyzję nr 3052/95/WE (wzajemne uznawanie)*

oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 765/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. ustanawiającego wymagania w zakresie akredytacji i nadzoru rynku odnoszącego się do warunków wprowadzania produktów do obrotu i uchylającego rozporządzenie (EWG) nr 339/93 (nadzór rynku). W 2013 r. zaś wprowadzono nowelizację związaną z wejściem w życie przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG.

Obecnie obowiązująca ustawa o wyrobach budowlanych określa zasady wprowadzania do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym wyrobów budowlanych, zasady kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku oraz określa właściwość organów w zakresie wykonywania zadań administracyjnych i obowiązków wynikających z rozporządzenia nr 305/2011.

Regulacje zawarte w przedmiotowym akcie prawnym opierają się na zasadzie, zgodnie z którą wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym, jeżeli nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, w zakresie odpowiadającym jego właściwościom użytkowym i zamierzonemu zastosowaniu, co oznacza, że jego właściwości użytkowe umożliwiają prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym, w których ma on być zastosowany w sposób trwały, spełnienie podstawowych wymagań określonych w ustawie – Prawo budowlane

Wyrób budowlany objęty normą zharmonizowaną lub zgodny z wydaną dla niego europejską oceną techniczną, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym wyłącznie zgodnie z rozporządzeniem nr 305/2011 (art. 5 ust. 1 ustawy o wyrobach budowlanych). Wyrób taki powinien być oznakowany znakiem CE (z wyjątkiem wyrobów, dla których mają zastosowanie przepisy art. 5 rozporządzenia nr 305/2011).

Wyrób budowlany nieobjęty normą zharmonizowaną, lub dla którego nie została wydana europejska ocena techniczna, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniony na rynku, jeśli został oznakowany znakiem budowlanym. Wzór znaku budowlanego określono w załączniku do ustawy. Znak budowlany może być umieszczony na wyrobie po sporządzeniu przez producenta deklaracji zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną. Wyjątkiem są wyroby budowlane wprowadzone do obrotu w innym państwie członkowskim i zgodnie z jego prawem. Takie wyroby budowlane mogą stanowić przedmiot obrotu na terenie Polski bez konieczności oznakowania go znakiem budowlanym, ale pod warunkiem, że jego właściwości użytkowe umożliwiają spełnienie podstawowych wymagań przez obiekty budowlane zaprojektowane i budowane w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Ustawa określa zasady wyznaczania polskich jednostek oceny technicznej, o których mowa w art. 29 rozporządzenia nr 305/2011 (wyznaczenie na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa), zasady udzielania aprobat technicznych dla

wyrobów budowlanych oraz sposób wyznaczania jednostek upoważnionych do ich udzielania.

Ustawa reguluje sprawy w zakresie kontroli i nadzoru wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnionych na rynku oraz określa właściwość organów w zakresie wykonywania zadań administracyjnych i obowiązków wynikających z rozporządzenia nr 305/2011. Organami właściwymi w zakresie kontroli wprowadzonych do obrotu lub udostępnionych na rynku wyrobów budowlanych są Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego i wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego. Ustawa określa szczegółowo obowiązki oraz zasady i procedury prowadzenia przez te organy działań kontrolnych i postępowań administracyjnych w sprawach wyrobów niespełniających wymagań ustawy. Ustawa określa również sankcje karne za naruszanie przepisów ustawy oraz utrudnianie lub udaremnianie czynności kontrolnych prowadzonych przez właściwy organ.

Należy przy tym wskazać, że Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadzi Punk Kontaktowy ds. Wyrobów Budowlanych, zgodnie z art. 10 rozporządzenia 305/2011 oraz Krajowy Wykaz Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych.

Obecnie w parlamencie procedowany jest rządowy *projekt ustawy o zmianie ustawy o wyrobach budowlanych i ustawy – Prawo budowlane*. Nowelizacja ta ma na celu przyjęcie podobnych rozwiązań, jak w rozporządzeniu nr 305/2011, w odniesieniu do zasad wprowadzania do obrotu lub udostępniania wyrobów nieobjętych normami zharmonizowanymi (wyroby objęte znakowaniem znakiem budowlanym), a także dostosowanie przepisów ustawy określających zasady kontroli wyrobów oraz zasady działania organów nadzoru budowlanego do regulacji rozporządzenia nr 305/2011 i zapewnienie poprawy skuteczności i efektywności działań kontrolnych.

Projekt ten przewiduje w szczególności:

- 1) zmiany w zakresie zasad wprowadzania do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym wyrobów budowlanych ze znakiem budowlanym (system krajowy);
- 2) ujednoczenie obowiązków podmiotów gospodarczych w zakresie wyrobów budowlanych oznakowanych znakiem budowlanym, podobnie, jak w przypadku wyrobów oznakowanych CE;
- 3) zmiany prowadzące do podniesienia efektywności i skuteczności działania organów nadzoru budowlanego w zakresie kontroli wyrobów budowlanych.

Zmiany w systemie krajowym mają na celu ukształtowanie go w sposób zbliżony do systemu uregulowanego przez rozporządzenie nr 305/2011. Projekt wprowadza w tym zakresie między innymi:

- 1) krajową deklarację właściwości użytkowych sporządzaną przez producenta wyrobu budowlanego w oparciu o Polską Normę lub krajową ocenę techniczną (odpowiednik deklaracji właściwości użytkowych, o której mowa w rozporządzeniu nr 305/2011);
- 2) krajową ocenę techniczną dla wyrobów budowlanych wydawaną przez krajowe jednostki oceny technicznej wyznaczane w drodze decyzji przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego

oraz mieszkalnictwa (odpowiednik europejskiej oceny technicznej, o której mowa w rozporządzeniu nr 305/2011);

3) system oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych wyrobów budowlanych stosowany przy deklarowaniu właściwości użytkowych przez producenta (odpowiednik systemów europejskich określonych w zał. V do rozporządzenia nr 305/2011);

4) obowiązek udostępniania z każdym wyrobem budowlanym wprowadzonym na rynek ze znakiem budowlanym kopii krajowej deklaracji właściwości użytkowych;

5) ukształtowanie praw i obowiązków podmiotów zajmujących się wprowadzaniem do obrotu lub udostępnianiem wyrobów budowlanych nie objętych normami zharmonizowanymi na rynku i znakowanych CE (producent, upoważniony przedstawiciel producenta, importer, sprzedawcy) tak, jak ma to miejsce w przypadku wyrobów objętych rozporządzeniem nr 305/2011;

6) poprawę koordynacji działań wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego i Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w wyniku upoważnienia GINB do wydawania jednolitych wytycznych i zaleceń dla organów kontrolujących wyroby budowlane;

7) wprowadzenie możliwości pobierania próbek do badań kontrolnych z placów budów realizowanych z wykorzystaniem środków publicznych oraz pobierania próbek u sprzedawców przed wszczęciem formalnej kontroli;

8) zmiana przepisów dotyczących możliwości zlecenia przez organy nadzoru budowlanego badań pobranych próbek wyrobów budowlanych;

9) wprowadzenie obowiązku publikowania przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w formie komunikatu, wyników badań próbek wyrobów budowlanych pobieranych przez organy nadzoru w Biuletynie Informacji Publicznej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego;

10) w przepisach dotyczących sankcji karnych za naruszenie przepisów ustawy, część naruszeń przepisów o charakterze niezgodności formalnych, dotychczas kwalifikowanych jako przestępstwa objęte kodeksem karnym, zostały przekwalifikowane na wykroczenia, objęte kodeksem postępowania w sprawach o wykroczenia z możliwością zastosowania trybu mandatowego.

W związku z powyższym w projekcie Kodeksu uwzględniono zmiany wynikające z ww. projektu nowelizacji.

3. ZASADNICZE ZMIANY W STOSUNKU DO OBECNYCH PRZEPISÓW PRAWA.

Kodeks budowlany podzielono na 10 działów, składających się z prawie 260 jednostek redakcyjnych. W wielu przepisach uwzględnia on dotychczasowe rozwiązania przewidziane w *ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* i *ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych*. Część tych przepisów uległo drobnym modyfikacjom. Jednakże Kodeks wprowadza też nowe rozwiązania, nieprzewidziane w ww. aktach prawnych. Do najważniejszych zmian należą:

1) wprowadzenie pojęcia zgody budowlanej.

Kodeks tworzy pojęcie zgody budowlanej, na którą składa się pozwolenie na budowę i tzw. „milcząca zgoda” organu udzielona w wyniku zgłoszenia, przy czym jednoznacznie wskazuje się, że przyjęcie zgłoszenia bez sprzeciwu, stanowi czynność z zakresu administracji publicznej w rozumieniu art. 3 § 2 pkt 4 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, a co za tym idzie będzie istnieć możliwość zaskarżenia takiej czynności;

2) uregulowanie spraw sytuowania obiektów budowlanych.

Obecnie kwestie dotyczące sytuowania obiektów budowlanych nie były uregulowane w przepisach ustawowych, a w przepisach techniczno-budowlanych wydawanych na podstawie ustawy – Prawo budowlane. Taka konstrukcja budziła pewne wątpliwości, w związku z tym za niezbędne uznano przeniesienie tej materii do Kodeksu, poprzez konkretne wskazanie wymagań w zakresie sytuowania budynków oraz innych obiektów budowlanych;

3) wprowadzenie zasady, zgodnie z którą wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego nie wymaga zgody budowlanej.

Kodeks wprowadza zasadę, zgodnie z którą budowa obiektu budowlanego wymaga zgody budowlanej, co przypomina obecny art. 28 ustawy – Prawo budowlane. Należy jednak zwrócić uwagę, że Kodeks ogranicza tę zasadę jedynie do robót budowlanych polegających na budowie. W stosunku do innych robót budowlanych Kodeks tworzy nowe rozwiązanie, zgodnie z którym wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego nie wymaga zgody budowlanej, chyba że przepisy prawa nałożą taki obowiązek. Na marginesie trzeba podkreślić, że ta konstrukcja nie zwalnia tych robót ze stosowania przepisów Kodeksu (np. w zakresie wymagań podstawowych);

4) wprowadzenie funkcji głównego projektanta.

Obecnie w ustawie – Prawo budowlane brak jest regulacji dotyczących projektanta, który w praktyce koordynuje wszystkie prace projektowe wykonywane przez kilku projektantów. W Kodeksie uwzględniono zatem praktyczny aspekt tej części procesu inwestycyjnego poprzez wprowadzenie konkretnych obowiązków dotyczących głównego projektanta;

5) utworzenie funkcji inspektora nadzoru technicznego w miejsce inspektora nadzoru inwestorskiego.

Celem przedmiotowej regulacji jest zmiana w położeniu nacisku na rodzaj spraw jakie powinny należeć do kompetencji inspektora nadzoru technicznego poprzez wskazanie, że jego rolą jest przede wszystkim dbanie o aspekt techniczny prowadzonych robót budowlanych, przy uwzględnieniu przepisów prawa oraz wiedzy technicznej;

6) możliwość wybrania przez inwestora procedury realizacji inwestycji celu publicznego.

W Kodeksie wprowadzono regulację, zgodnie z którą inwestor, w zakresie inwestycji celu publicznego, uzyska możliwość wyboru procedur dotyczących realizacji tych inwestycji tj. zasad określonych w Kodeksie i przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz gospodarce nieruchomościami albo w przepisach dotyczących realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji tj. specustawach;

7) wprowadzenie możliwości dla właściwych ministrów wydawania i rozpowszechniania wzorców oraz standardów zalecanych do wykorzystywania w procesie budowlanym.

W Kodeksie wprowadzono instrument, który miałby ujednoczyć i rozpowszechnić wzorce, przykłady i standardy zalecane do wykorzystania przy projektowaniu, budowie i utrzymaniu obiektów budowlanych .;

8) zmiany dotyczące projektu budowlanego.

a) zmiana elementów projektu budowlanego.

Dotychczas projekt budowlany składał się z projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, a także oświadczeń gestorów mediów i zarządców dróg publicznych oraz dokumentów geodezyjnych. Kodeks dzieli zaś projekt budowlany na projekt urbanistyczno-architektoniczny (odpowiednik projektu zagospodarowania działki lub terenu) i projekt techniczny (odpowiednik projektu architektoniczno-budowlanego) przy czym projekt techniczny nie musi być dołączany do wniosku o pozwolenie na budowę,

b) lista uzgodnień projektu budowlanego.

Kodeks określa listę uzgodnień, jakie należy uzyskać w ramach projektu budowlanego. Obecnie w praktyce projektanci mają spore problemy z ustaleniem, z kim projekt powinien być uzgodniony, gdyż o tym stanowią przepisy spoza prawa budowlanego. Zamknięta lista zawarta w Kodeksie wyeliminuje te wątpliwości,

c) złagodzenie wymogów dotyczących ilości egzemplarzy projektu budowlanego.

Kodeks wprowadza kolejne ułatwienie, polegające na tym, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć tylko jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w formie papierowej, a dwa dodatkowe egzemplarze w wersji elektronicznej;

9) trwałość pozwolenia na budowę.

Kodeks przewiduje również potężne instrumenty prawne, które mają służyć zapewnieniu trwałości decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzez wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, a także nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę, w wyniku wznowienia postępowania, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od uzyskania zgody na użytkowanie upłynął 1 rok;

10) skrócenie terminu rozpatrzenia zgłoszenia.

W Kodeksie przewidziano skrócenie terminu dla organu administracji architektoniczno-budowlanej na rozpatrzenie zgłoszenia robót budowlanych do 21 dni (obecnie 30 dni);

11) doręczanie pism w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego lub trudności ustalenia adresu stron.

W Kodeksie proponuje się rozwiązanie, zgodnie z którym w przypadku gdy liczba stron w postępowaniu przekracza 20, strony zawiadamia się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, pisma doręcza się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Tak samo postępuje się, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyją i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, a także w razie śmierci strony w trakcie postępowania, jeśli jej spadkobiercy nie wykażą praw do spadku w terminie 6 miesięcy od dnia otwarcia spadku. Ponadto w przypadku niemożności ustalenia adresu strony do doręczeń pisma doręcza się na adres określony w katastrze nieruchomości. Brak adresu w katastrze nieruchomości skutkuje pozostawieniem pisma w aktach sprawy, ze skutkiem doręczenia;

12) etapowanie budowy.

Kodeks wprowadza również instytucję etapowania, czyli obowiązku dokonania odbiorów określonych etapów robót. Ma to szczególnie znaczenie przy robotach ulegających zakryciu. W przypadku, gdy – jak ma to miejsce obecnie, gdzie odbiór odbywa się na zakończenie budowy – nie można zweryfikować poprawności tych robót budowlanych (zwłaszcza w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji), które uległy zakryciu;

13) likwidacja obowiązku zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

W obowiązującym stanie prawnym inwestor, by rozpocząć roboty budowlane, jest obowiązany dokonać zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych. W Kodeksie zaś zrezygnowano z tego rozwiązania;

14) wprowadzenie pojęcia zgody na użytkowanie.

Kodeks tworzy pojęcie zgody na użytkowanie, na którą składa się pozwolenie na użytkowanie i tzw. „milcząca zgoda” organu nadzoru budowlanego (niewniesienie sprzeciwu w stosunku do zawiadomienia o zakończeniu budowy);

15) ograniczenie wymogu uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Pozwolenie na użytkowanie ma być wydawane jedynie w wyjątkowych sytuacjach, a mianowicie dotyczących obiektów budowlanych, których budowa nie została zakończona, ale wybudowane obiekty lub części tych obiektów nadają się do użytkowania zgodnie ze swoim przeznaczeniem, albo które były przedmiotem

postępowań legalizacyjnych lub naprawczych. Pozwolenie na użytkowanie będzie również wymagane w przypadku wolno stojących kominów i masztów, o wysokości powyżej 5 m w tym masztów elektrowni wiatrowych, a także obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w liczbie jednorazowo przekraczającej 50 osób;

16) rozszerzenie pojęcia „katastrofy budowlanej”.

Obecnie za katastrofę budowlaną traktuje się takie zniszczenie całości lub części obiektu budowlanego, które nastąpiło w sposób niezamierzony, a zwłaszcza w wyniku działań czynników przyrody (np. powódź, trąba powietrzna, osunięcie się ziemi). Kodeks zaś rozszerza to pojęcie również na takie działania, które były zamierzonymi działaniami człowieka (np. zamierzone spowodowanie wybuchu ładunków wybuchowych lub gazu);

17) zmiany w naliczaniu opłat legalizacyjnych.

Obecnie opłaty legalizacyjne przy legalizowaniu samowoli budowlanej ustala się według wskazanego w ustawie algorytmu przy uwzględnieniu kategorii obiektu budowlanego, określonej w załączniku do ustawy. W konsekwencji np. dla legalizacji dobudowanego ganku do niewielkiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy wnieść opłatę w wysokości 50 tys. zł, podczas gdy taką samą opłatę należy wnieść również w przypadku legalizacji całego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dużych rozmiarach, co nie wydaje się być rozwiązaniem właściwym. W związku z tym w Kodeksie uzależniono ustalanie wysokości opłaty legalizacyjnej od wartości nieruchomości;

18) wprowadzenie instytucji „wzywania do usunięcia naruszenia prawa”.

Kodeks przewiduje, że w postępowaniach naprawczych i przy użytkowaniu, w przypadku naruszenia prawa, zanim wyda się decyzje nakazowe, organ nadzoru budowlanego wzywa do usunięcia naruszenia prawa w określonym terminie (w przypadku dokonania istotnego odstąpienia od projektu budowlanego bez uzyskania zmiany zgody budowlanej, wzywa się do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z projektem, a w przypadku nielegalnego użytkowania wzywa się do zaprzestania użytkowania i uzyskania zgody na użytkowanie). Dopiero, gdy naruszenie nie zostanie usunięte, wydaje się decyzje skutkujące nakazami i sankcjami.

4. SZCZEGÓŁOWE ROZWIĄZANIA PRZEWIDZIANE W KODEKSIE BUDOWLANYM.

4.1. Dział I. Przepisy ogólne.

W dziale tym uregulowany został zakres przedmiotowy i podmiotowy Kodeksu. Ponadto w tej części Kodeksu zamieszczono zbiór definicji legalnych (słowniczek) oraz zasady ogólne Kodeksu.

Kodeks regulować będzie materię objętą dotychczas ustawą – Prawo budowlane i ustawą o wyrobach budowlanych, a także sprawy sytuowania obiektów budowlanych, uregulowane obecnie w przepisach techniczno-budowlanych.

Aby uniknąć ingerencji w inne rozwiązania systemowe Kodeks przewiduje wyłączenia ustawowe. W porównaniu ze stanem dotychczasowym, określonym w ustawie – Prawo budowlane, Kodeks wprowadza nowe rozwiązanie dotyczące podziemnych muzeów górniczych. Zdecydowano się bowiem na wyłączenie wprost stosowania przepisów dotyczących procesu inwestycyjnego do podziemnych muzeów górniczych. Zagadnienie to, w oparciu o aktualny stan prawny, powodowało bowiem wątpliwości co do właściwości organów nadzoru budowlanego i organów nadzoru górniczego. Wyłączenie zastosowane w Kodeksie ma na celu jednoznaczne przesądzenie, że organami właściwymi w stosunku do podziemnych muzeów górniczych są organy nadzoru górniczego.

Ponadto przepisów Kodeksu nie będzie się stosowało do urządzeń technicznych i technologicznych oraz użytkowania technologicznego obiektów budowlanych. W zakresie materii kodeksowej powinny się bowiem znaleźć sprawy stricte budowlane, natomiast zagadnienie wyposażenia obiektów w urządzenia techniczne niezwiązane funkcjonalnie z obiektem budowlanym (np. urządzenia związane z procesem produkcji) powinny się znajdować poza zakresem przepisów Kodeksu, a tym samym poza zakresem właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Słowniczek zamieszczony w dziale I zawiera wiele definicji zawartych w obecnie obowiązującej ustawie – Prawo budowlane, które sprawdziły się w praktyce orzeczniczej, nie budzą wątpliwości interpretacyjnych i tym samym mogły być również zamieszczone w Kodeksie (np. budowa, budynek, przebudowa, remont).

Kodeks zawiera również definicje znane ustawie – Prawie budowlane, które jednak zmodyfikowano w porównaniu ze stanem obecnym.

Uznano m.in., że ograniczeniu powinna ulec definicja budowli, która w obecnej ustawie – Prawo budowlane wymienia kilkadziesiąt przykładowych obiektów budowlanych będących budowlami. Szeroki katalog obiektów wymienionych w definicji budowli jest często postrzegany jako katalog zamknięty, co budziło wątpliwości interpretacyjne. Ponadto wśród budowli ustawa – Prawo budowlane wymienia tak szeroko rozumiane pojęcia, jak np. zbiorniki, a przecież nie każdy zbiornik można utożsamiać z obiektem budowlanym. W Kodeksie zrezygnowano więc z kazuistycznego wyliczenia i wprowadzono jednoznaczną definicję, bez podawania konkretnych przykładów budowli, aby tym samym nie tworzyć wątpliwości co do charakteru katalogu tego typu obiektów budowlanych. Definicja kodeksowa budowli stwierdza, że budowlą jest każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem albo obiektem małej architektury, a także części budowlane urządzeń technicznych.

W definicji obiektu budowlanego doprecyzowane zostało, że tylko taki obiekt jest obiektem budowlanym, który został wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Ma to szczególne znaczenie w przypadku robót ziemnych. Obiekty powstałe w wyniku takich robót (np. kopce lub doły) nie mogą być kwalifikowane jako obiekty budowlane (chyba że do ich powstania użyto wyrobów budowlanych, jak np. wały przeciwpowodziowe). Tym

samym wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą do zakwalifikowania obiektu do obiektów budowlanych niezbędne jest użycie w nim wyrobów budowlanych eliminuje przedmiotowy problem.

Z dotychczasowej definicji robót budowlanych określonej w ustawie – Prawie budowlane usunięto pojęcie montażu, co oznacza, że w rozumieniu Kodeksu prace polegające na montażu nie są już traktowane jako roboty budowlane.

Uszczegółowiono definicję urządzenia budowlanego wskazując wprost na pompy ciepła, kolektory słoneczne czy ogniwa fotowoltaiczne. Ma to o tyle znaczenie, że roboty budowlane związane z urządzeniami budowlanymi nie wymagają uzyskania zgody budowlanej. Nie powinno tym samym budzić wątpliwości, że budowa pomp ciepła, kolektorów słonecznych czy ogniw fotowoltaicznych służących do użytkowania obiektu budowlanego, w którym zostały zainstalowane, nie będzie wymagać zgłoszenia zgody budowlanej.

Kodeks wprowadza również pojęcia nie zamieszczone w słowniczku obecnej ustawy – Prawo budowlane (np. działka, wysokość obiektu), których potrzebę zdefiniowania dostrzeżono na podstawie obserwacji dotychczasowego orzecznictwa administracyjnego, wątpliwości podnoszonych przez inwestorów lub w trakcie prac nad poszczególnymi rozdziałami Kodeksu.

Całkowicie nowym pojęciem na które warto zwrócić uwagę, a które będzie się pojawiało w wielu rozdziałach Kodeksu jest – zgoda budowlana. Pod tym pojęciem należy rozumieć decyzję o pozwoleniu na budowę lub przyjęcie zgłoszenia bez sprzeciwu tj. milczącą zgodę.

Z uwagi na fakt, że zakres przedmiotowy Kodeksu obejmuje także zagadnienia z zakresu wyrobów budowlanych, konieczne było również przeanalizowanie pojęć zdefiniowanych w obecnie obowiązującej ustawie o wyrobach budowlanych na potrzeby ich funkcjonowania w Kodeksie. Jednocześnie z przepisów materialnych ustawy o wyrobach budowlanych wprowadzono do słownika pojęć definicję regionalnego wyrobu budowlanego.

Po kilkudziesięciu definicjach kodeksowych zamieszczone zostały zasady ogólne Kodeksu ujęte w kilkunastu przepisach.

Adresatami tych przepisów są zarówno organy administracji publicznej, jak i inwestorzy. W tej części Kodeksu zamieszczono również katalog wartości prawnie chronionych, których poszanowanie powinno być brane pod uwagę w trakcie realizacji procesu budowlanego.

Z zasad ogólnych Kodeksu skierowanych do organów administracji należy na pierwszym miejscu wymienić zasadę praworządności.

Ponadto Kodeks nakłada na organy obowiązek informowania uczestników procesu budowlanego o ich prawach i obowiązkach, nakazuje prowadzić działania w sposób budzący zaufanie do władzy publicznej oraz bez zbędnej zwłoki. Są to więc zasady znane przede wszystkim z Kpa. Jednakże powtórzenie ich w Kodeksie, mimo że do spraw w nim nieuregulowanych stosuje się przepisy Kpa, ma swoje uzasadnienie. Zaznaczyć należy, że Kodeks nie reguluje tylko postępowań prowadzonych w trybie określonym w Kpa. W szczególności postępowania dotyczące zgłoszeń robót budowlanych czy zawiadomień o

zakończeniu budowy są procedurami (postępowaniami) uproszczonymi, a Kpa nie ma do nich zastosowania. Celowym jest zatem, by podobne zasady, jak te uregulowane w Kpa, miały zastosowanie do wymienionych procedur.

W dziale I znalazła się także jedna z podstawowych zasad procesu budowlanego, zgodnie z którą realizacja prawa zabudowy nieruchomości gruntowej wymaga uzyskania przez inwestora zgody budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu.

W przepisach ogólnych Kodeksu znalazły się również określone w art. 5 obecnie obowiązującej ustawy – Prawo budowlane wymagania, jakie powinien spełniać obiekt budowlany tzw. wymagania podstawowe. Należy je uwzględniać przy projektowaniu, budowie i użytkowaniu obiektu budowlanego. Zatem wymagania te skierowane są zarówno do inwestora, jak i projektanta, oraz późniejszego właściciela obiektu budowlanego. Wymagania te powinny mieć również na uwadze organy nadzoru budowlanego kontrolujące budowę obiektu, czy też jego stan techniczny.

Określone przez Kodeks wymagania podstawowe dotyczące obiektów budowlanych różnią się od tych wymagań, które obecnie wymienia art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane. Wymagania określone w Kodeksie dotyczą: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych. Należy wyjaśnić, że różnica pomiędzy wymaganiami podstawowymi wymienionymi w ustawie – Prawo budowlane i Kodeksie wynika z konieczności zamieszczenia w Kodeksie najbardziej aktualnych wymagań podstawowych. Obecnie wynikają one z załącznika 1 do *rozporządzenia nr 305/2011*.

W dziale I zamieszczono również zasadę ogólną, zgodnie z którą wyroby wytworzone w celu zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym można stosować wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami Kodeksu oraz przepisami odrębnymi w zakresie warunków i procedur wprowadzania tych wyrobów do obrotu. Celowo w przepisie użyto sformułowania „wyroby”, a nie „wyroby budowlane”, albowiem pojęcie „wyroby” należy tu traktować sensu largo, bowiem nie każdy wyrób, który jest stosowany przy wykonywaniu robót budowlanych, jest wyrobem budowlanym. Nie zmienia to faktu, że każdy wyrób użyty przy wykonywaniu robót budowlanych powinien być wprowadzony do obrotu według przepisów regulujących ten proces. Analogiczna zasada dotycząca wyrobów znajduje się obecnie w art. 10 ustawy – Prawo budowlane.

Natomiast bardzo istotną jest zasada, na mocy której dla działek lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami podstawowymi, zrealizować je przed zakończeniem budowy oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie przez okres istnienia obiektów budowlanych. Oznacza to, że projektant sporządzając projekt powinien zaprojektować nie tylko samą konstrukcję obiektu budowlanego, ale również jego otoczenie, i to w taki sposób, by otoczenie funkcjonalnie zapewniało spełnianie przez obiekt budowlany podstawowych wymagań.

W tej części Kodeksu znajduje się również przepis określający relacje pomiędzy Kodeksem a Kpa. Ustalono, że co do zasady do spraw określonych w Kodeksie przepisy Kpa będą miały zastosowanie, chyba że przepisy Kodeksu stanowią inaczej.

4.2. Dział II. Organy administracji publicznej.

4.2.1. Rozdział 1. Organy właściwe w zakresie procesu budowlanego, utrzymania obiektów budowlanych i katastrof budowlanych.

W trakcie prac nad Kodeksem ustalono, że podtrzymany zostanie dotychczasowy podział organów administracji funkcjonujących w obszarze budownictwa, na organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego. Podział ten został dokonany w ramach reformy administracyjnej państwa i miał na celu oddzielenie funkcji inspekcyjno-kontrolnych (organy nadzoru budowlanego) od funkcji administracyjno-prawnych dotyczących nadawania prawa (organy administracji architektoniczno-budowlanej). Doświadczenia ostatnich kilkunastu lat potwierdziły prawidłowość tego rozwiązania.

Jednocześnie Kodeks nie wprowadza żadnych przesunięć zadań pomiędzy organami administracji architektoniczno-budowlanej i organami nadzoru budowlanego. W związku z powyższym, jeżeli na podstawie przepisów ustawy - Prawo budowlane konkretna kompetencja była przypisana do organów administracji architektoniczno-budowlanej, Kodeks nie przenosi jej na organy nadzoru budowlanego. Analogicznych przesunięć zadań z organów nadzoru budowlanego na organy administracji architektoniczno-budowlanej Kodeks również nie przewiduje.

Kodeks nie wprowadza zmian strukturalnych w pionie administracji architektoniczno-budowlanej. Organami tej administracji nadal będą starosta, wojewoda oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Kodeks nie przewiduje również zmian organizacyjnych w kwestii organów nadzoru budowlanego. W oparciu o obecnie obowiązujące rozwiązania określone w ustawie – Prawo budowlane zadania nadzoru budowlanego na podstawie przepisów Kodeksu wykonywać będą:

- 1) powiatowy inspektor nadzoru budowlanego;
- 2) wojewoda przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego jako kierownika wojewódzkiego nadzoru budowlanego, wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej;
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego .

Obecnie obowiązująca struktura organów nadzoru budowlanego zapewnia skuteczne i efektywne realizowanie przypisanym tym organom zadań.

W odniesieniu zaś do zadań administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w dziedzinie górnictwa, dotyczących obiektów i robót budowlanych w zakładach górniczych, wykonywać będą zgodnie z Kodeksem organy określone w odrębnych przepisach z zakresu prawa geologicznego i górniczego. Nie jest to rozwiązanie nowe, bowiem funkcjonuje już w obecnej ustawie – Prawo budowlane. Organami tymi są organy nadzoru górniczego z ustawy – Prawo geologiczne i górniczne.

Starosta, tak jak obecnie, będzie organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji, a organem wyższego stopnia w stosunku do starosty pozostanie wojewoda.

Ponadto Kodeks zachowuje zasadę określoną w ustawie – Prawo budowlane, zgodnie z którą zawsze, gdy w sprawie w pierwszej instancji właściwy jest wojewoda, równoległe organem nadzoru budowlanego pierwszej instancji jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Kodeks wprowadza również nieprzewidziane w obecnych przepisach ustawy – Prawo budowlane rozwiązanie, zgodnie z którym organ wyższego stopnia jest organem właściwym w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane lub roboty budowlane należące do właściwości rzeczowej tego organu i organu niższego stopnia. Praktyka pokazuje, że tego typu przepis kompetencyjny jest niezbędny, zwłaszcza z punktu widzenia inwestora. Dzięki temu rozwiązaniu inwestor nie będzie musiał w celu realizacji jednego zamierzenia budowlanego uzyskiwać pozwoleń w dwóch różnych organach. Przykładowo jeśli inwestycja będzie się w części znajdowała na terenie zamkniętym, a w części poza nim, inwestor nie będzie musiał uzyskiwać dwóch odrębnych pozwoleń na budowę w dwóch organach, ale uzyska jedno pozwolenie udzielone przez wojewodę. Powyższy przepis będzie analogicznie stosowany w relacji wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego/ powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.

Kodeks podobnie jak obecnie obowiązująca ustawa- Prawo budowlane przewiduje kompetencję do wydania przez Radę Ministrów rozporządzenia określającego inne niż wymienione w Kodeksie obiekty i roboty budowlane, w sprawach w których organem pierwszej instancji będzie wojewoda.

Kodeks zachowuje, w zmodyfikowanej formie, określony w *ustawie – Prawo budowlane* zakaz, zgodnie z którym starosta nie może powierzyć, w drodze porozumienia, spraw z zakresu swojej właściwości jako organu administracji architektoniczno-budowlanej (art. 24 § 2). Obecnie zakaz dotyczy gminy. Propozycja kodeksowego brzmienia ma zapewnić, że starosta nie będzie mógł w drodze porozumienia zrzec się swojej kompetencji nie tylko na rzecz gminy, ale również na rzecz żadnego innego podmiotu.

Jednocześnie brzmienie przepisu dotyczącego wyłączenia zawierania ww. porozumień w żaden sposób nie pozbawia starosty kompetencji określonej w art. 268a Kpa, zgodnie z którą organ administracji publicznej może w formie pisemnej upoważniać pracowników kierowanej jednostki organizacyjnej do załatwiania spraw w jego imieniu w ustalonym zakresie, a w szczególności do wydawania decyzji

administracyjnych, postanowień i zaświadczeń. Bowiem nie należy utożsamiać ww. porozumień z upoważnieniami do załatwiania spraw.

Tak, jak i obecnie, do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należeć będzie nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów oraz wydawanie decyzji administracyjnych i postanowień, a także przyjmowanie zgłoszeń i zawiadomień.

W celu przepływu informacji, a tym samym w celu ułatwienia realizacji zadań, organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego będą sobie przekazywały nawzajem kopie wydanych decyzji i postanowień.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej prowadzić będą elektroniczny (dla terenów zamkniętych w formie papierowej) rejestr wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń budowy niektórych obiektów budowlanych.

Kodeks przewiduje, że dane zawarte w rejestrze będą jawne i publikowane na stronie podmiotowej BIP Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Celem tego rozwiązania ma być zapewnienie przejrzystości działania administracji architektoniczno-budowlanej. Ponadto upublicznienie danych z rejestru zmotywuje organy administracji do podejmowania działań bez zbędnej zwłoki. Wpływ upublicznienia danych o działaniach organu podejmowanych w sprawie wydania pozwolenia na budowę jest istotny z uwagi na fakt, że Kodeks likwiduje obowiązującą w ustawie – Prawo budowlane karę 500 zł nakładaną na organ, który nie wydał decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni. Uznano, że presja społeczna, a więc obserwujący działania organu obywatele wpłyną na terminowość działania organów lepiej niż obecnie obowiązująca kara finansowa. Jednocześnie należy podkreślić, iż adres zamieszkania lub siedziby inwestora oraz dane z terenów zamkniętych nie będą upubliczniane.

Odnosnie do kompetencji organów nadzoru budowlanego zachowane zostanie w Kodeksie uprawnienie dla organów nadzoru budowlanego lub osób działających z ich upoważnienia wstępu do obiektu budowlanego oraz na teren budowy. Jest to bowiem podstawowy instrument służący do realizacji zadań kontrolnych organów.

Organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań nadal będą mogły żądać od poszczególnych osób informacji, oświadczeń lub udostępnienia wskazanych w Kodeksie dokumentów.

Jako novum należy wskazać rozwiązanie, zgodnie z którym w przypadku gdy żądanie przedstawienia ocen lub ekspertyz okaże się nieuzasadnione, organ zwraca koszty osobie, która je poniosła.

W Kodeksie wskazano również wprost na kompetencje i zasady kontroli organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego (art. 31).

W Kodeksie proponuje się również przepis, zgodnie z którym w przypadku ustalenia przez organy nadzoru budowlanego zaistnienia okoliczności uzasadniających wznowienie

postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji lub postanowienia, wydanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek organu nadzoru budowlanego, wznawia lub wszczyna z urzędu postępowanie. Należy jednakże wskazać, że przedmiotowe kompetencje nadzoru budowlanego nie wyłączą regulacji dotyczących trwałości decyzji o pozwoleniu na budowę.

W zakresie trybu powoływania i odwoływania organów nadzoru budowlanego w Kodeksie utrzymano dotychczasowe rozwiązania.

W porównaniu do obowiązującej ustawy – Prawo budowlane Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uzyska dodatkową kompetencję polegającą na możliwości wydawania poleceń podjęcia określonych działań wojewódzkiemu inspektorowi nadzoru budowlanego oraz powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego, w sprawach nieobjętych przepisami Kpa. Umożliwi to organowi centralnemu podejmowanie stosowanych reakcji w sytuacji np. związanej z powodzią, gdy wystąpi potrzeba udziału w konkretnych działaniach organów nadzoru budowlanego z obszarów niedotkniętych skutkami powodzi. W wyniku wydania takiego polecenia organy te lub ich pracownicy będą mogli pomóc miejscowym organom np. w ocenie stanu technicznego uszkodzonych przez powódź obiektów.

W Kodeksie wprowadzono kilka rozwiązań, które mają pozwolić nadzorowi budowlanemu na skuteczniejsze działania. Osoby wykonujące czynności kontrolne będą miały obowiązek posługiwania się odznaką służbową, przy wykonywaniu i w związku z wykonywaniem tych czynności. Regulacja ta ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa przeprowadzanych kontroli w zakresie jednoznacznego wskazania osób uprawnionych do ich przeprowadzania.

Ponadto do Kodeksu wprowadzone zostanie nieznanie ustawie – Prawo budowlane, ale funkcjonujące w ustawie o wyrobach budowlanych rozwiązanie, zgodnie z którym właściwy miejscowo komendant Policji będzie obowiązany, na wniosek właściwego organu, do zapewnienia jemu lub osobie działającej z jego upoważnienia, pomocy Policji w trakcie wykonywania czynności kontrolnych. Przedmiotowa regulacja ma na celu zapewnienie sprawnego działania nadzoru budowlanego zwłaszcza w sytuacji, gdy podmiot kontrolowany utrudnia lub uniemożliwia prowadzenie kontroli.

4.2.2. Rozdział 2. Organy właściwe w zakresie kontroli i postępowania administracyjnego w sprawie wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym.

Rozdział określa właściwe organy w zakresie kontroli i postępowania administracyjnego w sprawie wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym, a także ich kompetencje, prawa i obowiązki. Brzmienie przepisów tego rozdziału jest niemal identyczne z przepisami ustawy o wyrobach budowlanych (z uwzględnieniem wskazanej na wstępie nowelizacji). Jednakże

w odróżnieniu od tej ustawy Kodeks wprost posługuje się zwrotem „organy nadzoru budowlanego” w stosunku do organów właściwych w sprawach wyrobów budowlanych. Jednocześnie należy zauważyć, że organami właściwymi w tych sprawach są jedynie wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

4.3. Dział III. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie i uczestnicy procesu budowlanego.

4.3.1. Rozdział 1. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

W Kodeksie, na wzór obowiązującej ustawy – Prawo budowlane, zachowuje się instytucję samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, czyli działalności związanej z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych.

Kodeks podtrzymuje dotychczasowy wymóg, aby czynności te, które wpływają na prawidłowość prowadzenia budowy oraz życie, zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników obiektów budowlanych, mogły być wykonywane jedynie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Zachowując dotychczasowy katalog, określony w art. 12 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, działalności stanowiącej samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, Kodeks dokonuje tylko kilku modyfikacji w tym zakresie.

Z uwagi na fakt, że do Kodeksu zostały wprowadzone pojęcia „nadzoru projektowego” i „nadzoru technicznego” konieczne było zastąpienie samodzielnych funkcji technicznych polegających dotychczas na „sprawowaniu nadzoru autorskiego” „sprawowaniem nadzoru projektowego”. Natomiast obecne „wykonywanie nadzoru inwestorskiego” zastąpiono „wykonywaniem nadzoru technicznego”.

Istotną zmianą dotyczącą pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie będzie rezygnacja z konieczności wpisu do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, prowadzonego dotychczas przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Z uwagi na fakt, że Kodeks nie przewiduje już dla Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego obowiązku prowadzenia takiego rejestru, a przepisy przejściowe przenoszą obowiązek prowadzenia rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane na organy samorządu zawodowego, konieczna była zmiana w tym zakresie.

Zgodnie z rozwiązaniami kodeksowymi podstawą do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie będzie wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności.

Kodeks przenosi w zasadzie niezmienione rozwiązania dotyczące samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, które w chwili obecnej zamieszczone są w

Rozdziale 2 - Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie *ustawy – Prawo budowlane*. Rozwiązania te zostały wprowadzone do ustawy – Prawo budowlane w wyniku wejścia w życie *ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych* (Dz. U. poz. 768) czyli tzw. „ustawy deregulacyjnej”, mającej na celu ułatwienie rozpoczęcia wykonywania poszczególnych zawodów. Tworząc Kodeks uznano, że rozwiązania dotyczące zawodów „budowlanych” zamieszczone w *ustawie – Prawo budowlane*, obowiązujące od 10 sierpnia 2014 r., prezentują najbardziej aktualną wizję dostępu do zawodów.

4.3.2. Rozdział 2. Uczestnicy procesu budowlanego.

W Kodeksie, na wzór obecnie obowiązującej ustawy – Prawo budowlane, zamieszczono przepis wymieniający uczestników procesu budowlanego. Są nimi: inwestor, główny projektant lub projektant, kierownik budowy lub kierownik robót oraz inspektor nadzoru technicznego. Uznano, że w Kodeksie, tak jak w *ustawie – Prawo budowlane*, katalog tych podmiotów pozostanie zamknięty, a więc inne osoby niż w nim wymienione (np. wykonawca) nie będą uczestnikami procesu budowlanego.

Różnicą w porównaniu do dotychczasowego katalogu jest wprowadzenie do kodeksowego katalogu uczestników procesu budowlanego nowych podmiotów: głównego projektanta i inspektora nadzoru technicznego.

Uznano za potrzebne określenie wprost osoby głównego projektanta, a więc podmiotu, który już w chwili obecnej funkcjonuje w procesie budowlanym. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane, do podstawowych obowiązków projektanta należy m.in. zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego. Przepis ten przesądza o odpowiedzialności projektanta koordynującego za projekt budowlany jako całość. W związku z powyższym w Kodeksie uregulowano tę kwestię poprzez wskazanie obowiązków dotyczących głównego projektanta.

Na podstawie obowiązującej *ustawy – Prawo budowlane* uczestnikiem procesu budowlanego jest także inspektor nadzoru inwestorskiego. Nazwa tej funkcji nie odpowiada jednak zakresowi zadań wykonywanych przez taką osobę w procesie budowlanym i sugeruje zadania i prerogatywy inspektora wykraczające poza zakres przedmiotowy Kodeksu. Dlatego też, pozostawiając w zasadzie dotychczasowe kompetencje, uznano za celowe zastąpienie aktualnego sformułowania „nadzór inwestorski” – „nadzorem technicznym”.

W przedmiotowym rozdziale Kodeksu zamieszczono większość dotychczasowych obowiązków uczestników procesu budowlanego funkcjonujących przez lata na podstawie

ustawy – Prawo budowlane, które sprawdziły się w praktyce i nie budzą wątpliwości interpretacyjnych.

Odnosnie do obowiązków inwestora, a więc najważniejszego uczestnika procesu budowlanego, Kodeks podtrzymuje dotychczasowy przepis *ustawy – Prawo budowlane*, zgodnie z którym inwestor ma obowiązek zorganizować budowę z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, jednocześnie uzupełniając ten przepis o konieczność uwzględnienia w procesie inwestycyjnym także zasad ochrony środowiska.

Nowym obowiązkiem projektanta będzie natomiast dokonanie analizy uwarunkowań lokalizacyjnych oraz określenie obszaru oddziaływania obiektu.

Kodeks proponuje również nowe rozwiązania w zakresie obowiązków projektanta w kwestii nadzoru projektanta nad prowadzoną budową.

Po pierwsze określona dotychczas w *ustawie – Prawo budowlane* instytucja „nadzoru autorskiego”, której nazwa sugerowała, że jest to instytucja z zakresu prawa autorskiego, gdy tak naprawdę był to po prostu nadzór projektanta (nie zawsze autora projektu) nad prowadzoną budową została w Kodeksie zmieniona na „nadzór projektowy”. Nadzór projektowy będzie ograniczał się do kwestii stricte budowlanych, technicznych, takich jak stwierdzanie zgodności wykonywanych robót budowlanych z projektem, uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie czy wyjaśnianie wątpliwości powstałych w toku realizacji budowy. Nadzór projektowy nie będzie odnosił się natomiast do spraw regulowanych na gruncie przepisów o prawach autorskich.

Ponadto Kodeks ograniczy obowiązek sprawowania nadzoru projektowego jedynie do inwestycji wymagających pozwolenia na budowę. Oznaczać to będzie, że nie każda budowa realizowana z projektem, ale jedynie skomplikowana inwestycja, a więc wymagająca pozwolenia na budowę, będzie wymagała nadzoru ze strony projektanta, ale tylko wtedy, gdy zażąda tego inwestor. Zatem w przypadku obiektu realizowanego na podstawie zgłoszenia budowy z obowiązkiem dołączenia projektu urbanistyczno-architektonicznego inwestor nie będzie mógł zobowiązać autora projektu do sprawowania nadzoru projektowego nad taką budową.

Dodatkowo Kodeks uregulował kwestię zmiany osoby pełniącej nadzór projektowy. Zgodnie z nowymi rozwiązaniami, jeśli inwestor wyrazi zgodę, inna osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane będzie mogła sprawować nadzór projektowy, zamiast projektanta.

Uznano również za potrzebne uregulowanie przypadków, w których autor projektu budowlanego uchyla się od pełnienia nadzoru projektowego. Kodeks umożliwił w takiej sytuacji powierzenie przez inwestora tej funkcji innemu projektantowi. Jednocześnie taki projektant, z uwagi na unikanie swoich obowiązków, zostanie pozbawiony w takiej sytuacji swoich uprawnień polegających na możliwości wstępu na teren budowy i dokonywania wpisów do dziennika budowy.

Obowiązki kierownika budowy i inspektora nadzoru technicznego nie różnią się właściwie od obowiązków określonych obecnie w *ustawie – Prawo budowlane*. Kodeks zachowuje sprawdzony model zgodnie z którym kierownik budowy jest tą osobą na

terenie budowy, która ponosi największą odpowiedzialność za prowadzenie budowy zgodnie z projektem i przepisami i z uwagi na to Kodeks wyznacza tej osobie najwięcej obowiązków ze wszystkich uczestników procesu budowlanego. Natomiast inspektor nadzoru technicznego nadal będzie tą osobą, która kontroluje zgodność wykonywanych robót budowlanych z projektem, przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Dodatkowe obowiązki uczestników procesu budowlanego związane będą z nową instytucją wprowadzoną przez Kodeks, a mianowicie z odbiorami etapów budowy, czyli zagadnieniem nieuregulowanym w obecnie obowiązujących przepisach, a tym samym niewymienionym w obecnych obowiązkach uczestników procesu budowlanego.

Zgodnie z obecnym art. 24 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane* łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego nie jest dopuszczalne.

4.4. Dział IV. Sytuowanie obiektów budynków.

Przepisy *ustawy- Prawo budowlane* nie określają zasad sytuowania budynków, ani jakichkolwiek innych obiektów budowlanych. W art. 7 *ustawy – Prawo budowlane* określono jedynie upoważnienia dla właściwych ministrów do określenia w drodze rozporządzeń warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać objekty budowlane i ich usytuowanie. W związku z powyższym obecnie zagadnienie usytuowania m.in. budynków na działce budowlanej jest określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Tym samym uregulowanie tej kwestii w akcie rangi ustawowej jest istotną zmianą w stosunku do aktualnych rozwiązań dotyczących tej materii.

W tym zakresie w Kodeksie uregulowano w sposób szczegółowy materię dotyczącą odległości w jakim dopuszczalne jest sytuowanie budynków oraz innych obiektów budowlanych.

Jednocześnie wprowadzono rozwiązanie, zgodnie z którym, dopuszczalne jest sytuowanie budynku oraz innego obiektu budowlanego w odległościach mniejszych niż określone powyżej przepisach Kodeksu, za wyrażoną w formie aktu notarialnego, zgodą właściciela działki, ujawnioną w księdze wieczystej, do granic której ma nastąpić zbliżenie, a w przypadku użytkownika wieczystego – także użytkownika wieczystego, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

Zdecydowano, aby w Kodeksie uregulować kwestie sytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki, według zasad określonych dla sytuowania budynków, z wyłączeniem wiat i altan, które zgodnie z przepisami Kodeksu nie wymagają uzyskania zgody budowlanej.

Jednocześnie należy podkreślić, że Kodeks reguluje jedynie podstawowe zasady sytuowania obiektów budowlanych. Dodatkowo analizując przepisy niniejszego rozdziału należy mieć na uwadze określoną w przepisach ogólnych podstawową zasadę Kodeksu dotyczącą sytuowania obiektów budowlanych. Zgodnie z nią zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych, określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a jeśli zasady te nie są określone w tym planie, stosuje się przepisy Kodeksu.

Ponadto w Kodeksie zaproponowano regulacją wskazującą sposób obliczania odległości obiektów budowlanych od granicy działki.

Jednocześnie należy wskazać, że przeniesienie zasad sytuowania budynków oraz innych obiektów budowlanych z rozporządzenia do Kodeksu oznacza, że w tej materii nie będzie już możliwe udzielenie inwestorowi tzw. odstępstwa od tych przepisów.

4.5. Dział V. Proces budowlany.

4.5.1. Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

W dotychczas obowiązującej *ustawie – Prawo budowlane* generalną zasadą rozpoczęcia procesu budowlanego było uzyskanie pozwolenia na budowę w formie decyzji administracyjnej, z zastrzeżeniem wyjątków dotyczących robót budowlanych wymagających dokonania zgłoszenia lub zwolnionych z tego obowiązku.

Na gruncie Kodeksu zaś wskazano, że realizacja inwestycji polegających na budowie obiektu budowlanego wymaga uzyskania zgody budowlanej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w Kodeksie. Zgoda budowlana udzielana jest w formie decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę) lub tzw. „milczącej zgody” (braku sprzeciwu w stosunku do zgłoszenia).

Wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa nie wymaga zgody budowlanej, co stanowi duże ułatwienie dla realizowanych inwestycji. Od tej zasady Kodeks przewidział pewne wyjątki, które zostaną omówione w dalszej części. W odniesieniu do robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania zgody budowlanej, należy podkreślić, że nie oznacza to automatycznie zwolnienia z obowiązku stosowania regulacji kodeksowych. Kodeks w tym miejscu stanowi, że budowa obiektu budowlanego oraz wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa, niewymagających zgody budowlanej, jest dopuszczalne pod warunkiem zgodności z przepisami prawa, w tym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W *ustawie – Prawo budowlane* obowiązek sporządzenia projektu budowlanego dotyczył jedynie inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, w Kodeksie zaś przewiduje się obowiązek sporządzenia projektu budowlanego w przypadku budowy wymagającej uzyskania pozwolenia na budowę oraz w ściśle określonych przypadkach w odniesieniu do inwestycji wymagających zgłoszenia.

Kodeks nie tworzy szczególnych regulacji dotyczących realizacji inwestycji celu publicznego, odsyłając w tej materii do przepisów szczególnych. Obecnie bowiem takie inwestycje mają swoje specjalne regulacje (tzw. specustawy). Regulują one realizację inwestycji celu publicznego w uproszczony sposób dotykając wielu dziedzin prawa (poza prawem budowlanym również przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawa wodnego, przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, itp.). Stąd takie rozwiązania wykraczają poza materię Kodeksu i nie mogły się znaleźć w tym akcie prawnym. Nie oznacza to jednak, że inwestor nie może skorzystać z rozwiązań systemowych uregulowanych w Kodeksie. Kodeks daje inwestorowi wybór w powyższym zakresie. Niezależnie od regulacji specustaw, jeżeli inwestor uzna, że rozwiązania kodeksowe są dla niego bardziej korzystne, może realizować swoje przedsięwzięcie poprzez procedury kodeksowe w połączeniu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o gospodarce nieruchomościami.

Przepisy Kodeksu, w ślad za *ustawą – Prawo budowlane*, regulują sporządzanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (tzw. plan bioz). W tej materii nie przewidziano zmian, zwłaszcza że wymóg sporządzania „planu bioz” wynika z przepisów Unii Europejskiej.

Zarówno w przepisach *ustawy – Prawo budowlane*, jak i w Kodeksie, określono wymóg opracowania projektu budowlanego w sposób zgodny z przepisami, ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w przepisach o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Jednakże w zakresie samego projektu budowlanego Kodeks przewidział duże zmiany.

Kodeks, inaczej niż ma to miejsce w przepisach *ustawy – Prawo budowlane*, określa zawartość projektu budowlanego. Przypomnieć należy, że w *ustawie – Prawo budowlane* projekt budowlany składa się przede wszystkim z projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Rozwiązanie wskazane w Kodeksie przewiduje podział projektu budowlanego na dwie części: projekt urbanistyczno-architektoniczny oraz projekt techniczny. Każdy z nich zawiera elementy projektu architektoniczno-budowlanego oraz zagospodarowania działki lub terenu.

Projekt urbanistyczno-architektoniczny określa w szczególności granice działki, obszar oddziaływania obiektu, zamierzony sposób zagospodarowania terenu, jak również podstawowe parametry obiektu budowlanego (jak np. powierzchnia zabudowy, powierzchnia całkowita, kubatura) oraz zewnętrzne wymiary poziome i pionowe, wysokość górnej krawędzi elewacji, geometrię dachu. Istotne jest również, że część rysunkowa projektu urbanistyczno-architektonicznego jest sporządzana na aktualnej mapie, czyli przeznaczonej do celów projektowych. Oczywiście jest również, że nie chodzi tu o oryginalne mapy (bowiem te są w posiadaniu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego), ale o kopie takich map potwierdzone stosownymi klauzulami wymaganymi przez przepisy szczególne (*Prawo geodezyjne i kartograficzne*).

Projekt techniczny zaś obejmuje swym zakresem funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego z uwzględnieniem jego charakterystyki energetycznej i ekologicznej. Ważnym elementem tego opracowania projektowego jest określenie etapów budowy, po których zrealizowania należy dokonać odbioru robót. Podkreślić należy, że w aktualnie obowiązującym stanie prawnym taki obowiązek nie był nakładany przy sporządzaniu projektu zagospodarowania działki lub terenu czy też projektu architektoniczno-budowlanego.

Projektu technicznego nie sporządza się, jeżeli jest to uzasadnione rodzajem obiektu budowlanego i całość zamierzenia budowlanego może być uwzględniona w projekcie urbanistyczno-architektonicznym.

Należy przy tym zauważyć, że określenie w Kodeksie katalogu elementów, jakie muszą zawierać projekty urbanistyczno-architektoniczne i projekty techniczne, nie oznacza, że projekty te nie mogą zawierać dodatkowych rysunków czy informacji, jeżeli są potrzebne inwestorowi. Natomiast brak w projekcie urbanistyczno-architektonicznym elementów określonych w Kodeksie powinien skutkować wezwaniem przez organ administracji architektoniczno-budowlanej do jego uzupełnienia.

Główny projektant i projektant sprawdzający składają i dołączają do projektu urbanistyczno-architektonicznego oraz projektu technicznego oświadczenie o ich kompletności oraz sporządzeniu zgodnie z przepisami prawa, decyzjami oraz zasadami wiedzy technicznej. W konsekwencji biorą na siebie odpowiedzialność za kompletność i poprawność merytoryczną projektu. Oświadczenie takie ma również istotne znaczenie dowodowe przy wydawaniu zgody budowlanej. Warto dodać, że obowiązek ten dotyczy wszystkich projektantów, a nie tylko głównego projektanta, ponieważ wszystkie przepisy dotyczące głównych projektantów stosuje się do innych projektantów uczestniczących w opracowaniu projektu budowlanego. Obowiązek dołączenia podobnego oświadczenia istnieje również na gruncie ustawy – Prawo budowlane.

Na marginesie można wskazać, że przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do projektu rozbiórki.

Kodeks określa listę uzgodnień, jakie należy uzyskać w ramach projektu budowlanego. Obecnie w praktyce projektanci mają spore problemy z ustaleniem, z kim projekt powinien być uzgodniony, gdyż o tym stanowią przepisy spoza prawa budowlanego. Zawarta w Kodeksie zamknięta lista podmiotów, z którymi należy uzgodnić projekt budowlany, powinna wyeliminować te wątpliwości.

Kodeks nieco inaczej reguluje sprawy dotyczące sprawdzania projektu budowlanego. Dokonuje tego w sposób pozytywny (sprawdzenie będzie wymagane w przypadkach ściśle określonych w Kodeksie), podczas gdy *ustawa – Prawo budowlane* tworzyła regulację o charakterze negatywnym (zasadą był obowiązek sprawdzenia, chyba że ustawa zwalniała z takiego obowiązku). Projekt budowlany wymaga sprawdzenia w przypadku: obiektu budowlanego o skomplikowanej konstrukcji, obszaru oddziaływania obiektu wykraczającego poza granice działki lub nowych, niesprawdzonych w krajowej praktyce, rozwiązań technicznych. Natomiast mimo spełniania tych przesłanek nie będą wymagały

sprawdzenia projekty budowlane budynków mieszkalnych o kubaturze poniżej 1000 m³, a w przypadku pozostałych budynków o kubaturze poniżej 5000 m³ (art. 84).

Ponadto w Kodeksie uregulowano również zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

Zupełnie nowym rozwiązaniem, które uregulowano w przedmiotowym rozdziale Kodeksu, jest wydawanie i rozpowszechnianie przez właściwych ministrów wzorców, przykładów i standardów zalecanych do wykorzystania przy projektowaniu, budowie i utrzymaniu obiektów budowlanych. Dokumenty te nie będą mieć charakteru wiążącego. Tym samym nie byłoby obowiązku ich stosowania. Niemniej w przypadku, gdyby uczestnicy procesu budowlanego zastosowali się do takich dokumentów, nie powinni z tego tytułu ponosić negatywnych konsekwencji, zwłaszcza przy odpowiedzialności karnej czy zawodowej.

W przedmiotowym rozdziale umieszczono szereg delegacji ustawowych do wydania przepisów wykonawczych, które w większości stanowią rozwiązania zaproponowane w *ustawie – Prawo budowlane*. Warto podkreślić, że Kodeks podtrzymuje instytucję odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, którą uregulowano w art. 9 *ustawy – Prawo budowlane*. Zgodnie z tym rozwiązaniem zgody na odstępstwo od przepisów rozporządzeń zawierających przepisy techniczno-budowlane udziela organ administracji architektoniczno-budowlanej po uzyskaniu upoważnienia ministra, który wydał konkretne rozporządzenie.

4.5.2. Rozdział 2. Przygotowanie budowy.

Generalną zasadą Kodeksu, w oparciu o którą można rozpocząć budowę obiektu budowlanego, jest zgoda budowlana. Zgoda budowlana, jak było już wcześniej wspomniane, udzielana jest w formie decyzji administracyjnej lub milczącej zgody. Wyjątkiem zaś od przedmiotowej zasady jest enumeratywny katalog obiektów budowlanych, których budowa nie wymaga uzyskania zgody budowlanej. Katalog obiektów niewymagających zgody budowlanej stanowi powielenie katalogu obiektów budowlanych nie wymagających ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia, określonych w *ustawie – Prawo budowlane*, jak również mieści się w nim szereg obiektów budowlanych, które zgodnie z obowiązującymi regulacjami *ustawy – Prawo budowlane* objęte są obowiązkiem dokonania zgłoszenia robót budowlanych.

Udzielenie zgody budowlanej jest niedopuszczalne, jeżeli budowa została rozpoczęta bez wymaganej zgody budowlanej, albo gdy na terenie objętym zgłoszeniem budowy lub wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki. Ten pierwszy przypadek stanowi samowolę budowlaną, a postępowanie w tym zakresie prowadzą organy nadzoru budowlanego.

Zgoda budowlana dotyczy całego zamierzenia budowlanego, co przypomina obecną konstrukcję art. 33 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, ale dotyczącą tylko pozwoleń na budowę. W przypadku zamierzenia obejmującego więcej niż jeden obiekt, zgoda może dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem). W takim przypadku inwestor jest obowiązany przedstawić projekt urbanistyczno-architektoniczny całego zamierzenia.

Istotne jest przy tym, że Kodeks daje możliwość załatwienia w jednym postępowaniu spraw, których część wymaga pozwolenia na budowę, a druga część – zgłoszenia. Zgodnie z Kodeksem, jeżeli zamierzenie budowlane obejmuje budowę obiektów budowlanych wymagających zgody budowlanej w drodze pozwolenia na budowę i zgłoszenia budowy, to, na wniosek inwestora, może ona zostać objęta jednym postępowaniem w sprawie pozwolenia na budowę, a zgoda może być udzielona w drodze jednego pozwolenia na budowę. Wybór pozostawia się inwestorowi.

Inwestor ma również możliwość uzyskania pozwolenia na budowę, jeżeli dla konkretnego zamierzenia wymagane jest tylko zgłoszenie. Inwestorzy często są zainteresowani uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zamiast zgłoszenia, ze względu np. na dofinansowania z Unii Europejskiej, gdzie do uzyskania środków finansowych wymagane jest przedstawienie decyzji administracyjnych. Dotychczas inwestorzy mieli z tym sporo problemów. Kodeks wychodzi tym problemom naprzeciw.

W myśl zaproponowanego w Kodeksie rozwiązania pozwolenie na budowę wymagane jest w przypadku budowy obiektów budowlanych nie podlegających wyłączeniu z obowiązku uzyskania zgody budowlanej oraz w odniesieniu do budowy obiektów nie podlegających procedurze zgłoszenia budowy z dołączonym projektem urbanistyczno-architektonicznym lub bez tego projektu. Zasadą więc ma być, że zgoda budowlana przybiera formę decyzji administracyjnej, chyba że Kodeks przewiduje inną formę. Ponadto zawsze, gdy zamierzenie budowlane będzie przedsięwzięciem, które wymaga, zgodnie z odrębnymi przepisami, przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Obecnie podobne rozwiązanie zostało zastosowane w art. 29 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*.

Uregulowane w Kodeksie postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę powtarza szereg sprawdzonych w *ustawie – Prawo budowlane* rozwiązań. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany jest złożyć przed zamierzonym terminem rozpoczęcia budowy do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub jednostki organizacyjne sprawujące trwałe zarząd nieruchomościami, znajdującymi się w obszarze oddziaływania obiektu. Przepisu art. 31 Kpa nie stosuje się w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę. Wyjątkiem w stosunku do powyższych regulacji dotyczących stron postępowania i braku zastosowania art. 31 Kpa jest postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę wymagające udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko. W tym przypadku art. 31 Kpa znajduje zastosowanie, a strony ustala się wg art. 28 Kpa. Podobnie uregulowano przepisy art. 28 ust. 2-4 ustawy – *Prawo budowlane*.

W Kodeksie inaczej przedstawia się natomiast kwestia dołączenia projektu budowlanego do wniosku o pozwolenie na budowę. Do wniosku należy dołączyć tylko jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych w formacie do odczytu, wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami oraz oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projekt techniczny obiektu budowlanego inwestor przedkłada organowi administracji architektoniczno-budowlanej dopiero po uzyskaniu zgody budowlanej, ale przed rozpoczęciem budowy. Identycznie jak w przypadku projektu urbanistyczno-architektonicznego inwestor przedkłada jeden egzemplarz projektu technicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych w formacie do odczytu. Stanowi to ogromne ułatwienie dla inwestorów, nie tylko pod względem formalnym, ale i finansowym (ze względu na to, że nie trzeba będzie dołączać aż 4 papierowych egzemplarzy projektu budowlanego, jak ma to obecnie miejsce).

Organ administracji architektoniczno-budowlanej bezzwłocznie wydaje inwestorowi odpłatnie dziennik budowy oraz zwraca ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu technicznego, przy czym doprecyzowano, iż dziennik budowy jest wydawany w terminie 3 dni od zaistnienia zdarzeń określonych w przepisie oraz wskazano maksymalną wysokość opłaty za jego wydanie. Należy jednocześnie wskazać, że ostemplowanie projektu przez organ jest dokonywane w celach dowodowych.

Zauważyć przy tym należy, że sprawdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej podlega jedynie projekt urbanistyczno-architektoniczny. Zakres sprawdzenia obejmuje kompletność tego projektu, sporządzenie projektu przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego, zgodność projektu z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli dotyczą one tej działki lub terenu, albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także prawidłowość określenia w projekcie urbanistyczno-architektonicznym obszaru oddziaływania obiektu.

W sytuacji stwierdzenia braków w projekcie urbanistyczno-architektonicznym w powyższym zakresie, organ nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek usunięcia ich w terminie 6 miesięcy. Postanowienie w przedmiotowym zakresie może zostać wydane tylko raz, a inwestorowi przysługuje na nie zażalenie. Co więcej, organ zobowiązany jest wezwać inwestora do uzupełnienia braków w zakresie projektu urbanistyczno-architektonicznego nie później niż w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

W tym miejscu należy wskazać, że zakres sprawdzenia projektu urbanistyczno-architektonicznego w stosunku do zakresu sprawdzenia projektu budowlanego, określonego w ustawie – *Prawo budowlane* rozszerzony został m.in. o sprawdzenie prawidłowości określenia obszaru oddziaływania obiektu. Istotnym z punktu inwestora jest natomiast ściśle określony termin 6 miesięcy na uzupełnienie wniosku i projektu urbanistyczno-architektonicznego, a także 14-dniowy termin na wezwanie inwestora do

uzupełnienia wniosku. Obowiązująca w powyższym zakresie regulacja *ustawy – Prawo budowlane* dawała organom możliwość dowolnego określenia terminu na uzupełnienie wniosku i projektu, co często nie pokrywało się z rzeczywistym czasem potrzebnym do uzupełnienia przez inwestora braków w dokumentacji. Kodeksowe rozwiązania mają znacznie przyspieszyć rozpatrywanie wniosków przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, a także wyeliminować mnogość niepotrzebnych wezwań do uzupełnienia braków.

Regulacje Kodeksu zaś w zakresie zamkniętej listy dodatkowych warunków i obowiązków, które mogą znaleźć się w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz w zakresie konsekwencji wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzje o pozwoleniu na budowę stanowią powtórzenie przepisów obecnie obowiązujących w tym.

Bardzo duża zmiana zajdzie w zakresie trwałości decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z Kodeksem nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od uzyskania zgody na użytkowanie upłynął 1 rok. Ponadto nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę, w wyniku wznowienia postępowania, jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od uzyskania zgody na użytkowanie upłynął 1 rok. W powyższych przypadkach właściwy organ administracji publicznej stwierdza wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa. Ponadto wprowadzono regulację, zgodnie z którą nie podlega stwierdzeniu nieważności decyzja o pozwoleniu na budowę, udzielona w oparciu o przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których nieważność została następnie stwierdzona

Drugą z określonych w Kodeksie formą uzyskania zgody budowlanej jest zgłoszenie budowy. Jest to forma uproszczona w stosunku do pozwolenia na budowę. Podstawą udzielenia zgody budowlanej w postępowaniach uproszczonych jest zgłoszenie z dołączonym projektem urbanistyczno-architektonicznym lub zgłoszenie bez tego projektu. Tryb uproszczony uzyskania zgody budowlanej ma zastosowanie wyłącznie w enumeratywnie wyliczonych w Kodeksie przypadkach.

Zgłoszenie budowy obiektu budowlanego nie jest nowym rozwiązaniem, istnieje na gruncie obowiązującej *ustawy – Prawo budowlane*. Powyższa ustawa również w sposób zamknięty wylicza obiekty budowlane oraz roboty budowlane, które pomimo braku obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, wymagają dokonania zgłoszenia.

Procedurą zgłoszenia z projektem będzie objęta budowa obiektów budowlanych, które wprawdzie ze względu na swoją formę, konstrukcję techniczną oraz złożoność rozwiązań technicznych nie wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, jednakowoż stanowią bardziej skomplikowaną konstrukcję niż obiekty budowlane wskazane w katalogu obiektów objętych zgłoszeniem bez projektu. Wspomnieć należy, że przedmiotowym obowiązkiem zgłoszenia z dołączonym projektem objęta będzie m.in. budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych czy niektórych sieci, która na gruncie obowiązujących regulacji ustawy – *Prawo budowlane* jest objęta obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Ponadto z tej procedury będą mogli skorzystać inwestorzy, którzy zamierzają wybudować niewielkie budynki handlowe czy tzw. billboardy.

Wyjaśnić należy również, że katalog obiektów objętych obowiązkiem dokonania zgłoszenia podtrzymuje sprawdzone rozwiązania *ustawy – Prawo budowlane* w tym zakresie. Do zgłoszenia takich obiektów, analogicznie jak to ma miejsce w obowiązującym stanie prawnym, należy dołączyć w zależności od potrzeb szkice i rysunki, a budowa takich obiektów nie wymaga prowadzenia dziennika budowy.

Zgłoszenia na podstawie Kodeksu analogicznie, jak jest to uregulowane w *ustawie – Prawo budowlane* należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia budowy. Zgłoszenie dokonane po rozpoczęciu budowy nie wywiera skutków prawnych. W zgłoszeniu należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego, a także zamierzony termin rozpoczęcia budowy. Termin do wniesienia przez organ sprzeciwu został w Kodeksie budowlanym skrócony z 30 do 21 dni. Fakt nie zgłoszenia sprzeciwu w przepisany terminie przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej powoduje powstanie po stronie inwestora uprawnienia do rozpoczęcia procesu budowlanego. Na żądanie inwestora organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia.

Kodeks budowlany przejmuje z *ustawy – Prawo budowlane* rozwiązania dotyczące wnoszenia sprzeciwu do zgłoszenia, a także regulacje nadające właściwym organom uprawnienia do nałożenia na inwestora obowiązku uzyskania pozwolenia, mimo złożenia przez inwestora zgłoszenia.

Nieistniejące na gruncie *ustawy – Prawo budowlane*, a wprowadzone w Kodeksie rozwiązania odnośnie do zgłoszenia budowy obiektu budowlanego w szczególności odnoszą się do trybu zgłoszenia budowy z obowiązkiem dołączenia projektu urbanistyczno-architektonicznego.

Inwestor w powyższym przypadku zobowiązany jest dołączyć do zgłoszenia jeden papierowy egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych w formacie do odczytu, wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami oraz oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Podobnie jak ma to miejsce w przypadku uzyskiwania pozwolenia na budowę, regulowanego przepisami Kodeksu, ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego jest zwracany inwestorowi, drugi egzemplarz, na nośniku elektronicznym, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Co więcej inwestor po upływie terminu do wniesienia sprzeciwu albo otrzymaniu zaświadczenia o braku sprzeciwu do zgłoszenia, a przed rozpoczęciem budowy, przedkłada organowi administracji architektoniczno-budowlanej jeden egzemplarz projektu technicznego w celu ostemplowania oraz dwa egzemplarze na nośnikach elektronicznych w formacie do odczytu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej bezzwłocznie wydaje inwestorowi odpłatnie dziennik budowy oraz zwraca ostemplowany pieczęcią urzędową egzemplarz projektu technicznego. Drugi egzemplarz projektu technicznego, na nośniku elektronicznym, jest przekazywany do organu nadzoru budowlanego, a trzeci przechowywany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Informacje o zgłoszeniu budowy z dołączonym projektem budowlanym organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu. Zamieszczeniu podlega informacja o dokonaniu zgłoszenia, zawierająca adres i opis projektowanego obiektu, ewentualnie informacja o wniesieniu sprzeciwu, a w przypadku upływu terminu do wniesienia sprzeciwu albo wydania zaświadczenia o braku sprzeciwu do zgłoszenia informacja o nie wniesieniu sprzeciwu.

Ponadto należy podkreślić, że w Kodeksie wprost uregulowana została kwestia dnia wniesienia sprzeciwu przez organ. Kodeks stanowi, że za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kpa, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia lub projektu urbanistyczno-architektonicznego organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zgłoszeniu lub projekcie. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zazalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zgłoszenia lub projektu budowlanego. Przypomnieć należy, że obowiązująca *ustawa – Prawo budowlane* nie określała tego terminu, kwestia ta pozostawała do decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej. Ponadto ograniczenie ilości wezwań do uzupełnienia braków w zgłoszeniu ma na celu znaczne przyspieszenie działań organów.

Zgodę budowlaną można w każdym czasie przenieść na inną osobę. Inwestor, na rzecz którego przeniesiono zgodę budowlaną, zawiadamia w terminie 7 dni od dnia przeniesienia zgody budowlanej organ, dołączając oświadczenie o posiadaniu zgody dotychczasowego inwestora na przeniesienie oraz o przejęciu tych praw i obowiązków. Oświadczenie składa się, pod rygorem odpowiedzialności karnej, do organu administracji architektoniczno-budowlanej i organu nadzoru budowlanego. Niezłożenie oświadczenia do tych organów czyni przeniesienie zgody budowlanej bezskutecznym.

Kodeks reguluje przedmiotowe przeniesienie w sposób odmienny niż czyni to *ustawa – Prawo budowlane* w stosunku do przeniesienia pozwolenia na budowę. Przede wszystkim ta instytucja była przewidziana jedynie do pozwoleń na budowę, a tym samym w przypadku zgłoszeń takiej możliwości nie było. Natomiast fakt, że przenieść można zgodę budowlaną, oznacza, iż przeniesienie nie dotyczy tylko pozwoleń na budowę, ale również praw i obowiązków związanych ze zgłoszeniami. Drugą różnicą jest również to, że aby przenieść zgodę budowlaną, nie ma konieczności dostarczania zgody dotychczasowego inwestora o przeniesieniu tych praw. Wystarczy, że „nowy” inwestor (podmiot, na którego ma być zgoda przeniesiona) złoży oświadczenie o posiadaniu zgody dotychczasowego właściciela.

Przeniesienie zgody budowlanej udzielonej w formie pozwolenia na budowę będzie wymagało uzyskania decyzji.

Zgoda budowlana wygasa jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia wydania dziennika budowy, od dnia w którym upłynął termin do wniesienia sprzeciwu, od dnia w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna lub została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata lub na wniosek inwestora. Nowością jest więc wygaśnięcie zgody budowlanej, jeżeli tylko wystąpi o to inwestor. Warto również zaznaczyć, że wygaśnięcie zgody budowlanej jest zupełnie nowym rozwiązaniem w prawie, bowiem dotyczy nie tylko wygaśnięcia decyzji administracyjnych (pozwoleń na budowę), ale również czynności polegających na niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia.

W przypadku stwierdzenia wygaśnięcia zgody budowlanej w drodze decyzji lub stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu pozwolenia na budowę.

Nowym rozwiązaniem przewidzianym w Kodeksie jest również zawiadamianie o czynnościach postępowania poprzez obwieszczenie w siedzibie organu, w sytuacji gdy liczba stron przekracza 20 oraz w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Regulację dotyczącą doręczeń pism poprzez obwieszczenie w siedzibie organu odpowiednio stosuje się również w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyją i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe, w razie śmierci strony w trakcie postępowania, jeśli jej spadkobiercy nie wykażą praw do spadku w terminie 6 miesięcy od dnia otwarcia spadku. W przypadku niemożności ustalenia adresu strony do doręczeń pisma doręcza się na adres określony w katastrze nieruchomości. Brak adresu w katastrze nieruchomości skutkuje pozostawieniem pisma w aktach sprawy, ze skutkiem doręczenia.

Powyższe rozwiązania wyeliminują szereg problematycznych spraw, które nie mogą być kontynuowane przez długi czas albo w ogóle nie mogą zostać załatwione ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

4.5.3. Rozdział 3. Budowa.

Przedmiotem regulacji omawianego rozdziału Kodeksu pozostają sprawy dotyczące ustanowienia kierownika budowy, jego obowiązków m.in. w zakresie przejęcia obowiązków kierownika, prowadzenia dziennika budowy oraz umieszczenia tablicy informacyjnej. Określono również zakres prac przygotowawczych, warunki istotnego odstąpienia od projektu budowlanego, jak również zasady prowadzenia dziennika budowy oraz kwestie dotyczące dokonania odbioru etapów budowy.

Wszystkie wskazane powyżej unormowania, poza regulacjami dotyczącymi odbioru etapów budowy, występują już na gruncie *ustawy – Prawo budowlane*. Na gruncie Kodeksu zostały one dostosowane do regulacji w zakresie uzyskiwania zgody budowlanej.

Identycznie, jak ma to miejsce w *ustawie – Prawo budowlane* ustanowienie kierownika budowy należy do obowiązków inwestora. Kierownik budowy musi zostać ustanowiony w przypadku budowy wymagającej uzyskania pozwolenia na budowę, a także w przypadku budowy wymagającej dokonania zgłoszenia z dołączonym projektem.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, może, w drodze postanowienia, zwolnić go z obowiązku ustanowienia kierownika budowy. Powyższe zwolnienie musi jednak być uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.

Każdy obiekt budowlany budowany na podstawie pozwolenia na budowę oraz niektóre obiekty budowane w oparciu o zgłoszenie budowy z obowiązkiem dołączenia projektu urbanistyczno-architektonicznego, jak również budowa przyłączy, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie na gruncie.

Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą rozpoczęcia prac przygotowawczych na terenie budowy. Do prac przygotowawczych należą wytyczenie geodezyjne obiektu, zagospodarowanie terenu budowy, w tym zabezpieczenie tego terenu oraz urządzenie zaplecza budowy, wykonanie przyłączy na potrzeby budowy. Prace przygotowawcze mogą być wykonywane wyłącznie na terenie objętym zgodą budowlaną.

Nowym rozwiązaniem przewidzianym w Kodeksie jest regulacja stanowiąca, że rozpoczęcie budowy wymagającej pozwolenia na budowę albo zgłoszenia dołączonym projektem budowlanym bez dziennika budowy traktuje się jak budowę prowadzoną bez wymaganej zgody budowlanej, czyli jako samowolę budowlaną, co ma zapobiec traktowaniu tego dokumentu urzędowego jako mało znaczącego elementu budowy. Ponadto, w przypadku utraty dziennika budowy należy wstrzymać prowadzenie robót budowlanych do czasu uzyskania nowego dziennika budowy. W nowym dzienniku budowy nie dokonuje się odtworzenia wpisów dokonanych w utraconym dzienniku budowy, jednakże kierownik budowy opisuje wpisem dotychczasowy przebieg dokonanych robót.

Podobnie jak ma to miejsce w *ustawie – Prawo budowlane* szczegółowe wymagania odnośnie wydawania dziennika budowy oraz jego prowadzenia zostaną określone na podstawie delegacji ustawowej w rozporządzeniu właściwego ministra.

Kodeks przewiduje również możliwość dokonania istotnego odstąpienia od projektu budowlanego lub warunków zawartych w pozwoleniu na budowę, pod warunkiem uzyskania zgody budowlanej, która w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę jest udzielana w drodze decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Katalog istotnych odstępień, analogicznie jak w *ustawie – Prawo budowlane*, ma charakter zamknięty. Wśród wymienionych w Kodeksie odstępień nie ma odstąpienia dotyczącego zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, ze względu na fakt, że Kodeks nie posługuje się pojęciem projektu zagospodarowania działki lub terenu. Ponadto zawężono, w stosunku do obecnych rozwiązań katalog istotnych odstępień, o zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego (np. wysokość). Taka zmiana będzie kwalifikowana jako istotne odstąpienie, jeżeli nastąpi

jednocześnie powiększenie lub przesunięcie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego na inne nieruchomości.

Kwalifikacji zamierzonego odstąpienia, tak jak ma to miejsce w *ustawie – Prawo budowlane*, dokonuje główny projektant (projektant). W przypadku uznania, że zamierzone odstąpienie nie jest istotne, jest on obowiązany zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia oraz informacji o odstąpieniu w dzienniku budowy.

Nowym rozwiązaniem jest natomiast obowiązek potwierdzenia przez inspektora nadzoru technicznego odstąpienia dotyczącego konstrukcji obiektu budowlanego. Ponadto Kodeks przewiduje możliwość wydania przez organ nadzoru budowlanego na wniosek inwestora zaświadczenia potwierdzającego kwalifikację zamierzonego odstąpienia.

W rozdziale uregulowane zostały również sprawy związane z odbiorem etapów budowy obiektu budowlanego. Wyjaśnić przy tym należy, że regulację nieco zbliżoną do odbioru etapów budowy przewiduje *ustawa – Prawo budowlane*. Jednakże w porównaniu do instytucji uregulowanej w *ustawie – Prawo budowlane* Kodeks idzie w przedmiotowych sprawach znacznie dalej. Przede wszystkim zapewnienie dokonania odbioru etapów budowy wskazanych w projekcie budowlanym należy do obowiązków inwestora. Odbiór etapu budowy polega na sprawdzeniu zgodności wykonania robót budowlanych z projektem, warunkami zawartymi w pozwoleniu na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Odbioru etapu budowy dokonuje inspektor nadzoru technicznego. Potwierdza ten odbiór wpisem do dziennika budowy oraz protokołem odbioru, którego jeden egzemplarz doręcza się inwestorowi, a drugi egzemplarz - przechowuje przez okres co najmniej 5 lat. Wpis do dziennika budowy o dokonaniu odbioru potwierdza kierownik budowy.

Istotną kwestią jest stwierdzenie w trakcie odbioru etapu budowy, nieprawidłowości uniemożliwiających dokonanie odbioru. W takim przypadku inspektor nadzoru technicznego wpisem do dziennika budowy wskazuje przyczyny odmowy dokonania odbioru oraz czynności lub roboty, których wykonanie umożliwi odbiór etapu budowy. Ponadto sporządza on protokół o treści odpowiadającej wpisowi, o którym mowa powyżej, jak również bezzwłocznie przekazuje protokół inwestorowi i organowi nadzoru budowlanego.

W sytuacji kontynuowania budowy, bez dokonania odbioru etapu budowy albo w razie odmowy odbioru przez inspektora nadzoru technicznego zastosowanie mają odpowiednie regulacje Kodeksu dotyczące czynności kontrolnych dokonywanych przez organy nadzoru budowlanego.

4.5.4. Rozdział 4. Zakończenie budowy.

Kodeks rozstrzyga, co należy rozumieć przez zakończenie budowy poprzez wskazanie, że przez zakończenie budowy rozumie się wykonanie wszystkich robót objętych zgodą budowlaną skutkujące zdatnością obiektu do użytkowania budowlanego.

Kodeks, tak jak *ustawa – Prawo budowlane*, przewiduje dwa tryby uzyskania zgody na użytkowanie obiektu budowlanego: zawiadomienie o zakończeniu budowy lub wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zawiadomienie o zakończeniu budowy stanowi podstawową zasadę uzyskania zgody na użytkowanie. Obowiązek zaś uzyskania pozwolenia na użytkowanie dotyczy enumeratywnie wyliczonych przypadków. Zgoda na użytkowanie obejmuje tylko budowę obiektów budowlanych, które wymagają zgody budowlanej, z wyłączeniem obiektów budowlanych wymagających zgody bez konieczności dołączania projektu urbanistyczno-architektonicznego. Nie zmienia to faktu, że zgoda na użytkowanie będzie obejmowała niektóre przypadki dotyczące zgłoszeń. Ponadto warto wspomnieć, że inne roboty budowlane niż budowa nie będą objęte obowiązkiem uzyskania zgody budowlanej.

Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor. Jest to rozwiązanie funkcjonujące już w ustawie – *Prawo budowlane*.

Kodeks, podobnie jak *ustawa – Prawo budowlane*, zawiera enumeratywny katalog dokumentów, które należy dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Kodeks zobowiązuje również inwestora do przedłożenia projektu budowlanego w formie papierowej, w przypadku gdy przepisy wymagają przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy.

W przypadku zgody na użytkowanie obiektu budowlanego uzyskiwanej na podstawie złożonego przez inwestora zawiadomienia o zakończeniu budowy organ nadzoru budowlanego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji albo go nie wnosi i zwraca inwestorowi dokumenty wskazane w przepisie. Ważnym rozwiązaniem z punktu widzenia inwestora jest możliwość wystąpienia o wydanie zaświadczenia o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Organ nadzoru budowlanego może wydać zaświadczenie w terminie krótszym niż 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W razie konieczności uzupełnienia zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zawiadomieniu. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zawiadomienia. Powyższe rozwiązanie jest analogiczne do tego, które jest przewidziane w przypadku uzupełnienia wniosku o uzyskanie zgody budowlanej.

Kodeks również jasno określa, że za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy – *Prawo pocztowe* albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kpa, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

Zgoda na użytkowanie obiektu budowlanego w drodze decyzji o pozwoleniu na użytkowanie udzielona jest przez organ nadzoru budowlanego w terminie 30 dni od dnia

otrzymania wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Zgoda udzielona jest po przeprowadzeniu kontroli na miejscu budowy. Dokumenty złożone przez inwestora do wniosku, w postaci dziennika budowy, projektu budowlanego w formie papierowej oraz inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej, są mu zwracane.

Analogicznie jak ma to miejsce w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy, uzupełnienie wniosku o pozwolenie na użytkowanie następuje w drodze postanowienia wydanego przez organ nadzoru budowlanego. Inwestor jest zobowiązany, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, uzupełnić braki we wniosku. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zawiadomienia.

Kontrola na miejscu budowy jest koniecznym elementem procedury uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Stwierdzenie przez organ nadzoru budowlanego nieprawidłowości w wyniku kontroli stanowi jedną z przesłanek odmowy udzielania pozwolenia na użytkowanie. Kontrola na miejscu budowy jest powieleniem rozwiązań *ustawy – Prawo budowlane*. We wspomnianej ustawie również, uregulowany jest wymóg przeprowadzenia obowiązkowej kontroli obiektu budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Zakres obydwu kontroli zasadniczo się pokrywa. Organy nadzoru budowlanego na gruncie Kodeksu sprawdzają zgodność wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz warunkami zawartymi w pozwoleniu na budowę, doprowadzenie do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także w razie korzystania z drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu, właściwe zagospodarowanie terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania. Nie występującym wcześniej w *ustawie – Prawo budowlane* elementem kontroli jest sprawdzenie, czy dokonano odbiorów etapów budowy oraz doprowadzenie do należytego stanu dróg itp. Wynika to z obowiązku odbiorów etapów budowy obiektu budowlanego nałożonego na inwestora przez Kodeks.

Kontrola przeprowadzana jest przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie albo jego uzupełnienia. O terminie kontroli organ powiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wniosku. Po dokonaniu kontroli organ nadzoru budowlanego sporządza protokół kontroli w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po dokonaniu kontroli, drugi pozostaje we właściwym organie, a trzeci egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia. Dopuszcza się przekazanie protokołu organowi wyższego stopnia w formie elektronicznej. W takim przypadku nie sporządza się trzeciego egzemplarza protokołu.

Odmowa udzielenia pozwolenia na użytkowanie następuje w razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie przeprowadzonej kontroli, gdy budowa była prowadzona z naruszeniem regulacji dotyczących odbiorów etapów budowy oraz w wypadku niewykonania lub wykonania nieprawidłowo obowiązku uzupełnienia przez inwestora wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Ponadto należy wskazać, że stosownie do regulacji Kodeksu, organ nadzoru budowlanego w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, którego budowa nie została zakończona, ale wybudowane obiekty lub części tych obiektów nadają się do użytkowania zgodnie ze swoim przeznaczeniem, może określić warunki użytkowania tego obiektu, a także uzależnić przystąpienie do jego użytkowania od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych. Inwestor przed upływem ww. terminu jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego o wykonaniu nakazanych robót budowlanych. W przypadku, niewykonania powyższego obowiązku organ nadzoru budowlanego uchyla decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

W sytuacji chęci przystąpienia przez inwestora do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed zakończeniem budowy odpowiednie zastosowanie mają regulacje Kodeksu dotyczące wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Wskazać należy również, że identycznie jak ma to miejsce w *ustawie – Prawo budowlane*, inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi obiektu dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Przedmiotowy rozdział poza omówionymi powyższej regulacjami zawiera również dwie delegacje ustawowe do wydania rozporządzeń. Pierwsza z nich dotyczy wydania rozporządzenia regulującego wzory: zawiadomienia o zakończeniu budowy; wniosku o pozwolenie na użytkowanie; oświadczenia o braku sprzeciwu organów opiniujących lub uzgadniających projekt budowlany; decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co jest nowym rozwiązaniem mającym ułatwić inwestorom składanie wniosków i zawiadomień. Druga z kolei dotyczy się określenia, w drodze rozporządzenia, wzoru protokołu kontroli na miejscu budowy przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

4.5.5. Rozdział 5. Roboty budowlane inne niż budowa.

Kodeks wprowadza nieznanne *ustawie – Prawo budowlane* rozwiązania realizacji inwestycji, tj. bez konieczności uzyskania zgody budowlanej, lecz z obowiązkiem ustanowienia kierownika robót i prowadzenia dziennika robót, oraz zgłoszenie z obowiązkiem ustanowienia kierownika robót i prowadzenia dziennika robót.

Przepisy projektowanego rozdziału stosuje się do robót nie stanowiących budowy w rozumieniu przepisów Kodeksu. Przy czym przez budowę rozumieć należy wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Zgodnie z przepisami Kodeksu, nie będą wymagać uzyskania zgody budowlanej roboty polegające m.in. na: przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga uzyskania zgody budowlanej i sporządzenia projektu budowlanego; remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu

budowlanego; docieplaniu ścian budynku, których wysokość przekracza 12m; remoncie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych. Powyższy katalog stanowi w znacznej mierze powtórzenie katalogu robót budowlanych, które w obecnie obowiązującej *ustawie – Prawo budowlane* nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, a są objęte jedynie obowiązkiem zgłoszenia. Kodeks proponuje dalsze uproszczenie realizacji powyższych inwestycji poprzez zniesienie obowiązku uzyskania zgody budowlanej oraz zgłoszenia.

Ponadto, wymienione w powyższym katalogu roboty budowlane cechują się niskim stopniem skomplikowania, zatem nie wydaje się, aby dla ich realizacji konieczne było uzyskanie zgody budowlanej. Jedynie w celu zapewnienia prawidłowości prowadzonych robót, wprowadzony zostanie obowiązek ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika robót.

Obowiązkiem zgłoszenia oraz ustanowienia kierownika robót i prowadzenia dziennika robót objęte zostały natomiast roboty budowlane polegające m.in. na przebudowie obiektu budowlanego, jeżeli dotyczy ona elementów konstrukcyjnych bądź objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; remoncie i przebudowie rurociągów ciśnieniowych; remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę. Realizacja powyższych inwestycji nie będzie wiązała się z obowiązkiem sporządzenia projektu budowlanego. Jednakże w przypadku, gdy będzie na to wskazywać stopień skomplikowania prowadzonych robót, organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie mógł nałożyć na inwestora obowiązek sporządzenia projektu budowlanego.

W nieco odmienny sposób uregulowane zostały w Kodeksie sprawy dotyczące rozbiórki obiektów budowlanych. Zgodnie z Kodeksem, zasadą jest, że rozbiórka obiektu budowlanego, którego budowa wymaga zgody budowlanej, wymaga zgłoszenia rozbiórki z obowiązkiem dołączenia odpowiednich szkiców i rysunków. W odmienny sposób zostały również uregulowane przesłanki nałożenia obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Warunkiem nałożenia ww. obowiązku jest możliwość spowodowania zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź środowiska. Obligując inwestora do uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada również obowiązek przedłożenia projektu rozbiórki.

4.5.6. Rozdział 6. Przepisy szczególne dotyczące procesu budowlanego.

Przepisy rozdziału regulują kwestie związane z budową oraz prowadzeniem robót budowlanych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, oraz obiektów lub ich części zniszczonych w wyniku katastrofy budowlanej.

Kodeks nie wprowadza większych zmian w zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub obiektów znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Pozostawiony został obowiązek uzyskania, przed pozwoleniem na budowę, pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie robót.

W stosunku do *ustawy – Prawo budowlane* Kodeks w nieco odmienny sposób (w stosunku do obecnych regulacji) określa, jakie roboty budowlane prowadzone przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót, wydanego przez właściwego konserwatora zabytków. Zgodnie z Kodeksem pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót wymaga odbudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Jednocześnie inaczej określono przepisy regulujące rozbiórkę obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Warunkiem rozbiórki takiego obiektu jest wcześniejsze uzyskanie decyzji o skreśleniu obiektu z rejestru zabytków, dokonywane przez ministra właściwego do spraw kultury i dziedzictwa narodowego. Obecnie obowiązujące przepisy uzależniały rozbiórkę takiego obiektu od wcześniejszej decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i dziedzictwa narodowego.

Nowością jest wprowadzenie do Kodeksu przepisów regulujących odbudowę obiektu budowlanego lub jego części zniszczonych w wyniku katastrofy budowlanej. Odbudowa takiego obiektu będzie wymagać zawiadomienia organu administracji architektoniczno-budowlanej, ustanowienia kierownika budowy lub robót oraz prowadzenia dziennika budowy. Warunkiem prowadzenia odbudowy na powyższych zasadach jest zaistnienie katastrofy na podstawie innych zdarzeń niż błędy w projekcie budowlanym.

Zawiadomienia o odbudowie należy dokonać przed rozpoczęciem robót, dołączając jeden egzemplarz projektu budowlanego na nośniku elektronicznym w formie do odczytu. Obowiązek dołączenia projektu na nośniku elektronicznym jest rozwiązaniem nie funkcjonującym dotychczas w *ustawie – Prawo budowlane*. Po otrzymaniu zawiadomienia organ wydaje dziennik budowy.

4.6. Dział VI. Utrzymanie obiektów budowlanych.

W zakresie utrzymania obiektów budowlanych Kodeks w większości powtarza rozwiązania funkcjonujące na gruncie obecnie obowiązującej *ustawy – Prawo budowlane*.

Analogicznie zatem jak obecnie obowiązek właściwego utrzymania obiektów budowlanych został nałożony na właściciela. Sam obowiązek uregulowano jednak nieco inaczej.

Kodeks, określając zasady utrzymania obiektu budowlanego wskazuje, że właściciel jest obowiązany użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Powyższy obowiązek znajduje rozszerzenie w nałożonym na właścicieli obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego. Obowiązek, o którym mowa powyżej, nie uległ znacznym zmianom w odniesieniu do obecnych przepisów. Zgodnie z regulacją zawartą

w Kodeksie obiekt budowlany powinien być poddawany kontrolom rocznym i pięcioletnim.

W porównaniu z obecnymi przepisami dotyczącymi kontroli okresowych Kodeks rezygnuje m.in. z wyszczególnienia, w przypadku kontroli rocznej, jakie rodzaje przewodów kominowych podlegają kontroli, tj. dymowe, spalinowe, wentylacyjne. Nie oznacza to jednak zmiany w postrzeganiu przewodów kominowych. W dalszym ciągu przewody kominowe dymowe, spalinowe i wentylacyjne będą podlegać obowiązkowi rocznej kontroli pod względem stanu technicznego. Natomiast z obowiązku kontroli pięcioletniej wykreślone zostało sprawdzanie estetyki obiektu budowlanego, jako obowiązek nie mający praktycznego zastosowania z punktu widzenia prawa budowlanego. Kontrole okresowe mają na celu zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego, a w szczególności zabezpieczenie przed stwarzaniem przez obiekt budowlany niebezpieczeństwa dla życia lub mienia. Natomiast estetyka nie ma tu znaczenia, a ponadto jest kwestią bardzo subiektywną. Nie powinna być więc poddawana ocenie przez organy nadzoru budowlanego, których zadaniem jest m.in. kontrola wykonywania przez właścicieli okresowych kontroli.

W stosunku do tzw. obiektów wielkopowierzchniowych tj. budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² zachowany został obowiązek przeprowadzania dodatkowych kontroli, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Zachowano również obowiązek każdorazowego powiadamiania o tejsze kontroli właściwego organu nadzoru budowlanego.

W przeciwieństwie do obecnej ustawy w Kodeksie nie zawarto przepisów dotyczących kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych. Na mocy przepisów *ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków* (Dz. U. poz. 1200), kwestie dotyczące kontroli okresowej kotłów, zostały z dniem 9 marca 2015 r. wyłączone spod regulacji ustawy – Prawo budowlane. Stąd przy tworzeniu Kodeksu uznano, że ww. zagadnienie powinno pozostać w przepisach odrębnych.

Kodeks, analogicznie, jak *ustawa – Prawo budowlane*, określa katalog obiektów budowlanych, w stosunku do których nie istnieje obowiązek przeprowadzania okresowej kontroli stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Nowością w porównaniu z obecnie obowiązującymi przepisami jest wprowadzenie obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli zawsze wtedy, kiedy wymaga tego instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu.

Kodeks powtarza w większości regulacje dotyczące uprawnień budowlanych osób przeprowadzających kontrolę.

Analogicznie, jak w przypadku obecnych przepisów określone zostały obowiązki właściciela obiektu budowlanego związane z naprawami i usuwaniem stwierdzonych podczas kontroli uszkodzeń.

W Kodeksie wprowadzono zmiany w zakresie obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami właściciel jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia książkę obiektu budowlanego. W myśl zaś regulacji zawartych w Kodeksie właściciel jest obowiązany prowadzić książkę obiektu budowlanego dla obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę lub sporządzenia projektu budowlanego. Kodeks wprowadza zatem zmiany w zakresie grupy obiektów, dla których wymagane będzie prowadzenie książki obiektu. Jednocześnie z obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego zostaną wyłączone budynki mieszkalne jednorodzinne, obiekty budowlane budownictwa zagrodowego oraz letniskowego. Przedmiotowe zwolnienie stanowi niejako powtórzenie regulacji funkcjonujących obecnie w *ustawie – Prawo budowlane*. Ustawa, obok wskazanych wyżej obiektów, zwalniała z obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego również obiekty wymienione w art. 29 ust. 1 ustawy – *Prawo budowlane*, tj. obiekty, których budowa nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę a także drogi lub obiekty mostowe, jeżeli książki tych obiektów są prowadzone na podstawie przepisów o drogach publicznych.

W nieco odmienny sposób Kodeks reguluje kwestie dotyczące książki obiektu budowlanego dla dróg i obiektów mostowych. Obecne przepisy zwalniają właścicieli lub zarządców z obowiązku prowadzenia książki obiektu, gdy książki są prowadzone na podstawie przepisów o drogach publicznych. Kodeks natomiast wprowadza obowiązek prowadzenia książki obiektu, gdy nie jest ona prowadzona na podstawie przepisów odrębnych. Sam obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie ulega zmianom. Zmianie ulega jedynie sposób sformułowania tego obowiązku.

W dalszej części rozdziału zamieszczono przepisy regulujące kwestie postępowania z obiektami budowlanymi znajdującymi się w nieodpowiednim stanie technicznym. Kodeks określa sposób postępowania z takimi obiektami, a także wskazuje działania, jakie może podjąć organ nadzoru budowlanego, w przypadku gdy obiekt zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska albo gdy jest w nieodpowiednim stanie technicznym.

W porównaniu do przepisów obecnie obowiązujących zmieniony został katalog przypadków, w których organ może nakazać wyłączenie obiektu z użytkowania. Zgodnie z Kodeksem nie będzie stanowić przesłanki wyłączenia obiektu budowlanego z użytkowania taki wygląd obiektu, który powoduje oszpecenie otoczenia. Jest to konsekwencją wyłączenia spod reglamentacji prawa z zakresu prawa budowlanego spraw oceny i kontroli estetyki obiektu budowlanego.

Ponadto Kodeks wprowadza przepis nakładający na właściciela obiektu budowlanego obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o wykonaniu obowiązków nałożonych w decyzji. Niewykonanie tego obowiązku będzie wiązało się z nielegalnym użytkowaniem takiego obiektu. Przedmiotowa regulacja ma na

celu zobligowanie właścicieli obiektów do wykonywania poleceń organów, tak aby w przyszłości uniknąć wszelkiego rodzaju katastrof budowlanych, które mogły by spowodować powstanie zagrożenia życia lub zdrowia użytkowników obiektu.

Na grunt rozwiązań kodeksowych przeniesione zostały również kwestie postępowania z nieużytkowanymi lub niewykończonymi obiektami budowlanymi, które z pewnych przyczyn nie nadają się do odbudowy, remontu lub wykończenia.

Nowością jest wprowadzenie regulacji określającej sposób postępowania z obiektami, w stosunku do których nie można ustalić właściciela takiego obiektu bądź nie jest możliwe wykonanie przez właściciela obiektu nałożonego obowiązku. Zobowiązaniem do wykonania obowiązku jest wówczas gmina. Przepis ten ma posłużyć do zapewnienia ładu przestrzennego, zwłaszcza w zakresie likwidacji z przestrzeni „porzuconych” obiektów budowlanych, które nie nadają się do użytkowania, zaś nie można doprowadzić do ich rozbiórki ze względu na to, że właściciel obiektu nie jest znany.

Kodeks zawiera ponadto delegację dla ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do określenia, w drodze rozporządzenia: wzoru książki obiektu budowlanego i sposobu jej prowadzenia; warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, które nie nadają się do remontu, odbudowy lub wykończenia; sposobu i warunków przeprowadzania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, wykonywanych metodą wybuchową.

4.7. Dział VII. Katastrofa budowlana.

Kodeks powtarza w większości obecne regulacje ustawowe dotyczące katastrofy budowlanej. W omawianym dziale zamieszczono m.in. definicję katastrofy budowlanej, obowiązki spoczywające na właścicielu obiektu budowlanego, zarządcy obiektu budowlanego oraz kierowniku budowy w razie zaistnienia katastrofy budowlanej. Wskazane ponadto zostały zasady postępowania mającego na celu wyjaśnienie przyczyn katastrofy, jak również obowiązki członków komisji badającej przyczyny i okoliczności katastrofy.

Zgodnie z Kodeksem przez katastrofę budowlaną rozumie się gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także zniszczenie konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i odbudowy wykopów. W porównaniu z definicją funkcjonującą na gruncie obecnie obowiązującej *ustawy – Prawo budowlane*, Kodeks rezygnuje z wąskiego rozumienia katastrofy budowlanej, zgodnie z którą katastrofą taką jest tylko takie zniszczenie obiektu budowlanego, które ma charakter niezamierzony. Zgodnie z nową definicją katastrofy budowlanej o jej

charakterze ma decydować przede wszystkim gwałtowność zniszczenia obiektu budowlanego bez względu na ich przyczynę. Katastrofą budowlaną będzie więc np. zniszczenie obiektu budowlanego w wyniku wybuchu podłożonych ładunków wybuchowych.

W nieco odmienny sposób Kodeks reguluje katalog podmiotów obowiązanych do podjęcia odpowiednich działań w razie zaistnienia katastrofy budowlanej, jak np. zorganizowania doraźnej pomocy poszkodowanym, czy też zabezpieczenia miejsca katastrofy. Kodeks zobowiązuje do realizacji ww. zadań kierownika budowy, jeżeli katastrofa nastąpiła trakcie prowadzenia robót budowlanych, oraz właściciela obiektu. Obecnie obowiązujące w tym zakresie przepisy obligują do realizacji powyższych zadań, obok kierownika budowy, właściciela obiektu budowlanego oraz zarządcy obiektu, również użytkownika obiektu budowlanego. Kodeks rezygnuje z przedmiotowego rozwiązania.

Kodeks wprowadza możliwość prowadzenia jednego postępowania wyjaśniającego przyczyny katastrofy obejmującej kilka obiektów budowlanych. Przesłanką zastosowania tego przepisu jest istnienie dużego prawdopodobieństwa wspólnej przyczyny katastrofy budowlanej obejmującej kilka obiektów (np. osunięcie się zbocza, przejście trąby powietrznej). Wprowadzenie przedmiotowego przepisu wpłynie na przyspieszenie procesu wyjaśniania przyczyn katastrofy oraz pozwoli zaoszczędzić prowadzenia zbyt dużej liczby postępowań.

Jednocześnie Kodeks przewiduje uproszczony tryb odbudowy obiektu zniszczonego w wyniku katastrofy budowlanej.

4.8. Dział VIII. Kontrola i nadzór procesu budowlanego.

Pierwszy artykuł tego rozdziału wyjaśnia, jaki ma być cel działania organów nadzoru budowlanego w razie stwierdzenia naruszenia przepisów. Zgodnie z Kodeksem nadzór budowlany ma podjąć w takim przypadku działania mające na celu doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem.

Jako pierwsze naruszenie przepisów Kodeksu uregulowana została sytuacja, gdy w wyniku prowadzenia robót budowlanych występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska. Reakcją nadzoru budowlanego ma być w takiej sytuacji wydanie nakazu bezzwłocznego usunięcia stanu zagrożenia i wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych. Jeśli inwestor nie wstrzyma prowadzenia robót budowlanych to reakcją nadzoru budowlanego zaproponowaną przez Kodeks jest nakaz rozbiórki tej części obiektu, która powstała po doręczeniu nakazu wstrzymania prowadzonych robót.

Jednocześnie Kodeks zapewnia inwestorowi możliwość weryfikacji prawidłowości wydania przez nadzór budowlany powyższego nakazu. Zgodnie z Kodeksem na postanowienie o wstrzymaniu prowadzonych robót służyć będzie inwestorowi zażalenie

do organu nadzoru budowlanego wyższego stopnia. Pamiętać jednak należy, że zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia.

Następnie Kodeks reguluje naruszenie prawa polegające na samowoli budowlanej. Samowolą budowlaną jest budowa obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody budowlanej. Będą to więc sytuacje, gdy inwestor buduje obiekt bez wymaganego pozwolenia na budowę, bez wymaganego zgłoszenia (z projektem i bez projektu) lub pomimo wniesionego przez organ sprzeciwu.

Aktualnie *ustawa – Prawo budowlane* rozróżnia samowole polegające na budowie bez pozwolenia na budowę (art. 48 ustawy – Prawo budowlane) od sytuacji, gdy samowola budowlana polega na budowie obiektu bez zgłoszenia lub pomimo wniesienia sprzeciwu (art. 49b ustawy – Prawo budowlane) i tym samym przewiduje dla tych dwóch sytuacji odrębne procedury legalizacyjne. Kodeks proponuje, aby wszystkie samowole budowlane były legalizowane według tego samego trybu.

Gdy organ nadzoru budowlanego stwierdzi samowolę budowlaną wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych. Następnie ustala, czy wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, spowodowałoby naruszenie przepisów w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem.

Jeśli organ stwierdzi, że doszłoby do naruszenia przepisów w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, orzeka, w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części. Natomiast w przypadku ustalenia przez organ nadzoru budowlanego, że wybudowanie obiektu budowlanego lub jego części, nie spowoduje naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, wszczyna postępowanie legalizacyjne.

Kodeks w tym miejscu ponownie stosuje opisane już wyżej rozwiązanie, zgodnie z którym inwestor, jeżeli nie wstrzymał prowadzenia robót budowlanych, zobligowany zostaje do rozbiórki tej części obiektu, która powstała po doręczeniu postanowienia o wstrzymaniu robót.

W celu legalizacji samowolnie wybudowanego obiektu inwestor zostaje zobowiązany do przedłożenia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia:

- 1) trzech egzemplarzy projektu budowlanego;
- 2) opinii o wartości obiektu budowlanego lub jego części po wybudowaniu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego przy zastosowaniu zasad właściwych dla określania wartości nieruchomości;
- 3) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, po dostarczeniu dokumentów, organ nadzoru budowlanego sprawdza kompletność projektu budowlanego oraz zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Kodeks zachowuje sprawdzoną w wieloletniej praktyce instytucję opłaty legalizacyjnej wnoszonej w ramach postępowania legalizacyjnego. Jednakże Kodeks wprowadza istotną zmianę dotyczącą sposobu obliczania wysokości tej opłaty.

Obecnie na podstawie przepisów *ustawy – Prawo budowlane* opłata legalizacyjna dla samowoli budowlanych polegających na budowie obiektu bez wymaganego pozwolenia na budowę ustalana jest wg określonego algorytmu (tj. wzoru i danych dotyczących kategorii obiektów budowlanych zawartych w załączniku *ustawy – Prawo budowlane*).

Kodeks proponuje, aby wysokość opłaty legalizacyjnej nie była ustalana tak jak obecnie w sposób automatyczny, ale by uwzględniała najbardziej sprawiedliwy czynnik w tej kwestii, a więc wartość obiektu budowlanego.

Wprowadzenie zaś zasady ustalania opłaty legalizacyjnej w uzależnieniu od wartości obiektu spowodowało konieczność zmiany organu właściwego do wymierzania wysokości tej opłaty. wskazując naczelnika urzędu skarbowego jako najwłaściwszy organ w tej materii, posiadający wykwalifikowane i doświadczone w tej kwestii kadry oraz odpowiednie instrumenty prawne.

W związku z powyższym Kodeks proponuje, aby w postępowaniu legalizacyjnym organ nadzoru budowlanego przekazywał dostarczoną przez sprawcę samowoli opinię o wartości obiektu do organu podatkowego.

Jeśli według oceny organu podatkowego wartość obiektu budowlanego określona w opinii nie odpowiada wartości rynkowej, organ podatkowy będzie wzywał inwestora do jej ponownego określenia. Jeżeli inwestor nie dokona ponownego określenia wartości obiektu lub poda wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego. Jeżeli wartość określona z uwzględnieniem opinii biegłego powołanego przez organ podatkowy różnić się będzie o więcej niż 33% od wartości podanej przez inwestora, koszty opinii poniesie inwestor. Ten instrument ma zabezpieczyć przed niedoszacowaniem wartości nieruchomości celem zmniejszenia opłaty legalizacyjnej.

Organ podatkowy, po przeprowadzeniu weryfikacji opinii, wymierzy, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości 30% wartości obiektu budowlanego lub jego części, chyba że inwestor oświadczy, że odstępuje od legalizacji obiektu budowlanego lub jego części. Ostateczna decyzja o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej będzie bezzwłocznie przekazywana do organu nadzoru budowlanego.

Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu ostatecznej decyzji o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej, będzie kończył procedurę legalizacyjną poprzez ostemplowanie projektu budowlanego i wydanie decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy oraz dziennika budowy. Jednocześnie sprawca samowoli budowlanej będzie zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Postępowanie legalizacyjne określone w Kodeksie będzie się mogło również zakończyć nakazem rozbiórki obiektu budowlanego, jeżeli inwestor:

- 1) nie przedstawił w wymaganym terminie projektu budowlanego wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami lub sprawdzeniami;
- 2) nie wykonał obowiązku uzupełnienia (zmian) projektu albo wykonał ten obowiązek nieprawidłowo;
- 3) złożył oświadczenie, że odstępuje od legalizacji.

Analogiczne rozwiązania Kodeks przewiduje dla sytuacji, gdy samowola budowlana zostanie stwierdzona nie w trakcie budowy, jak to opisano powyżej, ale już po wykonaniu całości robót. W takich przypadkach przepisy opisane powyżej organ nadzoru budowlanego będzie stosował odpowiednio. Jednakże zamiast postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych wydawać będzie postanowienie o wstrzymaniu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy i dziennika budowy nie będzie w ogóle wydawać. Skoro obiekt jest już wykonany, wydawanie decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót i dziennika budowy byłoby bezcelowe.

Należy zauważyć, że Kodeks wprowadza rozwiązanie nieznane dotychczas ustawie – Prawo budowlane, a więc kwestię użytkowania samowoli budowlanej. Obecne brzmienie przepisów *ustawy – Prawo budowlane* nie pozwala organom nadzoru budowlanego na wydanie wymienionego powyżej postanowienia o wstrzymaniu użytkowania samowoli budowlanej.

W przypadku samowoli budowlanej będącej obiektem budowlanym wymagającym przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Kodeks proponuje, aby opłata legalizacyjna ulegała dwukrotnemu podwyższeniu.

Kodeks reguluje również naruszenie prawa polegające na prowadzeniu budowy obiektu budowlanego lub jego części na podstawie zgłoszenia budowy, w przypadku gdy wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę. Proponuje się, aby organ nadzoru budowlanego w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, nakładał na inwestora obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli budowa prowadzona była na podstawie zgłoszenia budowy z obowiązkiem dołączenia projektu urbanistyczno-architektonicznego, a jeśli na podstawie zgłoszenia bez takiego projektu – wówczas, poza obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, organ nakładałby także obowiązek dostarczenia trzech egzemplarzy projektu budowlanego.

Po sprawdzeniu dokumentacji oraz zgodności projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu organ nadzoru budowlanego wydawałby dziennik budowy oraz ostemplowany pieczęcią projekt budowlany.

W przypadku, gdy inwestor nie wykazywałby zainteresowania wykonaniem nałożonych obowiązków organ nadzoru budowlanego byłby uprawniony do wstrzymania robót budowlanych do czasu uzyskania pozwolenia na budowę, lecz nie dłużej niż na okres 12 miesięcy.

Reakcją zaś na prowadzenie robót budowlanych, pomimo nakazu ich wstrzymania, byłaby stosowana kilkakrotnie w tym rozdziale, rozbiórka części obiektu budowlanego wykonanego po doręczeniu postanowienia o wstrzymaniu robót.

Kolejnym naruszeniem, które reguluje Kodeks jest prowadzenie budowy w warunkach istotnego odstąpienia. Pojęcie istotnego odstąpienia zostało omówione w części dotyczącej rozdziału Kodeksu poświęconego budowie.

W takich przypadkach Kodeks wprowadza nowe rozwiązanie służące doprowadzeniu prowadzonej budowy do stanu zgodnego z prawem. Kodeks, mając na uwadze, że nie każde naruszenie prawa skutkować powinno wydaniem aktu administracyjnego przez nadzór budowlany, w tym przypadku, a więc gdy brak zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi bądź mienia, uznaje, że pierwsze działanie nadzoru budowlanego powinno polegać wyłącznie na wezwaniu inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z prawem. Wezwanie to nie będzie miało postaci ani decyzji administracyjnej, ani postanowienia, ale polegać będzie na wpisie do dziennika budowy i protokołu z kontroli wezwania do doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem. Jedynie na żądanie inwestora wezwanie powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Dopiero jeśli inwestor pomimo wezwania nie usunie stanu niezgodnego z przepisami, organ nadzoru budowlanego będzie podejmował działania władcze przyjmujące formę aktów administracyjnych. W drodze postanowienia:

- 1) wstrzyma prowadzenie robót budowlanych;
- 2) ustali wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy;
- 3) nałoży obowiązek przedłożenia, trzech egzemplarzy zamiennego projektu budowlanego.

Następnie przekaże ostateczne postanowienie do organu podatkowego, który wymierzy inwestorowi, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości połowy przeciętnego wynagrodzenia.

Gdy inwestor dostarczy już wymagane dokumenty organ nadzoru budowlanego sprawdzi kompletność projektu budowlanego oraz zgodność projektu urbanistyczno-architektonicznego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na końcu procedury organ ostemplowuje zamienny projekt budowlany i wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy.

Jeżeli budowa była prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, organ nadzoru budowlanego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na wznowienie budowy, będzie musiał wystąpić do organu administracji architektoniczno-budowlanej o uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę. Dopiero po otrzymaniu ostatecznej decyzji o uchyleniu

pozwolenia na budowę oSTEMPLUJE zamienny projekt budowlany i wyda decyzję o pozwoleniu na wznowienie budowy. Konieczność oczekiwania na uchylene w takim przypadku pozwolenia na budowę nie jest rozwiązaniem nowym. Analogiczny przepis przewiduje obecnie także *ustawa – Prawo budowlane*. Gdyby organ nadzoru budowlanego wydał pozwolenie na wznowienie budowy przed uchylene pozwolenia na budowę wówczas w obrocie prawnym znajdowałyby się dwie decyzje administracyjne zezwalające na prowadzenie budowy dotyczącej tego samego obiektu. Dlatego też, aby uniknąć takiej sytuacji, nadzór budowlany nie może wydać swojej decyzji aż do momentu, gdy uzyska decyzję uchylającą pozwolenie na budowę. Rozwiązanie to sprawdziło się w dotychczasowej praktyce, jego zastosowanie wydaje się być niezbędne i dlatego też znalazło się w Kodeksie.

Natomiast gdy inwestor nie dostarczy zamiennego projektu budowlanego lub nie dokona w nim wymaganych zmian organ nadzoru budowlanego nałoży na inwestora, w drodze decyzji, obowiązek przywrócenia stanu zgodnego ze zgodą budowlaną.

W przedmiotowym rozdziale uregulowane zostało również naruszenie prawa nieznanie obecnym przepisom *ustawy – Prawo budowlane*, polegające na wystąpieniu nieprawidłowości w trakcie odbioru etapu budowy. Odbiór etapu budowy to wprowadzona przez Kodeks instytucja prawna polegająca na sprawdzeniu przez inspektora nadzoru technicznego zgodności wykonania robót budowlanych z projektem, warunkami zawartymi w pozwoleniu na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W przypadku stwierdzenia, w trakcie odbioru etapu budowy, nieprawidłowości uniemożliwiających dokonanie odbioru, inspektor nadzoru technicznego bezzwłocznie przekazuje protokół organowi nadzoru budowlanego.

Następnie, zgodnie z niniejszym rozdziałem, organ nadzoru budowlanego w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu przeprowadza kontrolę budowy. W takim przypadku (tak jak Kodeks reguluje to również przy istotnym odstępianiu i następnych naruszeniach prawa) pierwsze działanie nadzoru budowlanego nie przyjmuje od razu formy aktu administracyjnego. Twórcy Kodeksu uznali, że wystarczające będzie, jeśli organ w trakcie kontroli przyjmie oświadczenie inwestora, że przystąpił do wykonywania czynności lub robót wskazanych przez inspektora nadzoru technicznego umożliwiających odbiór etapu budowy. Organ poucza inwestora o niedopuszczalności prowadzenia innych robót budowlanych oraz zobowiązuje wpisem do dziennika budowy, do przedstawienia protokołu odbioru, z którego nie będzie już wynikało, że występują nieprawidłowości.

Jeżeli w trakcie kontroli organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że inwestor nie wykonuje czynności lub robót wskazanych przez sprawdzającego, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie:

- 1) wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych;
- 2) ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy;
- 3) nakłada obowiązek przedłożenia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, protokołu odbioru, z którego nie będzie już wynikało, że występują nieprawidłowości.

Postanowienie to organ nadzoru budowlanego przekazuje do organu podatkowego, który wymierza, w drodze decyzji, karę administracyjną w wysokości dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia.

W razie gdy inwestor nie przedstawi w terminie 30 dni protokołu odbioru, z którego będzie wynikało, że nieprawidłowości nie występują, organ nadzoru budowlanego wyda w drodze decyzji, nakaz rozbiórki obiektu budowlanego.

W Kodeksie zamieszczony jest również przepis dotyczący działań organu nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia innych niż wyżej opisane nieprawidłowości dotyczących prowadzonej budowy lub innych robót budowlanych.

Zgodnie z kodeksową koncepcją ograniczania rozstrzygnięć administracyjnych, także w tym przypadku, organ w swoich pierwszych działaniach nie wydaje od razu postanowienia ani decyzji administracyjnej, ale jedynie wzywa inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z przepisami, wyznaczając termin, nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia doręczenia wezwania, doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem. Organ nadzoru budowlanego może wezwać inwestora do przedstawienia w terminie 30 dni inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych bądź odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Wezwanie jest zamieszczane w protokole kontroli oraz w dzienniku budowy, jeżeli jest prowadzony, a na żądanie inwestora powinno być wyrażone także w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

Następnie organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie nałożonego obowiązku. Wykonanie obowiązku organ potwierdza poprzez zamieszczenie wpisu w protokole kontroli oraz w dzienniku budowy, jeżeli jest prowadzony.

W przypadku gdy inwestor nie usunął stanu niezgodnego z przepisami organ nadzoru budowlanego podejmować już będzie działania przybierające formę aktów administracyjnych. Dlatego też zobowiązany będzie:

- 1) w drodze postanowienia wstrzymać prowadzenie robót budowlanych i ustalić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń, a jeżeli roboty budowlane zostały zakończone – wstrzymać użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) w drodze decyzji nakazać:
 - a) zaniechanie dalszych robót budowlanych albo rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego,
 - b) wykonanie określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.

Po upływie terminu lub na wniosek inwestora organ sprawdza wykonanie obowiązku, wykonanie określonych czynności lub robót i wydaje decyzję o stwierdzeniu wykonania obowiązku albo – w razie niewykonania obowiązku – nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych albo rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Ostatnim naruszeniem opisanym w tym Rozdziale jest nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego. Instytucja nielegalnego przystąpienia do użytkowania jest znana obecnym

przepisom Prawa budowlanego. Jednakże twórcy Kodeksu, mając na uwadze doświadczenia związane ze stosowaniem obecnych rozwiązań, zdecydowali się je udoskonalić.

W chwili obecnej kara administracyjna jest nakładana nie za fakt nielegalnego użytkowania (a więc bez zawiadomienia o zakończeniu budowy, pomimo sprzeciwu albo bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie), ale za nielegalne przystąpienie do użytkowania, a więc za jednorazowe działanie (przystąpienie), a nie za działanie trwałe (użytkowanie).

Kodeks decyduje się wprowadzić przepis, zgodnie z którym, karane będzie użytkowanie, a nie przystąpienie do użytkowania. Jest to o tyle istotne, że w chwili obecnej organ nadzoru budowlanego tylko raz może nałożyć karę z tytułu nielegalnego przystąpienia do użytkowania, a inwestor po jej zapłaceniu zwalnia się z konieczności dalszego płacenia kar, bowiem organ nie może karać wielokrotnie za jeden czyn (przystąpienie). Natomiast wprowadzenie przez Kodeks kary za użytkowanie pozwoli nakładać takie kary wielokrotnie, tak długo, aż trwający stan naruszenia się zakończy.

Kodeks zmienia również organ właściwy do wymierzenia kary. Nie będzie to już organ nadzoru budowlanego, ale organ podatkowy.

Zmianie ulega również sposób obliczania tej kary. Zamiast stosowanego obecnie algorytmu Kodeks proponuje, aby kara wynosiła:

- 1) w przypadku budynków – jedną dwudziestą przeciętnego wynagrodzenia za każdy metr kwadratowy nielegalnie użytkowanej powierzchni;
- 2) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami – dwukrotność przeciętnego wynagrodzenia.

W przypadku gdy organ nadzoru budowlanego stwierdzi użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody na użytkowanie, organ ten, wpisem do protokołu kontroli, a więc bez konieczności wydawania postanowienia, wezwie inwestora do zaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu uzyskania wymaganej zgody na użytkowanie.

Dopiero w razie niezaprzestania użytkowania obiektu budowlanego lub jego części mimo wezwania organ nadzoru budowlanego stwierdzi, w drodze postanowienia, nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części, określając, w przypadku budynku, wielkość nielegalnie użytkowanej powierzchni. Na postanowienie przysługuje zażalenie. Postanowienie może być wydawane wielokrotnie. Postanowienie to będzie następnie przekazywane do organu podatkowego celem wymierzenia kary.

Jednocześnie Kodeks zastrzega, że uiszczenie kary administracyjnej nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody na użytkowanie.

Ponadto w Kodeksie uregulowano kwestię odpowiedniego stosowania do kar administracyjnych oraz opłat legalizacyjnych, przepisów działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, co pozwoli m.in. na możliwość stosowania ulg, umorzeń oraz odroczeń w płatnościach ww. kar i opłat.

4.9. Dział IX. Wyroby budowlane.

Rozwiązania przewidziane w Kodeksie w zasadzie powtarzają rozwiązania zawarte w ustawie o wyrobach budowlanych (z uwzględnieniem nowelizacji procedowanej w parlamencie), które szczegółowo były omówione w uzasadnieniu w części 2.1 pt. Wyroby budowlane. Zmiany sprowadzają się głównie do zmiany systematyki i brzmienia jednostek redakcyjnych, celem dostosowania do systematyki kodeksowej.

Kodeks powtarza więc konstrukcję, zgodnie z którą wprowadzanie do obrotu wyrobów budowlanych objętych harmonizacją odbywa się według zasad określonych rozporządzeniem nr 305/2011. Powtarza również zaproponowane w projekcie rządowym zmiany z uwzględnieniem poprawek wprowadzonych w toku prac Sejmowej Komisji Infrastruktury, rozwiązania dotyczące zasad wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych nieobjętych normami zharmonizowanymi.

Przepisy Kodeksu nie zmieniają również kompetencji organów właściwych w sprawach wyrobów budowlanych, a także procedur związanych z kontrolą i prowadzeniem postępowań administracyjnych w tej dziedzinie.

Kodeks wprowadza również pewne zmiany merytoryczne w regulacjach dotyczących wyrobów budowlanych.

W zakresie wzoru znaku budowlanego Kodeks odsyła do aktu wykonawczego, podczas gdy ustawa o wyrobach budowlanych wzór taki określała w załączniku.

Ponadto w Kodeksie zrezygnowano z prowadzenia Krajowego Wykazu Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych. W wykazie tym gromadzi się dane i informacje dotyczące wyrobów budowlanych podlegających oznakowaniu znakiem budowlanym, niezgodnych z wymaganiami określonymi w ustawie o wyrobach budowlanych. Podstawą wpisu są decyzje zakazujące dalszego przekazywania wyrobu budowlanego lub nakazujące wycofanie z obrotu tego wyrobu. Wykaz ten nie spełnia jednak swojej roli jako instrumentu prewencyjnego, wskazującego które wyroby budowlane stwarzają zagrożenie przy ich stosowaniu. Należy bowiem zaznaczyć, że w części przypadków podstawą wydania ww. decyzji są nieprawidłowości formalne (nieprawidłowe oznakowania i błędy w dokumentacjach). W 2013 r. organy właściwe w sprawach wyrobów budowlanych skontrolowały 4018 wyrobów budowlanych, z czego w 1129 przypadkach stwierdzono nieprawidłowości (ok. 28%). Przy czym w przypadku 3639 wyrobów budowlanych były one przedmiotem kontroli pod kątem oznakowania. W tej grupie stwierdzono 1007 przypadków nieprawidłowości, z czego aż 856 przypadków dotyczyła tylko błędnych i niekompletnych informacji dołączanych do wyrobów. Jednocześnie 770 wyrobów objęto kontrolą pod kątem deklaracji zgodności lub właściwości użytkowych. Wśród nich stwierdzono 251 przypadków nieprawidłowości. W większości przypadków usunięto stwierdzone nieprawidłowości. Natomiast jeżeli chodzi o kontrolę samych właściwości użytkowych wyrobów budowlanych, trzeba wskazać, że w 2013 r. dokonano raptem 41 badań próbek wyrobów budowlanych, z czego aż 21

przebadanych wyrobów budowlanych (ponad 50 %) nie spełniało wymogów. W wyniku rozstrzygnięć dotyczących zakwestionowanych wyrobów budowlanych w KWZWB w tym czasie dokonano zaledwie 24 wpisów. Część z nich dotyczyła spraw formalnych, ale zdecydowana większość dotyczyła nieprawidłowości związanych z niespełnieniem właściwości użytkowych⁴. Tym samym informacje zamieszczane w KWZWB pokrywają się z informacjami o przebadanych próbkach, które będą zamieszczane przez GINB na stronie BIP.

Jednocześnie trzeba mieć na względzie, że badania próbek (w wyniku nowelizacji ustawy o wyrobach budowlanych) będą publikowane przez GINB na stronie BIP i to niezależnie, czy wyroby będą czy nie będą spełniać ustawowych wymagań. Daje to konsumentom realną informację, które wyroby budowlane mają odpowiednie właściwości użytkowe, a których wyrobów budowlanych należy unikać. W stosunku do tych drugich wyrobów nie ma potrzeby utrzymywania (specjalnie dla nich) kolejnego wykazu w postaci KWZWB. Natomiast wpisywanie do takiego wykazu wyrobów niespełniających wymogów formalnych nie jest celowe. Stąd wystarczającym instrumentem w zakresie informowania opinii publicznej jest publikacja wyników badań próbek wyrobów budowlanych.

4.10. Dział X. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie i przepisy karne.

4.10.1. Rozdział 1. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie.

Przepisy projektowanego działu regulują kwestie odpowiedzialności osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. W zakresie przyjętych uregulowań Kodeks co do zasady nie wprowadza nowych regulacji, w porównaniu z rozwiązaniami funkcjonującymi na gruncie przepisów *ustawy – Prawo budowlane*.

W porównaniu z obecnymi regulacjami Kodeks wprowadza zmiany w zakresie wszczęcia postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Obecne przepisy stanowią, że postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej wszczyna się na wniosek organu nadzoru budowlanego, właściwego dla miejsca popełnienia czynu lub stwierdzającego popełnienie czynu, złożony po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego. Kodeks, obok powyższego, wprowadza możliwość wszczęcia takiego postępowania również z urzędu.

Jednocześnie obok rozwiązań funkcjonujących obecnie, Kodeks wprowadza dodatkowo przepisy określające prawa i obowiązki organów nadzoru budowlanego w zakresie postępowań w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.

Organowi nadzoru budowlanego uczestniczącemu w postępowaniach w sprawach z zakresu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie, będą wówczas przysługiwać prawa strony.

⁴ zob. Informacja o kontroli rynku wyrobów budowlanych w 2013 r. (www.gunb.gov.pl).

4.10.2. Rozdział 2. Przepisy karne.

Przepisy karne stanowią w dużej mierze powtórzenie regulacji zawartych w obecnej ustawie – Prawo budowlane oraz ustawie o wyrobach budowlanych. Zasadnicze zmiany wprowadzane przez Kodeks dotyczą przede wszystkim kar, jakim podlegają poszczególne przewinienia.

Obowiązująca obecnie *ustawa – Prawo budowlane* do katalogu kar zalicza grzywnę, karę ograniczenia wolności, karę pozbawienia wolności lub karę aresztu. Natomiast *ustawa o wyrobach budowlanych* karę aresztu, ograniczenia wolności oraz grzywnę. Kodeks, w porównaniu z *ustawą – Prawo budowlane* oraz *ustawą o wyrobach budowlanych*, rezygnuje z możliwości orzeczenia za popełnione przewinienia kary aresztu. *Ustawa – Prawo budowlane* przewidywała ją w przypadku niedopełnienia, w razie katastrofy budowlanej, obowiązków określonych w art. 75 lub art. 79, niespełnienia obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie życia (art. 70 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane), a także w przypadku utrudniania określonych *ustawą* czynności organów. *Ustawa o wyrobach budowlanych* przewidywała natomiast karę aresztu w przypadku utrudniania lub udaremniania wykonywania czynności kontrolnych właściwego organu (art. 35 ustawy o wyrobach budowlanych). Zgodnie z Kodeksem powyższe występki są zagrożone jedynie karą grzywny.

Bez zmian, w porównaniu z obecnymi przepisami, pozostaje sankcja za niespełnianie obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkowanie w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego. Kto nie spełnia tego obowiązku podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Przepis stanowi powtórzenie art. 91a obecnie obowiązującej *ustawy – Prawo budowlane*.

Zmiany nastąpiły w zakresie dotyczącym wykonywania robót budowlanych bez wymaganych decyzji o pozwoleniu na budowę, albo pomimo wniesienia sprzeciwu, wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie oraz udaremnienia określonych *ustawą* czynności właściwych organów. Kodeks przewiduje za powyższe czyny grzywnę lub karę ograniczenia wolności. Dotychczasowe przepisy, za wykonywanie robót budowlanych przede wszystkim w warunkach samowoli budowlanej, przewidywały grzywnę, karę ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2 (art. 90 ustawy – Prawo budowlane). Natomiast za czyny określone w art. 91 ww. ustawy (udaremnienie

określonych ustawą czynności właściwych organów, wykonywanie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, bez posiadania odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie) grzywnę, karę ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Zawarty w art. 258 Kodeksu katalog przewinień stanowi powtórzenie przepisów art. 92 ust. 1, art. 93 *ustawy – Prawo budowlane* (pkt 1-11) oraz art. 34 ustawy o wyrobach budowlanych (pkt 12-15). W porównaniu z obecnymi przepisami Kodeks nie przewiduje sankcji za niedopełnienie przez inwestora obowiązku zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwego organu oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem.

Ponadto Kodeks przewiduje nałożenie kary grzywy w przypadku dostarczania lub udostępniania wraz z wyrobem budowlanym informacji mogących wprowadzać w błąd, a także informacji sprzecznych z informacjami zawartymi w deklaracji właściwości użytkowych lub krajowej deklaracji właściwości użytkowych, a ponadto w przypadku, gdy nie są prowadzone wymagane ewidencje: skarg, wyrobów budowlanych niespełniających wymagań określonych w Kodeksie lub wyrobów budowlanych wycofanych z obrotu lub użytkowania. Powyższe występki nie podlegały penalizacji na podstawie przepisów obecnie obowiązującej ustawy o wyrobach budowlanych. Karą za wskazane występki jest kara grzywny.

W porównaniu z obecną regulacją Kodeks nie przewiduje sankcji za dostarczenie lub umożliwienie dostarczenia energii, wody, ciepła lub gazu, z naruszeniem art. 41 ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane*, sporządzenie i przekazanie do obrotu prawnego świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku, stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie posiadając uprawnień, o których mowa w art. 5 ust. 8 *ustawy – Prawo budowlane*. Kwestie dotyczące dostarczania mediów oraz świadectwa charakterystyki energetycznej zostaną bowiem wykreślone z ustawy – Prawo budowlane. Tym samym nie jest zasadne zamieszczenie ich w Kodeksie.

Kodeks nie wprowadza również zasadniczych zmian w zakresie orzekania w przedmiotowych sprawach. Tak jak obecnie orzekanie będzie następowało na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

5. ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI UNII EUROPEJSKIEJ, NOTYFIKACJA I DZIAŁALNOŚĆ LOBBINGOWA.

Projekt Kodeksu jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowany Kodeks podlega procedurze notyfikacji zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt ustawy będzie zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.

| | |
|---|---|
| <p>Nazwa projektu</p> <p>Projekt ustawy – Kodeks budowlany</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</p> <p>Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</p> <p>Paweł Orłowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</p> <p>-</p> | <p>Data sporządzenia</p> <p>25.05.2015 r.</p> <p>Źródło:</p> <p>Exposé Premiera</p> <p>Nr w wykazie prac:</p> <p>UA 38</p> |
|---|---|

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Celem projektowanej ustawy jest usystematyzowanie oraz uporządkowanie przepisów oraz norm prawnych dotyczących procesu budowlanego, a także jego uproszczenie i przyspieszenie w odniesieniu do niektórych inwestycji budowlanych.

Polskie prawo inwestycyjno-budowlane od lat budzi uzasadnioną krytykę. Nowelizacje, dokonywane fragmentarycznie na zasadzie bieżącej ingerencji, stanowią zaprzeczenie elementarnych zasad tworzenia prawa. W konsekwencji pojawia się chaos prawny, skutkujący nie tylko brakiem możliwości rozeznania funkcjonujących w tej mierze norm prawnych przez inwestorów, ale istotnymi trudnościami stosowania tych norm przez właściwe organy administracji publicznej, a nawet sądy. Ten stan rzeczy powoduje, że prawo nie spełnia należycie swej roli. Nie działa prorozwojowo. Nie chroni wystarczająco interesu publicznego. Nie daje poczucia stabilizacji prawnej inwestorowi.

Potrzebne są propozycje nie tyle kolejnych fragmentarycznych zmian, co konieczność budowy nowego systemu prawa procesu inwestycyjno-budowlanego. Projekt Kodeksu tworzy szansę uporządkowania i ustabilizowania regulacji prawnych dotyczących procesu inwestycyjno-budowlanego. Celem kodyfikacji jest zebranie dotychczasowego dorobku, wyselekcjonowanie z niego wszystkich pozytywnych i celowych rozwiązań, zebranie go w systematyczny zbiór, i uzupełnienie go o dodatkowe rozwiązania, które dotychczas nie były przewidziane lub były uregulowane w sposób, który nie spełnił swojej roli. Stąd też w projekcie Kodeksu zebrano i powtórzono (ale w sposób odpowiednio usystematyzowany i przy użyciu jednolitej siatki pojęciowej) dotychczasowe rozwiązania ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o wyrobach budowlanych, które sprawdziły się w praktyce.

Proces inwestycyjno-budowlany krytykowany jest obecnie jako nadmiernie sformalizowany i zbyt długi (między innymi kolejne wyniki raportu Doing Business). Wskazuje się na potrzebę zmian legislacyjnych obejmujących między innymi dostosowanie stopnia złożoności procedur do rodzaju obiektu budowlanego; skrócenie czasu uzyskiwania pozwolenia na budowę; uproszczenie dokumentacji projektowej, szczególnie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Zgodnie z danymi GUS dotyczącymi barier w prowadzeniu działalności budowlanej jedne z największe trudności napotymane przez przedsiębiorstwa budowlane związane są z barierami związanymi niejasnymi i niespójnymi przepisami prawnymi (31% przedsiębiorców).

Projekt Kodeksu jest kompleksową i nową regulacją w obszarze budowlanym, jednak ocena wpływu w ramach OSR zostanie dokonana tylko w obszarze zaproponowanych nowych rozwiązań w porównaniu do aktualnie

obowiązującego stanu prawnego, mających na celu rozwiązanie niektórych zidentyfikowanych problemów, bowiem w pozostałym zakresie projekt Kodeksu co do zasady powtarza i systematyzuje rozwiązania funkcjonujące dotychczas, które sprawdziły się w praktyce.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Poprawa sytuacji nastąpi poprzez uchwalenie projektu Kodeksu, co z kolei oznacza usystematyzowanie oraz uporządkowanie procesu budowlanego w Polsce.

I. Art. 80 i 89 projektu Kodeksu wskazują katalog inwestycji niewymagających zgody budowlanej lub wymagających jedynie zgłoszenia.

Większość mniejszych inwestycji budowlanych w projektowanym stanie prawnym nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Znaczne rozszerzenie katalogu takich inwestycji wprowadziła nowelizacja ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która przyjęła nowy katalog inwestycji podlegających zgłoszeniu, zgłoszeniu z projektem budowlanym oraz tych „drobnych” inwestycji, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Ponieważ duża część z katalogu tych inwestycji została dodana na etapie prac parlamentarnych, OSR do tej nowelizacji nie zawierał syntetycznego i pełnego zestawienia tych rozwiązań. Zestawienie rozwiązań stan na 28 czerwca 2015 r. / stan projektowany zostały przedstawione w Załączniku Nr 1 – pkt 13 OSR.

II. Wprowadzenie zasady, zgodnie z którą wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego nie wymaga zgody budowlanej.

Projekt Kodeksu wprowadza zasadę, zgodnie z którą budowa obiektu budowlanego wymaga zgody budowlanej, co przypomina obecny art. 28 ustawy – Prawo budowlane. Należy jednak zwrócić uwagę, że projekt Kodeksu ogranicza tę zasadę jedynie do robót budowlanych polegających na budowie. W stosunku do innych robót budowlanych (przebudowa, remont) projekt Kodeksu tworzy nowe rozwiązanie, że wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego nie wymaga zgody budowlanej, chyba że przepisy prawa nałożą taki obowiązek. Na marginesie trzeba podkreślić, że ta konstrukcja nie zwalnia tych robót ze stosowania przepisów projektu Kodeksu (np. w zakresie wymagań podstawowych).

Efektom wprowadzenia tego rozwiązania będzie uproszczenie procesu inwestycyjnego poprzez likwidację jednego z wymogów.

Wyjątki od powyższej zasady będą wskazane wprost w Dziale 5 Rozdziału 5 projektu Kodeksu.

I tak, zgodnie z art. 111. Nie wymaga zgody budowlanej, ale wymaga ustanowienia kierownika robót oraz prowadzenia dziennika budowy wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego;
- 2) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego;
- 3) docieplaniu ścian budynku, którego wysokość przekracza 12 m;
- 4) remoncie lub przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych;
- 5) przebudowie i remoncie dróg lub dróg szynowych;
- 6) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń o wysokości powyżej 3 m lub powodujących obciążenie przekraczające 1 KN/m²;
- 7) instalowaniu przydomowych pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych oraz wolno stojących kolektorów słonecznych, przy czym nie wymaga to prowadzenia dziennika budowy.;

Zgodnie z art. 112:

§ 1. Wymaga zgłoszenia oraz ustanowienia kierownika robót i prowadzenia dziennika budowy wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 1) przebudowie obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego, jeżeli dotyczy ona elementów konstrukcyjnych albo objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) remoncie i przebudowie rurociągów ciśnieniowych;
- 3) remoncie elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę;
- 4) instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, które, zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

§ 2. Inwestor dokonuje zgłoszenia robót budowlanych do organu administracji architektoniczno-budowlanej przed terminem zamierzonego ich rozpoczęcia. Dokonanie zgłoszenia po rozpoczęciu robót nie wywiera skutków prawnych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może wnieść sprzeciw w drodze decyzji.

§ 3. W zgłoszeniu należy określić usytuowanie i rodzaj obiektu budowlanego i robót budowlanych oraz zamierzony termin ich rozpoczęcia.

§ 4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje, na żądanie inwestora, zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia. Zaświadczenie może być wydane przed upływem terminu, o którym mowa w § 2.

§ 5. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na inwestora, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, braków w zgłoszeniu. Postanowienie może być wydane tylko raz i przysługuje na nie zażalenie. W takim przypadku termin do wniesienia sprzeciwu liczy się od dnia uzupełnienia zgłoszenia.

§ 6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze postanowienia, obowiązek sporządzenia projektu budowlanego, w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, jeżeli jest to

uzasadnione stopniem skomplikowania robót budowlanych.

§ 7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw w drodze decyzji, jeżeli:

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy obiektu budowlanego;
- 2) wykonanie robót budowlanych może spowodować naruszenie przepisów prawa;
- 3) nałożony obowiązek, o którym mowa w § 3 i 4, nie został wykonany albo został wykonany nieprawidłowo.

§ 8. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wnieść sprzeciw, w drodze decyzji, jeżeli roboty budowlane mogą spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

§ 9. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe albo w przypadku, o którym mowa w art. 391 Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.;

a także z art. 113.

§ 1. Rozbiórka obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego, wymaga zgłoszenia rozbiórki.

§ 2. Do rozbiórki, o której mowa w § 1, przepisy dotyczące zgłoszenia budowy stosuje się odpowiednio, z tym że do zgłoszenia, z zastrzeżeniem § 3, dołącza się odpowiednie szkice i rysunki.

§ 3. W przypadku gdy rozbiórka może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia albo środowiska, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w drodze decyzji, nakłada obowiązek przedłożenia projektu rozbiórki oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.

III. Przewiduje się wyposażenie pracowników zajmujących się kontrolą w odznaki służbowe.

(Art. 36) Osoby wykonujące czynności kontrolne będą miały obowiązek posługiwania się odznaką służbową, przy wykonywaniu i w związku z wykonywaniem tych czynności. Ten obowiązek powinien podwyższyć wagę nadzoru budowlanego, z drugiej strony będzie sygnałem dla kontrolowanych, że kontrolę przeprowadza uprawniona osoba.

Przewidywany koszt wprowadzenia takiego rozwiązania, przy założeniu, że dotyczy to około 2.500 pracowników merytorycznych, wyniesie 160 tyś. Zł. Jest to koszt jednorazowy, natomiast termin realizacji tego rozwiązania określi OSR przepisów wprowadzających.

IV. Możliwość wybrania przez inwestora procedury realizacji inwestycji celu publicznego.

(Art. 16) Dzięki projektowi Kodeksu inwestor, w zakresie inwestycji celu publicznego, uzyska możliwość wyboru

procedur dotyczących realizacji tych inwestycji. Będzie mógł skorzystać z procedur systemowych (uregulowanych w Kodeksie) lub procedur specjalnych (uregulowanych w tzw. specustawach), w zależności od swojego wyboru. Dotychczas co do zasady takiej możliwości nie było, choć niektóre specustawy takie rozwiązania stosowały.

V. Skrócenie terminu rozpatrzenia zgłoszenia.

(Art. 90) Organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie miał 21 dni na rozpatrzenie zgłoszenia robót budowlanych, podczas gdy obecnie ma tych dni 30. Czas rozpatrywania zgłoszenia ulegnie więc znacznemu przyspieszeniu (o 30%).

VI. Likwidacja obowiązku zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Obecnie, obok obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, inwestor, by rozpocząć roboty budowlane, jest obowiązany dokonać zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Projekt Kodeksu rezygnuje z tego rozwiązania jako zbędnego i stanowiącego nadmierną barierę inwestycyjną.

VII. Zmiany w naliczaniu opłat legalizacyjnych.

Obecnie opłaty legalizacyjne przy legalizowaniu samowoli budowlanej ustala się według taryfikatora i kategorii obiektu budowlanego. W konsekwencji np. dla legalizacji dobudowanego ganku do niewielkiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy wnieść opłatę w wysokości 50 tys. zł, podczas gdy taką samą karę należy wnieść również w przypadku legalizacji całego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dużych rozmiarach, co może budzić wątpliwości w zakresie sprawiedliwości społecznej i zasady równego traktowania. Stąd projekt Kodeksu uzależnia ustalanie wysokości opłaty legalizacyjnej od wartości dokonanej samowoli.

Szacuje się, że nowy mechanizm naliczania opłaty legalizacyjnej nie zmniejszy wpływów do budżetu Skarbu Państwa, ze względu na możliwość wniesienia mniejszej opłaty legalizacyjnej wynikającej z mniejszej wartości popełnionej samowoli budowlanej.

Zgodnie z „Ruchem budowlanym w Polsce” w 2013 r. zalegalizowano 365 obiektów budowlanych, natomiast nakaz rozbiórki samowoli budowlanych orzeczono wobec 2.539 obiektów budowlanych. Podkreślić przy tym należy, że w Polsce jest około 360 naczelników urzędów skarbowych.

Zgodnie z art. 146 § 7 - Organ podatkowy, po przeprowadzeniu weryfikacji opinii, wymierza, w drodze decyzji, opłatę legalizacyjną w wysokości 30% wartości obiektu budowlanego lub jego części, chyba że inwestor oświadczy, że odstępuje od legalizacji obiektu budowlanego lub jego części. Ostateczna decyzja o wymierzeniu opłaty legalizacyjnej podlega bezzwłocznemu przekazaniu do organu nadzoru budowlanego.

VIII. Wykonanie zastępcze

Projekt Kodeksu przewiduje nałożenie na gminy (art. 132 § 1) – w przypadku, gdy nie jest możliwe

wykonanie przez właściciela obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, (przypadki, gdy obiekt zagraża życiu lub zdrowiu – **obowiązek usunięcia nieprawidłowości**) – **wykonania zastępczego tych obowiązków**. Obecnie nie jest możliwe oszacowanie kosztów nałożenia tych obowiązków m.in. z uwagi na niemożność określenia liczby takich właścicieli.

IX. Uproszczenie zasad doręczania pism stronom postępowania.

Art. 97 § 3 i 4 przewiduje, iż w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, pisma doręcza się poprzez obwieszczenie w siedzibie organu. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

3) Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Duża część mniejszych inwestycji może być realizowana bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę. Zamiast tego inwestor może dokonać zgłoszenia zamiaru budowy do właściwego organu (który nie zgłaszając sprzeciwu wobec zgłoszenia udziela tzw. milczącej zgody na budowę). Instytucja milczącej zgody organu na budowę występuje w Niemczech, Francji i we Włoszech, choć zakres i terminy różnią się od rozwiązań projektowanych w Polsce. W Niemczech, w ustawach landowych precyzowane są zakresy inwestycji bez pozwolenia, możliwe jest zgłoszenie z milczącą zgodą w ciągu 3 tygodni (par. 64 Bauordnung für Berlin), np. dla konstrukcji reklamowych. Możliwa jest również budowa bez pozwolenia np. domków letniskowych, szklarni oraz budynków o określonych wymiarach i parametrach (pełna lista zawarta jest w ustawie brandenburskiej, par. 55 Brandenburgische Bauordnung). We Francji, system budowlany oparty jest na pozwoleniu na budowę, ale po przekroczeniu terminu 3 miesięcy bez wydania decyzji przez organ, uznaje się milczącą zgodę organu na budowę – można uznać, cały system jest implementacją szeroko funkcjonującego zgłoszenia. Podobnie we Włoszech, system oparty jest na pozwoleniu na budowę, ale dla miast powyżej 100 tys. mieszkańców, jeżeli organ powyżej 180 dni nie wyda decyzji to uznaje się ten fakt za zgodę dorozumianą (milczącą zgodę). Ponadto, w aktach regionalnych precyzowane są we Włoszech możliwości budowy na zgłoszenie oraz zakresy inwestycji bez pozwolenia.

4) Podmioty, na które oddziałuje projekt

| Grupa | Wielkość | Źródło danych | Oddziaływanie |
|--|---------------------|--|--|
| Inwestorzy budynków mieszkalnych jednorodzinnych | ok. 75 tys. rocznie | Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, „ <i>Ruch Budowlany w Polsce w 2013 roku</i> ” | Rozszerzenie możliwych trybów wyboru budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Oszczędności czasowe oraz oszczędności finansowe (np. mniejszy wymagany zakres dokumentacji). |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Inwestorzy wszystkich typów inwestycji | ok. 214 tys. rocznie – dotyczy wydanych pozwoleń na budowę | Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, „ <i>Ruch Budowlany w Polsce w 2013 roku</i> ” | <p>1) Poczucie stabilizacji prawnej inwestorowi</p> <p>2) Oszczędności czasowe oraz oszczędności finansowe (np. mniejszy wymagany zakres dokumentacji, skrócenie terminu oczekiwania na milczącą zgodę organu do 21 dni).</p> <p>3) Likwidacja obowiązku zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych</p> <p>4) Brak konieczności uzyskiwania zgody budowlanej na wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa.</p> <p>5) Większa świadomość prawa.</p> <p>Rozszerzenie możliwych trybów wyboru budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, skrócenie czasu realizacji inwestycji.</p> |
| Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego | 790 jednostek organizacyjnych | Główny Urząd Nadzoru Budowlanego, 2014 r. | <p>Ograniczenie skali obciążeń proceduralnych, np. związanych z koniecznością sporządzenia i rozesłania w każdej sprawie decyzji administracyjnej oraz przeprowadzenia procesu stwierdzenia jej ostateczności.</p> <p>Konieczność efektywniejszej pracy organów m.in. poprzez skrócenie terminu na wniesienie ewentualnego sprzeciwu w przypadku zgłoszenia do 21 dni.</p> |
| Projektanci | ok. 70 tys. osób | Izba Architektów RP, | Projekt Kodeksu |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | Polska Izba Inżynierów Budownictwa, 2014 r. | wprowadza instytucję głównego projektanta jednak pozostaje to bez wpływu na zakres jego obowiązków. |
|--|--|---|---|

5) Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt Kodeksu zostanie zamieszczony na stronie podmiotowej Ministra Infrastruktury i Rozwoju w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. *o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.). Projekt ustawy zostanie umieszczony także na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt zostanie przekazany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6) Wpływ na sektor finansów publicznych

| (ceny stałe z r.) | Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [tys. zł] | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----------------|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | Łącznie (0-10) |
| Dochody ogółem | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd |
| budżet państwa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JST | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wydatki ogółem | nd | 160 tys. PLN | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| budżet państwa | - | 160 tys. PLN | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JST | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo ogółem | nd | 160 tys. PLN | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| budżet państwa | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JST | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| pozostałe jednostki (oddzielnie) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Źródła finansowania | Budżet Państwa | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | Przewidywany koszt wprowadzenia odznaki dla pracowników nadzoru budowlanego, przy założeniu, że dotyczy to około 2.500 pracowników merytorycznych, wyniesie 160 tys. PLN. |
|--|---|

7) Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

| | | Skutki | | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|---|----|----------------------------------|
| Czas w latach od wejścia w życie zmian | | 0 | 1 | 2 | 3 | 5 | 10 | Łącznie (0-10) |
| W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.) | Duże przedsiębiorstwa | - | - | - | - | - | - | brak możliwości oszacowania- |
| | Sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | - | - | - | - | - | - | Nd-brak możliwości oszacowania - |
| | Rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe | - | - | - | - | - | - | Nd-brak możliwości oszacowania - |
| W ujęciu niepieniężnym | - | oszczędności czasowe i finansowe | | | | | | |
| Niemierzalne | Duże przedsiębiorstwa | Oszczędności czasowe oraz oszczędności finansowe (np. mniejszy wymagany zakres dokumentacji). Ujęcie procesu budowlanego w sposób bardziej czytelny i systematyczny pozwoli na uniknięcie błędów i nieporozumień podczas realizacji inwestycji a co za tym idzie będzie bardziej wygodne dla inwestora. | | | | | | |
| | Sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw | Oszczędności czasowe oraz oszczędności finansowe (np. mniejszy wymagany zakres dokumentacji). | | | | | | |
| | Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego | Zwiększenie katalogu mniejszych inwestycji. Ograniczenie skali obciążeń proceduralnych, np. związanych z koniecznością sporządzenia i rozesłania w każdej sprawie decyzji administracyjnej. Konieczność efektywniejszej pracy organów w wyniku skrócenia terminów części procedur w procesie inwestycyjno-budowlanym oraz wprowadzenia uproszczonych postępowań (np. zgłoszenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne z terminem 21-dniowym na sprzeciw) powinna przełożyć się na krótszy średni czas wydawania wszystkich pozwoleń | | | | | | |
| | Rodzina, obywatele oraz gospodarstwa | Skrócenie czasu trwania procedur budowlanych. Utrzymanie możliwości wyboru trybu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne. Nie przewiduje się wpływu na ceny projektów budowlanych, w | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|--|--|-----------------|---|----------------|-----------------|----------------|------------|
| | domowe | tym projektów budowlanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. | | | | | | |
| Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń | W roku 2012 w Polsce udział budownictwa w Produkcie Krajowym Brutto wynosił 6,6% (104.978 mln zł – <i>Mały rocznik statystyczny Polski 2013, GUS</i>). Nie ulega wątpliwości, że rynek budowlany stanowi istotną część gospodarki, zaś pewność prawna inwestora i działanie w przyjaznym środowisku administracyjnym wpływa na podejmowanie decyzji w przedmiocie umiejscowienia w Polsce inwestycji budowlanych (zwłaszcza w obliczu konkurencji ze strony innych państw UE). Szczegółowe zestawienie w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 2009 – 2014 przedstawia poniższa tabela: | | | | | | | |
| | | | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 I-XI | 2014 I-III |
| | Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (stosunek rok do roku ↑↓) | Inwestorzy indywidualni | 72211 ↓13,4% | 70425 ↓2,1% | 73034 ↑3,7% | 81244 ↑10,5% | 72710 ↓0,1% | 20430 |
| | | Deweloperzy | 72353 ↑8,5% | 53225 ↓26,4% | 50187 ↓6,2% | 63175 ↑27,4% | 50303 ↓9,7% | 13119 |
| | | Spółdzielnie mieszkaniowe | 7373 ↓14,7% | 5146 ↓29,1% | 3834 ↓24,1% | 4085 ↑7,9% | 3385 ↓4,9% | 1178 |
| | | Pozostali inwestorzy (budownictwo społeczne czynszowe, komunalne i zakładowe) | 8142 ↑25,2% | 6919 ↓18,1% | 4666 ↓31,8% | 4023 ↓16,5% | 3190 ↓14,2% | 942 |
| | | Ogółem | 160079 | 135715 | 131721 | 152527 | 129588 | 35669 |
| | Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę | – | 178801 | 174929 | 184101 | 165092 | 126297 | 33940 |
| Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto | – | 142901 | 158064 | 162200 | 141798 | 121037 | 32232 | |
| <p>Źródło: GUS „Budownictwo mieszkaniowe” ze strony: http://old.stat.gov.pl/gus/5840_906_PLK_HTML.htm?action=show_archive</p> <p>Obecnie nie jest możliwe wskazanie wartości bezwzględnych wielkości ujętych w tabeli po wejściu w życie projektowanego Kodeksu, jednakże z uwagi na korzyści wynikające z przyszłego stosowania zawartych w Kodeksie rozwiązań dynamika w sektorze budownictwa, a co za tym idzie udział budownictwa w krajowym PKB niewątpliwie wzrośnie.</p> | | | | | | | | |
| 8) Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> nie dotyczy | | | | | | | | |
| Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności). | | | | <input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy | | | | |

| | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: | <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: |
| Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji. | <input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy |

9) Wpływ na rynek pracy

Zatrudnienie w budownictwie wyniosło w 2012 roku 688.100 osób. Przedmiotowa regulacja może pośrednio wywrzeć pozytywny wpływ na rynek pracy. Uproszczenie procedur budowlanych przyczyni się do poprawy warunków realizacji inwestycji budowlanych. W 2013 r. w budownictwie nastąpił największy spadek – o 8,7%. (Załącznik Nr 2 – pkt 13 do OSR)

10) Wpływ na pozostałe obszary

| | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne: | <input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe | <input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie |
|--|--|---|

| | |
|------------------|-------------|
| Omówienie wpływu | Brak wpływu |
|------------------|-------------|

11) Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Z dniem wejścia w życie ustawy - Kodeks budowlany.

12) W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Miernikiem efektów wprowadzenia w życie projektowanych przepisów będzie skrócenie czasu realizacji inwestycji, także poprzez usystematyzowanie przepisów prawa budowlanego co zapewni jego lepsze stosowanie. Wpłyne to pozytywnie na rozwój sektora budowlanego.

Wynik ewaluacji efektów projektu powinien być mierzalny po upływie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy.

Ocena funkcjonowania ustawy (OSR ex-post) przygotowana zostanie po upływie trzeciego i piątego pełnego roku

obowiązywania ustawy (II kwartał 2018 oraz II kwartał 2020). Proponowane obszary OSR ex-post:

- średni czas oczekiwania na uzyskanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- średni czas oczekiwania na uzyskanie pozwolenia na budowę budynków innych niż budynek mieszkalny jednorodzinny (przykładowo hala magazynowa),
- w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych: liczba zgłoszeń z projektem budowlanym, a liczba pozwoleń na budowę,
- liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto,
- liczbę mieszkań oddanych do użytkowania,
- subiektywne badanie zadowolenia inwestorów z zastosowania nowych przepisów (badania ankietowe w powiatach).

13) Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Załącznik Nr 1

| Stan obecny | Stan projektowany |
|---|---|
| Obiekty budowlane i roboty budowlane, które nie wymagają pozwolenia na budowę ani zgłoszenia | |
| 1) wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m ² , sytuowane na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m ² powierzchni działki 2) altany i obiekty gospodarcze na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m ² oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich 3) wiaty przystankowe i peronowe 4) parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m ² , służące jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położone na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa (z wyjątkiem obiektów budowanych na obszarze natura 2000) 5) <u>wolno stojące kabiny telefoniczne, szafy i słupki telekomunikacyjne</u> 6) parkometry z własnym zasilaniem 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie (z wyjątkiem obiektów budowanych na obszarze natura 2000) 8) gospodarcze obiekty budowlane o powierzchni zabudowy do 35 m ² , przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczone wyłącznie | 1) obiekty małej architektury, z wyjątkiem sytuowanych w miejscach publicznych; 2) przydomowe ganki, werandy i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 15 m ² ; 3) wiaty o powierzchni zabudowy do 50m ² , sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000m ² powierzchni działki 4) altany działkowe i obiekty gospodarcze, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528); 5) wiaty przystankowe i peronowe; 6) perony; 7) parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m ² , służące jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu |

| | |
|--|--|
| <p>na cele gospodarki leśnej i położone na gruntach leśnych Skarbu Państwa (z wyjątkiem obiektów budowanych na obszarze natura 2000)</p> <p>9) pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych</p> <p>10) telekomunikacyjne linie kablowe</p> <p>11) Urządzenia pomiarowe, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:</p> <p>a) posterunki: wodowskazowe, meteorologiczne, opadowe oraz wód podziemnych,</p> <p>b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,</p> <p>c) piezometry obserwacyjne i obudowanych źródeł</p> <p>12) obiekty małej architektury (poza miejscami publicznymi)</p> <p>13) ogrodzenia o wysokości do 2,20 m</p> <p>14) obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położone na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych</p> <p>15) <u>tymczasowe</u> obiekty budowlane stanowiące wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniące jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowane na terenach przeznaczonych na ten cel</p> <p>16) znaki geodezyjne, a także obiekty triangulacyjne, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody</p> <p>17) instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne i telekomunikacyjne wewnątrz budynku</p> <p>18) poligonowe obiekty budowlane, <u>w szczególności: stanowiska obronne, przepawy, budowle ziemne, budowle fortyfikacyjne, instalacje tymczasowe oraz obiekty kontenerowe, lokalizowane</u> na terenach zamkniętych wyznaczonych przez Ministra Obrony Narodowej do prowadzenia ćwiczeń wojskowych z <u>wykorzystaniem obozowisk polowych oraz umocnień terenu do pozoracji bezpośredniego prowadzenia walki</u></p> <p>19) Urządzenia budowlane</p> <p>20) Docieplenie budynków o wysokości do 25 m</p> <p>21) utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych</p> <p>22) instalowanie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach</p> | <p>terytorialnego lub zarządcy linii kolejowych;</p> <p>8) gospodarcze obiekty budowlane o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 m, bezpośrednio związanych z gospodarką leśną i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;</p> <p>9) obiekty przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położone na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;</p> <p>10) obiekty budowlane stanowiące wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniące jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowane na terenach przeznaczonych na ten cel;</p> <p>11) pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;</p> <p>12) ogrodzenia o wysokości do 2,20 m;</p> <p>13) poligonowe obiekty budowlane do prowadzenia ćwiczeń wojskowych sytuowane na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej;</p> <p>14) urządzenia pomiarowe, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:</p> <p>a) posterunki: wodowskazowe, meteorologiczne, opadowe oraz wód podziemnych,</p> <p>b) punkty: obserwacyjne stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,</p> <p>c) piezometry obserwacyjne i obudowanych źródeł;</p> <p>15) drogowe stacje meteorologiczne;</p> <p>16) znaki geodezyjne, znaki grawimetryczne, magnetyczne i graniczne oraz urządzenia zabezpieczające te znaki, a także obiekty triangulacyjne, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;</p> <p>17) przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe,</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym</p> <p>23) instalowanie krat na obiektach budowlanych za wyjątkiem budynków mieszalnych, użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego</p> <p>24) instalowanie urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych na wysokości do 3 m</p> <p>25) <u>montaż pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW oraz wolnostojących kolektorów słonecznych</u></p> | <p>kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne;</p> <p>18) instalacje elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, wentylacyjne i telekomunikacyjne, wewnątrz budynku;</p> <p>19) obiekty i urządzenia służące do monitorowania środowiska;</p> <p>20) konstrukcje wsporcze dla urządzeń drogowych;</p> <p>21) urządzenia przeciwolśnieniowe, ochrony akustycznej i bezpieczeństwa ruchu drogowego;</p> <p>22) konstrukcje wsporcze dla urządzeń kolejowych, w tym sieci trakcyjnej oraz oświetlenia zewnętrznego urządzeń elektrycznego ogrzewania rozjazdów.</p> |
|---|--|

Obiekty budowlane i roboty budowlane, które wymagają zgłoszenia

| | |
|---|--|
| <p>1) obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:</p> <p>a) parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,</p> <p>b) płyty do składowania obornika,</p> <p>c) szczelne zbiorniki na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,</p> <p>d) naziemne silosy na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m, suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m²</p> <p>2) wolnostojące parterowe budynki gospodarcze w tym garaże, altany oraz przydomowe ganki i oranżerie (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;</p> <p>3) wolnostojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, <u>rozumiane jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku</u>, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki</p> | <p>art. 89 § 2</p> <p>1) obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:</p> <p>a) parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m², przy rozpiętości konstrukcji nie więksi niż 4,80m,</p> <p>b) płyty do składowania obornika,</p> <p>c) szczelne zbiorniki na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m³,</p> <p>d) naziemne silosy na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 4,50 m,</p> <p>e) suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m²;</p> <p>2) przydomowe ganki, werandy i oranżerie (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy od 15 do 35m²;</p> <p>3) przydomowe oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;</p> <p>4) obiekty budowlane, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>4) <u>przydomowe</u> oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę</p> <p>5) zbiorniki bezodpływowe <u>na nieczystości</u> ciekłe o pojemności do 10 m³;</p> <p>6) parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m², służące jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położone na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa znajdujących się na obszarze natura 2000</p> <p>7) boiska szkolne oraz boiska, korty tenisowe, bieżnie służące do rekreacji</p> <p>8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie znajdujące się na obszarze natura 2000</p> <p>9) zjazdy z dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz zatoki parkingowe na tych drogach</p> <p>10) <u>tymczasowe</u> obiekty budowlane, niepołączone trwale z gruntem i przewidziane do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem <u>120 dni</u> od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu</p> <p>11) gospodarcze obiekty budowlane o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położone na gruntach leśnych Skarbu Państwa znajdujące się na obszarze natura 2000</p> <p>12) obiekty budowlane piętrzące wodę i upustowe o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin</p> <p>13) <u>przydomowe</u> baseny i oczka wodne o powierzchni do 50 m²</p> <p>14) pomosty o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służące do:</p> <p>a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łódzie, kajaki, jachty,</p> <p>b) uprawiania wędkarstwa,</p> <p>c) rekreacji;</p> <p>15) opaski brzegowe oraz inne sztuczne, powierzchniowe lub liniowe umocnienia</p> | <p>później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;</p> <p>5) obiekty budowlane piętrzące wodę i upustowe o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;</p> <p>6) pomosty o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:</p> <p>a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak: łódzie, kajaki, jachty,</p> <p>b) uprawiania wędkarstwa,</p> <p>c) rekreacji;</p> <p>7) opaski brzegowe oraz inne sztuczne, powierzchniowe lub liniowe umocnienia brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;</p> <p>8) instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;</p> <p>9) zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych o pojemności do 10 m³;</p> <p>10) obiekty małej architektury sytuowane w miejscach publicznych;</p> <p>11) ogrodzenia o wysokości powyżej 2,20 m;</p> <p>12) zjazdy z dróg publicznych;</p> <p>13) kanały technologiczne, w rozumieniu przepisów odrębnych, w pasie drogowym;</p> <p>14) przydomowe baseny i oczka wodne do 50 m²;</p> <p>15) wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, w tym garaże, oraz altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiące konstrukcji oporowych</p> <p>16) instalacje zbiornikowe na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych</p> <p>17) przyłącza: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne</p> <p>18) kanalizacja kablowa</p> <p>19) obiekty małej architektury w miejscach publicznych</p> <p>20) ogrodzenia o wysokości powyżej 2,2 m</p> <p>21) obiekty budowlane służące bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej <u>ustawą</u> z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014 r. poz. 613, ze zm.) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów</p> <p>22) wykonywanie i przebudowa urządzeń melioracji wodnych szczegółowych</p> <p>23) wykonywanie obudowy ujęć wód podziemnych</p> <p>24) przebudowa sieci gazowych oraz elektroenergetycznych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 19a lit. a</p> <p>25) przebudowa dróg, torów i urządzeń kolejowych</p> <p>26) budowa kanałów technologicznych, w rozumieniu <u>art. 4 pkt 15a</u> ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 i 843), w pasie drogowym w ramach przebudowy tej drogi</p> <p>27) instalowanie krat na obiektach na budynkach mieszkalnych, użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego</p> <p>28) instalowanie urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych na wysokości powyżej 3 m</p> | <p>16) wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jeden na każde 500 m² powierzchni działki;</p> <p>17) boiska szkolne oraz boiska, korty tenisowe, bieżnie służące do rekreacji;</p> <p>18) miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie;</p> <p>19) zatoki parkingowe na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych;</p> <p>20) obiekty budowlane służące bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015 r. poz. 196) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów,</p> <p>21) telekomunikacyjne linie kablowe;</p> <p>22) kanalizacja kablowa.</p> |
| <p style="text-align: center;">Obiekty budowlane i roboty budowlane, które wymagają zgłoszenia z projektem budowlanym</p> | |
| <p>1) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane</p> | <p>art. 89 § 1</p> <p>1) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na</p> |

| | |
|---|--|
| <p>2) Sieci:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) elektroenergetyczne obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, b) wodociągowe, c) kanalizacyjne, d) ciepłne, e) telekomunikacyjne; <p>3) wolnostojące parterowe budynki stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²</p> | <p>działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;</p> <p>2) sieci:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) elektroenergetyczne obejmujące napięcie znamionowe nie wyższe niż 1kV, b) wodociągowe, c) kanalizacyjne, d) ciepłne, e) telekomunikacyjne; <p>3) parterowe budynki handlowe lub usługowe o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jeden na każde 1000 m² powierzchni działki;</p> <p>4) wolnostojące parterowe budynki stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35m²;</p> <p>5) wolnostojące trwale związanych z gruntem tablice i urządzenia reklamowe;</p> <p>6) reklamy świetlne i podświetlane usytuowane poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym.</p> |
| <p>Obiekty budowlane i roboty budowlane, które nie wymagają zgłoszenia ale wymagają ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia robót budowlanych</p> | |
| <p>-</p> | <p>art. 111</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przebudowa obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego; 2) remont elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego; 3) docieplanie ścian budynku, którego wysokość przekracza 12 m; 4) remont lub przebudowa sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych; 5) przebudowa i remont dróg lub dróg szynowych; 6) instalowanie na obiektach budowlanych urządzeń o wysokości powyżej 3 m lub powodujących obciążenie przekraczające 1 KN/m²; |

| | |
|---|--|
| | 7) instalowanie przydomowych pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych oraz wolno stojących kolektorów słonecznych, przy czym nie wymaga to prowadzenia dziennika budowy. |
| Obiekty budowlane i roboty budowlane, które wymagają zgłoszenia oraz ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia robót budowlanych | |
| - | <p>art. 112</p> <p>1) przebudowa obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego, jeżeli dotyczy ona elementów konstrukcyjnych albo objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>2) remont i przebudowa rurociągów ciśnieniowych;</p> <p>3) remont elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, którego budowa wymaga pozwolenia na budowę;</p> <p>4) instalowanie na obiektach budowlanych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, które, zgodnie z przepisami o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.</p> |
| Obiekty budowlane których rozbiórka wymaga dokonania zgłoszenia | Obiekty budowlane których rozbiórka wymaga dokonania zgłoszenia / pozwolenia na budowę |
| budynki i budowle niewpisane do rejestru zabytków oraz nieobjęte ochroną konserwatorską o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki nie jest mniejsza niż połowa wysokości | <p>art. 113</p> <p>Rozbiórka obiektu budowlanego, którego budowa wymaga sporządzenia projektu budowlanego, wymaga zgłoszenia rozbiórki.</p> <p>Do zgłoszenia rozbiórki dołącza się odpowiednie szkice i rysunki.</p> <p><u>W przypadku</u> gdy rozbiórka może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia albo środowiska, organ administracji architektoniczno-budowlanej, w drodze decyzji, nakłada obowiązek przedłożenia projektu rozbiórki oraz uzyskania <u>decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę</u>.</p> |

| | |
|--|---|
| | |
| Obiekty budowlane których rozbiórka nie wymaga dokonania zgłoszenia ani uzyskania pozwolenia na budowę | - |
| obiekty i urządzenia budowlane, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki | - |

Załącznik Nr 2

Dynamika przeciętnego zatrudnienia w przedsiębiorstwach budowlanych i w sektorze przedsiębiorstw

(analogiczny okres poprzedniego roku=100)

