

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy budynek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 2000 m², ale mający dach o powierzchni przekraczającej 1000 m², podlega kontroli okresowej dwa razy w roku?

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), obowiązkiem przeprowadzenia co najmniej dwukrotnie w ciągu roku okresowej kontroli stanu technicznego – przed i po okresie zimowym – zostały objęte jedynie dwa rodzaje obiektów budowlanych: budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², przy czym przez pojęcie *obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²* należy rozumieć obiekty budowlane niebędące budynkami w rozumieniu przepisów *ustawy – Prawo budowlane*. Oznacza to, że obowiązkowa okresowa kontro-

la, przeprowadzana co najmniej dwa razy w roku, dotyczy budynków o określonej w przepisie powierzchni zabudowy. Pozostałe obiekty budowlane (poza budynkami) kontroluje się ze względu na powierzchnię dachu.

Zatem budynek, którego powierzchnia zabudowy przekracza 2000 m², niezależnie od powierzchni dachu, podlega okresowym kontrolom, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*. Natomiast, jeżeli powierzchnia zabudowy budynku nie przekracza 2000 m², to bez względu na powierzchnię jego dachu podlega on kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*.

Czy zmiana technologii budowy obiektu jest istotnym odstępstwem od warunków pozwolenia na budowę?

Z przepisów prawa budowlanego wynika, że obiekt budowlany należy budować zgodnie z pozwoleniem na budowę, w tym z załączonym do niego projektem budowlanym, ale *ustawa – Prawo budowlane* dopuszcza dokonanie odstępstw w trakcie prowadzenia robót budowlanych. Jeżeli w toku wykonywania robót budowlanych inwestor zamierza dokonać istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, to zobowiązany jest uzyskać decyzję o zmianie pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 36a ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego

lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Katalog istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu lub innych warunków pozwolenia na budowę został zawarty w art. 36a ust. 5 *ustawy – Prawo budowlane* i ma charakter enumeratywny (zamknięty). Zmiany, które nie zostały w nim wymienione, nie będą stanowić istotnego odstępstwa. Zdefiniowane w art. 36a ust. 5 istotne odstępstwa nie obejmują zmiany technologii realizacji obiektu, tak więc zmiana taka nie jest istotnym odstępstwem od pozwolenia na budowę.

Czy w stosunku do obiektów zaplecza budowy, przeznaczonych do użytkowania czasowego, konieczne jest zawiadomienie o zakończeniu budowy?

Zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy jest wymagane w przypadku obiektów budowlanych, na których wzniesienie należało uzyskać pozwolenie na budowę (art. 54 *ustawy – Prawo budowlane*). Natomiast zgodnie z art. 55 *ustawy* ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie należy uzyskać, jeżeli:

- na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX–XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII–XXX, o których mowa w załączniku do ustawy;

- zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;

- przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Budowa obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie wykonywania robót budowlanych, położonych na terenie budowy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 24 *ustawy – Prawo budowlane*, nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia. Zatem obiekty te nie wymagają przed oddaniem do użytkowania ani zawiadomienia o zakończeniu budowy, ani uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.