



Formalności związane z budową domu krok po kroku

Procedury administracyjne w procesie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązujące po zmianie prawa.



Katarzyna Mateja

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Piekarach Śląskich

Po zmianach w przepisach, które miały miejsce we wrześniu 2020 r., procedury administracyjne konieczne dla legalnego zrealizowania zamierzeń budowlanych związanych z budową różnego rodzaju obiektów budowlanych są odmienne od tych, które były stosowane wcześniej. Co oczywiste, inny jest także tok postępowania przed właściwymi organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego dla inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

PROCEDURY ADMINISTRACYJNE PRZED ROZPOCZĘCIEM BUDOWY DOMU JEDNORODZINNEGO

Gdy zamierzenie budowlane będzie związane z budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego, sporządzenie dokumentacji projektowej będzie obligatoryjne. Złożenie tej dokumentacji wraz ze stosownym wnioskiem do organu administracji archi-

tektoniczno-budowlanej zainicjuje procedury zmierzające do przyznania inwestorowi prawa do rozpoczęcia robót. Zostały one szczegółowo określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).

W zależności od założeń projektowych, aby uzyskać prawo do realizacji inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego, konieczne będzie albo dokonanie zgłoszenia (dla wolno stojącego budynku, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany) lub złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 33 ustawy – Prawo budowlane, do wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy dołączyć:

1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwo-

leniami i innymi dokumentami, jeśli są obligatoryjne;

2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana.

Ponadto z wnioskiem o pozwolenie na budowę przedłożyć należy oświadczenie projektanta (pod odpowiedzialnością karną) dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Po otrzymaniu powyższego wniosku lub zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej, na podstawie wytycznych art. 35 ustawy, sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami prawa miejscowego oraz wymaganiami ochrony środowiska;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym

dołączenie przez projektanta i projektanta sprawdzającego stosownych dokumentów.

W przypadku dokonania zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien w ciągu 21 dni zweryfikować złożone dokumenty i, jeśli stwierdzi nieprawidłowości, wnieść sprzeciw w drodze decyzji. Jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu w tym terminie, inwestor ma prawo przystąpić do realizacji robót budowlanych. Termin ten można skrócić pod warunkiem wydania przez organ stosownego zaświadczenia w trybie art. 30 ust. 5aa Prawa budowlanego. Natomiast jeśli procedowany jest wniosek o pozwolenie na budowę, organ ma 65 dni na wydanie takiej decyzji.

PROWADZENIE I ZAKOŃCZENIE ROBÓT ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ DOMU JEDNORODZINNEGO

Na wstępie należy podkreślić, iż omówione poniżej i obowiązujące od września 2020 r. procedury zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy stosowane są dla zamierzeń budowlanych, dla których inwestor uzyskał pozwolenie na budowę lub dokonał zgłoszenia budowy obiektu budowlanego po zatwierdzeniu projektu budowlanego sporządzonego z podziałem na projekt architektoniczno-budowlany, zagospodarowania działki lub terenu i techniczny (czyli na nowych zasadach). Co istotne, zarówno zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych, jak i o ich zakończeniu powinno odbywać się z wykorzystaniem wzorów wniosków określonych w rozporządzeniach, które weszły w życie z dniem 1 lipca 2021 r.

Po dokonaniu skutecznego zgłoszenia lub uzyskaniu pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego, na podstawie art. 41 Prawa budowlanego inwestor ma obowiązek zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Do takiego zawiadomienia inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

- a) kierownika budowy,
 - b) inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został on ustanowiony,
- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
- 2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego dotyczącego zamierzenia budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu, projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Po zakończeniu budowy inwestor ma obowiązek zawiadomić organ nadzoru budowlanego, zgodnie z zasadami określonymi w art. 57 ust. 1 w związku z art. 57 ust. 1a i ust. 1b ustawy – Prawo budowlane. Jest to obligatoryjna procedura, aby formalnie ukończyć inwestycję i legalnie przystąpić do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Do takiego zawiadomienia inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) projekt techniczny z uwzględnieniem zmian o charakterze nieistotnym, wraz z kopiami rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu albo projektu architektoniczno-budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby – uzupełniającym opisem tych zmian;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, wraz z informacją o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, a w razie wprowadzenia zmian o charakterze nieistotnym – powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony;
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w przy-

padku korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;

- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- 4) protokół badania szczelności instalacji gazowej, jeśli dotyczy;
- 5) dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji wykonawczej, w tym mapę opatrzoną klauzulą urzędową, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, w oparciu o które mapa ta została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu albo odstępstwach od tego projektu, sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii;
- 6) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta potwierdzające spełnienie warunku nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, o ile jest wymagane.

Po pozytywnej weryfikacji powyższych dokumentów i zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego, organ nadzoru budowlanego zwraca bezzwłocznie inwestorowi protokół badania próby szczelności i dokumentację geodezyjną. Pozostała dokumentacja stanowi akta sprawy.

W sytuacji, gdy organ nadzoru budowlanego stwierdzi nieprawidłowości związane z inwestycją, prowadzi będzie postępowanie naprawcze zmierzające do legalnego zakończenia procesu budowlanego. ■

Literatura

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2052 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).