

**Dz.U.2000.106.1126**

**Istnieją późniejsze wersje tekstu**

## **USTAWA**

z dnia 7 lipca 1994 r.

### **Prawo budowlane.**

(tekst jednolity)

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

**Art. 1.** Ustawa - Prawo budowlane, zwana dalej "ustawą", normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

**Art. 2.** 1. Ustawy nie stosuje się do wyrobisk górniczych.

2. Przepisy ustawy nie naruszają przepisów odrębnych, a w szczególności:

- 1) prawa geologicznego i górniczego - w odniesieniu do obiektów budowlanych zakładów górniczych,
- 2) prawa wodnego - w odniesieniu do budowli hydrotechnicznych,
- 3) o ochronie dóbr kultury i o muzeach - w odniesieniu do obiektów zabytkowych i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

**Art. 3.** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć:
  - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - c) obiekt małej architektury,
- 2) budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
- 3) budowli - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty,

---

Treść aktu prawnego pobrana ze strony:

<http://prawo-budowlane.edu.pl> - Prawo Budowlane. Normy prawne, orzecznictwo, wzory dokumentów

Poprawność merytoryczną i aktualność gwarantuje **Nieruchomości & Proces Budowlany Kancelaria Prawna**:

<http://dybka.com.pl> – Specjalistyczna Kancelaria Prawna

estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową,

4) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,

b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki,

5) tymczasowym obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe,

6) budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę obiektu budowlanego,

7) robotach budowlanych - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,

8) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

9) urządzeniach budowlanych związanych z obiektem budowlanym - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym oczyszczania lub gromadzenia ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki,

10) terenie budowy - należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy,

11) prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu,

ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych,

12) pozwoleniu na budowę - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego,

13) dokumentacji budowy - należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu,

14) dokumentacji powykonawczej - należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi,

15) terenie zamkniętym - należy przez to rozumieć teren, a w szczególnych przypadkach obiekt budowlany lub jego część, dostępny wyłącznie dla osób uprawnionych oraz wyznaczony w sposób określony w przepisach Prawa geodezyjnego i kartograficznego, niezbędny na cele:

a) obronności lub bezpieczeństwa państwa, będący w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych ministrom właściwym do: spraw obrony narodowej, spraw wewnętrznych, spraw zagranicznych oraz Szefowi Urzędu Ochrony Państwa,

b) bezpośredniego wydobywania kopaliny ze złoża, będący w dyspozycji zakładu górniczego,

16) aprobacie technicznej - należy przez to rozumieć pozytywną ocenę techniczną wyrobu, stwierdzającą jego przydatność do stosowania w budownictwie,

17) właściwym organie - należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określonej w rozdziale 8,

18) wyrobie budowlanym - należy przez to rozumieć wyrób, w rozumieniu przepisów o badaniach i certyfikacji, wytworzony w celu wbudowania, wmontowania, zainstalowania lub zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym,

18) *wyrobie budowlanym - należy przez to rozumieć wyrób w rozumieniu przepisów o ocenie zgodności, wytworzony w celu wbudowania, wmontowania, zainstalowania lub zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym.*

**Art. 4.** Obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

**Art. 5. 1.** Obiekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać

zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający:

- 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
  - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
  - b) bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) bezpieczeństwa użytkowania,
  - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
  - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
  - f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, a w szczególności w zakresie oświetlenia, zaopatrzenia w wodę, usuwania ścieków i odpadów, ogrzewania, wentylacji oraz łączności,
- 3) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 4) ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w odrębnych przepisach,
- 5) ochronę dóbr kultury,
- 6) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

2. Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, o której mowa w ust. 1 pkt 6, obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 2) ochronę przed pozbawieniem:
  - a) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
  - b) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 3) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 4) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

**Art. 6.** Dla działek budowlanych lub terenów, na których jest przewidziana budowa obiektów budowlanych lub funkcjonalnie powiązanych zespołów obiektów budowlanych, należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zgodnie z wymaganiami art. 4 i 5, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów (zespołów) do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów (zespołów) budowlanych.

**Art. 7. 1.** Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

---

Treść aktu prawnego pobrana ze strony:

<http://prawo-budowlane.edu.pl> - Prawo Budowlane. Normy prawne, orzecznictwo, wzory dokumentów

Poprawność merytoryczną i aktualność gwarantuje **Nieruchomości & Proces Budowlany Kancelaria Prawna**:

<http://dybka.com.pl> – Specjalistyczna Kancelaria Prawna

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie,
  - 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1, określają, w drodze rozporządzenia:
- 1) minister właściwy do spraw architektury i budownictwa dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń,
  - 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw architektury i budownictwa, dla obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1.
3. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą określić, w drodze rozporządzenia:
- 1) minister właściwy do spraw architektury i budownictwa - dla budynków mieszkalnych,
  - 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw architektury i budownictwa - dla innych obiektów budowlanych.

**Art. 8.** Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, dodatkowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności państwa, albo których przepisów, wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, nie stosuje się do tych budynków.

**Art. 9. 1.** W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

2. Właściwy organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo, właściwy organ składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Wniosek powinien zawierać:

- 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, 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) w zależności od potrzeb - pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

4. Minister, o którym mowa w ust. 2, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.

**Art. 10.** 1. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie wymagań podstawowych, określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 - dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.

2. Dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie są:

1) wyroby budowlane, właściwie oznaczone, dla których zgodnie z odrębnymi przepisami:

a) wydano certyfikat na znak bezpieczeństwa, wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych - w odniesieniu do wyrobów podlegających tej certyfikacji,

b) dokonano oceny zgodności i wydano certyfikat zgodności lub deklarację zgodności z Polską Normą lub z aprobatą techniczną - w odniesieniu do wyrobów nie objętych certyfikacją określoną w lit. a), mających istotny wpływ na spełnienie co najmniej jednego z wymagań podstawowych,

2) wyroby budowlane umieszczone w wykazie wyrobów nie mających istotnego wpływu na spełnianie wymagań podstawowych oraz wyrobów wytwarzanych i stosowanych według tradycyjnie uznanych zasad sztuki budowlanej.

3. Dopuszczone do jednostkowego stosowania w obiekcie budowlanym są wyroby wykonane według indywidualnej dokumentacji technicznej sporządzonej przez projektanta obiektu lub z nim uzgodnionej, dla których dostawca wydał oświadczenie wskazujące, że zapewniono zgodność wyrobu z tą dokumentacją oraz z przepisami i obowiązującymi normami.

4. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia:

1) szczegółowe zasady i tryb dopuszczania wyrobów budowlanych do jednostkowego stosowania w obiekcie, szczegółowe zasady i tryb udzielania, uchylania lub zmiany aprobat technicznych, zasady odpłatności z tego tytułu oraz jednostki organizacyjne upoważnione do ich wydawania, a także zakres oraz szczegółowe zasady i tryb opracowywania i zatwierdzania kryteriów technicznych,

2) systemy oceny zgodności, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b), dla poszczególnych rodzajów wyrobów budowlanych, wzory deklaracji zgodności oraz sposób znakowania

wyrobów budowlanych, dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

5. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze zarządzenia, wykaz wyrobów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

**Art. 11.** 1. Minister właściwy do spraw zdrowia określi, w drodze zarządzenia, dopuszczalne stężenia i natężenia czynników szkodliwych dla zdrowia wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Minister właściwy do spraw rolnictwa, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, może określić, w drodze zarządzenia, dopuszczalne stężenia i natężenia czynników szkodliwych w pomieszczeniach przeznaczonych dla zwierząt.

## Rozdział 2

### Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie

**Art. 12.** 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 architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego,
- 2) kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi,
- 3) kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
- 4) wykonywanie nadzoru inwestorskiego,
- 5) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,
- 6) wykonywanie nadzoru budowlanego,
- 7) rzeczoznawstwo budowlane.

2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, określone w ust. 1 pkt 1-6, 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 przez wojewodę, decyzją, zwaną dalej "uprawnieniami budowlanymi".

3. Warunkiem uzyskania uprawnień budowlanych jest złożenie egzaminu ze znajomości przepisów prawnych dotyczących procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej.

4. Egzamin składa się przed komisją powoływaną przez wojewodę, w skład której

wchodzą między innymi: przedstawiciele organów nadzoru budowlanego, właściwych stowarzyszeń twórczych, naukowo-technicznych lub naukowo-zawodowych. Uzyskanie uprawnień budowlanych podlega wpisowi do centralnego rejestru.

5. Koszty postępowania kwalifikacyjnego ponosi osoba ubiegająca się o nadanie uprawnień budowlanych.

6. Osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie są odpowiedzialne za wykonywanie tych funkcji zgodnie z przepisami, obowiązującymi Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej oraz za należytą staranność w wykonywaniu pracy, jej właściwą organizację, bezpieczeństwo i jakość.

7. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, oprócz osób, o których mowa w ust. 2, mogą wykonywać również inne osoby, jeżeli wynika to z umów międzynarodowych na zasadzie wzajemności.

**Art. 13.** 1. Uprawnienia budowlane mogą być udzielane do:

- 1) projektowania,
- 2) 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. 12 ust. 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. 12 ust. 1 pkt 5 i 6.

**Art. 14.** 1. Uprawnienia budowlane są udzielane w specjalnościach:

- 1) architektonicznej,
- 2) konstrukcyjno-budowlanej,
- 3) (skreślony),
- 4) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych,
- 5) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
- 6) innych, ustalonych stosownie do art. 16 ust. 2.

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

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



- 1) do projektowania bez ograniczeń i sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych:
  - a) posiadania wyższego wykształcenia odpowiedniego dla danej specjalności,
  - b) odbycia dwuletniej praktyki przy sporządzaniu projektów,
  - c) odbycia rocznej praktyki na budowie,
- 2) do projektowania w ograniczonym zakresie:
  - a) posiadania średniego wykształcenia odpowiedniego dla danej specjalności lub pokrewnego wyższego wykształcenia,
  - b) odbycia pięcioletniej praktyki przy sporządzaniu projektów,
  - c) odbycia rocznej praktyki na budowie,
- 3) do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń:
  - a) posiadania wyższego wykształcenia odpowiedniego dla danej specjalności,
  - b) odbycia dwuletniej praktyki na budowie,
- 4) do kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie:
  - a) posiadania średniego wykształcenia odpowiedniego dla danej specjalności lub pokrewnego wyższego wykształcenia,
  - b) odbycia pięcioletniej praktyki na budowie,
- 5) do wykonywania pracy na budowie na stanowisku majstra budowlanego i kierowania w powierzonym zakresie robotami budowlanymi - posiadania co najmniej wykształcenia zasadniczego i dyplomu mistrza w odpowiednim zawodzie budowlanym.

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.

**Art. 15.** 1. Rzeczoznawcą budowlanym może być osoba, która:

- 1) korzysta w pełni z praw publicznych,
- 2) posiada:
  - a) dyplom ukończenia wyższej uczelni technicznej,
  - b) uprawnienia budowlane oraz co najmniej 5 lat praktyki odbytej po ich uzyskaniu,
  - c) opinię dwóch rzeczoznawców budowlanych odpowiedniej specjalności,
  - d) opinię właściwego stowarzyszenia.

2. Wojewoda, na wniosek zainteresowanego, orzeka, w drodze decyzji, o nadaniu tytułu rzeczoznawcy budowlanego, określając, na podstawie opinii, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c) i d), oraz odbytej praktyki, zakres, w którym funkcja rzeczoznawcy budowlanego może być wykonywana. Zakres ten nie może wykraczać poza specjalność techniczno-budowlaną objętą posiadanymi uprawnieniami.

3. Podstawę do podjęcia czynności rzeczoznawcy budowlanego stanowi dokonanie wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców budowlanych.

4. Skreślenie z centralnego rejestru rzeczoznawców budowlanych następuje:

- 1) na własną prośbę,
- 2) w razie:
  - a) pozbawienia praw publicznych,
  - b) utraty uprawnień budowlanych,
  - c) śmierci rzeczoznawcy.

**Art. 16.** 1. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia: rodzaje i zakres przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, sposób stwierdzania posiadania tego przygotowania, ograniczenia zakresu uprawnień budowlanych, wykaz kierunków wykształcenia odpowiedniego i pokrewnego dla danej specjalności, wykaz specjalizacji wyodrębnionych w ramach poszczególnych specjalności, a także sposób przeprowadzania i zakres egzaminu, zasady odpłatności za postępowanie kwalifikacyjne oraz zasady wynagradzania członków komisji egzaminacyjnej.

2. Ministrowie właściwi w zakresie uprawnień budowlanych w specjalnościach nie objętych art. 14 ust. 1 pkt 1-5, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw architektury i budownictwa, mogą określić, w drodze rozporządzenia: rodzaje i zakres przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w tych specjalnościach, właściwe organy stwierdzające przygotowanie zawodowe, sposób stwierdzania posiadania tego przygotowania, ograniczenia zakresu uprawnień budowlanych, wykaz kierunków wykształcenia odpowiedniego i pokrewnego dla danej specjalności, wykaz specjalizacji wyodrębnionych w ramach poszczególnych specjalności, sposób przeprowadzania i zakres egzaminu na te uprawnienia, zasady odpłatności z tego tytułu oraz zasady wynagradzania członków komisji egzaminacyjnej, a także sposób ustanawiania rzeczoznawców budowlanych w tych specjalnościach.

## Rozdział 3

### Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego

**Art. 17.** Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są:

- 1) inwestor,
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego,
- 3) projektant,
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót.

**Art. 18.** 1. Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy przez zapewnienie opracowania projektów oraz wykonania i odbiorów robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

2. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.
3. Inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.

**Art. 19.** 1. Właściwy organ może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

2. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze zarządzenia, rodzaje obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

**Art. 20.** 1. Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

- 1) opracowanie projektu obiektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wymaganiami ustawy, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - 1a) 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,
- 2) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów,
- 3) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań,
- 3a) uzgadnianie dokumentów technicznych, o których mowa w art. 10 ust. 3,
- 4) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:
  - a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

2. Projektant ma obowiązek zapewnić sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i obowiązującymi Polskimi Normami, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do

projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego.

3. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy:

- 1) zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych,
- 2) projektów obiektów o prostej konstrukcji, nie stwarzających zagrożenia dla użytkowników i otoczenia, takich jak: budynki mieszkalne jednorodzinne i małe domy mieszkalne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie, składowe, handlowe i usługowe.

**Art. 21.** Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:

- 1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji,
- 2) żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie:
  - a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
  - b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.

**Art. 22.** Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy:

- 1) protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 2) prowadzenie dokumentacji budowy,
- 3) zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 4) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu,
- 5) zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem,
- 6) realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy,
- 7) zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru,
- 8) przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego,
- 9) zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia

stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2.

**Art. 23.** Kierownik budowy ma prawo:

- 1) występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy,
- 2) ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

**Art. 24.** 1. Łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego nie jest dopuszczalne.

2. Przepisy ust. 1 oraz art. 22 i art. 23 stosuje się odpowiednio do kierownika robót.

**Art. 25.** Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy:

- 1) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- 2) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i nie dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
- 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania,
- 4) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

**Art. 26.** Inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo:

- 1) wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- 2) żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

**Art. 27.** Przy budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie.

## Rozdział 4

### Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

**Art. 28.** Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 i art. 30.

**Art. 29.** 1. Pozwolenia na budowę nie 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 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
  - b) płyt do składowania obornika,
  - c) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności do 25 m<sup>3</sup>,
  - d) obiektów do neutralizacji ścieków o wydajności do 5 m<sup>3</sup> na dobę,
  - e) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m<sup>3</sup> i wysokości nie większej niż 4,50 m,
- 2) 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,
- 3) 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,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, bez pełnienia jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
- 5a) tymczasowych obiektów budowlanych, nie połączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż w okresie 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu; zwolnienie to nie dotyczy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
- 6) altan i obiektów gospodarczych na działkach w pracowniczych ogrodach

działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

- 7) ogrodzeń,
- 8) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody,
- 9) obiektów gospodarczych przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej, położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa,
- 10) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegu morskiego, względnie brzegu morskich wód wewnętrznych, nie stanowiących konstrukcji oporowych.

2. Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonanie robót budowlanych, polegających na:

- 1) remoncie istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów zabytkowych, jeżeli nie obejmuje on zmiany lub wymiany elementów konstrukcyjnych obiektu i instalacji gazowych albo zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej lub powodzią, a także nie wpływa na zmianę wyglądu w odniesieniu do otaczającej zabudowy na terenie miast,
- 2) instalowaniu i remoncie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym,
- 3) remoncie obiektów regulacji rzek,
- 4) wykonaniu i remoncie urządzeń melioracji szczegółowych, poza obszarami parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,
- 5) wykonaniu i remoncie ujęć wód śródładowych powierzchniowych o wydajności poniżej 50 m<sup>3</sup>/h oraz obudowy ujęć wód podziemnych,
- 6) remoncie sieci telekomunikacyjnych oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych, prowadzonych po dotychczasowych trasach,
- 7) remoncie dróg, torów i urządzeń kolejowych,
- 8) instalowaniu krat na obiektach budowlanych,
- 9) instalowaniu urządzeń na obiektach budowlanych,
- 10) wykonywaniu podczyszczeniowych robót czerpalnych polegających na usunięciu spłyceń dna, powstałych w czasie użytkowania basenów i kanałów portowych oraz torów wodnych, w stosunku do głębokości technicznych (eksploatacyjnych) i nachyleń skarp podwodnych akwenu, objętych uprzednio uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym i pozwoleniem na wykonywanie robót czerpalnych.

**Art. 30.** 1. Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga:

- 1) budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5a, 9 i 10, oraz wykonywanie robót budowlanych wymienionych w art. 29 w ust. 2 pkt 1-7 i 10,

2) budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych oraz o wysokości powyżej 2,20 m i wykonanie robót budowlanych polegających na instalowaniu:

a) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach zabytkowych,

b) urządzeń na obiektach budowlanych, o wysokości powyżej 3 m.

1a. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia wymagane odrębnymi przepisami. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia, właściwy organ nakłada, w drodze postanowienia, na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia - wnosi sprzeciw, w drodze decyzji.

2. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wnieśli sprzeciwu.

3. Właściwy organ może nałożyć, w drodze decyzji, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych, objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować:

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

**Art. 31. 1.** Pozwolenia nie wymaga rozbiórka:

1) budynków i budowli - nie będących obiektami zabytkowymi - o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości,

2) obiektów i urządzeń budowlanych, na których budowę nie jest wymagane pozwolenie na budowę - jeżeli nie podlegają ochronie jako dobra kultury.

2. Rozbiórka obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wymaga uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi, w którym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót. Przepis art. 30 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. Właściwy organ może nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na rozbiórkę obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, jeżeli rozbiórka tych obiektów:

- 1) może wpłynąć na pogorszenie stosunków wodnych, warunków sanitarnych oraz



stanu środowiska lub

2) wymaga zachowania warunków, od których spełnienia może być uzależnione prowadzenie robót związanych z rozbiórką.

4. Właściwy organ może żądać, ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia, przedstawienia danych o obiekcie budowlanym lub dotyczących prowadzenia robót rozbiórkowych.

5. Roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę lub przed ich zgłoszeniem, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Rozpoczęcie takich robót nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia o zamierzonej rozbiórce obiektu budowlanego.

**Art. 32.** 1. Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego może być wydane po uprzednim uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, uzgodnień, pozwoleń lub opinii innych organów.

2. Uzgodnienie, wyrażenie zgody lub opinii, o których mowa w ust. 1, powinny nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedstawienia proponowanych rozwiązań. Niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań.

3. Przepis ust. 2 nie dotyczy przypadków, w których stanowisko powinno być wyrażone w drodze decyzji.

4. Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

1) złożył wniosek w tej sprawie w terminie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym,

2) wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

5. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze zarządzenia, wzór wniosku o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Art. 33.** 1. Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.

2. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1) projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi,

- 2) dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
  - 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 4) w przypadku obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie:
    - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
    - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego.
- 2a. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, nie przysługuje zażalenie.
3. Do wniosku o pozwolenie na budowę obiektów budowlanych:
- 1) których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników i środowiska, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub
  - 2) których projekty budowlane zawierają nowe, nie sprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nie znajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach,
- należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra.
4. Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć:
- 1) zgodę właściciela obiektu,
  - 2) szkic usytuowania obiektu budowlanego,
  - 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych,
  - 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - 5) pozwolenia, uzgodnienia lub opinie innych organów, wymagane przepisami szczególnymi,
  - 6) w zależności od potrzeb, projekt rozbiórki obiektu.
5. Projekt budowlany i inne dokumenty, o których mowa w ust. 2-4, zawierające informacje niejawne mogą być za zgodą właściwego organu przechowywane przez inwestora.

**Art. 34.** 1. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.

3. Projekt budowlany powinien zawierać:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- 2) projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3 - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- 3) stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych,
- 4) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.

3a. Przepisu ust. 3 pkt 1 nie stosuje się do projektu budowlanego przebudowy lub montażu obiektu budowlanego, jeżeli, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Inwestor, spełniający warunki do uzyskania pozwolenia na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok.

6. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze zarządzenia:

- 1) szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego,
- 2) szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych.

**Art. 35.** 1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z:
  - a) miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska,
  - b) wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - c) przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,

2) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

3) wykonanie projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane.

2. Właściwy organ może badać zgodność projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi i obowiązującymi Polskimi Normami, w zakresie określonym w art. 5.

3. W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1 i 2, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin, a po jego bezskutecznym upływie, wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

4. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 i 2 oraz w art. 32 ust. 4, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

5. Właściwy organ wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki.

**Art. 36.** 1. W decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ, w razie potrzeby:

1) określa szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych,

2) określa czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych,

3) określa terminy rozbiórki:

a) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania,

b) tymczasowych obiektów budowlanych,

4) określa szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie,

5) nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie, jeżeli jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź ochrony środowiska.

2. Właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego, będącego zakładem pracy, nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie.

**Art. 36a.** 1. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

2. W przypadku naruszenia przepisu ust. 1, właściwy organ uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Art. 37.** 1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa

została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata.

2. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy, w przypadkach określonych w ust. 1 i art. 36a ust. 2, może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót.

**Art. 38.** 1. Decyzję o pozwoleniu na budowę właściwy organ przesyła niezwłocznie organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Właściwy organ prowadzi rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przechowuje zatwierdzone projekty budowlane, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego na terenie zamkniętym niezbędnym na cele obronności lub bezpieczeństwa państwa może wyrazić zgodę, aby zatwierdzony projekt budowlany, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę zawierające informacje niejawne przechowywane były przez użytkownika obiektu budowlanego.

**Art. 39.** 1. Odbudowa, przebudowa, rozbudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. W stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolenie na budowę może być wydane przez właściwy organ, po wyrażeniu opinii przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**Art. 39a.** Budowa obiektu budowlanego, tymczasowego obiektu budowlanego i urządzenia budowlanego na obszarze Pomnika Zagłady lub jego strefy ochronnej w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412) wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania zgody właściwego wojewody.

**Art. 40.** Organ, który wydał decyzję, określoną w art. 28, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz wykaze się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

## Rozdział 5

### Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych

---

Treść aktu prawnego pobrana ze strony:

<http://prawo-budowlane.edu.pl> - Prawo Budowlane. Normy prawne, orzecznictwo, wzory dokumentów

Poprawność merytoryczną i aktualność gwarantuje **Nieruchomości & Proces Budowlany Kancelaria Prawna**:

<http://dybka.com.pl> – Specjalistyczna Kancelaria Prawna

**Art. 41.** 1. Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

2. Pracami przygotowawczymi są:

- 1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie,
- 2) wykonanie niwelacji terenu,
- 3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów,
- 4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

3. Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.

4. O zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie, inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór autorski, co najmniej na 7 dni przed rozpoczęciem robót, dołączając na piśmie oświadczenia:

- 1) kierownika budowy (robót), stwierdzające przyjęcie obowiązku kierowania daną budową (robotami budowlanymi),
- 2) inspektora (inspektorów) nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego.

5. Rozpoczęcie dostaw energii, wody, ciepła lub gazu na potrzeby budowy może nastąpić jedynie po okazaniu wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

**Art. 42.** 1. Inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

2. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:

- 1) prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki,
- 2) umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych,
- 3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki).

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do budowy lub rozbiórki obiektów, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Właściwy organ może wyłączyć, w drodze decyzji, stosowanie tych przepisów również w stosunku do innych obiektów.

4. Przy prowadzeniu robót budowlanych, do kierowania którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w specjalności techniczno-budowlanej innej niż posiada kierownik budowy, inwestor jest obowiązany zapewnić ustanowienie kierownika robót w danej specjalności.

**Art. 43.** 1. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie.

2. Właściwy organ może nałożyć obowiązek stosowania przepisu ust. 1 również w stosunku do obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia.

3. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w ust. 1, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.

4. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.

**Art. 44.** 1. Inwestor jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić właściwy organ o zmianie:

- 1) kierownika budowy lub robót,
  - 2) inspektora nadzoru inwestorskiego,
  - 3) projektanta sprawującego nadzór autorski,
- podając, od kiedy nastąpiła zmiana.

2. Do zawiadomienia należy dołączyć oświadczenia osób, wymienionych w ust. 1, o przejęciu obowiązków.

**Art. 45.** 1. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót i jest wydawany odpłatnie przez właściwy organ.

2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, którym zostało powierzono kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do prowadzenia dzienników: montażu i rozbiórki.

4. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze zarządzenia, sposób prowadzenia dzienników: budowy, montażu i rozbiórki oraz osoby upoważnione do dokonywania w nich wpisów, a także dane, jakie powinna zawierać tablica informacyjna.

**Art. 46.** Kierownik budowy (rozbiórki), a jeżeli jego ustanowienie nie jest wymagane - inwestor, jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonywania a także certyfikaty, deklaracje zgodności i oświadczenia, o których mowa w art. 10, oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów.

**Art. 47.** 1. Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.

2. W razie niezgodnienia warunków, o których mowa w ust. 1, właściwy organ - na wniosek inwestora - w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, właściwy organ określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości.

3. Inwestor, po zakończeniu robót, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu - na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

4. Zajęcie, na potrzeby budowy, pasa drogowego lub jego części może nastąpić po spełnieniu wymagań określonych w odrębnych przepisach.

**Art. 48.** Właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ.

**Art. 49.** 1. Nie można nakazać rozbiórki, o której mowa w art. 48, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia zakończenia budowy obiektu budowlanego lub jego części, a jego istnienie nie narusza przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na właścicielu spoczywa wówczas obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

2. Jeżeli właściciel obiektu budowlanego nie uzyska pozwolenia na użytkowanie, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 48 stosuje się odpowiednio.

**Art. 50.** 1. W przypadkach innych niż określone w art. 48 właściwy organ wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych:

- 1) bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia lub
- 2) w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska lub
- 3) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu bądź w przepisach.

2. W postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych należy:



- 1) podać przyczynę wstrzymania robót,
- 2) ustalić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń.
3. Postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych podlega wykonaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
4. Postanowienie o wstrzymaniu robót traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia, jeżeli w tym terminie nie zostanie wydana decyzja, o której mowa w art. 51 ust. 1.
5. Na postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych służy zażalenie.

**Art. 51.** 1. Przed upływem terminu, o którym mowa w art. 50 ust. 4, właściwy organ wydaje decyzję:

- 1) nakazującą zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu lub jego części albo
- 2) nakładającą obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem i uzyskania pozwolenia na ich wznowienie oraz określającą termin wykonania tych czynności.

1a. Po wykonaniu obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, właściwy organ wydaje decyzję o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

2. W razie niewykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu lub jego części.

3. W przypadku wykonywania robót budowlanych, polegających na rozbiórce obiektu lub jego części, właściwy organ w decyzji, o której mowa w ust. 2, może nakazać doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1.

**Art. 52.** Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany, na swój koszt, dokonać czynności nakazanych w decyzji, o której mowa w art. 48 i art. 51.

**Art. 53.** Przepis art. 52 stosuje się również do obiektów budowlanych, podlegających rozbiórce w terminach, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 3.

**Art. 54.** 1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem przepisów art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu, w drodze decyzji.

2. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się co najmniej 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania.

**Art. 55.** 1. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego jest wymagane,

jeżeli właściwy organ:

- 1) nałożył taki obowiązek w wydanym pozwoleniu na budowę lub
  - 2) stwierdził, że zgłoszony przez inwestora obiekt budowlany został wykonany z naruszeniem warunków, określonych w pozwoleniu na budowę lub
  - 3) wydał, na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 lub art. 71 ust. 3, decyzję nakazującą dokonanie określonych czynności, zmian lub przeróbek.
2. Uzyskanie pozwolenia, o którym mowa w ust. 1, jest wymagane także, jeżeli:
- 1) zachodzą okoliczności wymienione w art. 49 ust. 1,
  - 2) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

**Art. 56.** 1. Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy:

- 1) Inspekcji Ochrony Środowiska,
- 2) Inspekcji Sanitarnej,
- 3) Państwowej Inspekcji Pracy,
- 4) Państwowej Straży Pożarnej,

o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania.

2. Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

**Art. 57.** 1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy,
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
  - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami,
  - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania,
- 4) protokoły badań i sprawdzeń,
- 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą.

2. W razie zmian nie odstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w

skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a), powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.

4. Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1-3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.

5. Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, w terminie 14 dni od dnia ich zakończenia.

**Art. 58.** Właściciel - w odniesieniu do obiektów, o których mowa w art. 49 ust. 1 - jest obowiązany dołączyć do wniosku o pozwolenie na użytkowanie inwentaryzację powykonawczą i ekspertyzę techniczną potwierdzającą przydatność obiektu do użytkowania oraz oświadczenia, o których mowa w art. 57 ust. 3.

**Art. 59.** 1. Właściwy organ wydaje pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego po protokolarnym stwierdzeniu na miejscu budowy:

- 1) zgodności wykonania obiektu z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz warunkami pozwolenia na budowę,
- 2) uporządkowania terenu budowy.

2. Właściwy organ może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania tego obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.

3. Jeżeli właściwy organ stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w ust. 1, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

4a. Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

5. Właściwy organ, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku niespełnienia wymagań określonych w ust. 1, w art. 57 ust. 1-4 lub w art. 58. Przepisy art. 51 stosuje się odpowiednio.

6. Decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ przesyła niezwłocznie organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania

terenu.

**Art. 60.** Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i 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 6

### Utrzymanie obiektów budowlanych

**Art. 61.** Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

**Art. 62.** 1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę:

- 1) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności:
  - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - b) instalacji urządzeń służących ochronie środowiska,
  - c) instalacji gazowych przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- 2) okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

2. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a), nie obejmuje właścicieli i zarządców budynków indywidualnego budownictwa jednorodzinne, zagrodowe i letniskowego oraz obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1.

3. Właściwy organ może - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska - nakazać przeprowadzenie, w każdym terminie, kontroli, o których mowa w ust. 1, a także zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, powinny być dokonywane, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

5. Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych oraz gazowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz pkt 2, powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń energetycznych lub gazowych, określone w przepisach szczególnych.

6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c), 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.

7. Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich częściej, niż zostało to ustalone w ust. 1, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2.

**Art. 63.** Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

**Art. 64.** 1. Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

2. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli lub zarządców budynków indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego, letniskowego oraz obiektów budowlanych wymienionych w art. 29 ust. 1.

3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.

4. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze zarządzenia,

wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.

**Art. 65.** Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępnić dokumenty, o których mowa w art. 64 ust. 3, przedstawicielom właściwego organu oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

**Art. 66.** W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo
- 2) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia albo
- 3) jest użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem bądź w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia,

właściwy organ wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

**Art. 67.** 1. Jeżeli nie użytkowany lub nie wykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich ukończenia.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych objętych przepisami o ochronie zabytków.

**Art. 68.** W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, właściwy organ jest obowiązany:

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

**Art. 69.** 1. W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, właściwy organ zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków

zabezpieczających.

2. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, środków przewidzianych w ust. 1 są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić właściwy organ.

**Art. 70.** 1. Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych lub umowach, są obowiązani 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 ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu.

**Art. 71.** 1. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu. Przepisy art. 32 stosuje się odpowiednio.

2. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:

- 1) przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne,
- 2) podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.

3. W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez pozwolenia, o którym mowa w ust. 1, przepisy art. 50 i art. 51 stosuje się odpowiednio. W decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, właściwy organ może nakazać właścicielowi albo zarządcy przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

**Art. 72.** 1. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia, warunki i tryb postępowania w sprawach rozbiórek, o których mowa w art. 67, oraz udzielania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

2. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i warunki przeprowadzania oraz tryb postępowania w sprawach rozbiórek obiektów budowlanych, wykonywanych metodą wybuchową.

## Rozdział 7

### Katastrofa budowlana

**Art. 73.** 1. Katastrofą budowlaną jest nie zamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.

2. Nie jest katastrofą budowlaną:

- 1) uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany,
- 2) uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami,
- 3) awaria instalacji.

**Art. 74.** Postępowanie wyjaśniające w sprawie przyczyn katastrofy budowlanej prowadzi właściwy organ nadzoru budowlanego.

**Art. 75.** 1. W razie katastrofy budowlanej w budowanym, rozbieranym lub użytkowanym obiekcie budowlanym, kierownik budowy (robót), właściciel, zarządca lub użytkownik jest obowiązany:

- 1) zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym i przeciwdziałać rozszerzaniu się skutków katastrofy,
- 2) zabezpieczyć miejsce katastrofy przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania, o którym mowa w art. 74,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie:
  - a) właściwy organ,
  - b) właściwego miejscowo prokuratora i Policję,
  - c) inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta obiektu budowlanego, jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie budowy,
  - d) inne organy lub jednostki organizacyjne zainteresowane przyczynami lub skutkami katastrofy z mocy szczególnych przepisów.

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do czynności mających na celu ratowanie życia lub zabezpieczenie przed rozszerzaniem się skutków katastrofy. W tych przypadkach należy szczegółowo opisać stan po katastrofie oraz zmiany w nim wprowadzone, z oznaczeniem miejsc ich wprowadzenia na szkicach i, w miarę możliwości, na fotografiach.



**Art. 76.** 1. Organ, o którym mowa w art. 74, po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej jest obowiązany:

- 1) niezwłocznie powołać komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 2) niezwłocznie zawiadomić o katastrofie budowlanej właściwy organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego,

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

3. Do udziału w czynnościach komisji mogą być wezwani:

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

**Art. 77.** Organy, o których mowa w art. 76 ust. 1 pkt 2, mogą przejąć prowadzenie postępowania wyjaśniającego przyczyny i okoliczności powstania katastrofy budowlanej.

**Art. 78.** 1. Po zakończeniu prac komisji właściwy organ 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, o którym mowa w ust. 1, może zlecić na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy, jeżeli jest to niezbędne do wydania decyzji lub do ustalenia przyczyn katastrofy.

**Art. 79.** Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego po zakończeniu postępowania, o którym mowa w art. 78, jest obowiązany podjąć niezwłocznie działania niezbędne do usunięcia skutków katastrofy budowlanej.

## Rozdział 8

### Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego

**Art. 80.** 1. Zadania administracji architektoniczno-budowlanej wykonują, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, następujące organy:

- 1) starosta,

---

Treść aktu prawnego pobrana ze strony:

<http://prawo-budowlane.edu.pl> - Prawo Budowlane. Normy prawne, orzecznictwo, wzory dokumentów

Poprawność merytoryczną i aktualność gwarantuje **Nieruchomości & Proces Budowlany Kancelaria Prawna**:

<http://dybka.com.pl> – Specjalistyczna Kancelaria Prawna

- 2) wojewoda,
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

2. Zadania nadzoru budowlanego wykonują, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, następujące 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. Administrację architektoniczno-budowlaną i nadzór budowlany w dziedzinie transportu kolejowego sprawują okręgowi inspektorzy kolejnictwa oraz Główny Inspektor Kolejnictwa, jako centralny organ administracji rządowej w dziedzinie transportu kolejowego.

4. Administrację architektoniczno-budowlaną i nadzór budowlany w dziedzinie górnictwa sprawują organy określone w odrębnych przepisach.

**Art. 81.** 1. Do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego należy:

- 1) nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, 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, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - d) właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
  - e) wprowadzania do obrotu i stosowania wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
- 2) wydawanie decyzji administracyjnych w sprawach określonych ustawą,
- 3) prowadzenie ujednoczonej ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych.

2. Przepisu ust. 1 pkt 1 lit. b), c) i e) nie stosuje się do budownictwa doświadczalnego, wykonywanego na zamkniętych terenach badawczych.

3. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego kontrolują posiadanie przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie uprawnień do pełnienia tych funkcji.

4. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy

wykonywaniu obowiązków określonych przepisami prawa budowlanego mogą dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa budowlanego.

**Art. 81a.** 1. Organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu:

- 1) do obiektu budowlanego,
- 2) na teren:
  - a) budowy,
  - b) zakładu pracy,
  - c) na którym jest prowadzona działalność gospodarcza polegająca na obrocie wyrobami budowlanymi.

2. Czynności kontrolne związane z wykonywaniem uprawnień organów nadzoru budowlanego przeprowadza się w obecności kierownika budowy lub robót, kierownika zakładu pracy lub wyznaczonego pracownika, dostawcy wyrobów budowlanych, w rozumieniu przepisów o badaniach i certyfikacji, bądź osób przez nich upoważnionych albo w obecności właściciela lub zarządcy obiektu, a w lokalu mieszkalnym - w obecności pełnoletniego domownika i przedstawiciela administracji lub zarządcy budynku.

3. W razie nieobecności osób, o których mowa w ust. 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 i konsularnych tych państw lub 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. 81b.** Organy administracji architektoniczno-budowlanej lub osoby działające z ich upoważnienia, w celu wykonania czynności, o których mowa w art. 59 ust. 1, mają prawo wstępu na teren budowy. Przepis art. 81a ust. 4 stosuje się odpowiednio.

**Art. 81c.** 1. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, a także dostawcy wyrobów budowlanych, w rozumieniu przepisów o badaniach i certyfikacji, informacji i udostępnienia dokumentów:

- 1) związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do

użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego,

2) świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu i stosowania w budownictwie.

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

3. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 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 administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

**Art. 82.** 1. Do właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej należą sprawy określone w ustawie i nie zastrzeżone do właściwości innych organów.

2. Organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, jest starosta.

3. Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych:

1) usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego, a także innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego,

2) hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi,

3) dróg publicznych krajowych i wojewódzkich, wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróży, pojazdów i przesyłek,

4) lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

5) służących celom wojskowym i innym dotyczącym obronności, na terenach zamkniętych,

6) służących celom bezpieczeństwa państwa, na terenach zamkniętych.

4. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, także inne niż wymienione w

ust. 3 obiekty i roboty budowlane, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda.

**Art. 82a.** Starosta może powierzyć gminom, w drodze porozumienia, prowadzenie spraw z zakresu swojej właściwości jako organu administracji architektoniczno-budowlanej, w tym wydawanie w jego imieniu decyzji administracyjnych, z wyjątkiem spraw, w których inwestorem jest gmina, komunalna osoba prawna lub inna komunalna jednostka organizacyjna.

**Art. 82b. 1.** Organy administracji architektoniczno-budowlanej przekazują bezzwłocznie organom nadzoru budowlanego kopie decyzji, postanowień i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz zawiadamiają te organy o stwierdzonych nieprawidłowościach przy wykonywaniu robót budowlanych lub utrzymaniu obiektów budowlanych.

2. Organy administracji architektoniczno-budowlanej uczestniczą, na wezwanie organów nadzoru budowlanego, w czynnościach inspekcyjnych i kontrolnych oraz udostępniają wszelkie dokumenty i informacje związane z tymi czynnościami.

**Art. 83. 1.** Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 48, art. 50, art. 51, art. 62 ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71 ust. 3, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a), art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1.

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

3. Do właściwości wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje określone w ust. 1, w sprawach, o których mowa w art. 82 ust. 3 i 4.

**Art. 84. 1.** Do zadań organów nadzoru budowlanego należy:

- 1) kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego,
- 2) kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej,
- 3) badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych,
- 4) współdziałanie z organami kontroli państwowej.

2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego określi zadania i tryb działania organów nadzoru budowlanego w przypadku wystąpienia stanu klęski żywiołowej.

3. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wymagane kwalifikacje i zasady wynagradzania członków korpusu służby cywilnej zatrudnionych w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego oraz wojewódzkich i powiatowych inspektoratach nadzoru budowlanego.

4. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, wymagane kwalifikacje i zasady wynagradzania pozostałych pracowników Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego oraz wojewódzkich i powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego.

**Art. 84a.** 1. Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego obejmuje:

- 1) kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, 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 dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych.

2. Organy nadzoru budowlanego, kontrolując stosowanie przepisów prawa budowlanego:

- 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 prawa budowlanego.

**Art. 84b.** 1. Kontrolę działania organów administracji architektoniczno-budowlanej wykonują:

- 1) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego w stosunku do starosty,
- 2) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w stosunku do wojewody.

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. W przypadku ustalenia przez organy nadzoru budowlanego, że zachodzą okoliczności uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej wznawia lub wszczyna z urzędu postępowanie.

4. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb przeprowadzania kontroli działania organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz wzory protokołów kontrolnych i sposób ich sporządzania.

**Art. 85.** Współdziałanie organów nadzoru budowlanego z organami administracji

architektoniczno-budowlanej i organami kontroli państwowej obejmuje w szczególności:

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

**Art. 86.** 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.

3a. W uzasadnionych przypadkach zakres działania powiatowego inspektora nadzoru budowlanego może obejmować więcej niż jeden powiat.

3b. Wojewoda, na wniosek właściwych starostów, może rozszerzyć zakres działania powiatowego inspektora nadzoru budowlanego na więcej niż jeden powiat.

4. Organizację wewnętrzną i szczegółowy zakres zadań powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego określa powiatowy inspektor nadzoru budowlanego w regulaminie organizacyjnym.

**Art. 87.** 1. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego jest powoływany przez wojewodę spośród co najmniej trzech kandydatów wskazanych przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jeżeli wojewoda nie powoła wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego w terminie 30 dni od dnia przedstawienia kandydatów, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wskazuje spośród nich kandydata, którego wojewoda powołuje na stanowisko wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego.

2. Wojewoda odwołuje wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego:

- 1) w uzgodnieniu z Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego albo
- 2) na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

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

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

**Art. 88.** 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest centralnym organem administracji rządowej w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, z zastrzeżeniem art. 80 ust. 3.

2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest organem właściwym w sprawach indywidualnych, rozstrzyganych w drodze postępowania administracyjnego, w zakresie wynikającym z przepisów prawa budowlanego.

3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest powoływany i odwoływany przez Prezesa Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw architektury i budownictwa.

4. Kadencja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego trwa 6 lat.

5. Po upływie kadencji Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego pełni obowiązki do czasu objęcia stanowiska przez nowego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

6. Ta sama osoba może być Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

7. Kadencja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wygasa w razie jego odwołania lub śmierci.

8. Prezes Rady Ministrów odwołuje Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, jeżeli Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego:

- 1) zrzekł się stanowiska,
- 2) stał się trwale niezdolny do pełnienia obowiązków na skutek choroby,
- 3) nie wykonuje lub wykonuje w sposób nienależyty obowiązki określone w ustawie,
- 4) został skazany prawomocnym wyrokiem sądu za popełnienie przestępstwa.

9. Zastępcy Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego są powoływani i odwoływani przez ministra właściwego do spraw architektury i budownictwa na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

**Art. 88a.** Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonuje zadania określone przepisami prawa budowlanego, 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 stopnia wojewódzkiego,
- 3) prowadzi centralne rejestry:
  - a) osób posiadających uprawnienia budowlane,
  - b) rzeczoznawców budowlanych,
  - c) ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej.



**Art. 88b.** 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.

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

**Art. 89.** 1. Do właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w dziedzinie transportu kolejowego należą sprawy i związane z nimi środki działania określone w ustawie, z wyjątkiem wydawania uprawnień budowlanych określonych w art. 14 ust. 1 pkt 1-5.

2. Okręgowy inspektor kolejnictwa jest organem pierwszej instancji w dziedzinie transportu kolejowego, w sprawach obiektów i robót budowlanych usytuowanych na obszarze kolejowym, określonym w przepisach o transporcie kolejowym, w zakresie budowy i eksploatacji dróg szynowych wraz z przeznaczonymi do prowadzenia ruchu kolejowego budynkami, budowlami i urządzeniami.

3. Główny Inspektor Kolejnictwa jest organem wyższego stopnia w stosunku do okręgowego inspektora kolejnictwa w sprawach, o których mowa w ust. 2.

4. Minister właściwy do spraw transportu w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw architektury i budownictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres działania okręgowych inspektorów kolejnictwa jako organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

**Art. 89a.** Do właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w dziedzinie górnictwa należą sprawy i związane z nimi środki działania określone w ustawie, dotyczące obiektów i robót budowlanych usytuowanych na terenach zamkniętych, będących w dyspozycji zakładów górniczych.

**Art. 89b.** Wojewoda w sprawach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, 5 i 6, oraz właściwe organy administracji architektoniczno-budowlanej w dziedzinach transportu kolejowego i górnictwa, przy wydawaniu pozwolenia na budowę, są obowiązani do sprawdzenia posiadania przez inwestora postanowienia o uzgodnieniu, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 4.

**Art. 89c.** 1. W przypadkach bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi związanych z budową, utrzymaniem lub rozbiórką obiektów budowlanych starosta, wójt, burmistrz i prezydent miasta mogą wydać właściwemu powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego polecenie podjęcia działań zmierzających do usunięcia tego zagrożenia.

---

Treść aktu prawnego pobrana ze strony:

<http://prawo-budowlane.edu.pl> - Prawo Budowlane. Normy prawne, orzecznictwo, wzory dokumentów

Poprawność merytoryczną i aktualność gwarantuje **Nieruchomości & Proces Budowlany Kancelaria Prawna**:

<http://dybka.com.pl> – Specjalistyczna Kancelaria Prawna

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

3. Polecenie przekazane ustnie wymaga potwierdzenia na piśmie.

4. Polecenie podlega niezwłocznemu wykonaniu. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego natychmiast przedkłada sprawę wojewódzkiemu inspektorowi nadzoru budowlanego, jeżeli nie jest w stanie wykonać polecenia albo jeżeli polecenie narusza prawo.

5. Polecenie naruszające prawo jest nieważne. O nieważności polecenia rozstrzyga wojewoda.

## Rozdział 9

### Przepisy karne

**Art. 90.** Kto, w przypadkach określonych w art. 48, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2, wykonuje roboty budowlane,  
podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

**Art. 91.** Kto:

- 1) udaremnia określone ustawą czynności właściwych organów,
- 2) wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

**Art. 92.** 1. Kto:

- 1) w razie katastrofy budowlanej nie dopełnia obowiązków określonych w art. 75 lub art. 79,
- 2) nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska,
- 3) utrudnia, określone ustawą, czynności właściwych organów,

podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

2. Tej samej karze podlega kto, pomimo zastosowania środków egzekucji administracyjnej:

- 1) nie stosuje się do wydanych, na podstawie ustawy, decyzji właściwych organów,
- 2) nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym lub użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami.

**Art. 93.** Kto:

- 1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie

przestrzega przepisów art. 5,

2) wprowadza do obrotu lub przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby budowlane nie dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, naruszając przepisy art. 10,

3) dokonuje rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając przepisy art. 28 lub art. 31 ust. 2,

4) przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, art. 42, art. 44, art. 45 lub bez pozwolenia właściwego organu zmienia przeznaczenie użytkowanego obiektu budowlanego, naruszając przepisy art. 71,

5) dostarcza lub umożliwia dostarczenie energii, wody, ciepła lub gazu, naruszając przepis art. 41 ust. 5,

6) wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę bądź w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu,

7) użytkuje obiekt budowlany bez zawiadomienia o zakończeniu budowy lub bez wymaganego pozwolenia na użytkowanie,

8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1,

9) nie spełnia, określonych w art. 63 lub art. 64 ust. 1 i 3, obowiązków przechowywania dokumentów, związanych z obiektem budowlanym lub prowadzenia książki obiektu budowlanego,

9a) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2,

10) nie dopełnia, określonego w art. 81c ust. 1, obowiązku udzielenia informacji lub udostępnienia dokumentów, związanych z prowadzeniem robót, produkcją wyrobów budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem, żądanych przez właściwy organ,

podlega karze grzywny.

**Art. 94.** Orzekanie w sprawach o czyny, określone w art. 92 i art. 93, następuje na podstawie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

## Rozdział 10

### Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie

**Art. 95.** 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 autorskiego lub wykonują niedbale obowiązki wynikające z pełnienia tego nadzoru.

**Art. 96.** 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. 12 ust. 3,
- 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. 12 ust. 3.

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. 97.** 1. Postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie wszczyna się 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 ust. 1, powinien zawierać określenie zarzucanego czynu, uzasadnienie faktyczne i prawne oraz wskazanie dowodów.

**Art. 98.** 1. W sprawach odpowiedzialności zawodowej w budownictwie orzeka wojewoda, jako organ pierwszej instancji.

2. W postępowaniu przed wojewodą przeprowadza się rozprawę administracyjną z udziałem przedstawiciela stowarzyszenia, właściwego ze względu na rodzaj uprawnień do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie posiadanych przez obwinionego.

3. Organem odwoławczym od decyzji wojewody jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

**Art. 99.** 1. Ostateczną decyzję 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,
- 4) Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego oraz właściwemu ministrowi, o którym mowa w art. 80 ust. 2 pkt 3 i ust. 3.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, podlega wpisowi do centralnego rejestru ukaranych.

**Art. 100.** Nie można wszcząć postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie po upływie 6 miesięcy od dnia powzięcia przez organy nadzoru budowlanego wiadomości o popełnieniu czynu, powodującego tę odpowiedzialność i nie później niż po upływie 3 lat od dnia zakończenia robót budowlanych albo zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

**Art. 101.** 1. Wojewoda, 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. 96 ust. 1 pkt 1,
  - b) 3 lat - od złożenia egzaminu - w przypadku kary określonej w art. 96 ust. 1 pkt 2,
  - c) 5 lat - po przywróceniu prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie - w przypadku kary określonej w art. 96 ust. 1 pkt 3,
- 2) w okresach, o których mowa w pkt 1, nie był ponownie ukarany jedną z kar określonych w art. 96 ust. 1.

2. Informację o zatarciu kary wojewoda przesyła do wiadomości zainteresowanemu oraz jednostkom organizacyjnym, stowarzyszeniom i organom, o których mowa w art. 99 ust. 1.

3. Zatarcie kary podlega odnotowaniu w centralnym rejestrze ukaranych.

**Art. 102.** (skreślony).

## Rozdział 11

---

Treść aktu prawnego pobrana ze strony:

<http://prawo-budowlane.edu.pl> - Prawo Budowlane. Normy prawne, orzecznictwo, wzory dokumentów

Poprawność merytoryczną i aktualność gwarantuje **Nieruchomości & Proces Budowlany Kancelaria Prawna**:

<http://dybka.com.pl> – Specjalistyczna Kancelaria Prawna

## Przepisy przejściowe i końcowe

**Art. 103.** 1. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie ustawy, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przepisu art. 48 nie stosuje się do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem wejścia w życie ustawy lub w stosunku do których przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne. Do takich obiektów stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Właściwość organów do załatwiania spraw, o których mowa w ust. 1, określa się na podstawie przepisów ustawy.

**Art. 104.** Osoby, które, przed dniem wejścia w życie ustawy, uzyskały uprawnienia budowlane lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, zachowują uprawnienia do pełnienia tych funkcji w dotychczasowym zakresie.

**Art. 105.** 1. Decyzje o dopuszczeniu do powszechnego stosowania w budownictwie nowych materiałów budowlanych, wydane przed dniem wejścia w życie ustawy, pozostają w mocy w dotychczasowym zakresie.

2. Do dnia 30 czerwca 1996 r. za dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie uznaje się, oprócz wyrobów, na które wydano certyfikat zgodności, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 2 lit. a), także wyroby, na które wydano certyfikat zgodności lub deklarację zgodności z normą branżową.

**Art. 106.** W ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81, poz. 351 i z 1994 r. Nr 27, poz. 96) w art. 6 w ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu: "Minister Spraw Wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, zakres, tryb i zasady uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej."

**Art. 107.** 1. Traci moc ustawa z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38, poz. 229, z 1981 r. Nr 12, poz. 57, z 1983 r. Nr 44, poz. 200 i 201, z 1984 r. Nr 35, poz. 185 i 186, z 1987 r. Nr 21, poz. 124, z 1988 r. Nr 41, poz. 324 oraz z 1990 r. Nr 34, poz. 198), z zastrzeżeniem art. 103 ust. 2.

2. Do czasu wydania przepisów wykonawczych, przewidzianych w ustawie, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, zachowują moc przepisy dotychczasowe, jeżeli nie są z nią sprzeczne.

**Art. 108.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.