

## Czy można coś zmienić w projekcie w trakcie budowy?

**N**awet już po uzyskaniu pozwolenia na budowę można wprowadzić zmiany w projekcie, ale wiąże się to z koniecznością załatwienia dodatkowych formalności.

O tym, czy potrzebne będą dodatkowe decyzje administracyjne, decyduje charakter zmian.

**Jeśli będą to istotne odstępstwa** od projektu, trzeba najpierw zlecić wykonanie projektu zastępczego uwzględniającego planowane zmiany. Musi on spełniać wszelkie wymogi przewidziane dla projektu budowlanego. Powinien być sporządzony przez osobę mającą odpowiednie uprawnienia budowlane i wpisaną na listę właściwej izby samorządu zawodowego.

Najlepiej, jeśli projekt zastępczy przygotowuje autor

dotychczasowego projektu. Może on jednak również wyrazić zgodę na to, aby zmiany wprowadził inny projektant.

Projekt zastępczy składaamy w starostwie wraz z wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę. Do wykonywania robót według nowego projektu można przystąpić dopiero wtedy, gdy decyzja o zmianie pozwolenia na budowę będzie ostateczna.

**W przypadku nieistotnych odstępstw** od projektu wystarczy, że projektant zaznaczy je w projekcie (w formie rysunku i opisu). Nie trzeba tego zgłaszać w urzędzie w czasie budowy. Projekt z naniesionymi zmianami należy jednak przedłożyć w nadzorze budowlanym po zakończeniu budowy.

### ➔ JAKIE ODSTĘPSTWA OD PROJEKTU SĄ ISTOTNE

Są to zmiany, które dotyczą:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, a więc usytuowania budynku i związanych z nim urządzeń (na przykład szamba, śmietnika, wjazdu, przebiegu przyłączy);
- charakterystycznych parametrów obiektu: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości, liczby kondygnacji i elewacji;
- geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych);

- niezbędnych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem;
- udogodnień dla osób niepełnosprawnych (w wypadku obiektów usługowych i użyteczności publicznej);
- sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Jakie mogą być konsekwencje zmian?

**P**amiętajmy o tym, że na budowie w każdej chwili mogą się pojawić inspektorzy nadzoru budowlanego. Zazwyczaj chodzą oni w teren, gdy otrzymają sygnały o nieprawidłowościach na budowie. Gdyby w trakcie takiej kontroli stwierdzili, że roboty są prowadzone niezgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę, mogą wydać postanowienie o wstrzymaniu robót. Na takie postanowienie można złożyć zażalenie do wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego w terminie siedmiu dni od jego otrzymania. Przed upływem dwóch miesięcy od wydania postanowienia o wstrzymaniu robót powiatowy inspektor nadzoru budowlanego musi podjąć decyzję co do dalszych losów budowy. Jeżeli tego nie zrobi, postanowienie straci moc i będzie można kontynuować roboty.

**Jeśli wykryte nieprawidłowości dotyczą nieistotnych odstępstw** od projektu, nadzór budowlany nakaze decyzją wprowadzenie zmian w projekcie. **W przypadku istotnego odstąpienia** od zatwierdzonego projektu budowlanego zostanie uchylone pozwolenie na budowę i wydana decyzja nakazująca sporządzenie i przedstawienie w wyznaczonym terminie projektu



■ Często dopiero w trakcie budowy inwestor chce zmienić wysokość i przeznaczenie pomieszczeń

zamiennego uwzględniającego wprowadzone zmiany. W razie potrzeby nadzór budowlany może też zobowiązać inwestora do wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z prawem. Po upływie wyznaczonego w decyzji terminu lub na wniosek inwestora nadzór budowlany sprawdzi, czy inwestor wykonał nałożone na niego obowiązki. Jeśli się okaże, że inwestor nie zastosował się do tych zaleceń, nadzór budowlany wyda decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu lub jego części albo doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Natomiast po stwierdzeniu, że inwestor wykonał nałożone obowiązki, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego zatwierdzi projekt zamienny i zezwala na wznowienie robót. W tej samej decyzji nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

## Jak legalnie zamieszkać?

**W** terminie 14 dni od zakończenia budowy objętej pozwoleniem należy złożyć **zawiadomienie o zakończeniu prac**. O zakończeniu robót objętych zgłoszeniem nie trzeba zawiadamiać. Natomiast **pozwolenie na użytkowanie** jest potrzebne, gdy:

- taki obowiązek wynika z przepisów (dotyczy to między innymi budynków wielorodzinnych lub przemysłowych);
- nadzór budowlany stwierdził, że budynek został wybudowany niezgodnie z pozwoleniem lub projektem (czyli już po zakończeniu budowy);
- stwierdzono, że budowa jest wprawdzie samowolą, ale inwestor uzyskał pozwolenie na kontynuację robót (zalegalizował budowę po jej rozpoczęciu);
- w trakcie budowy stwierdzono nieprawidłowości (na przykład istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu) i inwestor został zobowiązany decyzją do doprowadzenia robót do

stanu zgodnego z prawem;

- przystąpienie do użytkowania ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (na przykład chcemy zamieszkać w domu z niewykończonym piętrem).

Zawiadomienie o zakończeniu budowy lub wniossek o wydanie pozwolenia na użytkowanie składa się w **powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego**.

Do użytkowania obiektu można przystąpić:

- jeżeli urząd w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie wnieśli sprzeciwu w drodze decyzji albo
- gdy decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stanie się ostateczna (czyli po 14 dniach od jej otrzymania przez wszystkie strony, pod warunkiem że nikt się nie odwołał).

**Za wcześniejsze przystąpienie do użytkowania** domu nadzór budowlany nałoży karę w wysokości 10 000 zł.



foto: Andrzej T. Papliński

■ Przed zgłoszeniem zakończenia budowy teren trzeba uprzątnąć

## Czy urząd może nas kontrolować?

**W** przypadku domów jednorodzinnych nie ma obowiązkowych kontroli, chyba że inwestor był zobowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nie znaczy to jednak, że nadzór budowlany nie może skontrolować naszej budowy. Obowiązkowe kontrole są przeprowadzane w ciągu 21 dni od złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Inwestor musi być powiadomiony o terminie kontroli w ciągu siedmiu dni od złożenia zawiadomienia lub wniosku. Kontrolować mogą wyłącznie inspektorzy nadzoru budowlanego (z powiatu lub województwa) mający uprawnienia budowlane.

Inwestor ma obowiązek uczestniczyć w kontroli, z której sporządza się protokół.

### ➔ JAKIE DOKUMENTY ZGROMADZIĆ

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy inwestor musi dołączyć:

- oryginał dziennika budowy;
- oświadczenie kierownika budowy, że obiekt został wybudowany zgodnie z projektem, pozwoleniem na budowę i przepisami oraz że uporządkowano teren budowy (wzór znajdziesz na stronie [www.murator.pl](http://www.murator.pl));
- protokoły badań lub kontroli;

- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą.

Do pozwolenia na użytkowanie mogą być dodatkowo wymagane oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony:

- Inspekcji Ochrony Środowiska;
- sanepidu;
- Państwowej Inspekcji Pracy;
- Państwowej Straży Pożarnej.

### ➔ CZYM GROZI WYKRYCIE NIEPRAWIDŁOŚCI

W razie stwierdzenia podczas obowiązkowej kontroli istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu lub innego rażącego naruszenia warunków pozwolenia na budowę nadzór budowlany wymierzy inwestorowi za każdą nieprawidłowość karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu (w). Stawka opłaty (s) wynosi 500 zł. Na przykład

w razie stwierdzenia jednej samowolnej zmiany w przypadku domu jednorodzinnego kara wynosi 1000 zł. Na postanowienie w sprawie kary można wnieść zażalenie. Prawo budowlane uprawnia do nakładania kar tylko przy okazji obowiązkowych kontroli. Przy okazji innych nie można nakładać kar, chyba że inspektorzy stwierdzą, że popełniono wykroczenie – wówczas mogą nałożyć mandat karny w wysokości do 500 zł.