



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 8 lutego 2023 r.

Opinia nr ZR 237

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

w sprawie przebudowy części budynku

Treść pytania:

W związku z opracowaniem dokumentacji projektowej dla przebudowy budynku użyteczności publicznej (wzniesionego w latach 80-tych XX w.), polegającej na wykonaniu dźwigu osobowego wraz z przebudową wewnętrznej instalacji elektrycznej i wodociągowej przeciwpożarowej (hydrantów wewnętrznych), zwrócono się z wnioskiem o zajęcie stanowiska w następującym zakresie:

1. Czy objęte projektem i wnioskiem o pozwolenie na budowę zamierzenie inwestycyjne polegające na przebudowie budynku może obejmować swoim zakresem jedynie część budynku (w omawianym przypadku część budynku, w której znajduje się klatka schodowa, w której duszy planowany jest dźwig osobowy oraz drogi ewakuacyjne z niej prowadzące – jako wydzielona strefa pożarowa) czy musi dotyczyć całego budynku? Innymi słowy, czy jeśli roboty budowlane mieszczące się w definicji przebudowy dotyczą jedynie konkretnej części budynku (i dla tej części budynku spełnione są przepisy techniczno-budowlane), to istnieje podstawa prawna by organ administracji architektoniczno-budowlanej żądał objęcia zakresem opracowania i zakresem wniosku o pozwolenie na budowę przebudowy całego budynku?
2. Czy projektant – w świetle przepisów – ma obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowej z rzeczoznawcą ds. bhp? W jakich przypadkach takie uzgodnienie jest wymagane?
3. Czy w przypadku, gdy projekt architektoniczno-budowlany został uzgodniony z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż., organ administracji architektoniczno-budowlanej może żądać od projektanta dostarczenia ekspertyzy technicznej rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionej z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej? Na jakiej podstawie?

Podstawy prawne:

[1] Ustawa Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 t.j., 1986, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1783, 1768, 1846)

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 5. [Objekt budowlany – zasady projektowania; zasady użytkowania; świadectwo charakterystyki energetycznej; osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej; rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin uprawniający do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej]

1. *Objekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,*
(...)

Rozdział 4

Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Art. 32 [Warunki wydania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego]

1. *Decyzja o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego może być wydana po uprzednim:*

(...)

2) *uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów;*

(...)

Art. 35 [Sprawdzenie spełnienia wymagań; decyzja o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę; kara]

1. *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:*

(...)

3a) *dotychczas:*

a) *wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,*

(...)

[2] *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225 t.j.)*

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. [Zakres rozporządzenia]

Rozporządzenie ustala warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

§ 2. [Stosowanie przepisów rozporządzenia]

1. *Przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 135 ust. 10 oraz § 207 ust. 2.*

2. *Przy nadbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:*

1) *budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m²,*

2) *budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², o których mowa w art. 5 ust. 7 pkt 1–4 i 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*

– *wymagania, o których mowa w § 1, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyzy technicznej właściwej jednostki badawczo-rozwojowej albo rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.*

5. *Przepisy rozporządzenia odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.*

Dział VI

Bezpieczeństwo pożarowe

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 208

Przepisy niniejszego działu określają wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego budynków lub ich części, wynikające z ich przeznaczenia i sposobu użytkowania, wysokości lub liczby kondygnacji, a także położenia w stosunku do poziomu terenu oraz do innych obiektów budowlanych.

(...)

[3] *Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o redukcji niektórych obowiązków obywateli i przedsiębiorców (Dz.U. z 2011 r. nr 232 poz. 1378) – akt utracił moc, wygaśnięcie z końcem 1 stycznia 2017 roku.*

Art. 1. *W ustawie z 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 1998 r. nr 21, poz. 94, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:*

(...)

2) w art. 213 § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Pracodawca jest obowiązany zapewniać, aby budowa lub przebudowa obiektu budowlanego, w którym przewiduje się pomieszczenia pracy, była wykonywana na podstawie projektów uwzględniających wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy.”

Brzmienie do 31.12.2011 r. przed ww. zmianą: „Pracodawca jest obowiązany zapewniać, aby budowa lub przebudowa obiektu budowlanego, w którym przewiduje się pomieszczenia pracy, była wykonywana na podstawie projektów uwzględniających wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy, pozytywnie zaopiniowanych przez uprawnionych rzeczoznawców, zgodnie z odrębnymi przepisami”.

Brzmienie od 1 stycznia 2012 r. po ww. zmianie: „Pracodawca jest obowiązany zapewniać, aby budowa lub przebudowa obiektu budowlanego, w którym przewiduje się pomieszczenia pracy, była wykonywana na podstawie projektów uwzględniających wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy, ~~pozytywnie zaopiniowanych przez uprawnionych rzeczoznawców, zgodnie z odrębnymi przepisami.~~”

[4] Ustawa Kodeks pracy z dnia 26 czerwca 1974 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1510 t.j., 1700)

Rozdział III

Obiekty budowlane i pomieszczenia pracy

Art. 213. [Wymagania w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy dla obiektów i pomieszczeń]

§ 1. Pracodawca jest obowiązany zapewniać, aby budowa lub przebudowa obiektu budowlanego, w którym przewiduje się pomieszczenia pracy, była wykonywana na podstawie projektów uwzględniających wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy.

[5] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1722)

§ 4.

1. Podstawę uzgodnienia stanowią niezbędne do stwierdzenia zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dane, dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego, zależne od jego przeznaczenia, sposobu użytkowania, prowadzonego procesu technologicznego, sposobu magazynowania lub składowania, warunków technicznych oraz występujących w nim zagrożeń pożarowych,

(...)

2. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej określa się w całości lub w części, stosownie do zakresu uzgadnianego projektu oraz przewidywanych w projekcie rozwiązań.

Opinia Zespołu Rzeczoznawców przy MPOIA:

Ad. 1.

Przebudowa obiektów budowlanych – w szczególności budynków – jest obok ich remontów naturalnym i powszechnym działaniem, mającym na celu utrzymanie bądź poprawę standardu technicznego i użytkowego oraz dostosowanie do zmieniających się w czasie potrzeb.

Jest oczywiste, że przebudowa najczęściej dotyczy wydzielonej części budynku lub wyodrębnionego zagadnienia technicznego – np. zmiany sposobu użytkowania części lokali, poprawy układu komunikacji ogólnej poprzez montaż dźwigu, dostosowanie części lub całego budynku do wymagań ppoż. itp.

Zgodnie z treścią art. 5 ust 1, projektując „obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części” należy zapewnić spełnienie szeregu warunków, w tym przepisów technicznych.

Z treści tego przepisu (ani żadnego innego przepisu Ustawy Pb) w żaden sposób nie wynika, że przebudowa wydzielonej części obiektu budowlanego (w szczególności: budynku) wymaga dostosowania całego obiektu do aktualnych wymagań technicznych. Należy zresztą zauważyć, że wymóg taki zasadniczo prowadziłby do niemożliwości systematycznej, a czasami jakiegokolwiek, poprawy warunków użytkowych budynku. Przykładowo: wraz z budową poprawiającego dostęp dla użytkowników dźwigu, należałoby np. podnieść parapety wszystkich okien w budynku do wymaganej dziś wysokości minimalnej lub zapewnić 3 godziny nasłonecznienia w mieszkaniach, których wszystkie okna (są w Polsce budynki z takimi mieszkaniami) są zwrócone na północ.

Należy więc, mając również na uwadze racjonalność Ustawodawcy, uznać, że zapis „Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach (...)” wskazuje na możliwość projektowania zarówno całego obiektu budowlanego (w szczególności budynku),

jak i jego części tylko w zakresie objętym projektem, tak, aby spełniać wymienione w art. 5 wymogi. Określenie faktycznego zakresu przebudowy (ustalenie jaka „część” budynku podlega przebudowie) i w konsekwencji określenie, w jakim zakresie powinny być spełnione aktualnie obowiązujące przepisy, w tym techniczno-budowlane, spoczywa – zgodnie z treścią art. 20 – na projektancie. Wychodząc z tego ustalenia należy przyjąć, że również przepisy paragrafów WT: 2, 3a i 208.1. stosuje się odpowiednio – czyli tylko w odniesieniu do faktycznego zakresu przebudowy. I tak: przebudowa lokalu na mieszkanie wymaga zapewnienia w tym lokalu wymaganego nasłonecznienia, a także m.in. spełnienia dla niego (w sposób określony w rozporządzeniu lub, zgodnie z treścią § 2, w sposób inny niż określony w rozporządzeniu) wymogów bezpieczeństwa pożarowego, ale bezprzedmiotowe jest wymaganie spełnienia tych – i pozostałych – przepisów dla nie objętej projektem przebudowy części budynku.

Rozpatrując to zagadnienie należy podkreślić rolę projektanta w prawidłowym określeniu faktycznego zakresu przebudowy, tj. takiego jej ustalenia, aby faktycznie w jej granicach wszystkie przepisy techniczne były spełnione.

Ad. 2.

Zmiana przepisu art. 213 § 1 ustawy Kodeks pracy, wprowadzona na gruncie art. 1 pkt 2 ustawy o redukcji niektórych obowiązków obywateli przedsiębiorców, z dniem 1.01.2012 r. wprost wyeliminowała wcześniej obowiązujący wymóg pozytywnego zaopiniowania projektów obiektów budowlanych przez uprawnionych rzeczoznawców do spraw BHP. Nie ma zatem podstaw prawnych dla żądania opiniowania projektów obiektów budowlanych, w których mają się znajdować pomieszczenia pracy przez rzeczoznawców do spraw BHP.

Ad. 3.

Uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. obejmuje weryfikację rozwiązań projektowych pod kątem ochrony ppoż. w ramach obowiązujących przepisów, w tym przepisów określonych w warunkach technicznych. Ekspertyza natomiast stanowi alternatywną formę dla obiektów istniejących, w przypadku gdy ich przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania nie mogą być dokonane w zgodzie z warunkami technicznymi – w trybie określonym w § 2 ust. 2, 3a i 4 warunków technicznych. Z tego wynika, że jeśli projekt jest uzgodniony z rzeczoznawcą ds. ppoż., to nie oznacza jeszcze, że takie uzgodnienie może być dokonane niezgodnie z zapisami WT. Odstępstwa od warunków technicznych w zakresie ochrony przeciwpożarowej mogą mieć miejsce jedynie w drodze ekspertyzy. Jeżeli rozwiązania projektowe uzgodnione z rzeczoznawcą miałyby naruszać warunki techniczne, wymagana jest ekspertyza. Jeśli uzgodnienie nastąpiło w ramach wyznaczonych warunkami technicznymi, ekspertyza w żadnym wypadku nie może być wymagana.

(MBa, MB)

arch. **Wojciech Dobrzański**

Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

arch. **Piotr Chuchacz**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w opracowaniach zespołów problemowych oraz w stanowiskach i komunikatach Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.