



**GLÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

*Robert Dziwiński*

Warszawa, 2014-07-02

DPR/INN/070/28/2014

**Panie i Panowie Dyrektorzy  
wydziałów właściwych do spraw  
administracji architektoniczno-  
budowlanej w Urzędach Wojewódzkich**

**WSZYSCY**

W związku z pojawiającą się praktyką nieuzasadnionego nakładania na inwestorów obowiązków uzgodnienia projektów budowlanych uprzejmie proszę o przedstawienie organom administracji architektoniczno-budowlanej szczebla podstawowego następujących wyjaśnień.

W postępowaniu w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), podstawą żądania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej uzgodnienia projektu budowlanego mogą być wyłącznie przepisy szczególne. Kierowanie żądania uzgodnienia projektu budowlanego w sytuacji, gdy żaden przepis szczególnie nie upoważnia do tego, jest działaniem bezpodstawnym i niewątpliwie stanowiącym naruszenie wynikającej z art. 6 Kpa zasady praworządności (legalności). W konsekwencji naruszony może być przepis art. 35 ustawy – Prawo budowlane w przypadku, gdy organ, sprawdzając kompletność projektu budowlanego, żąda od inwestora nie opartego na przepisach prawa uzgodnienia projektu budowlanego.

Istotą dokonywania uzgodnień projektów budowlanych jest konieczność uzyskania dodatkowej oceny rozwiązań projektowych w zakresie wykraczającym poza kwalifikacje autorów projektów budowlanych. Stąd istnieje m.in. konieczność uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, wynikająca z przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137, z późn. zm.). Natomiast podstawę dokonywania uzgodnień projektu budowlanego nie może stanowić art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane. Przepis ten stanowi jedynie o konieczności poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, a nie o konieczności uzgadniania projektu budowlanego przez osoby trzecie. Ogólny charakter wskazanego przepisu oraz odesłanie do bliżej nieokreślonych osób trzecich wyklucza przywoływanie go jako samodzielnej podstawy prawnej przy nakładaniu na inwestorów obowiązków.

Niedopuszczalne jest zatem zobowiązanie inwestora do uzgadniania projektu budowlanego z określonym podmiotem, jeśli nie ma konkretnego przepisu z którego można taki obowiązek odczytać. Obowiązki administracyjne muszą wynikać bezpośrednio z przepisów i nie może być sytuacji nakładania obowiązków bez podstawy prawnej. Natomiast wątpliwości organu administracji w poruszonym zakresie należy zawsze interpretować na korzyść inwestorów oraz zgodnie z istniejącą polityką ustawodawcy, zmierzającą do zmniejszania obciążeń prawnych w procesie budowlanym.

Sprawdzenie spełnienia ww. obowiązków następuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o

pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, właściwy organ sprawdza kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7. W razie stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę (zob. art. 35 ust. 3 *ustawy – Prawo budowlane*).

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a trailing stroke, positioned in the right-center of the page.