

O BOWIĄZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd • konserwacja • roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

WYDANIE **3**

Materiały uzupełniające na stronie
www.obowiazki-wlascicieli-obiektow-budowlanych.wolterskluwer.pl
będą dostępne do 30 czerwca 2024 r.

W razie problemów
ze znalezieniem zdrapki
z kodem aktywacyjnym
prosimy o kontakt
tel. 801 04 45 45

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Podstawa prawna
Kontekst prawny



Pytania
Zadania



Rozwiązania
Odpowiedzi



Stanowisko stron
Pogląd



Orzecznictwo



Literatura



Historia



Nowe przepisy



Wiadomości
dodatkowe



Informacje powiązane,
odesłanie

OBYWIAZKI WŁAŚCICIELI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INWESTORÓW

Przegląd • konserwacja • roboty budowlane

Eugenia Śleszyńska

PRAWO W PRAKTYCE

WYDANIE

3

Stan prawny na 1 lutego 2022 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Livia Śpiewak

Opracowanie redakcyjne
ERGO Katarzyna Rybczyńska

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-004-7
3. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	15
Rozdział 1	
O budynkach, ich trwałości i zużyciu technicznym	23
1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych	24
1.2. O trwałości budynku i jego elementów	26
1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku	34
1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku	38
Rozdział 2	
Normalizacja w budownictwie	46
2.1. Niezawodność obiektu budowlanego	46
2.2. Normy projektowania w budownictwie	48
2.3. Normy dla wyrobów budowlanych	67
2.4. Normalizacja dla obiektów istniejących a normy techniczno-budowlane	79
2.5. Wymagania normowe dla bezpieczeństwa pożarowego	93
2.6. Możliwość zaprojektowania rozwiązań zamiennych	116
2.7. Warunki przystosowania budynków dla osób niepełnosprawnych	123
2.8. Normy a warunki bezpieczeństwa pożarowego w budynkach „starych” ...	128
2.9. Normalizacja a defekty spowodowane błędami projektowania i wykonawstwa	138
Rozdział 3	
Utrzymanie techniczne obiektów budowlanych według prawa budowlanego i innych ustaw	143
3.1. Użytkowanie i utrzymanie obiektu według Prawa budowlanego	143
3.2. Obowiązek władającego obiektem – zapewnienie niezawodności	152
3.3. Adresat obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu	158
3.4. Obowiązki w zakresie zachowania bezpieczeństwa pożarowego obiektu ...	162
3.5. Obowiązki w zakresie ochrony środowiska	189

3.6. Obowiązki w zakresie utrzymania obiektu zabytkowego	211
3.7. Defekty budynków wywołane nieprawidłową eksploatacją	232

Rozdział 4

Kontrole okresowe i szczegółowe obowiązki właściciela obiektu

budowlanego	237
4.1. Obligatoryjne kontrole okresowe według prawa budowlanego	237
4.2. Metodyka i zakres kontroli okresowych	255
4.3. Zasady kontroli obiektów zawierających azbest	309
4.4. Obowiązki wynikające z zaleceń pokontrolnych	312
4.5. Obowiązki z nakazu organu nadzoru budowlanego	322
4.6. Obowiązki w razie katastrofy budowlanej	333
4.7. Adresat sankcji karnych, właściciel czy zarządca nieruchomości	336
4.8. Sankcje karne za naruszenie prawa	340

Rozdział 5

Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji techniczno-budowlanej

5.1. Obowiązki w zakresie dokumentacji techniczno-budowlanej	343
5.2. Inne dokumentacje użytkowanego obiektu	356
5.3. Świadectwa charakterystyki energetycznej	361
5.4. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego	366

Rozdział 6

Obsługa urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu

oraz urządzeń i systemów podlegających ustawie F-gazowej	372
6.1. Normalizacja urządzeń technicznych a dozór techniczny	372
6.2. Modernizacja starych dźwigów osobowych	400
6.3. Obowiązki eksploatacyjne urządzeń wynikające z ustawy F-gazowej	402

Rozdział 7

Wymagania energooszczędności i izolacyjności cieplnej

7.1. Cele polityki energetycznej	409
7.2. Efektywność energetyczna i zadania ustawowe	416
7.3. Energooszczędność w budynkach istniejących wybudowanych pod rządem poprzednich norm i przepisów	423
7.4. Nowe wymagania energooszczędności i ochrony cieplnej	441
7.5. Charakterystyka energetyczna budynków i obowiązki władających	453

Rozdział 8

Warunki użytkowania budynku mieszkalnego – obowiązki właściciela

i użytkownika	460
8.1. Obowiązki władającego według przepisu techniczno-budowlanego	463
8.2. Warunki prawidłowego użytkowania lokalu	483

8.3. Działanie w sytuacji zagrożenia	498
8.4. Warunki użytkowania instalacji i urządzeń lokalu	509
8.5. Odpowiedzialność i sankcje	519

Rozdział 9

Konserwacje, naprawy, remonty, modernizacje	531
9.1. Przegląd pojęć i definicji. Konserwacja, naprawa, remont, ulepszenia	535
9.2. Specyfika konserwacji	547
9.3. Specyfika działań naprawczych	561
9.4. Specyfika remontów odtworzeniowych budynków	576
9.5. Analiza opłacalności remontu odtworzeniowego	588
9.6. Zasady ogólne planistyki działalności remontowej	592
9.7. Problematyka odtwarzania starych zasobów mieszkaniowych	598
9.8. Zamierzenia inwestycyjne w nieruchomości	610

Rozdział 10

Obowiązki inwestora związane z zagospodarowaniem działki	627
10.1. Prawne i społeczno-gospodarcze ograniczenia inwestora	627
10.2. Warunki zabudowy według Prawa budowlanego i przepisów techniczno-budowlanych	633
10.3. Zagospodarowanie działki według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	659
10.4. Warunki sytuowania reklam i podobnych obiektów według przepisów krajobrazowych	682
10.5. Uwarunkowania zagospodarowania obszarów rewitalizacji	692
10.6. Inwestycje obcych inwestorów na działce właściciela nieruchomości	703

Rozdział 11

Obowiązki inwestora związane z procesem budowlanym	709
11.1. Inwestor a dysponowanie nieruchomością na cele budowlane	714
11.2. Wejście inwestora na teren sąsiedniej nieruchomości	729
11.3. Obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego	739
11.4. Ustalenie zakresu zamierzenia budowlanego oraz warunków jego wykonania	785

Rozdział 12

Procedury przed organem administracji architektoniczno-budowlanej	803
12.1. Kierunek zmian prawa budowlanego	803
12.2. Pozwolenie na budowę	806
12.3. Pozwolenie na rozbiórkę i jej zgłoszenie do organu	832
12.4. Pozwolenia organów dotyczące obiektu zabytkowego	842
12.5. Zgłoszenie budowy	854
12.6. Warunki przyłączania obiektów do sieci	875

12.7. Rozpoczęcie budowy i obowiązki uczestników procesu budowlanego	896
12.8. Obowiązki po zakończeniu budowy	910

Rozdział 13

Legalne odstępstwa a postępowania w sprawie samowoli budowlanych ...	928
13.1. Odstępstwa od norm przepisów techniczno-budowlanych	928
13.2. Postępowanie w warunkach odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego	939
13.3. Postępowanie w warunkach samowoli budowlanych	954
13.4. Uprozczone postępowanie w sprawie starych samowoli budowlanych ...	962
13.5. Inne przesłanki postępowania w sprawie wstrzymania robót	968
13.6. Adresaci postępowania i sankcje karne za samowole budowlane	977

Rozdział 14

Zlecanie robót budowlanych	987
14.1. Zlecanie według przepisów kodeksu cywilnego	987
14.2. Udzielanie zamówień według Prawa zamówień publicznych	994
14.3. Organizacja postępowania zamawiającego	1016
14.4. Obowiązki zamawiającego związane z wyborem najkorzystniejszej oferty	1045
14.5. Cena ofertowa za roboty budowlane według prawa i orzecznictwa	1064

Rozdział 15

Umowy o roboty budowlane	1071
15.1. Istota, forma i treść umowy o roboty budowlane	1071
15.2. Umowa o roboty budowlane z generalnym wykonawcą	1090
15.3. Sposoby zabezpieczenia wykonania umowy o roboty budowlane	1101
15.4. Klauzule w umowach o roboty budowlane	1125
15.5. Działanie i współdziałanie stron w toku umowy	1143
15.6. Odbiory robót i rozliczenia, w tym pogwarancyjne	1161
15.7. Wynagrodzenia w umowach o roboty budowlane i ich rozliczanie	1187
15.8. Roszczenia finansowe stron z umowy o roboty budowlane	1211

Bibliografia	1221
---------------------------	-------------

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2010/31/UE** – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z 19.05.2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz.Urz. UE L 153 z 18.06.2010, s. 13, ze zm.)
- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- k.k.** – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2021 r. poz. 2345 ze zm.)
- k.p.a.** – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)
- k.w.** – ustawa z 20.05.1979 r. – Kodeks wykroczeń (Dz.U. z 2021 r. poz. 2008 ze zm.)
- Konstytucja RP** – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- p.g.g.** – ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2021 r. poz. 1420 ze zm.)
- p.g.k.** – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.)
- p.o.ś.** – ustawa z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.)
- p.p.s.a.** – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.)
- pr. bud./p.b.** – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
- pr. en.** – ustawa z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).
- p.z.p.** – ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.)
- r.d.t.u.c.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego dla niektórych urządzeń ciśnieniowych podlegających dozorowi technicznemu (Dz.U. z 2022 r. poz. 68)
- r.k.o.b.** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3.07.2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134)
- r.m.p.k.i.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20.12.2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. poz. 2458)

- r.o.p.b.o.** – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz. 719 ze zm.)
- RODO** – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119 z 4.05.2016 r., s. 1)
- rozporządzenie nr 1005/2009** – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1005/2009 z 16.09.2009 r. w sprawie substancji zubożających warstwę ozonową (Dz.Urz. UE L 286, s. 1, ze zm.)
- rozporządzenie nr 305/2011** – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9.03.2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG, Dz.Urz. UE L 88, s. 5
- rozporządzenie nr 517/2014** – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 517/2014 z 16.04.2014 r. w sprawie fluorowanych gazów cieplarnianych i uchylenia rozporządzenia (WE) nr 842/2006 (Dz.Urz. UE L 150, s. 195, ze zm.)
- r.u.w.z.a.** – rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 2.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. Nr 71, poz. 649 ze zm.)
- r.w.t.b.m.** – rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.)
- r.w.t.b.u.** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)
- r.z.f.d.p.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20.12.2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. poz. 2454)
- u.ch.e.** – ustawa z 29.08.2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 497)
- u.d.p.** – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 ze zm.)
- u.d.t.** – ustawa z 21.12.2000 r. o dozorcze technicznym (Dz.U. z 2021 r. poz. 272 ze zm.)
- u.e.e.** – ustawa z 20.05.2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 2166)
- u.f.p.** – ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.)
- u.g.n.** – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899)
- u.i.c.** – ustawa z 9.05.2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz.U. z 2019 r. poz. 178)
- u.n.** – ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483)
- u.o.p.** – ustawa z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 869 ze zm.)
- u.o.p.l.** – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172)

- u.o.z.** – ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.)
- u.o.z.e.** – ustawa z 20.02.2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 r. poz. 610 ze zm.)
- u.p.n.p.r.** – ustawa z 23.08.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070)
- u.p.z.p.** – ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)
- u.rew.** – ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485)
- u.s.m.** – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
- u.s.z.w.o./ustawa F-gazowa** – ustawa z 15.05.2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych (Dz.U. z 2020 r. poz. 2065)
- u.s.z.z.z./ustawa o COVID-19** – ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.)
- u.u.i.ś.** – ustawa z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.)
- u.w.b.** – ustawa z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1213)
- u.w.l.** – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
- u.w.r.u.** – ustawa z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 777 ze zm.)
- u.w.t.r.** – ustawa z 21.11.2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 554 ze zm.)
- u.z.s.a.** – ustawa z 19.06.1997 r. o zakazie stosowania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. z 2020 r. poz. 1680)
- u.z.z.w.** – ustawa z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2020 r. poz. 2028)

Czasopisma i publikatory

- Biul. SN** – Biuletyn Sądu Najwyższego
- CBOSA** – Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>
- Dz.U.** – Dziennik Ustaw
- Dz.Urz. UE** – Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
- Dz.Urz. WE** – Dziennik Urzędowy Wspólnot Europejskich
- KSAG** – Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej
- M.P.** – Monitor Polski
- ONSA** – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- ONSAiWSA** – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
- OSAB** – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
- OSNC** – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna

OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSNKN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, seria A
OTK-B	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, seria B
POSAG	– Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
Pr. Gosp.	– Prawo Gospodarcze
Prok. i Pr.-wkl.	– Prokuratura i Prawo – wkładka
Prz. Bud.	– Przegląd Budowlany
Rzeczpospolita.	– Rzeczpospolita, dodatek „Prawo co dnia”
PCD	

Inne

BGK	– Bank Gospodarstwa Krajowego
BIP	– Biuletyn Informacji Publicznej
BIOZ	– plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
CEEB	– centralna ewidencja emisyjności budynków
EOG	– Europejski Obszar Gospodarczy
FIDIC	– Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (Międzynarodowa Federacja Inżynierów Konsultantów)
GINB	– Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
KIO	– Krajowa Izba Odwoławcza
KOB	– książka obiektu budowlanego
NIK	– Najwyższa Izba Kontroli
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OZE	– odnawialne źródła energii
PINB	– powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego
PIS	– Państwowa Inspekcja Sanitarna
PKOB	– Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
PN	– Polskie Normy
PSP	– Państwowa Straż Pożarna
SA	– sąd apelacyjny
SIWZ	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
SWZ	– specyfikacja warunków zamówienia
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SR	– sąd rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UDT	– Urząd Dozoru Technicznego
UTB	– urządzenia transportu bliskiego

UZIP	– Urząd Zamówień Publicznych
WINB	– wojewódzki inspektorat nadzoru budowlanego
WIOŚ	– wojewódzki inspektor ochrony środowiska
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZONE	– Zintegrowany System Ograniczania Niskiej Emisji

WSTĘP

O budynkach w znaczeniu materialnym mówimy, że są to rzeczy. Jednak budynki w rozumieniu prawa budowlanego to przede wszystkim obiekty budowlane. Już od momentu oddania budynku do eksploatacji następuje proces zużycia technicznego, czyli stopniowej utraty niezawodności. Tempo utraty niezawodności zależy w dużej mierze od dbałości właściciela nieruchomości o stan techniczny posiadanego budynku. Brak dbałości o ten stan doprowadzi po pewnym czasie do przyspieszenia zużycia technicznego. Tym samym może być przyczyną zagrożenia dla ludzi, mienia lub środowiska.

Podział zużycia budynku na zużycie techniczne i zużycie społeczne ma kapitalne znaczenie dla zrozumienia ich związku z remontami i inwestycjami. Zużycie techniczne obiektu budowlanego ma bezpośredni związek z obowiązkami właściciela nieruchomości w zakresie utrzymania stanu technicznego i zapewnienia temu obiektowi bezpieczeństwa użytkowania, a w konsekwencji – z konserwacjami, naprawami i remontami. Zużycie społeczne (moralne i funkcjonalne) jest dla właściciela nieruchomości sygnałem do podjęcia decyzji inwestycyjnych. Takim procesom zużycia podlegają również inne obiekty budowlane, tj. budowle i mała architektura.

Normalizacja obowiązująca w budownictwie opiera się na normach zagospodarowania przestrzennego, na normalizacji zabudowy działek i terenów, na realizacji zamierzeń budowlanych zgodnie z normami przepisów techniczno-budowlanych oraz na normalizacji stosowania wyrobów budowlanych o odpowiednich właściwościach dla budowy obiektów o określonym przeznaczeniu. Co do obiektów użytkowanych jedną z ważniejszych regulacji prawnych jest ustalenie warunków technicznego utrzymania obiektów budowlanych, w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa środowiska.

Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz przepisy techniczno-budowlane, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.), określają warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, oraz to, w jaki sposób powinny być utrzymane. Wskazane przepisy określają w szczególności zasady projektowania, budowy i użytkowania obiektów budowlanych. Użytkowanie budynku wymaga posiadania dokumentacji technicznej, w tym posiadania świadectw energetycznych, prowadzenia książki obiektu budowlanego, poddawania go okresowej kontroli stanu technicznego, wykonywania w nim konserwacji, napraw i remontów. Generalnym nakazem prawa budowlanego jest nakaz zapewnienia utrzymania budynku i jego elementów w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz niedopuszczenie do jego pogorszenia. Intencją ustawodawcy było zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych dla ich użytkowników oraz osób trzecich.

Książka jest adresowana do właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych, w tym także do zarządców instytucjonalnych oraz do inwestorów realizujących zamierzenia budowlane, w tym w obiektach istniejących. Obejmuje omówienie kompleksu zagadnień związanych z przygotowaniem i realizacją zamierzeń budowlanych oraz wynikających z tego obowiązków inwestora i innych uczestników procesu budowlanego, w tym obowiązków związanych z postępowaniem przed organami administracji architektoniczno-budowlanej w związku z zabudową działki i budową, przebudową, rozbudową, nadbudową, zmianą sposobu użytkowania i robotami budowlanymi w obiektach budowlanych. Zagadnienia te przedstawiono w aspekcie prawa i orzecznictwa sądów.

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano również zasady zlecania robót budowlanych w warunkach ogólnych kodeksu cywilnego oraz w warunkach szczególnych – prawa zamówień publicznych, w tym kwestie związane z zawieraniem umów o roboty budowlane oraz ich rozliczaniem w kontekście prawa i orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych.

Ponadto w książce przedstawiono kompleks zagadnień związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych, obowiązków właścicieli i zarządców obiektów budowlanych oraz obowiązków użytkowników, w szczególności budynków mieszkalnych, w aspekcie prawa i orzecznictwa, nie tylko w zakresie przepisów prawa budowlanego oraz przepisów techniczno-budowlanych, ale również przepisów o ochronie przeciwpożarowej.

Wyjaśniono również aspekt niezawodności użytkowanych obiektów budowlanych i ich instalacji i urządzeń, w tym instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej, będący podstawową przesłanką zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania.

Adresatem tych norm nakazu prawa budowlanego i przepisów techniczno-budowlanych jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, w tym osoba prawna, osoba fizyczna, a także podmioty zarządzające z mocy prawa, np. wspólnota mieszkaniowa

(jako osoba ustawowa). Naruszenie tych norm powoduje sankcje przewidziane w przepisach karnych prawa budowlanego. Właścicielowi nieruchomości, a także zarządcy działającemu w jego imieniu niezbędna jest wiedza o: niezawodności budynku i jego elementów, wyrobach budowlanych, warunkach technicznych projektowania, budowy oraz użytkowania budynków, specyfice konserwacji i specyfice napraw bieżących, remontach, ich planowaniu i przygotowaniu do realizacji, a także zasadach organizowania procesu budowlanego, działaniach inwestora przed organami, w tym organem administracji architektoniczno-budowlanej i organem nadzoru budowlanego, warunkach zlecenia robót budowlanych, organizacji nadzoru nad robotami budowlanymi, przedmiarach robót i obmiarach robót, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, zawieraniu umów o roboty budowlane i klauzulach takich umów, odbiorach częściowych i końcowych robót, rozliczaniu robót budowlanych, uruchamianiu wynagrodzenia wykonawcy robót, gwarancji jakości i rękojmi, karach umownych i odsetkach, zabezpieczeniach należytego wykonania umowy o roboty budowlane oraz innych zagadnieniach związanych z obsługą techniczną zarządzanego budynku, finansowaniu robót budowlanych oraz kalkulacjach nakładów na remonty przy użyciu potencjalnych stóp remontowych w powiązaniu z poziomem stosowanych czynszów.

W opracowaniu wyjaśniono zagadnienie, kto odpowiada za utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym: właściciel czy zarządca nieruchomości, co skomentowano na tle prawa i orzecznictwa.

Wszystkie te zagadnienia interesujące z punktu widzenia właściciela budynku, jako zobowiązanego do utrzymania budynku w stanie należytym i jako inwestora organizującego proces budowlany, jak też istotne z punktu widzenia świadczącego usługę – zarządcy nieruchomości, zostały zawarte w niniejszym opracowaniu.

Opracowanie jest swoistym przewodnikiem po wielości zagadnień i różnorodności obowiązków właścicieli i zarządców obiektów w zakresie czynności utrzymania technicznego obiektów budowlanych i ich instalacji oraz urządzeń w celu zapewnienia ich niezawodności, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa środowiska.

Książka stanowi kompletny poradnik omawiający krok po kroku działania i obowiązki inwestora oraz innych uczestników procesu budowlanego przy realizacji różnych zamierzeń budowlanych związanych z zabudową działki, budową, rozbudową, nadbudową, dobudową i innymi robotami budowlanymi, od momentu przygotowania procesu inwestycyjnego aż po moment zakończenia budowy. Omówiono w niej szczegółowo proces projektowania, opracowania projektów budowlanych i innych dokumentacji, ich uzgadniania, w tym m.in. pod względem ochrony przeciwpożarowej, po radykalnej zmianie prawa budowlanego i ustawy o ochronie przeciwpożarowej oraz innych przepisów.

Opracowanie jest całkowitym i obszernym poradnikiem opartym na prawie i orzecznictwie, w którym podano liczne przykłady procedur i studia przypadków powstałych na tle sporów z organami; to przydatne narzędzie dla podmiotów i firm zajmujących się obsługą techniczną obiektów budowlanych oraz obsługą procesów inwestycyjnych. Zawiera ono kompletne omówienie przepisów, w tym prawa budowlanego, przepisów techniczno-budowlanych i innych wykonawczych, przepisów o ochronie przeciwpożarowej, przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o efektywności energetycznej, ustawy o charakterystyce energetycznej, Prawa ochrony środowiska, ustawy F-gazowej, ustawy o dozorze technicznym, Prawa zamówień publicznych oraz Kodeksu cywilnego, wraz z odpowiednio przywołanym orzecznictwem Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych oraz z licznymi komentarzami i przykładami praktycznymi.

Książka *Obowiązki właścicieli obiektów budowlanych oraz inwestorów. Przegląd, konserwacja i roboty budowlane* składa się z 15 rozdziałów opracowanych w taki sposób, by była przydatnym narzędziem w procesie przygotowania i realizacji zamierzeń budowlanych oraz pracy zarządczej i operacyjnej właścicieli nieruchomości i zarządców nieruchomości, w związku z eksploatacją obiektów budowlanych, w szczególności budynków mieszkalnych.

Poradnik jest przydatnym narzędziem w rękach inwestorów, uczestników procesu budowlanego, władających i zarządzających nieruchomościami. Jest kompletnym przewodnikiem dla kadry kierowniczej firm po skomplikowanych procedurach związanych z działaniem inwestora przed organami administracji budowlanej oraz innymi organami, w tym przed komendantem PSP, organem PIS, organem konserwatorskim i innymi – z perspektywy różnych zamierzeń budowlanych oraz w aspekcie uwarunkowań prawnych takiego inwestora, jak osoba prawna, osoba fizyczna, spółdzielnia mieszkaniowa albo wspólnota mieszkaniowa.

Rozdział 1 poświęcony jest tematyce trwałości i zużycia technicznego budynków, granic niezawodności budynków i ich elementów, powstania przyczyn zużycia technicznego i stosowania metodyki ustalania zużycia technicznego.

Rozdział 2 przedstawia tematykę normalizacji w budownictwie w aspekcie norm techniczno-budowlanych, obowiązującej technologii i wymaganej klasy wyrobów budowlanych. Analizuje warunki techniczne projektowania oraz budowy w obiektach nowych i starych (istniejących i użytkowanych), a także kwestie związane z opracowaniem rozwiązań zamiennych i projektów zamiennych w stosunku do obowiązujących norm PN, w tym w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz przystosowania dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3 opisuje warunki utrzymania technicznego obiektów budowlanego według Prawa budowlanego, ustawy o ochronie przeciwpożarowej, Prawa ochrony środowiska

i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w aspekcie obowiązku zapewnienia niezawodności obiektów budowlanych przy uwzględnieniu uwarunkowań różnych władających, ich własności, współwłasności, użytkowania i współużytkowania nieruchomości, a także w warunkach zarządu z mocy prawa, w tym zarządu wspólnot mieszkaniowych oraz zarządu „jak powierzonego” spółdzielni mieszkaniowych.

Rozdział 4 opisuje kompleksowo zasady i metodykę kontroli okresowych stanu technicznego obiektów i ich instalacji i urządzeń, o których mowa w art. 62 pr. bud., tj. kontroli rocznych, pięcioletnich, kontroli obiektów wielkopowierzchniowych, kontroli bezpieczeństwa użytkowania i kontroli *ad hoc* nielegalnych przeróbek i nielegalnych zmian sposobu użytkowania budynków i lokali, z perspektywy obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, obowiązków użytkowników lokali i ich odpowiedzialności, a także działań władczych organów.

Rozdział 5 przedstawia szczegółowo zasady prowadzenia i przechowywania dokumentacji techniczno-budowlanej oraz książki obiektu budowlanego, a także dokumentacji ochrony przeciwpożarowej, dokumentacji obiektu zabytkowego, dokumentacji instalacji i urządzeń technicznych budynku, w tym podlegających ustawie o dozorze technicznym i ustawie F-gazowej.

Rozdział 6 omawia szczegółowo zasady eksploatacji urządzeń technicznych, w tym ciśnieniowych i beciśnieniowych, urządzeń transportu bliskiego, takich jak dźwigi osobowe, towarowe i pomosty ruchome; porusza też problematykę modernizacji „starych” **dźwigów**.

Rozdział 7 zajmuje się problematyką oszczędności energii i izolacyjności cieplnej w budynkach w świetle zmienionych norm techniczno-budowlanych i działań władających budynkami w celu poprawy efektywności energetycznej; omawia też metodologię opracowywania audytów energetycznych i audytów efektywności energetycznej oraz metodologię opracowywania charakterystyki energetycznej budynku.

Rozdział 8 przedstawia szczegółowo warunki użytkowania budynków mieszkalnych i obowiązki władającego oraz każdego użytkownika lokalu, czy to właściciela lokalu, czy to najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego, z perspektywy prawa sąsiedzkiego, Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego, ustawy o własności lokali i innych ustaw – na tle dokonanych studiów różnych przypadków. W rozdziale tym przedstawiono obowiązki władających i użytkowników budynków w razie zaistnienia zagrożenia dla życia, zdrowia, mienia i środowiska, w związku z czym szczegółowo omówiono problematykę sporów w obiektach wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 9 prezentuje kompleks zagadnień związanych z realizacją konserwacji, napraw, remontów i ich specyfiki, podstawy i czasu oraz technologii wykonywania, modernizacji i innych zamierzeń inwestycyjnych, w tym zamierzeń polegających na

renowacji, termomodernizacji i rewitalizacji w starych budynkach i obszarach zdegradowanych. Rozdział poświęcono remontom odtworzeniowym, analizie ich opłacalności, zasadom ustalania zakresu rzeczowego i finansowego planowanych robót, zasadom sporządzania kosztorysów inwestorskich oraz metodyki planowania remontów krok po kroku.

Rozdział 10 opisuje prawne i gospodarcze ograniczenia inwestora, warunki zagospodarowania działki według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów techniczno-budowlanych, zagospodarowanie na inwestycje celu publicznego, dostęp do drogi publicznej, a także, według najnowszych przepisów, warunki sytuowania reklam i podobnych urządzeń (według tzw. ustawy krajobrazowej). Rozdział przedstawia uwarunkowania zagospodarowania obszarów rewitalizacji, a także inwestycje obcych inwestorów wykonywane na obcych działkach według specustaw.

Rozdział 11 omawia szczegółowo obowiązki inwestora i innych uczestników procesu budowlanego związane z tym procesem, w tym dotyczące dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wejściem na teren sąsiedniej nieruchomości, obowiązków inwestora i innych uczestników procesu budowlanego. W rozdziale tym scharakteryzowano zasady ustalania zakresu rzeczowego i finansowego robót budowlanych.

Rozdział 12 poświęcony jest omówieniu kierunków zmian prawa budowlanego, postępowania inwestora przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, w tym w warunkach pozwolenia na budowę, w warunkach zgłoszenia budowy i w robotach nieobjętych tymi obowiązkami oraz w robotach rozbiórkowych. Kwestią szczególną jest opisanie warunków przyłączania się inwestorów do sieci przedsięwzięć przesyłowych. W rozdziale omówiony jest cały proces od chwili rozpoczęcia budowy aż po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 13 przedstawia kwestie uwarunkowań prawnych legalnego odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz odstępstwa zatwierdzonego od projektu budowlanego, a także związane z tym postępowanie organów nadzoru budowlanego, w tym w warunkach samowoli budowlanych w postępowaniu uproszczonym.

Rozdział 14 poświęcony jest zasadom zlecania robót budowlanych, w tym na podstawie Kodeksu cywilnego oraz Prawa zamówień publicznych, od organizacji zamówienia aż po wybór najkorzystniejszej oferty, a także elementom przedmiotowo istotnym oferty wykonawcy, również z perspektywy specustawy o COVID-19 co do nieprzewidzianych okoliczności dla stron umowy o roboty budowlane, wywołanych skutkami pandemii.

Rozdział 15 przedstawia analizę zagadnień związanych z zawieraniem umów o roboty budowlane (także w czasie ograniczeń pandemią), w tym z generalnym wykonawcą, a także sposoby zabezpieczenia interesów inwestora, klauzule umów, działania

i współdziałanie stron umowy, odbiory robót (zanikających, ulegających zakryciu, częściowych, końcowych i ostatecznych, pogwarancyjnych) oraz rozliczanie umów i wynagrodzenia wykonawcy, roszczeń wzajemnych oraz inne zagadnienia.

W książce przytoczono liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów administracyjnych oraz przydatne komentarze i wskazówki. Opracowano ją według stanu prawnego na dzień 1.02.2022 r.

Rozdział 1

O BUDYNKACH, ICH TRWAŁOŚCI I ZUŻYCIU TECHNICZNYM

Budynki, jako obiekty budowlane, podlegają w zakresie projektowania, budowy, utrzymania i rozbioru normom ustawy – Prawo budowlane oraz przepisom wykonawczym, a także przepisom innych ustaw, w tym ustawie z 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 869 ze zm.), ustawie z 21.12.2000 r. o dozorcze technicznym (Dz.U. z 2021 r. poz. 272 ze zm.), ustawie z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ustawie z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.).

Według przepisów Prawa budowlanego obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, z uwagi na przewidywany okres użytkowania, należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 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) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
 - c) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności do szerokopasmowego dostępu do internetu;

- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 9) poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Na etapie eksploatacji obiektu budowlanego konieczne i wymagalne jest spełnienie wymagań określonych w art. 5 ust. 1 pr. bud., w szczególności przez zapewnienie bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa użytkowania.

1.1. Budynki w definicjach i w klasyfikacji obiektów budowlanych

Artykuł 3 pr. bud. definiuje budynek jako obiekt budowlany wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz ma fundamenty i dach. Za budynek nie może być uważany tymczasowy obiekt budowlany niezwiązany trwale z gruntem.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), Dz.U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.), służąca potrzebom statystyki i sprawozdawczości działalności budowlanej, definiuje budynki nieco odmiennie, stanowiąc, że są to „zadaszone obiekty budowlane wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, wykorzystywane dla potrzeb stałych. Przystosowane są do przebywania ludzi, zwierząt lub ochrony przedmiotów”.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych dzieli ogół budynków na budynki mieszkalne i budynki niemieszkalne.

Do budynków mieszkalnych PKOB zalicza:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
- 2) budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe,
- 3) budynki zbiorowego zamieszkania.

Do budynków niemieszkalnych PKOB zalicza:

- 1) hotele i budynki zakwaterowania turystycznego;
- 2) budynki biurowe;
- 3) budynki handlowo-usługowe;
- 4) budynki transportu i łączności;
- 5) budynki przemysłowe i magazynowe;
- 6) ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki o charakterze edukacyjnym, budynki szpitali, zakładów opieki medycznej oraz pozostałe budynki kultury fizycznej;
- 7) pozostałe budynki niemieszkalne.

Na dalszym poziomie klasyfikacji statystycznej klasa budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzieli się na:

- 1) samodzielne budynki (pawilony, wille, domki wypoczynkowe, leśniczówki, domy mieszkalne w gospodarstwach rolnych, rezydencje wiejskie, domy letnie itp.);
- 2) domy bliźniacze lub szeregowy, w których każde mieszkanie ma swoje własne wejście z poziomu gruntu, ale bez budynków gospodarstw rolnych i budynków o dwóch mieszkaniach i ich większej liczbie.

Analogiczna zasada klasyfikacji występuje w klasyfikacji budynków niemieszkalnych. Na przykład klasa budynków hoteli obejmuje: hotele, motele, gospody, pensjonaty i podobne budynki oferujące zakwaterowanie, z restauracjami lub bez. Podobny podział zachowują inne klasyfikacje, jak np. klasyfikacja budynków do celów związanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków.

Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych nie tylko klasyfikuje obiekty budowlane, lecz także je definiuje. Ustawa – Prawo budowlane wyjaśnia pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiąc w art. 3 pkt 2a, że jest to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”.

Szczegółowe definicje terminów: „budynek mieszkalny”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek użyteczności publicznej”, „budynek zamieszkania zbiorowego”, „budynek rekreacji indywidualnej”, „budynek gospodarczy”, odnajdziemy

w przepisach techniczno-budowlanych, tj. rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednakże dokładne definicje terminów „budynek mieszkalny” i „budynek niemieszkalny” zawarte są jedynie w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: „Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem”, a budynki niemieszkalne „to obiekty budowlane wykorzystywane głównie dla potrzeb niemieszkalnych. W przypadku, gdy co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest do celów mieszkalnych, budynek klasyfikowany jest jako budynek mieszkalny”.

Definicje określone w PKOB mają zastosowanie w różnych dziedzinach, w tym w prawie podatkowym, do celów właściwej klasyfikacji usług w podatku od towarów i usług, a w szczególności przy dostawie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, a nawet przy świadczeniu usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.

Klasyfikacja obiektów budowlanych, o której mowa, powinna być konsekwencją stanu przeznaczenia obiektu określonego w pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na użytkowanie lub stanu powstałego w wyniku zmiany sposobu użytkowania, o ile taka nastąpiła na warunkach zgodnych z wskazanym wyżej prawem, co oznacza, że klasyfikowania obiektów do określonych grup lub klas nie można dokonywać w sposób dowolny.

1.2. O trwałości budynku i jego elementów

Budynek jako dzieło budowlane nie jest rzeczą jednorodną, na jego całość składa się wiele elementów, takich jak np.:

- 1) fundamenty,
- 2) ściany podziemia,
- 3) stropy podziemia,
- 4) ściany kondygnacji nadziemnych,
- 5) stropy i schody kondygnacji nadziemnych,
- 6) dach z układem konstrukcji, pokryciem i obróbkami,
- 7) ścianki działowe,
- 8) posadzki i podłóża,
- 9) stolarka okienna i drzwiowa,
- 10) tynki i malatura,
- 11) ślusarka i elementy kowalski,
- 12) inne elementy wewnętrzne,

- 13) elewacja zewnętrzna wraz z innymi elementami,
- 14) instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
- 15) instalacja gazowa,
- 16) instalacja centralnego ogrzewania,
- 17) instalacja elektryczna,
- 18) urządzenia techniczne, np. kotłownia,
- 19) inne instalacje i urządzenia techniczne.

O trwałości budynku decydują jego elementy techniczne, zwłaszcza elementy nośne, które nadają budynkowi cechę długowieczności, czyli długotrwałego użytkowania. Z kolei na trwałość poszczególnych elementów technicznych budynku wpływają użyte do budowy materiały (wyroby budowlane) i ich właściwości oraz cechy. O trwałości elementów budynku decyduje właściwość materiałów oraz zastosowana technologia budowy. Strop żelbetowy monolityczny charakteryzuje się większą trwałością niż strop na belkach drewnianych, fundamenty betonowe mają większą trwałość niż fundamenty ceglane, a budynek murowany z dachem żelbetowym charakteryzuje się większą trwałością niż budynek drewniany.

Znaczenie terminów „trwałość” i „trwały”?

Według źródeł encyklopedycznych trwały to zdatny do użytku przez długi czas, odporny na działanie czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Przymiot trwałości budynku należy rozumieć jako zdolność do użytkowania w długim okresie. Trwałość jest cechą szczególną każdego obiektu budowlanego, świadczy o jego zdolności do zachowania założonych parametrów i wymagań użytkowych w określonym czasie.

Na trwałość budynków wpływa głównie technologia budowy oraz zastosowane rozwiązania konstrukcyjne (ustroje konstrukcji nośnej).

W technologii budowy wymienia się budowę z:

- 1) cegieł (a także bloczków lub pustaków),
- 2) konstrukcji monolitycznych,
- 3) elementów prefabrykowanych (betonowych lub żelbetu),
- 4) drewna i materiałów drewnopochodnych,
- 5) elementów stalowych.

Ważna dla sprawy trwałości obiektu budowlanego konstrukcja nośna, odpowiednio do technologii budowy, może być:

- 1) konstrukcją ścianową (złożoną ze ścian i stropów),
- 2) konstrukcją szkieletową (złożoną ze słupów i płyt lub słupów i belek),
- 3) konstrukcją mieszaną (złożoną ze ścian i szkieletu słupowo-płytowego).

Przykładowe okresy trwałości poszczególnych elementów w budynkach o różnej konstrukcji określił H. Hajdasz (*Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli*, Katowice 1992, s. 24–25). Poniżej znajdują się przykładowe okresy trwałości niektórych elementów budynków o różnych konstrukcjach wymienionych przez autora.

Fundamenty:

- a) ceglane – okres trwałości 70–150 lat,
- b) murowane z kamienia – okres trwałości 120–200 lat,
- c) betonowe i żelbetowe – okres trwałości 200–300 lat.

Ściany:

- a) drewniane i szkieletowe – okres trwałości 25–40 lat,
- b) typu „mur pruski” – okres trwałości 40–60 lat,
- c) ceglane – okres trwałości 130–150 lat,
- d) konstrukcje monolityczne żelbet – okres trwałości 150–200 lat.

Stropy:

- a) ceglane – okres trwałości 100–130 lat,
- b) drewniane belkowe – okres trwałości 45–80 lat.

Schody:

- a) żelbetowe – okres trwałości 120–150 lat,
- b) drewniane – okres trwałości 30–50 lat.

Dachy:

- a) konstrukcji żelbetowej – okres trwałości 120–150 lat,
- b) pokrycie z blachy ocynkowanej – okres trwałości 30–40 lat,
- c) pokrycie dachówką – okres trwałości 20–50 lat.

Ścianki działowe:

- a) drewniane – okres trwałości 40–60 lat,
- b) murowane – okres trwałości 80–100 lat.

Instalacje:

- a) przewody wodno-kanalizacyjne i gazowe – okres trwałości 25–50 lat,
- b) przewody centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody – okres trwałości 20–40 lat,
- c) przewody elektryczne – okres trwałości 30–50 lat.

Atrybut trwałości jest jedną z właściwości wymaganych w normach prawa dotyczących wyrobów budowlanych wykorzystywanych w budowie obiektów budowlanych.

§ Artykuł 10 pr. bud. stanowi, że:

„Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem”.

Cytowany przepis, jak również inne, w tym ustawa z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1213), są konsekwencją transponowanej do prawa polskiego, obecnie uchylonej, dyrektywy Rady 89/106/EWG z 21.12.1988 r. w sprawie zbliżenia ustaw i aktów wykonawczych Państw Członkowskich dotyczących wyrobów budowlanych (Dz.Urz. WE L 40 z 1989 r., s. 12), która w art. 2 nakazywała: „Państwa Członkowskie podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zapewnienia, aby wyroby, określone w art. 1, przeznaczone do stosowania w obiektach, mogły być wprowadzane na rynek tylko wówczas, gdy są użyteczne, to znaczy, że wykazują takie cechy, że obiekty, w których mają być wbudowane, wmontowane, stosowane lub instalowane, mogą, o ile obiekty te są prawidłowo zaprojektowane i wykonywane, spełniać wymagania podstawowe, o których mowa w art. 3, w tych przypadkach, gdy obiekty te są przedmiotem przepisów zawierających takie wymagania. Wymagania podstawowe dla wyrobów budowlanych określono w załączniku nr 1 cytowanej dyrektywy”.

Zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu i używany w budownictwie, gdy jest oznakowany znakiem CE z tytułu zgodności z normą zharmonizowaną lub europejską aprobatą techniczną, lub krajową bądź gdy spełnia inne znaki potwierdzające dopuszczenie wyrobu budowlanego do obrotu (obowiązki w tym zakresie spoczywają na producencie wyrobów budowlanych).

Wyroby budowlane mogą być dopuszczone do stosowania w obiekcie budowlanym, jeśli są wykonane według indywidualnej dokumentacji technicznej, sporządzonej przez projektanta obiektu albo z nim uzgodnionej, dla których producent wydał oświadczenie o zgodności wyrobu budowlanego z tą dokumentacją i przepisami.

Ustawa nakłada na producentów wyrobów budowlanych obowiązek dokonania oceny zgodności i deklarowania zgodności wyprodukowanych wyrobów budowlanych ze specyfikacją techniczną, przez co należy rozumieć polską normę wyrobu budowlanego, która nie ma statusu normy wycofanej, lub aprobatę techniczną. Producent wyrobu budowlanego w tym celu wystawia krajową deklarację zgodności, a tym samym na własną odpowiedzialność oświadcza, że jego wyrób budowlany jest zgodny ze specyfikacją

techniczną. Oceny zgodności dokonuje sam na podstawie zharmonizowanej specyfikacji wyrobu przez zastosowanie odpowiedniego systemu oceny.

Po wystawieniu krajowej oceny technicznej zgodności dla danego wyrobu budowlanego, ale przed wprowadzeniem wyrobu do obrotu, producent umieszcza na wyrobie znak budowlany zgodnie z obowiązującym prawem. Umieszczenie na wyrobie budowlanym znaku budowlanego oznacza, że wyrób budowlany jest zgodny ze specyfikacją techniczną. Do tak oznaczonego wyrobu producent jest obowiązany dołączyć informację nie tylko o swojej firmie, ale głównie o swoim wyrobie, tj.:

- 1) informacje o typie, odmianie, gatunku, klasie wyrobu według specyfikacji technicznej;
- 2) informacje o polskiej normie (PN) wyrobu lub aprobatie technicznej, z którą potwierdzono zgodność wyrobu budowlanego;
- 3) dane o krajowej deklaracji zgodności;
- 4) dane o specyfikacji technicznej;
- 5) ewentualne dane jednostki biorącej udział w certyfikacji wyrobu.

Podobnie odbywa się stwierdzenie zgodności ze zharmonizowaną specyfikacją techniczną wyrobu, przez co należy rozumieć normę zharmonizowaną, europejską oceną techniczną, z tym że w ocenie zgodności wyrobów budowlanych uczestniczą notyfikowane jednostki (jednostki certyfikujące i laboratoria). Po wystawieniu deklaracji zgodności, jednakże przed wprowadzeniem wyrobu budowlanego do obrotu, producent umieszcza na nim oznakowanie CE, wskazujące, że jego wyrób budowlany jest zgodny ze zharmonizowaną specyfikacją techniczną wyrobu oraz że zgodność została potwierdzona przez tzw. ocenę zgodności.

Wyroby budowlane wprowadzane na rynek Unii Europejskiej klasyfikuje się według podziału na dwie grupy, tj. na:

- 1) wyroby budowlane niemające istotnego wpływu na spełnienie wymagań podstawowych, które nie podlegają procedurze europejskich ustaleń technicznych i ocenie zgodności;
- 2) wyroby budowlane mające istotny wpływ na spełnienie wymagań podstawowych, które podlegają ocenie zgodności z europejskimi ustaleniami technicznymi w zakresie europejskiej normy zharmonizowanej, europejskiej aprobaty technicznej lub krajowym ustaleniom technicznym.

Normy wyrobów budowlanych, w tym normy europejskie, aprobaty techniczne i krajowe ustalenia techniczne zawierają informacje o parametrach techniczno-użytkowych wyrobu, w tym o okresie trwałości lub przydatności wyrobów budowlanych.

Zagadnienie trwałości jest jednym z najważniejszych atrybutów elementów konstrukcyjnych, a więc także dla betonu konstrukcyjnego, dla którego obowiązuje obecnie

norma europejska PN-EN 206-1:2003. Według M. Glinickiego, J. Cieśli, K. Fordońskiego na kwestie trwałości betonu konstrukcyjnego w świetle przywołanej normy należy spojrzeć szeroko, ponieważ: „Trwałość definiuje się jako zdolność konstrukcji lub jej części składowej do zachowania odpowiedniej nośności i użyteczności w projektowanym okresie użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, przy przewidzianej konserwacji, bez poważnych nieprzewidzianych napraw. Pojęcie trwałości jest związane z warunkami środowiskowymi – oddziaływaniem konkretnego otoczenia na konstrukcję” (zob. M. Glinicki, J. Cieśla, K. Fordoński, *Zagadnienia trwałości mostów betonowych w normach europejskich*, Instytut Podstawowych Problemów Techniki PAN, www.ippt.gov.pl, dostęp: 31.01.2022 r.).

W tym zakresie wymienia się oddziaływanie na obiekt środowiska przez następujące czynniki:

- 1) agresywne działanie związków chemicznych w atmosferze,
- 2) oddziaływanie promieniowania słonecznego,
- 3) oddziaływanie zmiennej temperatury,
- 4) oddziaływanie opadów atmosferycznych,
- 5) erozyjne oddziaływanie wód,
- 6) niszczące oddziaływanie środków chemicznych
- 7) i inne.

Wymienieni wyżej autorzy, podobnie jak inni, podnoszą kwestię zbyt liberalnego podejścia do ustalania norm dla betonu konstrukcyjnego, który miałby trwałość optymalną – 100-letnią. Powinien on charakteryzować się innymi parametrami, co oznacza, zdaniem autora, że norma europejska PN-EN 206-1:2003 powinna ulec zaostrzeniu.

Informacje zawarte w normach krajowych czy europejskich stanowią zespół formalnych ustaleń technicznych dla produkcji wyrobów budowlanych. Faktycznie jednak o trwałości produkowanych materiałów budowlanych zadecyduje ich producent, z pełną odpowiedzialnością za złą jakość wyprodukowanych wyrobów budowlanych nieodpowiadających normom europejskim czy krajowym. O trwałości budynku jako całości zadecyduje na etapie opracowania projektu projektant, który poniesie odpowiedzialność za skutki nieprawidłowych rozwiązań projektowych. Wreszcie do zmniejszenia trwałości budynku i jego elementów przyczyni się wykonawca robót budowlanych (budowy, przebudowy, remontu), który poniesie odpowiedzialność w przypadku szkód powstałych na skutek użycia niewłaściwych materiałów budowlanych i nieprawidłowej technologii robót.

O kwestii trwałości wyrobów budowlanych można mówić w dwóch aspektach:

- 1) aspekcie formalnym norm dla wyrobów budowlanych;
- 2) aspekcie faktycznym wynikającym z konkretnych, indywidualnych warunków: produkcji wyrobu, projektowania, budowy i utrzymania obiektu budowlanego.

Jednakże biorąc pod uwagę zarówno aspekt formalny, jak i faktyczny, należy stwierdzić, że o trwałości obiektu budowlanego będą zawsze decydować jego elementy konstrukcyjne, a nie jego wyposażenie czy wykończenie. Na powyższe wskazuje kategoryzacja trwałości grup elementów budynków, tj.: grupy elementów wymiennalnych, grupy elementów naprawialnych oraz grupy elementów trwałych niewymagających dodatkowych zabiegów (Z. Ścisławski, *Problemy zagrożenia przed korozją obiektów (budynków) w działalności rzeczoznawcy*, www.itb.pl, archiwum ITB; *Problemy rzeczoznawcy budowlanego*, VII Konferencja Naukowo-Techniczna 2004, www.woiib.org.pl, archiwum ITB, dostęp: 31.01.2022 r.).

Według klasyfikacji dokonanej przez Z. Ścisławskiego o stopniu trwałości budynków decydują głównie elementy „trwałe niewymagające dodatkowych zabiegów, które są równe trwałości budynku (fundamenty, konstrukcje)”. Kolejne elementy to ważne dla życia budynku „elementy naprawialne”, podlegające zabiegom naprawy w celu przedłużenia życia budynku; do tej grupy zalicza się drzwi, okna, konstrukcje z izolacjami itp. „Elementy wymienne” charakteryzują się krótkim okresem użytkowania.

W literaturze przedmiotu klasyfikuje się okresy normatywnej trwałości budynków w zależności od typu konstrukcji, wyróżniając:

- 1) budynki o konstrukcji drewnianej (ze stropami, ścianami i dachem drewnianym);
- 2) budynki o konstrukcji mieszanej (ze stropami i dachem drewnianym, ale ścianami z cegły lub podobnego materiału);
- 3) budynki o konstrukcji masywnej (konstrukcja trwała stropów, ścian, schodów).

Przykładowe okresy trwałości budynków mieszkalnych i niemieskalnych (H. Hajdasz, *Sposoby ustalania zużycia...*) wynoszą:

- 1) budynki mieszkalne:
 - a) o konstrukcji drewnianej – 80–100 lat,
 - b) o konstrukcji mieszanej – 90–120 lat,
 - c) o konstrukcji masywnej – 100–150 lat;
- 2) budynki niemieskalne:
 - a) hale przemysłowe o konstrukcji szkieletowej z dachem żelbetowym – 100–120 lat,
 - b) hale przemysłowe z dachem stalowym – 80–100 lat,
 - c) hale przemysłowe z dachem drewnianym – 50–70 lat.

Podobne okresy trwałości budynków mieszkalnych i niemieskalnych odnajdziemy w nieobowiązującym już zarządzeniu Ministra Finansów z 12.08.1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu (M.P. Nr 24, poz. 184). Przedstawiono je w poniższej tabeli.

Trwałość budynków murowanych i drewnianych według norm zużycia

Lp.	Przeznaczenie budynku	Konstrukcja budynku	
		budynek murowany	budynek drewniany
		trwałość (w latach)	
1.	Dom letniskowy	60	40
2.	Budynek mieszkalny parterowy	100	70
3.	Budynek mieszkalny jednopiętrowy	150	80
4.	Budynek mieszkalny wielopiętrowy	200	100
5.	Szopa, wiata, letnia kuchnia	50	40
6.	Chlewnia, tuczarnia, kurnik	60	40
7.	Obara, stajnia	70	50
8.	Owczarnia, stodoła	70	60
9.	Spichlerz, przechowalnia owoców, magazyn, garaż	100	70

Źródło: zarządzenie Ministra Finansów z 12.08.1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu.

Przedstawiona wyżej tabela ma charakter wyłącznie przykładowy, gdyż upływ czasu, nawet krótkiego, może powodować istotne zmiany w klasie i gatunku wyrobów budowlanych oraz w stosowanych technologiach budowy obiektów budowlanych, a tym samym może spowodować zmiany stosowanych norm i normatywów.

Jak wiemy, na trwałość budynku i jego elementów wpływ wywierają okres jego użytkowania oraz sposób eksploatacji budynku.

Czynniki powodujące uszkodzenia różnych elementów budynków:

- 1) uszkodzenia i zniszczenie materiałów na skutek działania czynników zewnętrznych;
- 2) erozja powierzchniowa na skutek działania pyłów i związków chemicznych znajdujących się w atmosferze;
- 3) wilgoć;
- 4) przyczyny technologiczne;
- 5) opady atmosferyczne;
- 6) woda gruntowa;
- 7) zawilgocenie spowodowane uszkodzeniami;
- 8) podsiąkanie wody;
- 9) zawilgocenie spowodowane wadliwym wykonawstwem;
- 10) zawilgocenie spowodowane złą eksploatacją;
- 11) zawilgocenie spowodowane złą izolacyjnością termiczną przegrod zewnętrznych;
- 12) ruch gruntu i osiadanie budynku;
- 13) klęski żywiołowe;

- 14) szkody górnicze wywołane ruchami wód gruntowych;
- 15) przemarzanie gruntu;
- 16) podmywanie fundamentów;
- 17) wadliwe wykonawstwo robót ziemnych wokół budynku;
- 18) błędy w wykonawstwie i projektowaniu;
- 19) oddziaływanie wstrząsów i drgań na budynek, w tym przez:
 - a) ruch kołowy ciężkich pojazdów,
 - b) maszyny zainstalowane w budynku lub jego pobliżu;
- 20) uszkodzenia spowodowane skurczem materiału, w tym występujące w elementach betonowych, żelbetowych i murowych;
- 21) uszkodzenia pod wpływem temperatury, w tym odkształcenia termiczne dachu;
- 22) drobne spękania na ścianach i tynkach zewnętrznych.

1.3. Metody ustalania zużycia technicznego budynku

Trwałość zarówno budynku, jak i innego obiektu budowlanego jest funkcją czasu, gdyż to upływ czasu, niezależnie od innych czynników, zadecyduje o stopniowym zużyciu technicznym budynku i jego elementów.

W miarę upływu czasu dochodzi do zniszczenia poszczególnych elementów budynku, do ich degradacji, tym samym następuje utrata wartości użytkowej budynku, rozumianej jako jego zdolność do zaspokajania potrzeb: im gorszy stan obiektu, tym niższa jego wartość użytkowa.

Proces zniszczenia budynku, jego elementów, wbudowanych materiałów budowlanych rozpoczyna się zaraz po wybudowaniu, może być powolny, gdy na budynek nie oddziałują dodatkowe czynniki degradujące, ale może być też przyspieszony – w warunkach intensywnego oddziaływania czynników wewnętrznych i zewnętrznych.

Wymienia się cztery grupy czynników zewnętrznych oddziałujących niszcząco na budynek:

- 1) czynniki pochodzące z podłoża,
- 2) czynniki pochodzące z atmosfery,
- 3) czynniki pochodzenia naturalnego,
- 4) czynniki wynikające z działalności człowieka.

Do czynników wewnętrznych oddziałujących niszcząco na budynek zalicza się czynniki będące konsekwencją pracy projektanta oraz czynniki spowodowane budową lub sposobem użytkowania obiektu budowlanego. Dla przykładu czynnikami wewnętrznymi oddziałującymi niszcząco będą nieprawidłowe rozwiązania projektowe, których skutki wpłyną na degradację budynku. Innym przykładem

czynników wewnętrznych oddziałujących degradująco na obiekt może być nieprawidłowo wykonana przebudowa jego części, której skutki wpłyną na utratę stabilności całego budynku.

Zużycie techniczne jest miarą następującej w czasie utraty wartości użytkowej i odnosi się do warunków normalnego użytkowania. Najczęściej zużycie techniczne obiektu budowlanego przedstawia się liniowo, wprost proporcjonalnie do upływu czasu; w takim przypadku zużycie techniczne przedstawia się procentowo (wiek obiektu w stosunku do czasu normatywnego życia obiektu budowlanego).

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że zużycie techniczne budynku jest jednym z rodzajów zużycia ekonomicznego. Z kolei na zużycie społeczne składa się zużycie moralne następujące w wyniku wzrostu wymagań użytkowych, wyższej stopy życiowej lub zmiany stylu życia, a także zużycie funkcjonalne związane ze zmianą funkcji.

Zużycie funkcjonalne budynku jest wywoływane postępowaniem technologicznym w sposobie życia użytkowników obiektów budowlanych. Jego przejawem jest brak popytu użytkowników na budynki o przestarzałych technologiach, niewyposażonych w media techniczne, gdy obiekt użytkowany nie jest tak nowoczesny jak inne podobne obiekty. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do nieruchomości podobnych.

Zużycie środowiskowe budynku wywołuje zmiana w zagospodarowaniu przestrzeni lub inne uwarunkowania przestrzeni otaczającej nieruchomość. Zużycie środowiskowe może wynikać z:

- 1) dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp.;
- 2) prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości;
- 3) szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Podział zużycia budynku na **zużycie techniczne i zużycie społeczne** ma kapitalne znaczenie dla zrozumienia ich związku z remontami i inwestycjami. Zużycie techniczne ma bezpośredni związek z obowiązkami właściciela obiektów budowlanych nieruchomości w zakresie utrzymania stanu technicznego i zapewnienia temu obiektowi bezpieczeństwa użytkowania, a w konsekwencji wiąże się z konserwacjami, naprawami i remontami. Zużycie społeczne (moralne i funkcjonalne) jest dla właściciela nieruchomości sygnałem do podjęcia decyzji inwestycyjnych.

Zużycie techniczne obejmuje:

- 1) zużycie normalne, związane z upływem czasu i wpływem czynników zewnętrznych (atmosferycznych);
- 2) zużycie przyspieszone, występujące w razie braku należytej konserwacji i remontów;
- 3) zużycie nagłe, występujące w warunkach losowych.

Właściciel nieruchomości nie powinien dopuścić do powstania zużycia przyspieszonego, powinien zdawać sobie sprawę z ryzyka zużycia nagłego. Przewidując sytuację kryzysową, powinien koncentrować się na prawidłowym utrzymaniu stanu technicznego obiektu i podejmować bieżące decyzje związane z utrzymaniem stanu technicznego obiektu, przeciwdziałając w ten sposób zużyciu naturalnemu.

Co to jest zużycie normalne (naturalne)?

Żeby ocenić stopień zużycia technicznego danego obiektu w danym czasie, należy odnieść go do wielkości normalnej (naturalnej) trwałości zawartej w tabelach (oszacowanej na podstawie badań i pomiarów).

W literaturze przedmiotu przyjmuje się w uproszczeniu bezpośredni związek czasu z postępowaniem zużycia technicznego budynku (zależność liniowa). Według zasady liniowej im dłużej budynek jest eksploatowany, tym wyższy jest jego stopień zużycia technicznego. W taki sposób przedstawia to tabela zamieszczona w nieobowiązującym już zarządzeniu z 12.08.1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu. Tabela miała praktyczne zastosowanie przy ubezpieczeniach budynków i mienia w gospodarstwach rolnych. Niemniej jednak podstawę jej opracowania stanowiła wiedza o trwałości normatywnej budynków i związku zużycia technicznego z czasem.

Związek stopnia zużycia technicznego budynku z czasem eksploatacji

Wiek budynku w latach	Trwałość budynku w latach							
	40	50	60	70	80	100	150	200
	Stopień zużycia budynku w procentach							
5	7	5	4	4	3	3	2	2
10	16	12	10	8	7	5	4	3
15	26	19	16	13	11	9	5	4
20	37	28	22	18	16	12	8	5
25	51	37	29	24	20	16	10	7
30	66	48	37	31	26	20	12	9
35	82	59	46	37	31	24	14	10
40	100	72	56	45	37	28	17	12
45		85	66	53	44	33	19	14

50		100	76	61	51	37	22	16
55			88	70	58	43	25	17
60			100	80	66	48	28	19
65				89	74	54	31	21
70				100	82	59	34	24
75					91	66	37	26
80					100	72	41	28
85						79	44	30
90						85	48	33
95						93	52	35
100						100	56	37
105							59	40
110							64	43
115							68	45
120							72	48
125							76	51
130							81	54
135							85	56
140							90	59
145							95	62
150							100	66
155								69
160								72
165								75
170								79
175								82
180								85
185								89
190								93
195								96
200								100

Źródło: zarządzenie Ministra Finansów z 12.08.1985 r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu.

Oceny stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku dokonuje się dwiema podstawowymi metodami pomiaru:

- 1) metodą nieniszczącą, do której zalicza się takie metody nieinwazyjne, jak:
 - a) metoda oględzin, badania i przeglądu technicznego poszczególnych elementów, przeprowadzana przeważnie przy użyciu przymiaru, taśmy i aparatu z zoomem,
 - b) metoda badania danego elementu ultradźwiękami, stosowana w szczególności do oceny wytrzymałości betonu,
 - c) metoda badania sklerometrycznego do oceny sprężystości betonu, żelbetu, cegły przy użyciu sklerometru,

- d) metoda badań elektromagnetycznych stosowana do lokalizacji i identyfikacji zbrojenia w żelbecie i stalowo-ceramicznych elementach konstrukcyjnych, stosowana w szczególności w badaniu nośności balkonów, loggii, belek żelbetowych, przy użyciu femetru,
 - e) metoda badań dielektrycznych stosowana do oceny wilgotności w przypowierzchniowych warstwach betonu i muru ceglanego, posadzek oraz tynków przy użyciu wilgotnościomierzy,
 - f) metoda oceny stopnia karbonatyzacji w przypowierzchniowej warstwie betonu, polegająca na badaniu chemicznym stężenia wodorotlenku wapnia w betonie;
- 2) metodą niszczącą, polegającą na wycinaniu próbek z badanego elementu budynku, np. z cegły, betonu itp.

1.4. Metody oceny stopnia zużycia budynku

Z kolei do oceny stopnia zużycia technicznego całego budynku, a nie jego poszczególnych elementów, stosowane są:

- 1) metoda czasowa, w tym:
 - a) metoda liniowa, tzw. metoda proporcjonalności,
 - b) metoda nieliniowa Rossa,
 - c) metoda nieliniowa Eytelweina,
 - d) metoda nieliniowa Romsterfena;
- 2) metoda wizualna, w tym:
 - a) metoda średniej ważonej,
 - b) metoda sztucznych sieci neuronowych prof. Z. Waszczyszyna z Politechniki Krakowskiej,
 - c) metoda uwzględniająca czynniki losowe prof. A. Wodyńskiego z Akademii Górniczo-Hutniczej oraz inne metody,
 - d) metoda szacowania zużycia technicznego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Metody czasowe

W literaturze przedmiotu wymienia się trzy najczęściej stosowane metody czasowe oceny stopnia zużycia technicznego budynków, tj. metodę liniową, oraz dwie metody nieliniowe.

Metoda liniowa zużycia technicznego (proporcjonalności) wskazuje na liniową zależność pomiędzy wiekiem w określonym roku badania a przewidywanym okresem trwałości budynku.

Wzór jest stosowany w przypadkach braku remontów lub napraw wykonywanych sporadycznie.

Zależność wprost proporcjonalna pomiędzy tymi wielkościami wyrażana jest wzorem:

$$S_z = (t : T) \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

- S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),
- t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),
- T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Metoda nieliniowa Eytelweina wyraża nieliniową zależność pomiędzy podniesionym do kwadratu przewidywanym a dotychczasowym okresem eksploatacji. Wzór stosowany w przypadkach budynków remontowanych i starannie utrzymywanych:

$$S_z = (t^2 : T^2) \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

- S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),
- t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),
- T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Metoda nieliniowa Rossa wyraża zależność pomiędzy przewidywanym a dotychczasowym okresem eksploatacji budynku według wzoru:

$$S_z = [t \times (t + T) : T^2] \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

- S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),
- t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),
- T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Wzór stosowany w wypadku prawidłowej eksploatacji i gospodarki remontowej.

Metoda Romsterfena dla budynków utrzymywanych ponadprzeciętnie:

$$S_z = [t \times (2t + T) : 3 T^2] \times 100 \text{ (w \%)}$$

Legenda wzoru:

- S_z – stopień zużycia technicznego budynku (w %),
- t – wiek budynku (dotychczasowy okres eksploatacji),
- T – założony (przewidywany) całkowity okres trwałości budynku w latach.

Wzór stosowany w wypadku prawidłowej eksploatacji i gospodarki remontowej.

Istnieją również inne metody, nie tak popularne, jak metody czasowe, które jednak poza bardziej skomplikowanym zapisem wzoru nie wprowadzają nowych dodatkowych parametrów (zob. w tej sprawie J. Dębowski, *Problematyka określania stopnia zużycia technicznego budynków wielkopłytowych*, „Czasopismo Techniczne” 2007/9). Metody te opierają się na dwóch podstawowych parametrach: dotychczasowym wieku budynku oraz zakładanym okresie trwałości budynków podobnych w sensie statystycznym, przeciętnym, co oznacza, że mogą jedynie służyć do wstępnego oszacowania zużycia obiektu budowlanego, natomiast nie powinny służyć, tak jak również inne metody czasowe, do podejmowania decyzji gospodarczych czy majątkowych przez właściciela nieruchomości.

Podstawową wadę metod czasowych ustalania zużycia technicznego budynku stanowi ich odniesienie do wielkości przeciętnej trwałości budynków (T), podobnych do budynku badanego, a nie odniesienie do trwałości tego konkretnie badanego. Tym samym według znawców przedmiotu metody takie opatrzone są dużym błędem szacunku obliczeń.

Metody wizualne

Metody wizualne zaliczane są do najbardziej dokładnych sposobów oceny stopnia zużycia technicznego. Metoda wizualna średniej ważonej oparta jest na dwóch ważnych ustaleniach:

- 1) ustaleniu kosztu odtworzenia budynku i udziału każdego z elementów budynku w takim koszcie odtworzenia;
- 2) przeglądzie wszystkich elementów budynku i ustaleniu zużycia technicznego każdego z nich oddzielnie.

Na ich podstawie oblicza się zużycie techniczne budynku oparte na wyliczeniu średniej ważonej (udział każdego z elementów stanowi dla obliczeń wagę) według wzoru:

$$S_z = \sum_{i=1}^n (U_i \times S_{ei}) : 100$$

Legenda wzoru:

- S_z – średnioważony stopień zużycia technicznego budynku,
- U_i – udział kosztu odtworzenia i -tego elementu w koszcie odtworzenia budynku,
- S_{ei} – stopień zużycia technicznego i -tego elementu w %,
- n – liczba elementów.

Szczególnym przypadkiem metody wizualnej średniej ważonej jest jej zastosowanie do oceny zużycia technicznego w budynkach wielkopłytowych, która zazwyczaj wiąże się z koniecznością przeprowadzenia dodatkowych badań i analiz.

Metoda wizualna prof. A. Wodyńskiego ma zastosowanie w wypadku badania szkód losowych na terenach eksploatacji górniczej, natomiast metoda sieci neuronowych prof. Waszczyszyna jest stosowana w badaniu stopnia zużycia technicznego dla charakterystycznych grup budynków mieszkalnych.

J. Rusek w swojej rozprawie doktorskiej *Modelowanie stopnia zużycia technicznego budynków na terenach górniczych z wykorzystaniem wybranych metod sztucznej inteligencji*, Kraków 2010 (www.winnt.bg.agh.edu.pl, dostęp: 31.01.2022 r.), przedstawił propozycję, aby „wyznaczenie stopnia zużycia technicznego sprowadzić do wielowymiarowych relacji wiążących przyczyny, zamiast oddzielnie inwentaryzowane skutki dla poszczególnych elementów składowych danego budynku. Wyłonienie takich relacji jest równoznaczne z koniecznością budowy modelu przebiegu zużycia technicznego w wielowymiarowej dziedzinie potencjalnych przyczyn wywołujących przyspieszenie bądź opóźnienie procesu zużycia”.

Metoda wizualna rzeczoznawcy majątkowego służy do oszacowania wartości odtworzeniowej nieruchomości oraz dla nieruchomości szczególnego przeznaczenia, kiedy to koszt odtworzenia budynku zmniejsza się o jego zużycie. Oceny zużycia technicznego dokonuje jednak osoba posiadająca właściwe uprawnienia budowlane. W metodzie tej łączy się ustalenie zużycia technicznego z obliczeniem zużycia funkcjonalnego wtedy, gdy szacowany obiekt jest również zużyty funkcjonalnie (nie jest nowoczesny jak inne podobne obiekty). Stopień zużycia funkcjonalnego i-tego elementu wyraża się stosunkiem nakładów finansowych umożliwiających doprowadzenie i-tego elementu do stanu właściwego, w pełni funkcjonalnego, do kosztu budowy nowego i-tego elementu.

Zużycie funkcjonalne oblicza się analogicznie, tj. wykorzystując wzór na obliczenie średniej ważonej. W efekcie metoda rzeczoznawcy majątkowego scali ustalenie zużycia technicznego ze zużyciem funkcjonalnym. Metoda ta może być pomocna dla właścicieli lub zarządców w ich imieniu działających w procesie podejmowania decyzji o losach obiektu budowlanego, czy należy go remontować, czy też przebudować lub zlikwidować.

Szczegółowe zasady ustalania zużycia technicznego budynku w metodzie rzeczoznawcy majątkowego określają postanowienia standardów zawodowych „Zasady ustalania zużycia”, według których „ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów”.

Metoda średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku oraz szczegółowa metoda wizualna są stosowane w trakcie opracowywania planów zarządzania nieruchomościami przez kandydatów na zarządców nieruchomości odbywających praktyki zawodowe i ubiegających się o nadanie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości,

a także przez zarządców nieruchomości na potrzeby wyboru wariantu strategii dla zarządzanej nieruchomości, tj. strategii umiarkowanego, zachowawczego zarządzania czy też strategii rozwoju związanego z inwestycjami w nieruchomość, które powinno być poprzedzone dokładnym badaniem stanu rzeczy, w tym ustaleniem stanu technicznego budynku.

Spśród wymienionych wyżej metod najczęstsze zastosowanie w praktyce gospodarczej mają metody wizualne związane z przeglądami poszczególnych elementów budynku, czasem połączone z dokładnymi badaniami i analizami stanu niektórych elementów istotnych dla jego zużycia. Metoda wizualna przeglądu wszystkich elementów budynku jest stosowana w trakcie kontroli okresowej budynków i ich elementów przez osoby uprawnione i ma na celu ustalenie nie tylko stanu obiektu jako całości, ale przede wszystkim ustalenie, w jakim stanie technicznym jest dany element. Przegląd techniczny przeprowadzony tą metodą pozwoli właścicielowi nieruchomości albo zarządcy działającemu w jego imieniu na ustalenie zakresu degradacji (zniszczenia) danego elementu, np. okładzin zewnętrznych ścian, w celu podjęcia decyzji o konserwacji, naprawie lub remoncie, a nawet o likwidacji obiektu budowlanego, gdy wynik przeglądu technicznego zostanie połączony z analizą opłacalności przeprowadzenia remontu odtworzeniowego.

Podobnym celom służy opracowanie opinii technicznej, ekspertyzy lub orzeczenia o stanie technicznym budynku lub wybranych do badania jego elementów. Opracowania takie zazwyczaj wiążą się ze szczegółowymi badaniami i przeliczeniami, np. stanu nośności, wytrzymałości, wilgotności, i w związku z tym można je wykonywać różnymi metodami specjalistycznymi, oraz używając sprzętu specjalistycznego, w tym również metodami niszczącymi, o czym pisano na wstępie. Do przeprowadzenia badań, o których mowa, są uprawnione osoby legitymujące się określonymi uprawnieniami, w szczególności osoby z uprawnieniami w zakresie samodzielnych funkcji technicznych.

Celem szczególnym ustalenia zużycia technicznego budynku jest precyzyjne ustalenie stopnia zużycia technicznego obiektu uszkodzonego w sprawach roszczeniowych o pokrycie szkód z odpowiedzialności cywilnej sprawcy szkody. W tym celu firmy ubezpieczeniowe posługują się instrukcjami wewnętrznymi dotyczącymi zasad ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli, w których co do zasady przywołuje się te same metody obliczania zużycia technicznego obiektów budowlanych, jak również ich poszczególnych elementów, z zaleceniem ich stosowania przez likwidatorów szkód.

Do celów zagregowanej analizy gospodarowania mieniem zarządca gminny, zarządzający dużym zasobem nieruchomości mieszkalnych, będzie stosował metodę czasową liniową lub nieliniową, a w razie potrzeby uzyskania bardziej precyzyjnych ustaleń stanu konkretnego obiektu budowlanego zastosuje metodę wizualną przeglądu technicznego sprawności elementów budynku i całego budynku.

Ustalanie stopnia zużycia technicznego w praktyce

Opracowanie tabeli średnioważonego stopnia zużycia technicznego poprzedza kilka działań:

- 1) zapoznanie się z dokumentacją techniczną budynku i przeprowadzenie przeglądu szczegółowego stanu sprawności jego elementów;
- 2) stosowanie, w zależności od potrzeb, kamery, aparatu z zoomem w celu dokładnego określenia stanu zniszczeń lub uszkodzeń elementów budynku, w tym np. elewacji, ozdób architektonicznych, kominów, gzymsów itp.;
- 3) określenie stanu każdego elementu i określenie jego zużycia w procentach (zużycie należy odnosić do stanu zakładanego czasu trwałości danego elementu);
- 4) ustalenie na podstawie posiadanej dokumentacji budynku kosztu jego budowy (lub odtworzenia) oraz wyliczenie udziału kosztowego każdego (i-tego) elementu w koszcie budowy (odtworzenia) budynku;
- 5) pomnożenie według stosowanego wzoru ustalonego stopnia zużycia technicznego każdego elementu przez udział kosztowy każdego i-tego elementu;
- 6) podsumowanie zużycia technicznego budynku (według średniej ważonej) oraz ocena otrzymanego wyniku.

Metoda wizualna ustalenia stopnia zużycia technicznego znajduje zastosowanie w praktyce obliczania zużycia technicznego wyposażenia lokali mieszkalnych w związku z art. 6c i 6e ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172). Według art. 6c u.o.p.l.: „Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu”.

Przywołane przepisy zobowiązują wynajmującego do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu i określenia w nim stanu instalacji oraz urządzeń, w szczególności ustalenia stopnia zużycia elementów wyposażenia technicznego: trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego.

Wykonując nakaz wskazanego wyżej przepisu, właściciel albo zarządca działający w jego imieniu jest zobowiązany do określenia stopnia zużycia wymienionych urządzeń wyposażenia lokalu w protokole zdawczo-odbiorczym w chwili:

- 1) wynajęcia lokalu,
- 2) opróżnienia lokalu.

Określony stan zużycia technicznego wyposażenia technicznego lokalu w chwili wynajęcia lokalu, a następnie stan ustalony w momencie opróżnienia stanowią podstawę

do rozrachunków finansowych pomiędzy stronami stosunku najmu, m.in. z tytułu obowiązku zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia.

Jednak żeby ustalić konkretnie (w procentach) stopień zużycia technicznego danego elementu, należy też mieć wiedzę o przewidywanym przez producenta okresie trwałości (przydatności) danego wyrobu budowlanego. Określenie stanu zużycia elementu wyposażenia w zestawieniu z informacją o jego normatywnej trwałości pozwoli oceniającemu na zobiektywizowanie obliczonego stopnia zużycia technicznego.

W tym miejscu trzeba jednak wyjaśnić, że podstawę do ustaleń zużycia powinna stanowić ocena osoby uprawnionej do samodzielnych funkcji technicznych, a nie upływ czasu i zakładany przez producenta wyrobu okres trwałości, w szczególności dlatego, że faktyczny proces zużycia danego elementu może przebiegać szybciej, niż mogłoby to wynikać z linearnej, wprost proporcjonalnej zależności pomiędzy upływem czasu dotychczasowej eksploatacji urządzenia (wyposażenia) a okresem jego trwałości.

Na przykład w sytuacji zniszczenia nowego bojlera gazowego, które powstało na skutek niedozwolonych prawem przeróbek, zużycie tego bojlera należy ocenić niezależnie od krótkiego okresu eksploatacji urządzenia.

W praktyce zarządców gminnych nieruchomości albo innych zarządców instytucjonalnych stosowane są tabele okresów trwałości urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu, ustalane jako okresy średniej amortyzacji takich urządzeń, jak wanna, bojler itp. Normatywy okresów używalności, czyli tzw. tabele amortyzacyjne, są pomocne w celu ustalania stopnia zużycia technicznego w rozrachunkach wynajmującego z lokatorami.

Pamiętajmy jednak, że ustalenia zawarte w protokole, o którym mowa, służą wyłącznie do celów cywilnych rozrachunków z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, natomiast zupełnie inną kwestią jest metodyka planowania długookresowego zużycia technicznego, ustalona na podstawie przewidywanych stóp zużycia technicznego.



„Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Unormowanie to oznacza, że protokół w formie pisemnej jest elementem czynności prawnej określającym ewentualne przyszłe obowiązki wynajmującego i najemcy. Przemawia o tym m.in. zdanie drugie wskazanego przepisu, wskazując na funkcję protokołu jako dowodu w ewentualnym postępowaniu cywilnym. Ma on bowiem funkcję dowodową i zabezpiecza interesy stron umowy o najem lokalu. Do czynności związanych ze sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego nie stosuje się przepisów postępowania administracyjnego. Taka czynność ma wyłącznie charakter cywilnoprawny. Ewentualne niezgodności protokołu ze stanem faktycznym lokalu, kwestie jego zmiany, ważności mogą być rozstrzygane w postępowaniu cywilnym” – por. postanowienie WSA w Warszawie z 21.04.2021 r., VII SAB/Wa 2/21, LEX nr 3169170.

Tabele, o których mowa, jak też przedstawione wyżej różne metody ustalania zużycia technicznego, nie mają żadnego związku z amortyzacją budynku jako środka trwałego, ujętego w ewidencji środka trwałego podatnika prowadzącego działalność gospodarczą.

W tym miejscu może jednak powstać pytanie, dlaczego do ustalenia zużycia technicznego nie można stosować rocznych stawek amortyzacji podatkowej, które wynoszą dla budynków niemieszkalnych 2,5%, określonych w przepisach prawa podatkowego.

Wyjaśnijmy, że amortyzacja środków trwałych jest kategorią ekonomiczną i podatkową, a ponadto:

- 1) środek trwały (budynek) ujmowany jest w ewidencji środków trwałych podatnika;
- 2) nakłady poniesione przez podatnika na zakup środka trwałego (budynku) amortyzują się w rytm amortyzacji rocznej tego środka trwałego;
- 3) odpisy amortyzacji rocznej stanowią dla podatnika koszt uzyskania przychodu.

Z tego względu, pomimo że amortyzacja może być oparta na kryterium czasu użytkowania środka trwałego lub na kryterium intensywności użytkowania środka trwałego, zasady amortyzacji podatkowej nie mają zastosowania do celów, o których mowa w niniejszym rozdziale.

Kolejnym przykładem praktycznego zastosowania ustalania stopnia zużycia technicznego są kontrole okresowe stanu technicznego elementów budynku, o których mowa w art. 62 ust. 1–4a pr. bud. Przepisami § 4 ust. 4 r.w.t.b.m. ustalono, że protokoły kontroli okresowych elementów budynku powinny zawierać również „rozmiary zużycia technicznego” każdego z kontrolowanych elementów budynku, co oznacza konieczność wyznaczenia stopnia zużycia przy użyciu wyżej opisanej metodyki. Wielkość rozmiaru zużycia technicznego i rozmiaru szkód jest podstawą do zbilansowania potrzeb remontowych budynku albo do podjęcia decyzji o jego rozbiórce.

Rozdział 2

NORMALIZACJA W BUDOWNICTWIE

2.1. niezawodność obiektu budowlanego

O niezawodności obiektu budowlanego należy myśleć już na etapie projektowania obiektu budowlanego. **Niezawodny** to według *Słownika języka polskiego PWN*, red. E. Sobol, Warszawa 1996, s. 520, „taki, na którego można zawsze liczyć, nie sprawiający zawodu”; niezawodność zaś to według P. Adamczewskiego, *Słownik informatyczny*, Warszawa 2005, „średni czas bezawaryjnej pracy danego elementu”, co w kontekście niezawodności obiektu budowlanego oznacza, że pracuje on poprawnie (spełnia wszystkie określone funkcje i czynności) przez wymagany, normatywny czas, w określonych warunkach eksploatacji, tj. z uwzględnieniem różnych czynników ograniczających. Linearnie niezawodność obiektu budowlanego określić można w uproszczeniu jako prawdopodobieństwo niewystąpienia w określonym czasie uszkodzenia obiektu lub jego elementu. Niezawodność obiektu budowlanego jest zatem związana z czasem granicznym życia obiektu budowlanego (jego elementów) możliwym do oszacowania, obliczenia na etapie projektowania. Podstawą niezawodności każdego obiektu budowlanego jest niezawodność konstrukcyjna.



J. Kwiatek w opracowaniu *Ocena niezawodności budynków na terenach wstrząsów górniczych*, „Górnictwo i Geologia” 2010/2, stwierdza, że „za obiektywną miarę niezawodności uważa się prawdopodobieństwo zawodności”, obliczane metodami ekonometrycznymi. Metody ekonometryczne oceny niezawodności budynku mieszkalnego opisał J. Tymiński w opracowaniu *Cykl życia a wartość rynkowa obiektu mieszkaniowego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego” 2011/639, wskazując m.in. tzw. grupy niezawodnościowe, mające wpływ na długość cyklu życia budynku. Najważniejsza „grupa niezawodnościowa” obejmuje układ konstrukcyjny budynku, dotyczy takich elementów, jak: ściany nośne, podciągi i ramy szkieletu oraz płyty stropowe, mury, fundamenty i inne.



Według A. Biegusa: „Niezawodność konstrukcji – zdolność do bezawaryjnego funkcjonowania w przewidzianym, tzw. projektowanym okresie użytkowania

– jest zasadniczym kryterium jakości i głównym (normatywnym) postulatem formułowanym w odniesieniu do konstrukcji. Projektowy okres użytkowania to przyjęty w projekcie przedział czasu, w którym konstrukcja ma być użytkowana zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem i przewidzianym sposobem jej utrzymania, bez potrzeby napraw. Zgodnie z normą PN-EN 1990 [PN-EN 1990: 2004 Eurokod: Podstawy projektowania konstrukcji – E.Ś.] jest on przyjmowany stosownie do rodzaju obiektu budowlanego wedle pięciu kategorii (1–5), poczynając od konstrukcji tymczasowych (kategoria do 10 lat), a kończąc na budynkach monumentalnych (kategoria do 100 lat). W przypadkach zwykłych, powszechnie stosowanych konstrukcji budowlanych zalecany projektowany okres użytkowania wynosi 50 lat” (A. Biegus, *Podstawy projektowania konstrukcji według PN-EN 1990*, Poznań 2010, www.woiib.org.pl, dostęp: 31.01.2022 r.).

Norma projektowania PN-EN 1990:2004 instruuje, jak należy projektować, wybierając różne poziomy niezawodności konstrukcji, które wynikają z określonych stanów granicznych oraz możliwych skutków (zagrożeń lub uszkodzeń). Przewiduje ona możliwość różnicowania niezawodności obiektów budowlanych według trzech klas niezawodności; z kolei tym klasom niezawodności odpowiadają trzy klasy konsekwencji. Powyższe stanowi uwarunkowania dla przyjęcia na etapie projektowania odpowiedniego poziomu dla nadzoru nad projektowaniem oraz nadzoru inspekcyjnego nad wykonawstwem. Specjaliści zgodnie uznają, że jest to norma wiodąca.

W związku z charakterem tej normy projektowania konstrukcji, jak również w związku z innymi normami dotyczącymi planowanego okresu użytkowania, W. Starosolski uważa, że normy te mają istotne znaczenie dla całego okresu eksploatacji i w tym zakresie wymienia normy dotyczące planowanego okresu użytkowania oraz te mówiące o właściwościach użytkowych projektowanego przedsięwzięcia. W szczególności wskazuje normę PN-ISO 9699:2003, której warunki stanowią świetny przewodnik zarówno dla inwestorów, jak i projektantów oraz wykonawców (W. Starosolski, *Niezawodność obiektu budowlanego (w świetle pakietu norm PN-ISO)*, Prz. Bud. 2008/1). Chodzi o znaczenie i przydatność sporządzanej na etapie wstępnym projektu tzw. **karty przedsięwzięcia**, która jest roboczym dokumentem wyszczególniającym występujące w danym przedsięwzięciu potrzeby i cele, środki zamawiającego i użytkownika, uwarunkowania powstania przedsięwzięcia i inne odpowiednie wymagania projektowe.

Niezawodność obiektu budowlanego związana jest nieodłącznie ze stosowaniem do jego budowy norm zapewniających bezpieczeństwo użytkowania, co wymaga odpowiedniej normalizacji na etapie projektowania, budowy, a także normalizacji dotyczącej prawidłowego i bezpiecznego użytkowania. Na etapie projektowania dochodzi do dopasowania projektowanego obiektu budowlanego do przewidywanego w projekcie okresu planowanej eksploatacji, przy uwzględnieniu niezawodności projektowanych

materiałów i urządzeń o określonych właściwościach użytkowych, a także przy uwzględnieniu jakości wykonania robót oraz warunków jego utrzymania.

W systematyce norm stosowanych w budownictwie można wyróżnić trzy grupy:

- 1) normy stosowane w produkcji wyrobów budowlanych,
- 2) normy stosowane w projektowaniu,
- 3) normy techniczne związane z wykonawstwem i odbiorem inwestycji.

Normalizacja każdej z tych grup ma kapitalne znaczenie zarówno dla niezawodności obiektu budowlanego, budynku lub budowli, jak i całości o wartości użytkowej.

2.2. Normy projektowania w budownictwie

Podstawowym celem normalizacji w budownictwie jest zapewnienie bezpieczeństwa dla ludzi, ich mienia i dla środowiska, na każdym etapie realizacji zamierzeń budowlanych, tj. na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania. Na straży przestrzegania norm przez podmioty zobowiązane, w tym przez inwestorów i innych uczestników procesu budowlanego, oraz przez zobowiązanych z mocy prawa właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, stoją:

- 1) działania kontrolne organów, w tym organu administracji architektoniczno-budowlanej, organu nadzoru budowlanego, komendanta Państwowej Straży Pożarnej, organu wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska i innych organów administracyjnych;
- 2) rygory i sankcje przewidziane w ustawach, w tym w Prawie budowlanym, ustawie o wyrobach budowlanych, ustawie o ochronie przeciwpożarowej, Prawie ochrony środowiska;
- 3) środki karne wobec osób winnych naruszeń przewidziane w przepisach Kodeksu wykroczeń oraz w Kodeksie karnym.

Podstawę prawną polskiej normalizacji stanowi ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483), która obowiązuje od 1.01.2003 r. Ustawa zharmonizowała polski system normalizacji z systemem UE. Kwestie normalizacji regulowała w Unii Europejskiej oraz w polskim systemie prawnym do czasu utraty mocy dyrektywa 98/34/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 22.06.1998 r. ustanawiająca procedurę udzielania informacji w dziedzinie norm i przepisów technicznych oraz zasad dotyczących usług społeczeństwa informacyjnego (Dz.Urz. WE L 204, s. 37, ze zm.).



W obowiązującej poprzednio dyrektywie 89/106/EWG stwierdzono, że:

„Państwa Członkowskie ponoszą odpowiedzialność za zapewnienie, aby obiekty budowlane naziemne i podziemne na ich terytorium były projektowane i wykonane

w sposób, który nie zagraża bezpieczeństwu ludzi, zwierząt domowych i mienia, uwzględniając przy tym, w interesie dobra ogólnego, inne zasadnicze wymogi”.

W konsekwencji harmonizacji prawa normalizacyjnego doszło do zmiany statusu norm polskich, które nie są już normami prawnymi ustanawianymi w drodze ustaw, lecz normami zatwierdzanymi na podstawie art. 5 ust. 2 u.n. przez Polski Komitet Normalizacyjny. Nie oznacza to jednak, że można projektować i budować niezgodnie z normami, lecz że wybór normy do danego projektu pozostawia się odpowiedzialnemu z mocy prawa projektantowi. Warto przypomnieć o tych zagadnieniach, jak również o innych szczegółowych zagadnieniach normalizacji właścicielowi nieruchomości.

Postanowienia dyrektywy wdrożyła do prawa polskiego ustawa – Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w których aspekt bezpieczeństwa obiektów budowlanych i ich bezpiecznego użytkowania postawiony jest na pierwszym miejscu. W normach projektowania wymagania ustawy – Prawo budowlane obejmują bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe oraz higienę, zdrowie i środowisko, a także zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania.

§ Paragraf 204 ust. 1, 2, 4 r.w.t.b.u. stanowi:

- „1. Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.
2. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia. (...)
4. Warunki bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w ust. 1, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji”.

Wprowadzane kolejne zmiany do ważnych przepisów techniczno-budowlanych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, mają na celu zwiększenie stanu bezpieczeństwa budynków, w tym zwłaszcza bezpieczeństwa użytkowania.

Normy projektowania w budownictwie to normatywne wymagania obejmujące bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe oraz higienę, zdrowie i środowisko. Normy te określono ogólnie w art. 5 i n. pr. bud. oraz w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Przepisy tego rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie, nadbudowie, odbudowie, dobudowie 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. Normalizacja ta określa warunki sytuowania obiektu na działce, a zatem warunki jej zagospodarowania, np. poprzez ustalenia warunków dla dojścia i dojazdów do działki z drogi publicznej ustalając normę:

„Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m”.

W załączniku nr 1 do cytowanego rozporządzenia zawarto „Wykaz polskich norm powołanych w rozporządzeniu”, gdzie przytoczono m.in. normy:

- PN-EN 62305-1:2011, Ochrona odgromowa – Część 1: Zasady ogólne;
- PN-B-02151-02:1987, Akustyka budowlana – Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 2: Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach;
- PN-HD 60364-4-41:2009, Instalacje elektryczne niskiego napięcia – Część 4-41: Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa – Ochrona przed porażeniem elektrycznym;
- PN-IEC 60364-4-442:1999, Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych – Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa – Ochrona przed przepięciami – Ochrona instalacji niskiego napięcia przed przejściowymi przepięciami i uszkodzeniami przy doziemieniach w sieciach wysokiego napięcia;
- PN-EN 12056-1:2002, Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków;
- PN-B-02413:1991, Ogrzewnictwo i ciepłownictwo – Zabezpieczenie instalacji ogrzewań wodnych systemu otwartego – Wymagania;
- PN-EN 12831:2006, Instalacje ogrzewcze w budynkach – Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego;
- PN-B-10425:1989, Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły – Wymagania techniczne i badania przy odbiorze;
- PN-B-03421:1978, Wentylacja i klimatyzacja – Parametry obliczeniowe powietrza wewnętrznego w pomieszczeniach przeznaczonych do stałego przebywania ludzi;
- PN-EN 1775:2009, Dostawa gazu – Przewody gazowe dla budynków – Maksymalne ciśnienie robocze równe 5 bar lub mniejsze – Zalecenia funkcjonalne (w zakresie pkt 4.2);
- PN-E-08501:1988, Urządzenia elektryczne – Tablice i znaki bezpieczeństwa;
- PN-IEC 60364-4-45:1999, Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych – Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa – Ochrona przed obniżeniem napięcia;
- PN-IEC 60364-7-714:2003, Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych – Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji – Instalacje oświetlenia zewnętrznego;
- PN-EN 62305-1:2011, Ochrona odgromowa – Część 1: Zasady ogólne;

- PN-EN 81-58:2005, Przepisy bezpieczeństwa dotyczące budowy i instalowania dźwigów – Badania i próby – Część 58: Próba odporności ogniowej drzwi przystankowych;
- PN-B-02855:1988, Ochrona przeciwpożarowa budynków – Metoda badania wydzielania toksycznych produktów rozkładu i spalania materiałów;
- PN-N-01256-02:1992, Znaki bezpieczeństwa – Ewakuacja;
- PN-N-01256-5:1998, Znaki bezpieczeństwa – Zasady umieszczania znaków bezpieczeństwa na drogach ewakuacyjnych i drogach pożarowych;
- PN-EN ISO 140-4:2000, Akustyka – Pomiar izolacyjności akustycznej w budynkach i izolacyjności akustycznej elementów budowlanych – Pomiary terenowe izolacyjności od dźwięków powietrznych między pomieszczeniami;
- PN-EN ISO 10211, Mostki cieplne w budynkach – Strumienie ciepła i temperatury powierzchni – Obliczenia szczegółowe;
- PN-EN 13501-1+A1, Klasyfikacja ogniowa wyrobów budowlanych i elementów budynków – Część 1: Klasyfikacja na podstawie wyników badań reakcji na ogień.

W załączniku nr 2 do cytowanego rozporządzenia określono wymagania co do projektowania izolacyjności cieplnej i innych związanych z oszczędnością energii; z kolei w załączniku nr 3 co do norm palności wyrobów budowlanych ustalono, że „Stosowanym w rozporządzeniu określeniom: niepalny, niezapalny, trudno zapalny, łatwo zapalny, niekapiący, samogasnący, intensywnie dymiący (z wyłączeniem posadzek – w tym wykładzin podłogowych) odpowiadają klasy reakcji na ogień, zgodnie z Polską Normą PN-EN 13501-1 «Klasyfikacja ogniowa wyrobów budowlanych i elementów budynków – Część 1: klasyfikacja na podstawie badań reakcji na ogień», zwaną dalej «Polską Normą PN-EN 13501-1», podane w kolumnie 2 tabeli 1”.

Projektant, inwestor i inni uczestnicy procesu budowlanego są związani tymi normami, chyba że na etapie projektowania zamierzenia budowlanego wybrane zostanie rozwiązanie zamienne, inne niż określono w normach. Jednak także w takim wypadku będą obowiązywać procedury określone w przepisach art. 9, 36a i 36b pr. bud. albo też przepisy § 2 ust. 2 r.w.t.b.u. mówiące o tym, że wymagania normowe „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”.



Obowiązki w zakresie projektowania określa art. 20 i n. pr. bud., ustalając, że do podstawowych obowiązków projektanta należy „opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej”.

Projekt budowlany dla danego zamierzenia budowlanego powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w określonych pozwoleniach lub decyzjach, o ile są one wymagane. Z mocy prawa, zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami osób o ograniczonej mobilności w związku z ustawą z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.). Zakres i treść projektu budowlanego musi uwzględniać warunki ochrony przeciwpożarowej, uzgodnione z organem, odpowiednio z komendantem PSP.

Zmiany w procesie projektowania zamierzeń budowlanych

W nowych przepisach prawa budowlanego wprowadzonych ustawą z 13.02.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 471 ze zm.) doszło do modyfikacji zasad projektowania związanego z procesem budowlanym i samym projektem budowlanym, ponieważ po wejściu w życie ustawy projekt budowlany składa się z dwóch części, tj.:

- 1) pierwszej części projektowej, którą zatwierdza organ (projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany) oraz
- 2) drugiej części projektowej (projekt techniczny), która nie jest przedkładana organowi administracji architektoniczno-budowlanej do zatwierdzenia.

Jest to zupełne novum i rewolucyjne rozwiązanie w procesie projektowania budowy, zarówno z punktu widzenia inwestora, innych uczestników procesu budowlanego, jak i praktyki postępowania organów, w tym organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Zmianom tym towarzyszyło rozszerzenie obowiązków projektanta o „wzajemne skoordynowanie techniczne opracowań projektowych (...) w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego, oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Projektant jest zobowiązany do sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności”.

Ustawa nowelizująca z 13.02.2020 r. wprowadziła jednocześnie zmiany do ustawy o ochronie przeciwpożarowej, w tym warunków uzgadniania projektów budowlanych pod względem rozwiązań ochrony przeciwpożarowej. Uzgodnień dokonuje się

z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, z tym że ostatni głos w tej sprawie należy do komendanta wojewódzkiego PSP, ponieważ może on „do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie” dokonane wcześniej uzgodnienie projektu budowlanego unieważnić w drodze postanowienia.

- §** Według zmienionego art. 34 ust. 3 pr. bud. projekt budowlany zawiera:
- „1) **projekt zagospodarowania działki lub terenu** sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:
- a) określenie granic działki lub terenu,
 - b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
 - c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
 - e) informację o obszarze oddziaływania obiektu;
- 2) **projekt architektoniczno-budowlany** obejmujący:
- a) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - b) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
 - c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
 - d) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
 - e) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
 - f) charakterystykę ekologiczną,
 - g) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 pr. bud.,
 - i) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - j) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9, jeżeli zostało wydane;
- 3) **projekt techniczny** obejmujący:
- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,

- b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków,
 - c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
 - d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
 - e) inne opracowania projektowe;
- 4) **w zależności od potrzeb** – w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej – oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 5) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 pr. bud.”

Przy czym, przepisów art. 34 ust. 3 pkt 2 i 3 pr. bud. nie stosuje się do projektu budowlanego budowy lub przebudowy urządzeń budowlanych oraz podziemnych sieci uzbrojenia terenu, gdy całość problematyki może być przedstawiona w projekcie zagospodarowania działki lub terenu.

W ustawie nowelizującej wprowadzono obowiązkowy wymóg zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki i projektem architektoniczno-budowlanym, pomimo tego, że projekt ten nie jest przekazywany do organu administracji architektoniczno-budowlanej ani nie jest przez niego zatwierdzany – por. art. 34 ust. 3c pr. bud.: „Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym”.

Inne zasady obowiązują dla projektów zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego, ponieważ z mocy prawa:

- 1) oba projekty podlegają przekazaniu do organu wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub ze zgłoszeniem budowy;
- 2) do projektów składanych do organu należy dołączyć:
 - a) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
 - b) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 pr. bud.;
- 3) podlegają one zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę (lub ośtempłowaniu, gdy chodzi o zgłoszenie budowy).

Powstaje pytanie, co było celem ustawodawcy i dlaczego dokonał on podziału w procesie projektowania na poszczególne części projektu rządzące się innymi wymaganiami, oraz komu te zmiany miały służyć – inwestorowi czy też organom administracji architektoniczno-budowlanej?

Po analizie zmienionych przepisów art. 34, jak i art. 35 pr. bud. dochodzimy do wniosku, że zmiany prawa w procesie projektowania służą przede wszystkim organom administracji architektoniczno-budowlanej, a nie inwestorom czy innym

uczestnikom procesu budowlanego, ponieważ – jak widzimy – po nowelizacji przedmiotem sprawdzenia przez ten organ administracyjny będzie tylko projekt zagospodarowania oraz projekt architektoniczno-budowlany, a nie projekt techniczny. Tym samym, organ ten nie będzie brał odpowiedzialności za sprawdzenie prawidłowości projektu technicznego, niemniej musi on być zgodny zarówno z projektem zagospodarowania działki, jak i z projektem architektoniczno-budowlanym.

Projekt techniczny, który nie jest składany wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub przy zgłoszeniu budowy, zawiera opis konstrukcji i obliczenia, opis charakterystyki energetycznej, także ewentualnie opisy wyników badań geotechnicznych warunków posadowienia lub innych opracowań. Zmiany w tej części prawa budowlanego wywołały konieczność nowelizacji dotychczasowego rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, pomimo przepisów przejściowych ustawy nowelizującej pozwalającej na projektowanie „po staremu” w okresie przejściowym 12 miesięcy od dnia 19.09.2020 r.

Nowelizacja ustawy w tej części spotkała się z ostrą krytyką środowiska, zarówno ze strony inwestorów, jak i środowiska inżynierów, w tym Krajowej Izby Inżynierów Budownictwa, jak czytaliśmy w tym czasie w licznych komentarzach, w których wskazano głównie na niebezpieczne dla uczestników procesu budowlanego zagrożenia. Przy okazji komentuje się stan obecny, w którym „dochodzi do narzucania nadmiernych wymogów formalnych w procedurze zatwierdzania projektu, co wyraźnie wydłuża postępowanie o pozwolenie na budowę”.

Według nowego art. 34 ust. 3d pr. bud. do projektu zagospodarowania, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego musi być załączone „oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej”, co może wskazywać na to, że już na tym etapie powinien być opracowany i przedłożony inwestorowi projekt techniczny, chociaż nie będzie on zatwierdzany przez organ.

Moment opracowania projektu technicznego jest ważny, ponieważ nawet gdyby projektant opracował go później i tak musi być on zgodny z częściami projektu zatwierdzonymi przez organ. Zgodność tę z mocy prawa bada organ nadzoru budowlanego w związku z przepisami art. 54 pr. bud. – dopiero na etapie przystąpienia inwestora do użytkowania.

Na powyższe (w tym czasie) zwrócili uwagę przedstawiciele Polskiego Stowarzyszenia Menedżerów Budownictwa, stwierdzając, że „zastępując złożenie przed rozpoczęciem robót budowlanych pełnego projektu budowlanego jedynie zagospodarowaniem działki lub terenu, zredukowanym projektem architektoniczno-budowlanym oraz oświadczeniem w kwestii projektu technicznego, pozbawiamy się bardzo ważnego punktu odniesienia, co zdecydowanie utrudni dochodzenie swoich praw przez uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego”.

W szczególności podnoszono kwestie trudności przy opracowywaniu tzw. gotowych projektów budowlanych, zwłaszcza z punktu widzenia inwestora, gdy kupi gotowy projekt, natomiast budowę rozpocznie dopiero za rok. Z tego względu olbrzymiego znaczenia nabierają umowy inwestora o prace projektowe i zawarte w nich klauzule co do projektu technicznego.

Według komentarzy Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa: „Na początku planowania inwestycji dokumentacja będzie chudsza, ale na koniec grubsza. Na zakończenie budowy i tak będzie trzeba pokazać wszystkie części projektu, w których wiele informacji będzie się powtarzało”. W stanowisku przesłanym do Senatu Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa podkreśla zaś, że w efekcie dojdzie do ryzykownej kontroli następczej (chodzi o kontrolę organów nadzoru budowlanego). Ponadto takie rozwiązanie spowoduje, że będzie możliwe wywieranie presji na kierownikach budów, by rozpoczęli budowę nawet z wątpliwej jakości projektem technicznym. Por. w tej sprawie artykuł *Zmiany w prawie budowlanym mogą utrudnić budowę domu*, opublikowany 4.02.2020 r. w prawo.pl.



Zgodność wszystkich części projektu budowlanego obowiązuje w całym okresie działania inwestora i realizacji zamierzenia budowlanego, ponieważ wszystkie części projektu stanowią jego całość, a zatem muszą być ze sobą zgodne.



Na powyższe zwrócił uwagę A. Kosicki, stwierdzając: „Zgodnie z art. 34 ust. 3c p.bud., dodanym przez art. 1 pkt 15 lit. d noweli z 13.02.2020 r., zmieniającej komentowaną ustawę z dnia 19.09.2020 r., projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu, a także projektem architektoniczno-budowlanym. Według ustawodawcy zgodność ta powinna być zachowana podczas całego procesu realizacji inwestycji, począwszy od momentu sporządzenia projektu technicznego i rozpoczęcia budowy. Wymóg ten jest oczywisty, jeśli mamy na uwadze wyżej opisane zmiany dotyczące projektu budowlanego, ponieważ nowo zdefiniowany projekt architektoniczno-budowlany (w określonych przypadkach wraz z projektem zagospodarowania działki lub terenu) jest tą częścią projektu budowlanego, która podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Logiczne jest więc, że rozwiązania opracowane w projekcie technicznym muszą być z nimi zgodne. Należy zaznaczyć, że projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny stanowią całość – projekt budowlany, zgodnie z którym realizowane są roboty budowlane” (A. Kosicki [w:] *Prawo budowlane. Komentarz*, red. M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz, Warszawa 2021, komentarz do art. 34).

Czym projektodawca uzasadnił te dyskusyjne zmiany dotyczące procesu projektowania? Według jego uzasadnienia:

- 1) „projekt techniczny nie będzie zatwierdzany i przedkładany do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Dzięki takiemu rozwiązaniu wydawanie

decyzji pozwolenia na budowę czy też przyjęcia zgłoszenia wraz z projektem będzie przebiegało sprawniej i szybciej”;

- 2) „już obecne przepisy Prawa budowlanego wskazują, które elementy projektu budowlanego są weryfikowane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, wobec czego zbędne jest przedkładanie tych części projektu, które nie są przez organ sprawdzane”;
- 3) „pracownicy administracji architektoniczno-budowlanej nie są uczestnikami procesu budowlanego ani **nie mają obowiązku posiadać uprawnień budowlanych**. W związku z powyższym ocena rozwiązań technicznych zastosowanych w projekcie budowlanym jest poza kompetencją organu administracji architektoniczno-budowlanej. Rola organu ogranicza się do sprawdzenia kwestii wymienionych w art. 35 ust. 1”;
- 4) „powstanie nowe rozporządzenie określające sposób sporządzania projektu budowlanego, mające na względzie konieczność zapewnienia czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym oraz stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego”.

Omówione wyżej zmiany w procesie projektowania należałoby skomentować następująco:

- 1) jest wątpliwe, czy zmiany te służą celom głównym normalizacji w budownictwie,
- 2) jest dyskusyjne, czy dzięki tym zmianom w procesie projektowania w budownictwie nastąpi poprawa sytuacji;
- 3) jest niemożliwe, by w obecnym stanie prawnym organy administracji architektoniczno-budowlanej mogły nie sprawdzać niektórych elementów projektu, ponieważ byłoby to niezgodne z art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. c pr. bud., który stanowi, że do ich podstawowych obowiązków należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z normami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 4) jest dyskusyjne uzasadnienie zmiany ustawy co do braku kwalifikacji osób zatrudnionych w organie (a tak uzasadniono projekt ustawy), żeby organy zatrudniające osoby bez uprawnień decydowały o losie inwestycji, a w szczególności o tym, czy będzie wydane pozwolenie na budowę czy nie, czy będzie przyjęte zgłoszenie budowy na zasadach milczącego akceptu czy nie, czy będzie zatwierdzony projekt budowlany czy nie.

Do dnia 18.09.2020 r. kwestie zasad szczegółowych projektowania określał przepis wykonawczy do Prawa budowlanego, tj. rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1935 ze zm.). Od dnia 19.09.2020 r. – w związku z zasadniczymi zmianami w procesie projektowania w budownictwie – obowiązuje nowe rozporządzenie, tj. rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. poz. 1609 ze zm.).

Ważne przepisy przejściowe

Nowe rozporządzenie w sprawie zasad projektowania wprowadzono pomimo ustawy nowelizującej z 13.02.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 471 ze zm.). Ustalono nią przepisy przejściowe:

Po pierwsze, do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezaoczonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym (art. 25 ustawy).

Po drugie, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy może dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym (art. 26 ustawy).

Po trzecie, do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 25 i 26,
 - 2) dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia
- przepisy ustaw zmienianych w art. 1–4, art. 6 oraz art. 8–24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Jeżeli wspomniany projekt budowlany wymaga uzgodnienia na podstawie przepisów ustaw zmienianych w art. 2 oraz w art. 3, uzgodnień tych należy dokonać na podstawie przepisów tych ustaw w brzmieniu dotychczasowym (art. 27 ustawy).

Po tych zmianach ustawy zakres projektu budowlanego musi obowiązkowo uwzględniać stopień skomplikowania robót budowlanych, specyfikę i charakter obiektu budowlanego, warunki ochrony przeciwpożarowej, o których mowa w przepisach odrębnych, oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu budowlanego – niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami ze względu na przepisy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Część opisowa **projektu zagospodarowania działki lub terenu** musi zawierać:

- 1) określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia;
- 2) określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacji o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbioru;

- 3) projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:
 - a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi,
 - b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - c) układ komunikacyjny,
 - d) sposób dostępu do drogi publicznej,
 - e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 4) zestawienie:
 - a) powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,
 - b) powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) powierzchni innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;
- 5) informacje i dane:
 - a) o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane,
 - b) czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską,
 - c) określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego,
 - d) o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 6) dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi;
- 7) inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;
- 8) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Na uwagę zasługuje to, że „informacja o obszarze oddziaływania”, która przed zmianą ustawy była odrębnym elementem w procesie projektowania, stała się po tych zmianach częścią integralną projektu zagospodarowania działki.

Z kolei część opisowa **projektu architektoniczno-budowlanego** musi zawierać:

- 1) rodzaj i kategorię obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego;
- 2) zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego;
- 3) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 pr. bud., lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących;
- 4) charakterystyczne parametry obiektu budowlanego, w szczególności:
 - a) kubaturę,
 - b) zestawienie powierzchni, przy czym:
 - powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy,
 - powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,
 - przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,
 - przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
 - c) wysokość, długość, szerokość, średnicę,
 - d) liczbę kondygnacji,
 - e) inne dane niż wskazane w lit. a–d niezbędne do stwierdzenia zgodności użytkowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej;
- 5) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego;
- 6) w przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych;

- 7) w przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych;
- 8) opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 9) parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:
 - a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych,
 - b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,
 - c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
 - d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,
 - e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne– uwzględniając, że przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 10) w przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 u.o.z.e., oraz pompy ciepła, określając:
 - a) oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - b) dostępne nośniki energii,
 - c) wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:
 - systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego albo
 - systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego,
 - d) obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię,
 - e) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię;

- 11) w stosunku do budynku – analizę technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 r.w.t.b.u.;
- 12) informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem;
- 13) dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.

Część opisowa takiego projektu architektoniczno-budowlanego powinna zawierać informację o zgodzie na odstępstwo w myśl art. 9 pr. bud. lub o zgodzie udzielonej w postanowieniu komendanta PSP zgodnie z art. 6a ust. 2 u.o.p., jeżeli zostało wydane.

Część opisowa **projektu technicznego** musi obejmować co najmniej:

- 1) rozwiązania konstrukcyjne obiektu budowlanego, zastosowane schematy konstrukcyjne (statyczne), założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji, w tym dotyczące obciążeń, oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, a dla konstrukcji nowych, niesprawdzonych w krajowej praktyce – wyniki ewentualnych badań doświadczalnych, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe podstawowych elementów konstrukcji obiektu, w zależności od potrzeb – informację o konieczności wykonania pomiarów geodezyjnych przemieszczeń i odkształceń, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu budowlanego dołącza się ekspertyzę techniczną obiektu;
- 2) w zależności od potrzeb – geotechniczne warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego, w formie dokumentacji badań podłoża gruntowego i projektu geotechnicznego, oraz sposób zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej;
- 3) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską;
- 4) rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych;
- 5) podstawowe parametry technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi – w przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego obiektu budowlanego usługowego lub produkcyjnego;
- 6) rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne, nawiązujące do warunków terenu, występujące wzdłuż trasy obiektu budowlanego, oraz rozwiązania techniczno-budowlane w miejscach charakterystycznych lub o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania obiektu albo istotne ze względów bezpieczeństwa, z uwzględnieniem wymaganych stref ochronnych – w przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego obiektu budowlanego liniowego;
- 7) rozwiązania niezbędnych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych:
 - a) ogrzewczych,

- b) chłodniczych,
 - c) klimatyzacji
 - wyposażonych w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, w tym urządzenia z indywidualnym sterowaniem pomieszczeniowym (w szczególności termostatyczny zawór grzejnikowy, termostat pokojowy, termostat klimakonwektora wentylatorowego, pojedynczy termostat) lub komunikacją z systemem nadrzędnym oraz z funkcją sterowania zależną od zapotrzebowania,
 - d) wentylacji grawitacyjnej, grawitacyjnej wspomaganej i mechanicznej,
 - e) wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - f) gazowych,
 - g) elektroenergetycznych,
 - h) telekomunikacyjnych,
 - i) piorunochronnych,
 - j) ochrony przeciwpożarowej;
- 8) sposób powiązania instalacji i urządzeń budowlanych obiektu budowlanego, o których mowa w pkt 7, z sieciami zewnętrznymi wraz z punktami pomiarowymi, założeniami przyjętymi do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, z doбором rodzaju i wielkości urządzeń, przy czym należy przedstawić:
- a) dla instalacji ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych lub chłodniczych – założone parametry klimatu wewnętrznego na podstawie przepisów techniczno-budowlanych oraz przepisów dotyczących racjonalizacji użytkowania energii,
 - b) dobór i zwymiarowanie parametrów technicznych podstawowych urządzeń ogrzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i chłodniczych oraz określenie wartości mocy cieplnej i chłodniczej oraz mocy elektrycznej związanej z tymi urządzeniami;
- 9) rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych, w tym przemysłowych i ich zespołów tworzących całość techniczno-użytkową, decydującą o podstawowym przeznaczeniu obiektu budowlanego, w tym charakterystykę i odnośne parametry instalacji i urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z tym obiektem;
- 10) dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu;
- 11) charakterystykę energetyczną budynku.

 Szczególne warunki w procesie projektowania wystąpią w sytuacji opracowania projektu odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy obiektu budowlanego albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, ponieważ w tej sprawie wiązać będą nie tylko przepisy prawa budowlanego,

normy techniczno-budowlane, ale także cytowane wyżej rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, ponieważ w takich wypadkach „przepisy rozporządzenia stosuje się odpowiednio w zakresie projektowanych w obiekcie budowlanym zmian”.

Należy też pamiętać o innych wymaganiach co do projektowania budowy, w tym wynikających z samych przepisów techniczno-budowlanych, np. § 206 r.w.t.b.u., ponieważ rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego. W takim wypadku część rysunkową projektu odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego należy sporządzić w sposób:

- 1) wyróżniający graficznie stan istniejący;
- 2) uwzględniający elementy projektowane oraz te elementy istniejące, które mają wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe lub na które przyjęte rozwiązania oddziałują.

§ Na uwagę zasługują także inne obowiązki dotyczące obiektu wybudowanego i pomiaru powierzchni użytkowej budynku i lokali, co wynika bezpośrednio z przepisów art. 57 ust. 1a pr. bud., który stanowi:

„W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1”.

§ O powyższym obowiązku stanowi również § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. poz. 1609), ustalając, że „Powierzchnie budynku określa się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b”.

Etap realizacji przedsięwzięć budowlanych (budowy, przebudowy, remontów i innych zamierzeń) charakteryzuje się wykonaniem robót budowlanych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, a ten powinien być wykonany zgodnie z wiedzą techniczną i wymaganiami Prawa budowlanego oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt architektoniczno-budowlany należy sporządzić z zachowaniem przepisów art. 34 pr. bud., uwzględniając w szczególności cechy danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres

oddziaływania na otoczenie oraz złożoność rozwiązań technicznych, a także rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego.

Duże znaczenie ma kwestia prawidłowego przygotowania projektów architektoniczno-budowlanych oraz prawidłowego wykonawstwa robót budowlanych, jak wskazuje się w literaturze przedmiotu oraz w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych, ponieważ intencją ustawodawcy i tej normalizacji w zakresie projektowania w budownictwie było zapewnienie bezpieczeństwa ludzi, mienia i środowiska.

Np. **Studium przypadku** na podstawie wyroku WSA w Gdańsku z 5.05.2021 r., II SA/Gd 868/20, LEX nr 3175434, co do zasad projektowania według przepisów nowego rozporządzenia w sprawie projektowania i w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Sąd przyznał rację skarżącej spółce, uzasadniając to następująco:

„Wybór przez inwestora trybu realizacji przyłączy (elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych) na podstawie art. 29a Prawa budowlanego dokonuje się bez ingerencji organów architektoniczno-budowlanych (zob. wyrok NSA z 11.10.2017 r., sygn. akt II OSK 2920/16, <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Tym samym, przyłącze wodociągowe nie musi być objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę obiektu głównego i może zostać wykonane odrębnie na podstawie zgłoszenia, co też, jak wynika z pisma z 3.02.2020 r., skarżąca Spółka zamierzała właśnie zrobić. W piśmie tym wskazano bowiem, że projekt przyłącza wodociągowego zostanie objęty oddzielną procedurą, a czego orzekające w sprawie organy nie uwzględniły.

Ponadto, powołany przez Wojewodę § 11 ust. 2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego nie obowiązuje od 18 września 2020 r. Mimo to, zgodnie z obowiązującym od dnia 19 września 2020 r. § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609) część rysunkowa projektu zagospodarowania działki lub terenu określa układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych – w przypadku objęcia ich zakresem projektu. Jednakże, w sytuacji, gdy inwestor zamierza projekt przyłącza wodociągowego objąć oddzielną procedurą, nie ma obowiązku spełniania wymogu tego przepisu w projekcie dotyczącym obiektu głównego. Jak bowiem jasno wskazuje przepis § 15 ust. 2 pkt 11 rozporządzenia, układ sieci wodociągowej powinien być zawarty w części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu tylko w sytuacji objęcia go zakresem projektu, co w niniejszej sprawie nie zostało wyjaśnione.

Z kolei, jak słusznie zauważył skarżący, organ I instancji nie miał podstaw do stwierdzenia, że przedłożony przez skarżącą Spółkę projekt budowlany jest niekompletny z uwagi na to, że inwestor nie dostarczył zapewnienia dostawy wody od gestora sieci, a także nie przedstawił w projekcie budowlanym innego sposobu zaopatrzenia w wodę”.

Normy dla wyrobów budowlanych to normatywne wymagania określone ustawą o wyrobach budowlanych.

Normy techniczne wykonawstwa i odbioru robót określane są przez ustawę – Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane.

Natomiast **normy ogólne należytej staranności** odnajdziemy w art. 355 k.c., który zobowiązuje podmioty do realizacji zobowiązań (w tym wykonawców robót budowlanych) z należyłą starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru (zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej). Warunki techniczne wykonawstwa i odbioru robót budowlanych odnajdziemy w dokumentacji projektowej i powykonawczej danego przedsięwzięcia budowlanego.

Podstawę prawną polskiej normalizacji stanowi ustawa z 12.09.2002 r. o normalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1483), która obowiązuje od 1.01.2003 r. Ustawa zharmonizowała polski system normalizacji z systemem UE. Kwestie normalizacji regulowała w Unii Europejskiej oraz w polskim systemie prawnym do czasu utraty mocy dyrektywa 98/34/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 22.06.1998 r. ustanawiająca procedurę udzielania informacji w zakresie norm i przepisów technicznych (Dz.Urz. WE L 204, s. 37, ze zm.).



W obowiązującej poprzednio dyrektywie 89/106/EWG stwierdzono, że:

„Państwa Członkowskie ponoszą odpowiedzialność za zapewnienie, aby obiekty budowlane naziemne i podziemne na ich terytorium były projektowane i wykonane w sposób, który nie zagraża bezpieczeństwu ludzi, zwierząt domowych i mienia, uwzględniając przy tym, w interesie dobra ogólnego, inne zasadnicze wymogi”.

W konsekwencji harmonizacji prawa normalizacyjnego doszło do zmiany statusu norm polskich, które nie są już normami prawnymi ustanawianymi w drodze ustaw, lecz normami zatwierdzanymi na podstawie art. 5 ust. 2 u.n. przez Polski Komitet Normalizacyjny. Nie oznacza to jednak, że można projektować i budować niezgodnie z normami, lecz że wybór normy do danego projektu pozostawia się odpowiedzialnemu z mocy prawa projektantowi. Warto przypomnieć o tych zagadnieniach, jak również o innych szczegółowych zagadnieniach normalizacji właścicielowi nieruchomości.

W normach projektowania wymagania ustawy – Prawo budowlane obejmują bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe oraz higienę, zdrowie i środowisko, a także zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania.

Postanowienia dyrektywy wdrożyła do prawa polskiego ustawa – Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze zawarte w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w których aspekt bezpieczeństwa obiektów budowlanych i ich bezpiecznego użytkowania postawiony jest na pierwszym miejscu.

§ Paragraf 204 ust. 1, 2, 4 r.w.t.b.u. stanowi:

- „1. Konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.
2. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia. (...)
4. Warunki bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w ust. 1, uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji”.

Wprowadzane kolejne zmiany do ważnych przepisów techniczno-budowlanych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, mają na celu zwiększenie stanu bezpieczeństwa budynków, w tym w szczególności bezpieczeństwa użytkowania.

2.3. Normy dla wyrobów budowlanych

Normy dla wyrobów budowlanych w budownictwie to normatywne wymagania określone przepisami prawa krajowego, w tym przepisami ustawy – Prawo budowlane, ustawy o wyrobach budowlanych oraz prawa unijnego.

Na obowiązek spełnienia podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych z zastosowaniem odpowiednich wyrobów budowlanych do ich budowy wskazuje art. 5 ust. 1 pr. bud., który przywołuje w tej sprawie przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9.03.2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych, dotyczących m.in.:

- a) nośności i stateczności konstrukcji, a więc bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) higieny, zdrowia i środowiska,
- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,
- e) ochrony przed hałasem,
- f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,
- g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Ważna jest również zasada wynikająca z art. 5 ust. 1 pkt 3 pr. bud. mówiąca, że obiekt budowlany powinien zostać zaprojektowany i wybudowany tak, aby zapewniał możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego.

Od 1.01.2016 r. w myśl art. 5 ust. 1 pkt 1 pr. bud. zobowiązano inwestora do zapewnienia na etapie projektowania i budowy spełnienia wymagań przepisów unijnych ustanawiających zharmonizowane warunki stosowania wyrobów budowlanych w budownictwie. Regulacja art. 5 ust. 1 pr. bud. zawiera normy ogólne, generalne.



„Konstrukcja przepisu art. 5 p.b., który formułuje pewne zasady generalne obowiązujące w procesie budowy i użytkowania obiektów budowlanych, polega na odesłaniu do przepisów odrębnych, regulujących w sposób szczegółowy objęte nim zagadnienia, w tym przepisów techniczno-budowlanych i innych przepisów wykonawczych” (por. wyrok NSA z 20.08.2020 r., II OSK 1634/18, LEX nr 3068195).



Co do intencji ustawodawcy wyjaśniono:
„Chronić interes publiczny i słuszny interes obywateli, art. 5 p.b. nakazuje, aby obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować zapewniając wymogi podstawowe. Spełnienie tych wymogów powinny również gwarantować wprowadzane do obrotu wyroby budowlane” (por. wyrok WSA w Warszawie z 28.02.2020 r., VI SA/Wa 2721/19, LEX nr 3065509).



Według przepisów art. 10 pr. bud.:
„Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych **wyłącznie** [podkr. E.Ś.], jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem”.



„Zasadą jest dopuszczenie w procesie inwestycyjnym tylko takich wyrobów, które zostały wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały. Wyrób powinien nadto odpowiadać wymaganym warunkom, a więc musi mieć wartości użytkowe umożliwiające prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom spełnienie wymagań podstawowych, a więc w szczególności dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska” (por. wyrok NSA z 17.06.2009 r., II OSK 921/08, LEX nr 561997).

Wytyczne w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa wytwarzania wyrobów budowlanych zawarte są w przepisach unijnych (zob. rozporządzenie Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9.03.2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG, Dz.Urz. UE L 88, s. 5, które z dniem 30.06.2013 r. uchyliło dotychczasową dyrektywę 89/106/EWG). Wywarły one istotny wpływ na kierunek zmian w prawie państw członkowskich.

Wymienione wyżej wytyczne stanowiły podstawę do dostosowania przepisów krajowych do prawa unijnego. Ustawą o wyrobach budowlanych i jej kolejnymi nowelizacjami określono zasady wprowadzania wyrobów budowlanych do obrotu oraz zasady kontroli wyrobów budowlanych przez uprawnione organy z prawem do kontroli u producenta, a także u sprzedawcy, jak też u inwestora na placu budowy. Organami uprawnionymi do kontroli są wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, który został upoważniony do prowadzenia Krajowego Wykazu Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych, pozwalającego na identyfikację zakwestionowanych wyrobów.

Sposób kontroli wyrobów budowlanych przez uprawnione organy określa rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 13.06.2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz.U. poz. 1230).

Przy realizacji różnych zamierzeń budowlanych mogą być użyte/stosowane tylko te wyroby budowlane, które odpowiadają przepisom ustawy – Prawo budowlane, ustawy o wyrobach budowlanych oraz rozporządzenia nr 305/2011 ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych.

Warunki wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego określa art. 4 u.w.b. W myśl tego przepisu wyrób budowlany może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym, jeżeli nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, w zakresie odpowiadającym jego właściwościom użytkowym i zamierzonemu zastosowaniu co oznacza, że jego właściwości użytkowe umożliwiają prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym, w których ma on być zastosowany w sposób trwały, spełnienie podstawowych wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 pr. bud.



„Chroniąc interes publiczny i słuszny interes obywateli, art. 5 p.bud.1994 nakazuje, aby obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować zapewniając wymienione już wcześniej wymogi podstawowe. Spełnienie tych wymogów powinny również gwarantować wprowadzane do obrotu wyroby budowlane” (H. Kisilowska, J. Smarż, *Ustawa o wyrobach budowlanych. Komentarz*, Warszawa 2017).

Poza przepisami ustawy o wyrobach budowlanych kwestie dopuszczalności stosowania wyrobów budowlanych w obrocie nimi regulują przepisy ustawy z 30.08.2002 r. o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2021 r. poz. 1344).

Co do zasady, każdy wyrób budowlany do zastosowania w budownictwie powinien spełniać następujące wymagania:

- 1) musi być wytworzony w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały;
- 2) musi być tak wytworzony, by spełniać właściwości użytkowe umożliwiające prawidłowo zaprojektowanie zgodnie z normami i przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) musi być wykonany w celu spełnienia podstawowych wymagań w obiektach budowlanych, zgodnie z normami i przepisami techniczno-budowlanymi;
- 4) musi mieć swoją paszportyzację z okresu wytworzenia;
- 5) musi mieć dokumentację stanowiącą podstawę wprowadzenia go do obrotu, potwierdzoną europejską oceną techniczną lub krajową oceną techniczną;
- 6) musi być odpowiednio oznakowany, znakiem CE lub znakiem budowlanym.

Wyjaśnijmy, że oznakowanie wyrobu znakiem budowlanym jest dopuszczalne pod warunkiem, że producent krajowy dokona oceny zgodności na taki wyrób oraz że wyda na swoją odpowiedzialność krajową deklarację zgodności z PN i uzyska krajową ocenę techniczną. Ocena zgodności obejmuje właściwości użytkowe wyrobu budowlanego odpowiednio do jego przeznaczenia, co będzie istotne dla obiektu na etapie budowy i użytkowania.

Co to jest „europejska ocena techniczna”?

Zgodnie z art. 2 pkt 13 rozporządzenia nr 305/2011 europejska ocena techniczna oznacza udokumentowaną ocenę właściwości użytkowych wyrobu budowlanego w odniesieniu do jego zasadniczych charakterystyk, która jest wydawana przez jednostkę do spraw oceny technicznej na wniosek producenta, na podstawie europejskiego dokumentu oceny. Zawiera właściwości użytkowe podlegające zadeklarowaniu, odnoszące się do zasadniczych charakterystyk wyrobu, oraz szczegóły techniczne niezbędne do wdrożenia systemu oceny i weryfikacji stałości właściwości użytkowych.

„Europejskie oceny techniczne” nie są – w odróżnieniu do europejskich aprobat technicznych, wydawanych na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów – zharmonizowanymi specyfikacjami technicznymi. Producenci i importerzy mogą wykorzystywać te europejskie aprobaty techniczne wydane przed dniem 1.07.2013 r. tylko do końca okresu ważności tych aprobat (według wyjaśnienia ministerstwa).

Jak odróżnić system oceny wyrobów budowlanych na rynku krajowym?

W systemie europejskim wprowadzania wyrobów budowlanych do obrotu, z oznakowaniem wyrobów znakiem CE, stosowane są zharmonizowane specyfikacje techniczne, przez które należy rozumieć: **normy zharmonizowane, europejskie dokumenty oceny**.

W systemie europejskim warunkiem umieszczenia znaku CE na wyrobie jest sporządzenie deklaracji zgodności właściwości użytkowych, która wyraża właściwości użytkowe wyrobu budowlanego w odniesieniu do jego zasadniczych charakterystyk zgodnie z odpowiednimi zharmonizowanymi specyfikacjami technicznymi dla zamierzonego zastosowania tego wyrobu.

Z kolei, w systemie krajowym wprowadzanie do obrotu krajowych wyrobów budowlanych, z oznakowaniem tzw. **znakiem budowlanym**, następuje poprzez specyfikację techniczną, czyli Polską Normę danego wyrobu (o ile nie jest wycofana), aprobatę techniczną.

Oznakowanie wyrobu budowlanego **znakiem budowlanym** jest dopuszczalne tylko wtedy, jeżeli producent, mający siedzibę w Polsce, dokonał oceny zgodności i także uzyskał krajową deklarację zgodności z Polską Normą albo z aprobatą techniczną. Ocena zgodności obejmuje właściwości użytkowe wyrobu budowlanego, odpowiednio do jego przeznaczenia, mające wpływ na spełnienie przez obiekt budowlany wymagań podstawowych. Według ustawy o wyrobach budowlanych wyrób budowlany nieobjęty normą zharmonizowaną, i dla którego nie została wydana europejska ocena techniczna, może być wprowadzony do obrotu lub udostępniany na rynku krajowym, jeżeli został oznakowany **znakiem budowlanym**.

Wymagania dotyczące obowiązku oznakowania wyrobów budowlanych **znakiem budowlanym** w systemie krajowym stosuje się do wyrobów budowlanych niepodlegających przepisom rozporządzenia nr 305/2011, tj. wyrobów nieobjętych normą zharmonizowaną, dla której zakończył się okres koegzystencji, i dla których nie została wydana europejska ocena techniczna.

Wraz z wyrobem budowlanym udostępnianym na rynku krajowym dostarcza się informacje o jego właściwościach użytkowych oznaczonych zgodnie z przepisami krajowymi, instrukcje stosowania, instrukcje obsługi oraz informacje dotyczące zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa, jakie ten wyrób stwarza podczas stosowania i użytkowania.

Kiedy konieczne jest oznakowanie znakiem CE, a kiedy znakiem budowlanym?

Wymaganiom europejskim według rozporządzenia nr 305/2011 podlegają obowiązkowo te wyroby budowlane, które objęte są normami zharmonizowanymi lub dla których wydane zostały na wniosek producenta europejskie oceny techniczne. W systemie europejskim obowiązuje oznakowanie CE. Natomiast wymaganiom oznakowania krajowego podlegają wyroby budowlane wprowadzane do obrotu w kraju, które spełniają 2 przesłanki:

- 1) nie podlegają obowiązkowo rozporządzeniu nr 305/2011,
- 2) należą do grup wyrobów budowlanych objętych obowiązkiem sporządzania krajowej deklaracji właściwości użytkowych.

Warunki oznakowania znakiem budowlanym:

- 1) oznakowanie znakiem budowlanym umieszcza się na wyrobie budowlanym, dla którego producent sporządził, na swoją wyłączną odpowiedzialność, krajową deklarację właściwości użytkowych wyrobu budowlanego („**krajowa deklaracja**”);
- 2) właściwości użytkowe wyrobu budowlanego, zadeklarowane w krajowej deklaracji zgodnie z właściwą PN wyrobu lub krajową oceną techniczną, należy odnieść do tych zasadniczych charakterystyk, które mają wpływ na spełnienie podstawowych wymagań przez obiekty budowlane, i to zgodnie z zamierzonym zastosowaniem tego wyrobu;
- 3) informacje o właściwościach użytkowych wyrobu budowlanego w odniesieniu do jego zasadniczych charakterystyk można podać wyłącznie wtedy, gdy zostały określone w krajowej deklaracji;
- 4) przez umieszczenie znaku budowlanego na wyrobie producent ponosi odpowiedzialność za zgodność tego wyrobu z deklarowanymi właściwościami użytkowymi, wymaganiami określonymi w ustawie o wyrobach budowlanych oraz w przepisach odrębnych, mającymi zastosowanie do tego wyrobu.

Przepisy ustawy o wyrobach budowlanych przewidują również możliwość oznakowania znakiem budowlanym wyrobów „regionalnych” na wniosek ich producenta, gdy:

- 1) wyrób budowlany wytwarzany tradycyjnie, na określonym terenie, metodą wieloletniej praktyki, przeznaczony do lokalnego stosowania, może być oznakowany znakiem budowlanym, na wyłączną odpowiedzialność producenta;
- 2) decyzję, że dany wyrób budowlany jest regionalnym wyrobem budowlanym, wydaje właściwy wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego;
- 3) oznakowanie znakiem budowlanym regionalnego wyrobu budowlanego jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu takiej decyzji oraz oświadczenia przez producenta, że wyrób budowlany został wytworzony według wieloletniej praktyki i że nadaje się do stosowania zgodnie z przeznaczeniem.

Krajowe oceny techniczne

Krajowa ocena techniczna dla danego wyrobu budowlanego wydawana jest po przeprowadzeniu postępowania w tej sprawie na podstawie oceny jego właściwości użytkowych i jego przewidywanej trwałości, potwierdzonych m.in. badaniami, obliczeniami, oględzinami, opiniami ekspertów lub innymi dokumentami, przy uwzględnieniu techniczno-budowlanych oraz zasad wiedzy technicznej.

„Krajowa ocena techniczna” wydawana jest na wniosek producenta przez wyznaczone jednostki oceny technicznej, głównie upoważnione instytuty badawcze. Krajową ocenę techniczną wydaje jednostka oceny technicznej na okres 5 lat, który może być przedłużany na kolejne okresy nie dłuższe niż 5 lat. Krajowa ocena techniczna obowiązuje od dnia jej wydania.

Wydana krajowa ocena techniczna może być uchylona z własnej inicjatywy takiej jednostki oceny technicznej albo na wniosek Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Ważna dokumentacja wyrobu budowlanego

Z jednej strony producent wyrobu budowlanego jest obowiązany do dysponowania wymaganą dokumentacją dla danego wyrobu, z drugiej zaś jest obowiązany do dostarczenia upoważnionemu organowi kopii krajowej deklaracji „z każdym wyrobem udostępnianym na rynku krajowym”. Wraz z krajową deklaracją dostarcza także lub udostępnia kartę charakterystyki lub informacje o substancjach zawartych w danym wyrobie budowlanym.

Oznacza to, że obowiązuje pełna paszportyzacja wyrobu budowlanego na każdym etapie wytwarzania, rozprowadzania i budowania, a więc loco u producenta, loco u hurtownika, loco u inwestora na placu budowy. Producent przechowuje krajową deklarację oraz związaną z nią dokumentację techniczną przez okres co najmniej 10 lat od dnia wprowadzenia do obrotu wyrobu budowlanego. Natomiast inwestor przechowuje dokumentację wyrobów budowlanych zarówno w okresie budowy, jak i po rozpoczęciu użytkowania obiektu budowlanego wraz z całą dokumentacją techniczno-budowlaną obiektu budowlanego.

Wymagania te wynikają bezpośrednio z przepisu wykonawczego do ustawy o wyrobach budowlanych, tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 17.11.2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. poz. 1966 ze zm.).

Grupy wyrobów budowlanych objęte obowiązkiem sporządzania krajowej deklaracji oraz wymagane dla tych wyrobów krajowe systemy, w tym posiadania krajowej oceny technicznej, określa załącznik nr 1 do cytowanego rozporządzenia, jak np.:

- 1) wyroby prefabrykowane z betonu zwykłego/lekkiego/komórkowego;
- 2) drzwi, okna, bramy i powiązane z nimi okucia budowlane oraz wyroby uzupełniające;
- 3) wyroby na warstwy izolacji przeciwwilgociowej/wodochronnej;
- 4) materiały termoizolacyjne; złożone zestawy/systemy izolacyjne;
- 5) łożyska konstrukcyjne; trzpienie do złączy konstrukcyjnych;
- 6) kominy, przewody kominowe i wyroby specjalne;
- 7) wyroby gipsowe;
- 8) ściany osłonowe/zestawy okładzin ścian zewnętrznych/oszklenia ze spoiwem konstrukcyjnym;
- 9) stałe urządzenia przeciwpożarowe (wyroby do wykrywania i sygnalizacji pożaru, wyroby do kontroli rozprzestrzeniania ciepła i dymu oraz tłumienia wybuchu, systemy ewakuacyjne);
- 10) konstrukcyjne wyroby drewniane i wyroby pomocnicze;
- 11) płyty i inne wyroby drewnopochodne;
- 12) cementy, wapna budowlane i inne spoiwa hydrauliczne;
- 13) wyroby do zbrojenia i sprężania betonu łącznie z wyrobami pomocniczymi;
- 14) wyroby murowe i wyroby związane;
- 15) wyroby podłogowe i posadzkowe;
- 16) konstrukcyjne wyroby metalowe i wyroby pomocnicze;
- 17) pokrycia dachowe, świetliki, okna dachowe i wyroby pomocnicze; zestawy dachowe;
- 18) wyroby ze szkła płaskiego, profilowanego i bloków szklanych;
- 19) zestawy budowlane, komponenty budowlane, prefabrykaty;
- 20) wyroby do zatrzymywania ognia, uszczelniające i ochrony ogniowej, wyroby zmniejszające palność;
- 21) wyroby do ochrony przed korozją metali i korozją biologiczną;
- 22) wyroby do wentylacji i klimatyzacji;
- 23) kable zasilające, sterujące i komunikacyjne.

Cytowanym rozporządzeniem znowelizowanym z dniem 29.06.2019 r. wprowadzono istotne zmiany dla podmiotów rynku wyrobów budowlanych, ustalając, że w odniesieniu do wyrobów budowlanych wymienionych w załączniku nr 1 do rozporządzenia w lp. 2, 10, 12, 23 i 33, które poprzednio nie były objęte obowiązkiem znakowania, ich producent nie będzie obowiązany **do dnia 31.12.2020 r.** sporządzać krajowej deklaracji przy wprowadzaniu do obrotu lub udostępnianiu na rynku krajowym tego wyrobu budowlanego. Oznacza to, że dla wyrobów budowlanych, wymienionych w załączniku nr 1, konieczne było, **począwszy od dnia 1.01.2021 r.**, posiadanie krajowej deklaracji przy wprowadzaniu wymienionych wyrobów budowlanych do obrotu lub udostępnianiu na rynku krajowym.



„Zasadą jest dopuszczenie w procesie inwestycyjnym tylko takich wyrobów, które zostały wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały. Wyrób powinien nadto odpowiadać wymaganiom warunkom, a więc musi mieć wartości użytkowe umożliwiające prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom spełnienie wymagań podstawowych, a więc w szczególności dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska. W tych okolicznościach niespornym pozostaje, że eternit użyty w trakcie remontu przez skarżącego nie posiada wartości użytkowych umożliwiających spełnienie wymagań podstawowych, o jakich mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, a w szczególności dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska” (wyrok NSA z 17.06.2009 r., II OSK 921/08, LEX nr 561997).

Wymagania szczególne

W odniesieniu do wielu wyrobów budowlanych obowiązują normy i przepisy szczególne, jak np. w przypadku wyrobów zawierających izotopy lub azbest.

Co do wymagań dotyczących wyrobów z izotopami obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z 17.12.2020 r. w sprawie materiałów budowlanych, w przypadku których oznacza się stężenie promieniotwórcze izotopów promieniotwórczych potasu k-40, radu ra-226 i toru th-232, wymagań dotyczących dokonywania tych oznaczeń oraz wartości wskaźnika stężenia promieniotwórczego, o której przekroczeniu informuje się właściwe organy (Dz.U. z 2021 r. poz. 33). Wymagania dla takich wyrobów budowlanych, przed ich wprowadzeniem do obrotu, w tym obowiązek oznakowania szczególnego (stężenie promieniotwórcze), określa załącznik do cytowanego rozporządzenia; chodzi m.in. o fosfogips, granit, sjenit, porfir.

Co do wyrobów zawierających azbest zakazane jest ich używanie ustawą z 19.06.1997 r. o zakazie stosowania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. z 2020 r. poz. 1680) od dnia ogłoszenia ustawy, tj. od 28.08.1997 r. W wykonaniu tej ustawy rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 2.04.2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz.U. Nr 71, poz. 649 ze zm.) ustalono obowiązki właścicieli lub zarządców takich obiektów budowlanych, m.in. w zakresie przeprowadzania *ad hoc* kontroli okresowych oraz zasad usuwania z tych obiektów azbestu. Według przepisów cytowanego rozporządzenia „bezpieczne użytkowanie wyrobów zawierających azbest o gęstości objętościowej równej lub większej niż 1.000 kg/m³ jest możliwe po stwierdzeniu braku widocznych uszkodzeń mogących stwarzać warunki dla emisji azbestu do środowiska”; użytkując takie materiały, należy przestrzegać wymagań w zakresie ochrony środowiska. Niedopuszczalne jest „wykorzystywanie azbestu lub wyrobów zawierających azbest w sposób umożliwiający emisję azbestu do środowiska”.



„Zasadą jest dopuszczenie w procesie inwestycyjnym tylko takich wyrobów, które zostały wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały. Wyrób powinien nadto odpowiadać wymaganiom warunkom, a więc musi mieć wartości użytkowe umożliwiające prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom spełnienie wymagań podstawowych, a więc w szczególności dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska” (wyrok NSA z 17.06.2009 r., II OSK 921/08, LEX nr 561997).

Czy można stosować wyroby budowlane niespełniające tych wymagań?

O możliwości zastosowania wyrobu budowlanego w konkretnym obiekcie budowlanym decydują jego właściwości użytkowe i posiadanie dokumentacji, o której mowa wyżej. Prawodawca w tej sprawie jest kategoryczny, zarówno w ustawie o wyrobach budowlanych jak i w ustawie – Prawo budowlane, ponieważ przy wykonywaniu robót budowlanych można stosować wyroby budowlane wyłącznie wtedy, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem (art. 10 pr. bud.).

Naruszenie przepisów w tym zakresie objęte jest w przepisach art. 93 pkt 1–1a pr. bud. sankcjami karnymi, ponieważ „kto przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, naruszając przepis art. 10 pr. bud., podlega karze grzywny”.

Ponadto, niedysponowanie przez inwestora w toku procesu inwestycyjnego wymaganą dla wyrobu budowlanego dokumentacją może powodować jego ryzyko, ponieważ:

- 1) organ może zakwestionować stosowanie takiego wyrobu;
- 2) inwestorowi grożą sankcje karne;
- 3) użycia wyrobów budowlanych do budowy obiektu (nieodpowiadających przepisom art. 10 pr. bud.) nie można zalegalizować.

System kontroli wyrobów budowlanych

Na straży przestrzegania tych norm stoi prawo i organy nadzoru budowlanego, a także odpowiednio administracja architektoniczno-budowlana, które zostały wyposażone w narzędzia do kontroli w art. 81c pr. bud., ponieważ:

- 1) organy te przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego mogą żądać od uczestników procesu budowlanego informacji lub udostępnienia m.in. dokumentów świadczących, że wyroby budowlane zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) wskazane wyżej organy „w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych” mogą nałożyć „obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz”.

W związku z przepisami prawa budowlanego do kontroli wyrobów budowlanych jest upoważniony z urzędu organ nadzoru budowlanego, tj. WINB lub GINB. W celu ustalenia, czy dany wyrób budowlany posiada deklarowane właściwości użytkowe, organ ten może pobierać nieodpłatnie próbki wyrobu budowlanego, nie tylko u producenta, sprzedawcy, ale także próbki z wyrobów budowlanych składowanych na terenie budowy, zwłaszcza wtedy, gdy jest to budowa deweloperska albo budowa prowadzona z wykorzystaniem środków publicznych. Wyniki badań próbek wyrobu budowlanego mogą stanowić podstawę wszczęcia kontroli przez organ (WINB). Na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego zamieszczane są informacje o wynikach badań wyrobów budowlanych pobranych przez inspektorów WINB do oceny zgodności z normami i deklaracjami właściwości, ze wskazaniem tych kontrolowanych wyrobów budowlanych, które nie spełniają wymagań.

Do obowiązków Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego należy:

- 1) prowadzenie Krajowego Wykazu Zakwestionowanych Wyrobów Budowlanych;
- 2) gromadzenie informacji o wynikach zleconych badań próbek, przeprowadzonych kontrolach wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym oraz o wydanych postanowieniach, decyzjach i opiniach;
- 3) kontrola działania wojewódzkich organów nadzoru budowlanego dotyczącego sprawdzania zgodności wyrobów budowlanych;
- 4) prowadzenie punktu kontaktowego do spraw wyrobów budowlanych.

Według przepisów karnych ustawy o wyrobach budowlanych – karze pieniężnej do 10.000 zł podlega:

- 1) importer, który nie dopełnia obowiązku umieszczenia informacji umożliwiających jego identyfikację na wyrobie budowlanym podlegającym obowiązkowi oznakowania CE lub znakiem budowlanym;
- 2) importer, który nie dopełnia obowiązku zapewnienia udostępnienia dokumentacji technicznej właściwemu organowi lub przechowywania kopii deklaracji właściwości użytkowych albo krajowej deklaracji;
- 3) sprzedawca, który udostępnia na rynku krajowym wyrób budowlany, podlegający obowiązkowi oznakowania CE lub znakiem budowlanym bez tego oznakowania lub bez informacji towarzyszącej temu oznakowaniu, lub do którego nie jest dołączona lub udostępniona deklaracja właściwości użytkowych albo krajowa deklaracja.

Cytowane przepisy są wiążące nie tylko dla producentów i hurtowników, ale także dla inwestorów realizujących zamierzenia budowlane. W tym miejscu przypomnijmy,

że za prawidłowe stosowanie wyrobów budowlanych przy robotach budowlanych odpowiada nie tylko inwestor, ale także inni uczestnicy procesu budowlanego, projektant, inspektor nadzoru inwestorskiego i kierownik budowy. W przepisach ustawy – Prawo budowlane w tym zakresie doszło do zwiększenia obowiązków uczestników procesu budowlanego (por. art. 20 – obowiązki projektanta, art. 22 – obowiązki kierownika budowy, art. 25–26 – obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego).

Pamiętajmy także, że wobec osób, które, „wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne”, stosowane są sankcje karne; niezależnie osoby wykonujące samodzielne funkcje w budownictwie poniosą z tego tytułu odpowiedzialność zawodową.



Rygorystyczne wymagania co do udokumentowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych krajowych często są przedmiotem sporów producentów z organami. Kwestią zakresu objęcia normami krajowymi niektórych wyrobów budowlanych (w tym przypadku klejów) zajął się Trybunał Konstytucyjny na wniosek Polskiego Związku Producentów Farb i Klejów, który swym postanowieniem z 15.01.2020 r., Tw 11/19, OTK-B 2020, poz. 153, zadecydował:

„nadać wnioskowi dalszy bieg w zakresie oceny zgodności punktu 25 załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 17.11.2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. poz. 1966 ze zm.) w zakresie, w jakim dotyczy on kategorii klejów do wyrobów posadzkowych i podłogowych, klejów do wyrobów do wykończenia ścian wewnętrznych, zewnętrznych i sufitów oraz punktu 35 tego załącznika z art. 22 w związku z art. 20 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 32 ust. 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 16 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej (Dz.Urz. UE C 83/02 z 30.03.2010) oraz zgodności punktu 35 tego załącznika z art. 2 punkt 1 w związku z art. 8 ust. 8 pkt 2 ustawy z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. Nr 92, poz. 881 ze zm.) w związku z art. 2 pkt 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9.03.2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.Urz. UE L 88/5 z 4.04.2011)”.

„Trybunał stwierdza, że wnioskodawca trafnie formułuje żądania objęcia pkt 25 i 35 załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 17.11.2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. poz. 1966 ze zm.; dalej: rozporządzenie wykonawcze) kontrolą ich zgodności z przepisami o charakterze konstytucyjnym i międzynarodowym.

Wątpliwości budzi natomiast żądanie wnioskodawcy, aby objąć te normy kontrolą co do ich zgodności z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9.03.2011 r. ustanawiającym zharmonizowane warunki wprowadzania

do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającym dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.Urz. UE L 85/5 z 4.04.2011; dalej: rozporządzenie unijne)”.

2.4. Normalizacja dla obiektów istniejących a normy techniczno-budowlane

Przedmiot normalizacji prawa krajowego i prawa UE stanowią nie tylko obiekty i wyroby wytworzone, lecz także obiekty istniejące, z wbudowanymi urządzeniami technicznymi i instalacjami, które nie spełniają w obecnych warunkach nowych norm bezpieczeństwa, jak np. w zakresie dotyczącym bezpieczeństwa pożarowego albo dotyczącym bezpieczeństwa użytkowanych dźwigów.

Wiadomo, że dla zamierzeń budowlanych realizowanych pod rządem przepisów obecnych obowiązują przepisy art. 5 i n. pr. bud. oraz normy przepisów techniczno-budowlanych. Powstaje jednak pytanie, jak i czym można oddziaływać na poprawę bezpieczeństwa w budynkach wybudowanych pod rządem poprzednich przepisów i norm.

W tym zakresie, w obecnym stanie prawnym, można wymienić dwa rodzaje oddziaływania na inwestorów oraz na właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych, tj.:

- 1) oddziaływanie pośrednie – poprzez zalecenia kierowane przez komisję UE do krajów członkowskich, jak np. w odniesieniu do bezpieczeństwa dźwigów osobowych w budynkach istniejących;
- 2) oddziaływanie bezpośrednie – poprzez przepisy techniczno-budowlane, które swymi przepisami końcowymi nakładają obowiązek bezpieczeństwa pożarowego dla budynków istniejących, w określonej sytuacji.

Zalecana norma bezpieczeństwa dla dźwigów w obiektach istniejących

Komisja WE w swoim zaleceniu nr 95/216/WE z 8.06.1995 r. w sprawie poprawy bezpieczeństwa dźwigów istniejących (Dz.Urz. WE L 134, s. 37), według publikacji na stronie internetowej Urzędu Dozoru Technicznego (www.udt.gov.pl, dostęp: 31.01.2022 r.), nakazała państwom członkowskim:

1. Jeżeli istniejące przepisy prawne nie są wystarczające, podjąć niezbędne działania w celu spełnienia wymagań niniejszych zaleceń, tak aby:
 - zapewnić wystarczający poziom konserwacji istniejących dźwigów,
 - poprawić bezpieczeństwo tych dźwigów według zasad zawartych w załączniku do niniejszych zaleceń.
2. Podjąć środki wykraczające poza wymienione w załączniku, jeżeli wymaga tego bezpieczeństwo.

W sprawie tej została wydana decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2021/76 z 26.01.2021 r. w sprawie norm zharmonizowanych dotyczących dźwigów i elementów bezpieczeństwa do dźwigów, opracowanych na potrzeby dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/33/UE, którą ustalono, co następuje:

„Normy zharmonizowane EN 81-20:2020 i EN 81-50:2020 zastępują normy zharmonizowane EN 81-20:2014 i EN 81-50:2014. Należy zatem wycofać odniesienia do norm zharmonizowanych EN 81-20:2014 i EN 81-50:2014 z Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej. Aby dać producentom wystarczająco dużo czasu na przygotowanie się do stosowania norm zharmonizowanych EN 81-20:2020 i EN 81-50:2020, należy odroczyć wycofanie odniesień do norm zharmonizowanych EN 81-20:2014 i EN 81-50:2014” (tym samym uchylono wcześniejszy Komunikat Komisji 2014/33/UE).

Zob. w tej sprawie uchylone już rozporządzenie Ministra Gospodarki z 8.12.2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla dźwigów i ich elementów bezpieczeństwa (Dz.U. Nr 263, poz. 2198 ze zm.), a także obowiązujące obecnie rozporządzenie Ministra Gospodarki z 3.06.2016 r. w sprawie wymagań bezpieczeństwa dla dźwigów (Dz.U. poz. 811), wydane na podstawie art. 12 ustawy z 13.04.2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz.U. z 2022 r. poz. 5).

Etap realizacji przedsięwzięć budowlanych (budowy, przebudowy, remontów) charakteryzuje się wykonaniem robót budowlanych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, a ten powinien być wykonany zgodnie z wiedzą techniczną i wymaganiami prawa budowlanego oraz przepisami techniczno-budowlanymi, tj. rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dla nowych zamierzeń budowlanych, w tym przy przebudowie i remontach, obowiązują m.in. przepisy § 54 r.w.t.b.u. ustalające obowiązek wyposażenia określonych budynków w dźwigi osobowe; chodzi o:

- a) budynek użyteczności publicznej,
- b) budynek mieszkalny wielorodzinny,
- c) budynek zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych, oraz
- d) każdy inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m, a także
- e) mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej.

Dodatkowym warunkiem dla wykonania przedmiotowego obowiązku jest – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku zamieszkania zbiorowego oraz

dla budynku użyteczności publicznej – zapewnienie dojazdu z poziomu terenu oraz dostępu osobom niepełnosprawnym na wszystkie kondygnacje użytkowe budynku.

Co do stosowania norm techniczno-budowlanych – obowiązują one zawsze, ale w przypadku wbudowywania lub przybudowywania szybu dźwigowego do istniejącego budynku przepisy cytowanego rozporządzenia dopuszczają usytuowanie drzwi przystankowych na poziomie spocznika międzypiętrowego, o ile zostanie zapewniony dostęp do kondygnacji użytkowej osobom niepełnosprawnym.

§ Szczególna norma dotyczy przystosowania budynku dla osób z ograniczoną mobilnością, co bezpośrednio wynika z przepisów § 55 ust. 1–2 r.w.t.b.u.:

„1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi należy wykonać pochylnię lub zainstalować odpowiednie urządzenie techniczne, umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz do kondygnacji podziemnej zawierającej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

2. W niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, o których mowa w § 54 ust. 1, należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Nie dotyczy to budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych”.

Przepisy § 55 ust. 3–4 r.w.t.b.u. dopuszczają niewyposażenie w dźwigi budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 5. kondygnacji nadziemnej włącznie, jeżeli wszystkie pomieszczenia na ostatniej kondygnacji są częścią mieszkań dwupoziomowych.

Szczególne rozwiązanie dotyczy istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i niewyposażonego w dźwigi (gdy pozwolenie na jego budowę wydano przed 1.04.1995 r.), ponieważ na poddaszu usytuowanym bezpośrednio nad 4. kondygnacją nadziemną dopuszczono zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na mieszkania, co tym samym oznacza, że nie będzie konieczności wyposażenia budynku w dźwig osobowy.

Dla wyposażenia budynków w dźwigi osobowe obowiązują zasady określone w § 193–194 r.w.t.b.u., a zatem:

- 1) w budynkach, o których mowa w § 54 ust. 1 i 2 r.w.t.b.u., liczbę i parametry techniczno-użytkowe dźwigów należy ustalać z uwzględnieniem przeznaczenia budynku, jego wysokości oraz liczby i rodzaju użytkowników;
- 2) co najmniej jeden z dźwigów służących komunikacji ogólnej w budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a także w każdej wydzielonej w pionie, odrębnej części (segmentie) takiego budynku, powinien być przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych;
- 3) kabina dźwigu osobowego dostępna dla osób niepełnosprawnych powinna mieć szerokość co najmniej 1,1 m i długość 1,4 m, poręcze na wysokości 0,9 m oraz

tablicę przyzywową na wysokości od 0,8 m do 1,2 m w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od naroża kabiny z dodatkowym oznakowaniem dla osób niewidomych i informacją głosową;

- 4) w zabudowie śródmiejskiej w średniowysokim budynku mieszkalnym wielorodzinnym, mającym nie więcej niż 3 mieszkania dostępne z klatki schodowej na kondygnacji, dopuszcza się instalowanie dźwigu niespełniającego wymagań określonych w § 193 ust. 2 r.w.t.b.u., poza przystosowaniem go do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) dźwigi przeznaczone dla ekip ratowniczych powinny spełniać wymagania przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
- 6) dostęp do dźwigu powinien być zapewniony z każdej kondygnacji użytkowej, ale nie dotyczy to kondygnacji nadbudowanej lub powstałej w wyniku adaptacji strychu na cele mieszkalne lub inne cele użytkowe;
- 7) różnica poziomów podłogi kabiny dźwigu, zatrzymującego się na kondygnacji użytkowej, i posadzki tej kondygnacji przy wyjściu z dźwigu nie powinna być większa niż 0,02 m.

Opisane wyżej normy mają bezpośredni związek z zachowaniem bezpieczeństwa pożarowego, stąd też obowiązuje zasada przystosowania dźwigu do potrzeb ekip ratowniczych, a zatem:

- 1) w budynku ZL I, ZL II, ZL III lub ZL V, mającym kondygnację z posadzką na wysokości powyżej 25 m ponad poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku oraz
- 2) w budynku wysokościowym (WW) ZL IV – przynajmniej jeden dźwig powinien być przystosowany do potrzeb ekip ratowniczych, spełniając wymagania PN dotyczącej dźwigów dla straży pożarnej; dźwig dla ekip ratowniczych powinien zapewniać dostęp do każdej strefy pożarowej na kondygnacji bezpośrednio lub drogami komunikacji ogólnej; zwróćmy uwagę, że strefą pożarową może być część budynku, a nie cały budynek.



W wyroku WSA w Gliwicach z 16.05.2019 r., II SA/Gl 57/19, LEX nr 2686853, wyjaśniono:

„Skoro przepis § 193 ust. 2 rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) zawiera stwierdzenie «co najmniej jeden z dźwigów», to logicznie rzecz biorąc prawodawca zakłada *a priori*, że nie wszystkie muszą być przystosowane. Wobec tego chodzi pewnie o takie sytuacje, w których jest więcej dźwigów (więcej niż jeden) i wystarczy, aby jeden spełniał wymóg przystosowania. Jeśli zaś jest tylko jeden dźwig, to nie musi być on przystosowany w rozumieniu tego przepisu”.

Jest oczywiste, że dla tego zamierzenia budowlanego, budowy lub przebudowy budynku, dla potrzeb wyposażenia w dźwig osobowy jest konieczne opracowanie projektu budowlanego, jego uzgodnienie, a następnie działanie inwestora przed

organem administracji architektoniczno-budowlanej. Projekt architektoniczno-budowlany należy sporządzić z zachowaniem przepisu art. 34 pr. bud., uwzględniając w szczególności cechy danego obiektu budowlanego, takie jak przeznaczenie, sposób użytkowania, usytuowanie, rozmiary, sposób i zakres oddziaływania na otoczenie oraz złożoność rozwiązań technicznych, a także rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego.

Bezpieczeństwo projektowania, wykonawstwa i użytkowania to podstawowe wymogi w normach prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, możliwe dzięki wprowadzeniu normalizacji budownictwa.

Wyżej omówiono normy w budownictwie obejmujące:

- 1) normy projektowania,
- 2) normy produkcji wyrobów budowlanych,
- 3) normy techniczne związane z wykonawstwem i odbiorem inwestycji.

Pomimo normalizacji w budownictwie przepisów karnych, jak choćby tych, które wynikają z Prawa budowlanego oraz z ustawy o wyrobach budowlanych, na etapie realizacji różnych przedsięwzięć budowlanych (budowy, przebudowy, remontów), a także w czasie eksploatacji obiektów wybudowanych dochodzi do licznych defektów (szkód), które powstają z różnych przyczyn.

Normy techniczno-budowlane do projektowania i budowy

Wymagania szczegółowe w odniesieniu do różnych obiektów budowlanych, w tym do budynków o różnych funkcjach i przeznaczeniu, określają przepisy techniczno-budowlane. Do tych wymagań zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, uwzględniające wymagania, o których mowa w art. 5 pr. bud.;
- 2) warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych.

W tym zakresie obowiązują dwa rozporządzenia techniczno-budowlane, tj.:

- 1) rozporządzenie z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) rozporządzenie z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Normy techniczno-budowlane określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stosuje się do projektowania, budowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków, a także do wbudowywanych urządzeń budowlanych, w zakresie dotyczącym spełnienia art. 5 i 6 pr. bud. Jedną z zasadniczych kwestii

określonych w tym rozporządzeniu są warunki zagospodarowania działki przeznaczonej pod zabudowę.

Normy te wiążą projektanta i inwestora także w odniesieniu do budynków i terenów zamkniętych oraz dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską. Oznacza to, że odnoszą się do wszelkich obiektów zabudowy, tj. do zabudowy śródmiejskiej, jednorodzinnej, zagrodowej, budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej, budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, a także dotyczą każdej części wymienionych obiektów.

Przypomnijmy, że w art. 5 ust. 1 pr. bud. zawarta jest norma generalna ustawodawcy określająca, jakie wymagania na etapie projektowania i budowania obiektu budowlanego, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, powinno się spełnić. Przepis ten podaje wymagania, jakie należy spełnić, kierując się zasadami wiedzy technicznej. A zatem należy zapewnić spełnienie:

- 1) wymagań podstawowych;
- 2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu;
- 3) możliwości dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do internetu;
- 4) możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego;
- 5) niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne i osoby starsze, w szczególności osoby o ograniczonej mobilności;
- 6) minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych, w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- 7) warunków bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 8) ochrony ludności, zgodnie z przepisami obrony cywilnej;
- 9) ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską;
- 10) odpowiedniego usytuowania na działce budowlanej;
- 11) poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 12) warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będąc wypełnieniem zasady wyrażonej w art. 5 ust. 1 pr. bud., ustala m.in.:

1. W przepisach ogólnych – warunki stosowania przepisu „przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków (...),

a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2”, w tym warunki przystosowania budynków dla osób niepełnosprawnych.

2. W dziale o zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej – wymagania projektowania i wykonania dla:

- a) usytuowania budynku, stanowiąc m.in., że „budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych”,
- b) dojścia i dojazdu do budynków i urządzeń umożliwiających dostęp do drogi publicznej, odległość od granicy z działką sąsiednią,
- c) zagospodarowania działki z uwzględnieniem miejsc postojowych, w tym dla parkingów i garaży,
- d) miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- e) uzbrojenia technicznego działki w sposób umożliwiający przyłączenie do sieci wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,
- f) lokalizacji studni i zbiorników wody bezodpływowej na nieczystości ciekłe,
- g) urządzania zieleni i urządzeń rekreacyjnych,
- h) lokalizowania ogrodzeń.

3. W dziale o budynkach – warunki ich układu funkcjonalnego i przestrzennego, ustroju konstrukcyjnego oraz warunki stosowania rozwiązań technicznych i materiałowych elementów budowlanych, które powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z ich usytuowania i przeznaczenia oraz z odnoszących się do nich przepisów; w szczególności ustala wymagania ogólne oraz szczegółowe projektowania i wykonania:

- a) oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) wejścia do budynków i mieszkań,
- c) pomieszczeń, w tym wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) schodów i pochylni,
- e) pomieszczeń higieniczno-sanitarnych,
- f) pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym dla mieszkań w budynkach wielorodzinnych (szczególne wymagania),
- g) pomieszczeń technicznych i gospodarczych,
- h) garaży dla samochodów osobowych.

4. W dziale o wyposażeniu technicznym budynków – wymagania projektowania i wykonania dla:

- a) instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody,
- b) kanalizacji ściekowej i deszczowej,
- c) wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów stałych,
- d) instalacji ogrzewczych,
- e) przewodów kominowych,
- f) wentylacji i klimatyzacji,

- g) instalacji gazowej na paliwa gazowe,
- h) instalacji elektrycznej,
- i) instalacji telekomunikacyjnej
- j) urządzeń dźwigowych.

5. W dziale o bezpieczeństwie konstrukcji – szczegółowe wymagania dotyczące projektowania i wykonania budynków i urządzeń.

Budynki i urządzenia z nimi związane powinny być projektowane i wykonywane w taki sposób, aby obciążenia mogące na nie działać w trakcie budowy i użytkowania nie prowadziły do:

- a) zniszczenia całości lub części budynku,
- b) przemieszczeń i odkształceń o niedopuszczalnej wielkości,
- c) uszkodzenia części budynków, połączeń lub zainstalowanego wyposażenia w wyniku znacznych przemieszczeń elementów konstrukcji,
- d) zniszczenia na skutek wypadku, w stopniu nieproporcjonalnym do jego przyczyny.

Stany graniczne nośności budynku uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, a także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia.

Według przepisów § 204 ust. 3. r.w.t.b.u. „Stany graniczne przydatności do użytkowania uważa się za przekroczone, jeżeli wymagania użytkowe dotyczące konstrukcji nie są dotrzymywane. Oznacza to, że w konstrukcji budynku nie mogą wystąpić:

- 1) lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji, jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku;
- 2) odkształcenia lub przemieszczenia ujemnie wpływające na wygląd konstrukcji i jej przydatność użytkową, włączając w to również funkcjonowanie maszyn i urządzeń, oraz uszkodzenia części niekonstrukcyjnych budynku i elementów wykończenia;
- 3) drgania dokuczliwe dla ludzi lub powodujące uszkodzenia budynku, jego wyposażenia oraz przechowywanych przedmiotów, a także ograniczające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem”.

Przesłanki dla uznania bezpieczeństwa konstrukcji budynku według norm techniczno-budowlanych:

- 1) warunki bezpieczeństwa konstrukcji budynku uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada PN dotyczącym projektowania i obliczania konstrukcji;
- 2) wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie innego obiektu nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania;

- 3) w zakresie stanów granicznych przydatności użytkowania budynków na terenach górniczych, wymaganie określone w PN nie dotyczy tych odkształceń, uszkodzeń oraz drgań konstrukcji, które wynikają z oddziaływań eksploatacji górniczej.

Obowiązują szczególne wymagania dla budynków użyteczności publicznej z pomieszczeniami przeznaczonymi do przebywania znacznej liczby osób, takimi jak: hale widowiskowe, sportowe, wystawowe, targowe, handlowe, dworcowe, które powinny być wyposażone (w zależności od potrzeb), w urządzenia do stałej kontroli parametrów istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji, takich jak: przemieszczanie, odkształcanie i naprężenie w konstrukcji.

6. W dziale o bezpieczeństwie pożarowym – zasady ogólne oraz szczegółowe wymagania dotyczące projektowania i wykonania dla:

- a) budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe (wymagania ogólne),
- b) odporności pożarowej budynków i ich klas odporności,
- c) stref pożarowych i oddzielenia przeciwpożarowego,
- d) dróg ewakuacyjnych,
- e) elementów wykończenia wewnątrz w poszczególnych strefach pożarowych,
- f) palenisk i instalacji, w tym przewodów spalinowych, wentylacyjnych (wymagania przeciwpożarowe),
- g) odległości pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynków i od granicy działki,
- h) garaży (wymagania ogólne i szczegółowe, w tym dla garaży nadziemnych, podziemnych),
- i) budynków tymczasowych lub przeznaczonych tymczasowo, np. na cele widowiskowe.

Normy określone w tym dziale warunkują również bezpieczeństwo pożarowe na etapie użytkowania budynków i ich urządzeń, wskazując, że obiekty i ich instalacje oraz urządzenia powinny być projektowane w sposób zapewniający w razie pożaru:

- a) nośność konstrukcji przez czas wynikający z rozporządzenia,
- b) ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu w budynku,
- c) ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie budynki,
- d) możliwość ewakuacji ludzi,
- e) warunki usytuowania budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,
- f) szczególne wymagania dla garaży,

a także uwzględniający bezpieczeństwo pracy i dojazd ekip ratowniczych.

Normy bezpieczeństwa pożarowego co do technologii oraz co do użycia wyrobów budowlanych do budowy (np. materiały niepalne, trudno zapalne) określone w przepisach techniczno-budowlanych mają ścisły związek z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej.

7. W dziale poświęconym higienie i zdrowiu – zasady ogólne oraz szczegółowe wymagania dotyczące projektowania i wymagania ogólne, ponieważ budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku:

- a) wydzielania się gazów toksycznych,
- b) obecności szkodliwych pyłów lub gazów w powietrzu,
- c) niebezpiecznego promieniowania,
- d) zanieczyszczenia lub zatrucia wody lub gleby,
- e) nieprawidłowego usuwania dymu i spalin oraz nieczystości i odpadów w postaci stałej lub ciekłej,
- f) występowania wilgoci w elementach budowlanych lub na ich powierzchniach,
- g) niekontrolowanej infiltracji powietrza zewnętrznego,
- h) przedostawania się gryzoni do wnętrza,
- i) ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego.

W dziale tym określono również wymagania szczegółowe dotyczące:

- a) ochrony czystości powietrza,
- b) ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi,
- c) ochrony przed zawilgoceniem i korozją biologiczną,
- d) ochrony przed hałasem i drganiami,
- e) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

Na szczególną uwagę zasługują wymagania co do izolacji akustycznej, zwłaszcza w budynkach zaliczonych do kategorii ZL I, ZL II, ZL III, ZL IV, ponieważ poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w takich budynkach nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w PN dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi zgodnie z PN (por. metody pomiaru poziomu dźwięku A w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach).

W budynkach, o których mowa, przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz ich elementy powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w PN dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród oraz izolacyjności akustycznej (por. metody pomiaru izolacyjności akustycznej elementów budowlanych i izolacyjności akustycznej w budynkach).

W dziale tym ustalono, że budynek przeznaczony na pobyt ludzi i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane tak, aby w pomieszczeniach zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez grunt, materiały i stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem pomieszczeń, nie przekraczała wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach sanitarnych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

Z tego względu obowiązuje zakaz niedopuszczalnego stężenia szkodliwych substancji w powietrzu. Jeżeli w powietrzu wywiewanym z pomieszczenia występują niedopuszczalne stężenia substancji szkodliwych, należy zastosować urządzenia unieszkodliwiające je przed wyemitowaniem do atmosfery. Kolejny zakaz to „Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, dla inwentarza żywego, a także do produkcji i przechowywania artykułów spożywczych oraz farmaceutycznych nie może być wykonany z materiałów emitujących związki (gazy, pary, pyły) szkodliwe dla zdrowia lub zapachowe w stopniu przekraczającym ich dopuszczalne stężenia”.

Budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i dla inwentarza żywego nie może być wykonany z materiałów i elementów wyposażenia niespełniających wymagań przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia.

Średnie wartości roczne ekwiwalentnego stężenia radonu w pomieszczeniach budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi nie mogą przekraczać dopuszczalnej wartości, określonej w przepisach odrębnych dotyczących dawek granicznych promieniowania.

Chodzi o normy dla takich związków – por. w tej sprawie dopuszczalne normy określone w załącznikach zarządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z 12.03.1996 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (M.P. z 1996 r. poz. 231).

Przykładowo, według cytowanego zarządzenia produkty pochodzące z przeróbki węgla (smoła, lepiki) są niedopuszczalne do stosowania wewnątrz budynków. Ołów jako pigment jest niedopuszczalny w każdej zawartości w materiałach budowlanych. Glikol etylenowy – niedopuszczalna jest jego zawartość w materiałach budowlanych stosowanych wewnątrz budynków. Czterochlorek węgla – niedopuszczalna jest jego zawartość w materiałach budowlanych.

8. W dziale o bezpieczeństwie użytkowania – wymagania dla bezpieczeństwa konstrukcji budynków i urządzeń.

Budynek i urządzenia z nim związane powinny być projektowane i wykonane w sposób niestwarzający niemożliwego do zaakceptowania ryzyka wypadków w trakcie użytkowania, w szczególności przez uwzględnienie przepisów obejmujących normy dla:

- 1) daszku lub podcienia ochronnego,
- 2) umieszczania urządzeń i konstrukcji na budynku,
- 3) umieszczania wpustu kanalizacyjnego,
- 4) skrzydeł drzwiowych – sposobu ich oznakowania i materiału,

- 5) budowy schodów zewnętrznych i wewnętrznych,
- 6) wymagań dotyczących balustrad; minimalna wysokość balustrady, mierzona do wierzchu poręczy (m) w budynkach wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, oświaty i wychowania oraz zakładów opieki zdrowotnej wynosi 1,1 m do wierzchu poręczy.

W dziale tym określono także szczegółowe wymagania dotyczące:

- 1) okien, i tak:
 - a) okna w budynku powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, a także okna na niższych kondygnacjach, wychodzące na chodniki lub inne przejścia dla pieszych, powinny mieć skrzydła otwierane do wewnątrz,
 - b) okna w budynku wysokościowym, na kondygnacjach położonych powyżej 55 m nad terenem, powinny mieć zabezpieczenia umożliwiające ich otwarcie tylko przez osoby mające upoważnienia właściciela lub zarządcy budynku,
 - c) okna w pomieszczeniach przewidzianych do korzystania przez osoby niepełnosprawne powinny mieć urządzenia przeznaczone do ich otwierania, usytuowane nie wyżej niż 1,2 m nad poziomem podłogi;
- 2) balkonów, loggii i portfenetrów, i tak w budynku na kondygnacjach:
 - a) położonych powyżej 25 m nad terenem zabrania się stosowania balkonów (nie dotyczy to balkonów technologicznych),
 - b) położonych powyżej 25 m nad terenem można stosować loggie wyłącznie z balustradami pełnymi, jednakże stosowanie logii powyżej 55 m nad terenem jest zabronione,
 - c) położonych powyżej 12 m, lecz nie wyżej niż 25 m nad terenem, można stosować portfenetry, pod warunkiem zastosowania w nich progów o wysokości co najmniej 0,15 m;
- 3) nawierzchni, posadzki i wykładziny, i tak, według norm – nawierzchnia dojść do budynków, schodów i pochylni zewnętrznych i wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych w budynku oraz podłóg w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, a także posadzki w garażu, powinna być wykonana z materiałów niepowodujących niebezpieczeństwa poślizgu.

Jednym z ważnych warunków bezpieczeństwa użytkowania jest zapewnienie wyjścia na dach, w tym zakresie obowiązują różnicowane wymagania, ponieważ:

- 1) w budynkach o dwóch lub więcej kondygnacjach nadziemnych należy zapewnić wyjście na dach co najmniej z jednej klatki schodowej, umożliwiające dostęp na dach i do urządzeń technicznych tam zainstalowanych;
- 2) w budynkach wysokich (W) i wysokościowych (WW) takie wyjścia należy zapewnić z każdej klatki schodowej.

Jako wyjście z klatki schodowej na dach należy stosować drzwi o szerokości 0,8 m i wysokości co najmniej 1,9 m lub klapy wyłazowe o wymiarze $0,8 \times 0,8$ m w świetle, do których dostęp powinien odpowiadać warunkom PN. W wyjątkowych przypadkach,

uzasadnionych względami użytkowymi, jako dojście i przejście między różnymi poziomami mogą służyć drabiny lub klamry, trwale zamocowane do konstrukcji. Na dachu o spadku ponad 100% powinny być zamocowane stałe uchwyty dla lin bezpieczeństwa lub bariery ochronne nad dolną krawędzią dachu. Przepisy techniczno-budowlane określają, jak należy projektować i wykonywać obiekty budowlane, by zapewniały trwałość i bezpieczeństwo na etapie użytkowania. Są to jednak przepisy nowego Prawa budowlanego charakteryzującego się innymi wymaganiami projektowania i wykonawstwa niż w poprzednim stanie prawnym i normach poprzednio obowiązujących.

Wyżej przedstawiono ogólny zakres przedmiotowy wymagań techniczno-budowlanych, jednakże nieadekwatnych do stanu i rozwiązań technologicznych zastosowanych w starych, niezmodernizowanych budynkach, wybudowanych pod rządem poprzedniego Prawa budowlanego.

Przedstawione wyżej wymagania prawa budowlanego dotyczące budowy i projektowania zapewniają wysoki poziom dla bezpieczeństwa użytkowania budynków i ich urządzeń. Tymczasem wiadomo, że część istniejących i użytkowanych starych budynków wielorodzinnych nie posiada takiego wyposażenia ani nawet możliwości zamontowania wyposażenia i urządzeń, jak określono w cytowanym przepisie.

Przypomnijmy, że normy techniczno-budowlane zawarte w cytowanym rozporządzeniu stosuje się do projektowania, budowy, rozbudowy, nadbudowy, dobudowy, docieplenia budynku i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku, a także do wbudowanych urządzeń budowlanych, w zakresie dotyczącym spełnienia art. 5 i 6 pr. bud., w tym bezpieczeństwa pożarowego.



„Przepisy rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mogą mieć zastosowanie do budynków już istniejących w ograniczonym zakresie (nadbudowa, rozbudowa, przebudowa, zamian sposobu użytkowania, bezpieczeństwo pożarowe, wymiary schodów, oświetlenie awaryjne). Zatem w przypadku zakwalifikowania przez organy wykonanych przez skarżącego kasacyjnie robót budowlanych jako remontu, przepisy powołanego rozporządzenia z 2002 r. nie znajdą w sprawie zastosowania” (wyrok NSA z 13.02.2019 r., II OSK 641/17, LEX nr 2641329).

Przepisy omawianego rozporządzenia stosuje się także do budowni nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2.

Zwróćmy jednak uwagę, że przepisy § 2 r.w.t.b.u. zezwalają na spełnienie wymagań technicznych dotyczących nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania inaczej niż określony w normach rozporządzenia, stosownie do wskazań

ekspertyzy i dalszych uzgodnień z właściwym organem. Ważne, że przepisy te, odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu, stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.

Przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:

- 1) budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m²;
- 2) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m²

– wskazane wyżej wymagania 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. Z kolei przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m² wymagania, o których mowa, z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej, mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu, stosownie do wskazań ekspertyz, uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.

Dla budynków i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ekspertyza, o której mowa, podlega również uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (w tej sprawie konieczna jest decyzja administracyjna organu – państwowej służby zabytków – por. art. 36 u.o.z.), a niezależnie obowiązuje działanie przed organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Należy pamiętać, że omawiane przepisy techniczno-budowlane odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się także do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.

Skąd wiadomo, jakie jest przeznaczenie budynku i jego poszczególnych części, np. pomieszczeń? Przeznaczenie budynku i jego poszczególnych części określa dokumentacja tworzona na etapie projektowania i budowy lub posiadana dokumentacja techniczno-budowlana.

Odstępstwa od norm przepisów techniczno-budowlanych są zakazane, a możliwe są tylko takie, które są dopuszczalne jako projekty zamienne na warunkach art. 9 pr. bud.



„Odstępstwa uzyskane na podstawie § 2 ust. 2 rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) dotyczą wyłącznie odstępstw od wymogów związanych z ochroną przeciwpożarową, sanitarną oraz ochroną zabytków. Odstępstwa od pozostałych wymogów wynikających z ww. rozporządzenia mogą być zaś uzyskane, ale tylko na podstawie art. 9 p.b.

Przepis § 2 rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) nie może wyłączyć stosowania art. 9 p.b. i konieczności przeprowadzenia procedury udzielania zgody na odstępstwo od wymogów wynikających z § 12 ust. 1 ww. rozporządzenia” (wyrok WSA w Warszawie z 10.04.2019 r., VII SA/Wa 2318/18, LEX nr 3074131).

Kwestię dopuszczalności odstępstw od norm przepisów techniczno-budowlanych na etapie projektowania i na etapie przygotowania zamierzenia budowlanego oraz na etapie realizacji zamierzenia budowlanego omówiono w rozdziale 13 książki.

2.5. Wymagania normowe dla bezpieczeństwa pożarowego

Jedną z ważniejszych kwestii na etapie projektowania i budowy, a następnie użytkowania obiektów budowlanych jest zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, stąd wymóg zaprojektowania według norm przepisów techniczno-budowlanych, z użyciem wyrobów budowlanych o odpowiednich właściwościach i odpowiedniej klasie odporności ogniowej. Przepisy techniczno-budowlane rozdziału o bezpieczeństwie pożarowym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określają wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego budynków i 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.

Stosowanie norm przepisów techniczno-budowlanych wymaga również uwzględnienia:

- 1) przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określających w szczególności:
 - a) zasady oceny zagrożenia wybuchem i wyznaczania stref zagrożenia wybuchem,
 - b) warunki wyposażania budynków lub ich części w instalacje sygnalizacyjno-alarmowe i stałe urządzenia gaśnicze,
 - c) zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego,
 - d) wymagania dotyczące dróg pożarowych;
- 2) wymagań PN i warunków określonych w załączniku nr 3 do r.w.t.b.u., dotyczących w szczególności zasad ustalania:
 - a) gęstości obciążenia ogniowego pomieszczeń i stref pożarowych,

- b) klas odporności ogniowej i dymoszczelności elementów budynku oraz elementów stosowanych w instalacjach, w tym zamknięć otworów,
- c) klas odporności dachów na ogień zewnętrzny,
- d) właściwości funkcjonalnych urządzeń służących do wentylacji pożarowej,
- e) stopnia rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne od strony zewnętrznej,
- f) klas reakcji na ogień wyrobów (materiałów) budowlanych,
- g) toksyczności produktów rozkładu spalania materiałów.

W tym celu przepisy techniczno-budowlane używają określeń istotnych dla wymagań bezpieczeństwa pożarowego i używanych wyrobów budowlanych, jak: niepalny, niezapalny, trudno zapalny, łatwo zapalny, niekapiący, samogasnący, intensywnie dymiący, o odpowiadającej klasie reakcji na ogień (por. załącznik nr 3 do r.w.t.b.u.).

Obowiązujące normy bezpieczeństwa pożarowego zgodne z normami PN dotyczącymi rozprzestrzeniania ognia przez ściany budynku oraz wymagania określone w załączniku nr 3 r.w.t.b.u.:

- 1) elementy budynku określone jako nierozprzestrzeniające ognia, słabo rozprzestrzeniające ogień lub silnie rozprzestrzeniające ogień powinny spełniać normy przepisów techniczno-budowlanych, w tym wymagania zawarte w załączniku nr 3 r.w.t.b.u.;
- 2) w przypadku ścian zewnętrznych budynku, w tym z ociepleniem i okładziną zewnętrzną lub tylko z okładziną zewnętrzną, przez elementy budynku:
 - a) elementy nierozprzestrzeniające ognia – rozumie się elementy budynku nierozprzestrzeniające ognia zarówno przy działaniu ognia wewnątrz, jak i od zewnątrz budynku,
 - b) elementy słabo rozprzestrzeniające ogień – rozumie się elementy budynku, które z jednej strony są słabo rozprzestrzeniające ogień, natomiast przy działaniu ognia z drugiej strony są słabo rozprzestrzeniające ogień lub nierozprzestrzeniające ognia,
 - c) elementy silnie rozprzestrzeniające ogień – rozumie się elementy budynku, które przy działaniu ognia z jednej strony sklasyfikowane są jako silnie rozprzestrzeniające ogień, niezależnie od klasyfikacji uzyskanej przy działaniu ognia z drugiej strony.

Przepisy techniczno-budowlane posługują się dla poszczególnych klas odporności ogniowej i dymoszczelności odpowiednimi oznaczeniami, np. dla:

- 1) klasy odporności ogniowej drzwi lub innych zamknięć otworów oznaczając jako klasę E I₁ lub E I₂ zgodnie z PN na podstawie badań odporności ogniowej;
 - 2) klasy dymoszczelności drzwi oznaczając jako S_a i S₂₀₀, zgodnie z normą PN, na podstawie badań odporności ogniowej,
- z wyłączeniem instalacji wentylacyjnej.

Strefy pożarowe

Budynki (części) stanowiące odrębne strefy pożarowe dzieli się na:

- 1) mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej charakteryzowane kategorią zagrożenia ludzi, określane jako ZL,
- 2) produkcyjne i magazynowe, określane jako PM,
- 3) inwentarskie (służące do hodowli inwentarza), określane jako IN.

Budynki oraz części budynków, stanowiące odrębne strefy pożarowe (określane jako ZL), zalicza się do jednej lub do więcej niż jedna spośród następujących kategorii zagrożenia ludzi, a więc:

- 1) ZL I – pomieszczenia przeznaczone do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób niebędących ich stałymi użytkownikami, a nieprzeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się;
- 2) ZL II – pomieszczenia przeznaczone przede wszystkim do użytku ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się, takie jak szpitale, żłobki, przedszkola, domy dla osób starszych;
- 3) ZL III – pomieszczenia budynków użyteczności publicznej, niezakwalifikowane do stref pożarowych ZL I i ZL II;
- 4) ZL IV – pomieszczenia mieszkalne w budynkach i budynki mieszkalne;
- 5) ZL V – pomieszczenia w budynkach zamieszkania zbiorowego, niezakwalifikowane do stref ZL I i ZL II.

Strefę pożarową stanowi budynek albo jego część oddzielona od innych budynków lub innych części budynku elementami oddzielenia przeciwpożarowego, o których mowa w § 232 ust. 4 r.w.t.b.u., bądź też pasami wolnego terenu o szerokości nie mniejszej niż dopuszczalne odległości od innych budynków, określone w § 271 ust. 1–7 r.w.t.b.u. Przy czym częścią budynku jest także jego kondygnacja, jeżeli klatki schodowe i szyby dźwigowe w tym budynku spełniają co najmniej wymagania określone w § 256 ust. 2 r.w.t.b.u. dla klatek schodowych.

Powierzchnia strefy pożarowej to powierzchnia wewnętrzna budynku lub jego części; wlicza się do niej także powierzchnię antresoli. Przepisy normują dopuszczalne powierzchnie dla stref pożarowych ZL; np. dla budynku wielokondygnacyjnego zaliczonego do ZL II, maksymalnie jest to 5000 m² – dla budynku niskiego, dla budynku średniowysokiego – 3500 m², a dla wysokiego i wysokościowego – 2000 m².

Normy dopuszczają powiększenie powierzchni stref pożarowych, pod warunkiem:

- 1) ich ochrony stałymi samoczynnymi urządzeniami gaśniczymi wodnymi – o 100% oraz
- 2) samoczynnymi urządzeniami oddymiającymi – o 50%.

Tak więc przy jednoczesnym stosowaniu wskazanych urządzeń dopuszcza się powiększenie stref pożarowych w budynku o 150%.

Inne zasady obowiązują w budynkach zaliczonych do strefy pożarowej PM (strefa produkcyjna, magazynowa), ponieważ:

- 1) istnieje możliwość powiększenia wielkości stref pożarowych PM o 100% – dla budynku jednokondygnacyjnego lub gdy na ostatniej kondygnacji takiego budynku (z wyjątkiem garaży), jeżeli budynek nie zawiera pomieszczenia zagrożonego wybuchem i jest wykonany z elementów nierozprzestrzeniających ognia oraz zastosowano w nim samoczynne urządzenia oddymiające;
- 2) nie ogranicza się wielkości stref pożarowych w budynku jednokondygnacyjnym (z wyjątkiem garażu), pod warunkiem zastosowania w nim stałych samoczynnych urządzeń gaśniczych wodnych i samoczynnych urządzeń oddymiających.

Wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego dotyczą także odrębnych stref pożarowych budynków lub ich części oznaczanych jako PM (produkcyjne i magazynowe) lub jako IN (inwentarskie). Wymagania dla stref pożarowych oznaczanych jako PM odnoszą się również do garaży, hydroforni, kotłowni, węzłów ciepłowniczych, rozdzielni elektrycznych, stacji transformatorowych, central telefonicznych oraz innych o podobnym przeznaczeniu. Wymagania dla stref pożarowych oznaczanych jako IN odnoszą się również do takich budynków w zabudowie zagrodowej o kubaturze brutto do 1500 m³, jak stodoły, budynki do przechowywania płodów rolnych i budynki gospodarcze.



Strefy pożarowe w budynkach zaliczone, z uwagi na przeznaczenie budynku i sposób jego użytkowania, do więcej niż jednej kategorii zagrożenia ludzi, powinny spełniać wymagania określone dla każdej z tych kategorii. W jednym budynku – w szczególnej sytuacji – może wystąpić kilka stref pożarowych.



Studium przypadku – ze sprawy opisanej w wyroku SA w Lublinie z 12.10.2020 r., I AGa 90/19, LEX nr 3191888.

Chodzi o kwestionowaną prawidłowość projektu budowlanego budynku wolnostojącego z funkcją przedszkola dla około 50 dzieci, co powinno być zaliczone do strefy pożarowej ZL II. Opracowany projekt budowlany zakwestionował organ (komendant PSP), stwierdzając, że:

- 1) w odniesieniu do klatki schodowej występującej w budynku dwukondygnacyjnym (parter i poddasze użytkowe) – nie zastosowano wymogu § 245 pkt 1 r.w.t.b.u., według którego „w budynku niskim (N), zawierającym strefę pożarową ZL II należy stosować klatki schodowe obudowane i zamykane drzwiami oraz wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu”;
- 2) nie spełniono wymogu § 209 ust. 5 r.w.t.b.u., ponieważ w budynku ze strefami pożarowymi, w której występuje więcej niż jedna kategoria zagrożenia ludzi

(tj. strefa ZL II i strefa ZL III), powinny być spełnione wymagania określone dla każdej z tych kategorii.

Zmierzona długość dojścia ewakuacyjnego od drzwi pomieszczenia dyrektora usytuowanego na poddaszu po klatkę schodowej i korytarzu parteru do głównego wejścia do budynku wyniosła 25,8 m, a dopuszczalna długość dojścia ewakuacyjnego w strefach pożarowych ZL II przy jednym kierunku dojścia powinna wynosić 10 m. Stwierdzono równocześnie, że w istniejącym stanie nie występuje podział w obiekcie na odrębne strefy pożarowe dla kategorii zagrożenia ludzi ZL II i ZL III; jak również nie zastosowano pomiędzy tymi strefami odpowiednich wydzieleni pożarowych. Wobec powyższego istnieje możliwość błędnego uzgodnienia założeń projektowych przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

 „Zasada sytuowania budynków położonych na jednej działce budowlanej w ramach jednej strefy pożarowej, bez zachowania bezpiecznych pożarowo odległości, nie może dotyczyć przypadków, w których zgodnie z § 212 ust. 8 i § 212 ust. 9 rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pewne pomieszczenia muszą stanowić odrębną strefę pożarową, np. pomieszczenia produkcyjne, magazynowe i techniczne niepowiązane funkcjonalnie z częścią ZL budynku” (wyrok WSA w Warszawie z 9.01.2018 r., VII SA/Wa 603/17, LEX nr 2455137).

Części budynku mogą być traktowane jak odrębne budynki.

 Według § 210 r.w.t.b.u.: „Części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do przekrycia dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki”.

 „Na potrzeby bezpieczeństwa przeciwpożarowego części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie mogą (a nie muszą) być traktowane jako odrębne budynki. Odnosząc się do twierdzenia skarżącej, iż części wydzielone w bryle obiektu stanowią 3 odrębne budynki, wyjaśnić należy, że powoływany przez stronę § 210 r.w.t.b. znajduje się w rozdziale «bezpieczeństwo pożarowe», zawierającym przepisy przeciwpożarowe określające 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. To właśnie na potrzeby bezpieczeństwa przeciwpożarowego części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie mogą (a nie muszą) być traktowane jako odrębne budynki. Ponadto, organ wydający decyzję o warunkach zabudowy nie bada parametrów technicznych danego obiektu, gdyż jest to przedmiotem oceny przy wydawaniu pozwolenia na budowę” (wyrok WSA w Poznaniu z 14.08.2019 r., II SA/Po 88/19, LEX nr 2715096).



„W świetle przepisów nie ma wymogu badania, czy obie ściany są ścianami oddzielenia przeciwpożarowego. Wystarczającym jest, aby tylko jedna ściana posiadała taki walor. Jak to trafnie wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z 31.10.2017 r., II SA/Rz 805/17, LEX nr 2406298, «regulacja § 271 ust. 1 rozporządzenia z dnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) wyznacza minimalne odległości między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego. *A contrario*, wyznaczone tam odległości nie dotyczą lokalizacji obiektów, z których jeden posiada ścianę oddzielenia przeciwpożarowego. Jeżeli więc jeden z budynków posiada zewnętrzną ścianę oddzielenia przeciwpożarowego, to odległości, o jakich mowa w tej regulacji, nie muszą być zachowane dla uznania legalności zamiennego projektu budowlanego» (wyrok WSA w Krakowie z 18.03.2021 r., II SA/Kr 1181/20, LEX nr 3182284).

Odporność pożarowa budynków

Ustanowiono 5 klas odporności pożarowej budynków, podanych w kolejności od najwyższej do najniższej i oznaczonych literami: „A”, „B”, „C”, „D” i „E”.

Wymagane klasy odporności pożarowej dla budynków określają szczegółowo wskazane wyżej przepisy, i tak dla budynków zaliczonych do ZL IV przyjmuje się:

- klasę D dla budynków niskich;
- klasę C dla budynków średniowysokich;
- klasę B dla budynków wysokich, i klasę B dla budynków średniowysokich;
- klasę A dla pozostałych budynków niezaliczanych do ZL IV.

Normy dopuszczają obniżenie wymaganej klasy odporności pożarowej w budynkach ZL I, ZL II, ZL III do klasy odporności D albo do klasy C dla ZL I i ZL II, nawet do klasy D, ale tylko wtedy, gdy poziom stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną jest na wysokości nie wyższej niż 9 m nad poziomem terenu.

Zasady ustalania klasy odporności, gdy w jednym budynku są (lub będą) różne strefy pożarowe, różne ZL lub inne, np. PM:

- 1) jeżeli część podziemna budynku jest zaliczona do ZL, klasę odporności pożarowej budynku ustala się, przyjmując jako liczbę jego kondygnacji lub jego wysokość odpowiednio: sumę kondygnacji lub wysokości części podziemnej i nadziemnej;
- 2) do takiego ustalenia, jak wyżej, nie bierze się pod uwagę tych części podziemnych budynku, które są oddzielone tzw. oddzieleniem przeciwpożarowym o klasie odporności ogniowej co najmniej R E I 120 (por. tabela w § 216 ust. 1 r.w.t.b.u.) oraz mają bezpośrednie wyjścia na zewnątrz;
- 3) w budynku wielokondygnacyjnym, którego kondygnacje są zaliczone do różnych kategorii ZL lub PM, klasy odporności pożarowej określa się dla poszczegól-

gólnych kondygnacji odrębnie, zgodnie z wskazanymi wyżej zasadami określonymi w § 212 ust. 2–4 r.w.t.b.u.;

- 4) klasa odporności pożarowej części budynku nie powinna być niższa od klasy odporności pożarowej części budynku położonej nad nią, przy czym dla części podziemnej nie powinna być ona niższa niż „C”;
- 5) jeżeli w budynku znajdują się pomieszczenia produkcyjne, magazynowe lub techniczne, niepowiązane funkcjonalnie z częścią budynku zaliczoną do ZL, pomieszczenia te powinny stanowić odrębną strefę pożarową, dla której oddzielnie ustala się klasę odporności pożarowej, zgodnie z zasadami określonymi w § 212 ust. 4 r.w.t.b.u.;
- 6) pomieszczenia, w których są umieszczone przeciwpożarowe zbiorniki wody lub innych środków gaśniczych, pompy wodne instalacji przeciwpożarowych, maszynownie wentylacji do celów przeciwpożarowych oraz rozdzielnie elektryczne, zasilające, niezbędne podczas pożaru, instalacje i urządzenia, powinny stanowić odrębną strefę pożarową.



„Zasada sytuowania budynków położonych na jednej działce budowlanej w ramach jednej strefy pożarowej, bez zachowania bezpiecznych pożarowo odległości, nie może dotyczyć przypadków, w których zgodnie z § 212 ust. 8 i § 212 ust. 9 rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pewne pomieszczenia muszą stanowić odrębną strefę pożarową, np. pomieszczenia produkcyjne, magazynowe i techniczne niepowiązane funkcjonalnie z częścią ZL budynku” (wyrok WSA w Warszawie z 9.01.2018 r., VII SA/Wa 603/17, LEX nr 2455137).

Normy techniczno-budowlane dopuszczają zmianę, obniżenie klasy odporności albo nawet wyłączenie spod tych wymagań.

Po pierwsze – co do zmiany klasy odporności pożarowej – w budynkach wyposażonych w stałe samoczynne urządzenia gaśnicze wodne (z wyjątkiem budynków ZL II oraz wielokondygnacyjnych budynków wysokich i wysokościowych), dopuszcza się:

- 1) obniżenie klasy odporności pożarowej budynku o jedną w stosunku do obowiązującej;
- 2) przyjęcie klasy „E” odporności pożarowej dla budynku jednokondygnacyjnego.

Po drugie – co do obniżenia klasy odporności pożarowej – dopuszcza się przyjęcie klasy „E” odporności pożarowej dla jednokondygnacyjnego budynku PM o gęstości obciążenia ogniowego przekraczającej 500 MJ/m², pod warunkiem zastosowania:

- 1) wszystkich elementów budynku nierozprzestrzeniających ognia;
- 2) samoczynnych urządzeń oddymiających w strefach o powierzchni ponad 1000 m².

Przy czym, obniżenie klasy odporności pożarowej budynku nie zwalnia z zachowania wymaganej pierwotnie klasy odporności ogniowej elementów oddzielenia przeciwpożarowego, określonej w normie § 232 r.w.t.b.u.

Po trzecie – co do wyłączenia dotyczącego klasy odporności pożarowej budynków – ustalono, że wymagania normatywne dotyczące klasy odporności pożarowej budynków oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8a r.w.t.b.u., nie dotyczą budynków:

- 1) do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie:
 - a) mieszkalnych: jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem § 217 ust. 2 r.w.t.b.u.,
 - b) mieszkalnych i administracyjnych w gospodarstwach leśnych;
- 2) wolnostojących do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie:
 - a) o kubaturze brutto do 1500 m³ przeznaczonych do celów turystyki i wypoczynku,
 - b) gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz w gospodarstwach leśnych,
 - c) o kubaturze brutto do 1000 m³ przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej, także z częścią mieszkalną;
- 3) wolnostojących garaży o liczbie stanowisk postojowych nie większej niż 2;
- 4) inwentarskich o kubaturze brutto do 1500 m³.

Wyjątkowo normy dopuszczają ocieplenie ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego wzniesionego przed dniem 1.04.1995 r., o wysokości do 11 kondygnacji łącznie, z użyciem samogasnącego polistyrenu spienionego, w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

Szczegółowe wymagania dla odporności pożarowej

Normy przewidują szczegółowe wymagania dla klas odporności pożarowej elementów budynku, np.:

- 1) elementy budynku powinny być nierozprzestrzeniające ognia, przy czym dopuszcza się zastosowanie słabo rozprzestrzeniających ogień, dla:
 - a) elementów budynku o jednej kondygnacji nadziemnej ZL IV oraz PM, o maksymalnej gęstości obciążenia ogniowego strefy pożarowej do 500 MJ/m²;
 - b) ścian wewnętrznych i zewnętrznych oraz elementów konstrukcji dachu i jego przekrycia w budynku PM niskim o maksymalnej gęstości obciążenia ogniowego strefy do 1000 MJ/m²;
 - c) ścian zewnętrznych w budynku niskim ZL IV;
- 2) w ścianach zewnętrznych budynku ZL II dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 216 ust. 8 r.w.t.b.u., zastosowanie izolacji cieplnej palnej, pod warunkiem że osłania-

jąca ją od wewnątrz okładzina jest niepalna i ma klasę odporności ogniowej co najmniej:

- a) w budynku klasy odporności pożarowej „B” – E I 60;
 - b) w budynku klasy odporności pożarowej „C” i „D” – E I 30.
- 3) dla klap dymowych dopuszcza się stosowanie klap dymowych z materiałów łatwo zapalnych w dachach i stropodachach;
 - 4) dla stropu i jego konstrukcji – strop tworzący w pomieszczeniu dodatkowy poziom – antresolę, przeznaczoną do użytku dla więcej niż 10 osób, a także jej konstrukcja nośna, powinny odpowiadać wymaganiom wynikającym z klasy odporności pożarowej budynku, lecz nie mniejszym niż dla klasy „D”, z zastrzeżeniem § 214 r.w.t.b.u.;
 - 5) dla okładziny zewnętrznej budynku – na wysokości powyżej 25 m od poziomu terenu, okładzina elewacyjna budynku i jej zamocowanie mechaniczne, a także izolacja cieplna ściany zewnętrznej, powinny być wykonane z materiałów niepalnych;
 - 6) dla mocowania – elementy okładzin elewacyjnych powinny być mocowane do konstrukcji budynku w sposób uniemożliwiający ich odpadanie w przypadku pożaru w czasie krótszym niż wynikający z wymaganej klasy odporności ogniowej dla ściany zewnętrznej, odpowiednio do klasy odporności pożarowej budynku, w którym są one zamocowane;
 - 7) dla dachu – przekrycie dachu o powierzchni większej niż 1000 m² powinno być nierozprzestrzeniające ognia, a palna izolacja cieplna przekrycia powinna być oddzielona od wnętrza budynku przegrodą o klasie odporności ogniowej nie niższej niż R E 15;
 - 8) dla poddasza – w budynkach ZL III, ZL IV i ZL V poddasze użytkowe przeznaczone na cele mieszkalne lub biurowe powinno być oddzielone od palnej konstrukcji i palnego przekrycia dachu przegrodami o klasie odporności ogniowej, tj. w budynku niskim – E I 30, w budynku średniowysokim i wysokim – E I 60;
 - 9) dla pasów międzykondygnacyjnych:
 - a) w ścianach zewnętrznych budynku wielokondygnacyjnego, z zastrzeżeniem § 224 r.w.t.b.u., powinny być pasy międzykondygnacyjne o wysokości co najmniej 0,8 m;
 - b) za równorzędne rozwiązania uznaje się oddzielenia poziome w formie daszków, gzymsów i balkonów o wysięgu co najmniej 0,5 m lub też inne oddzielenia poziome i pionowe o sumie wysięgu i wymiaru pionowego co najmniej 0,8 m;
 - c) elementy poziome powinny spełniać wymagania szczelności ogniowej i izolacyjności ogniowej, również w obrębie połączenia ze ścianami zewnętrznymi, przez okres odpowiadający czasowi klasyfikacyjnemu wymaganemu w stosunku do ścian zewnętrznych budynku i być nierozprzestrzeniające ognia (warunki te nie dotyczą ścian holu i dróg komunikacji ogólnej);
 - d) w ścianach zewnętrznych budynku wielokondygnacyjnego nad strefą pożarową PM, o gęstości obciążenia ogniowego powyżej 1000 MJ/m², wysokość pasa międzykondygnacyjnego powinna wynosić co najmniej 1,2 m;

- e) za równorzędne rozwiązanie uznaje się oddzielenie poziome w formie daszków, gzymsów i balkonów o wysięgu co najmniej 0,8 m lub też inne oddzielenie poziome i pionowe o sumie wymiaru pionowego i wysięgu co najmniej 1,2 m, z warunkami normy § 223 ust. 3 r.w.t.b.u.;
- 10) dla ścian i stropów – ściany i stropy oddzielenia przeciwpożarowego powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a występujące w nich otwory powinny być obudowane przedsionkami przeciwpożarowymi lub zamykane za pomocą drzwi przeciwpożarowych bądź innego zamknięcia przeciwpożarowego; przy czym, w ścianie oddzielenia przeciwpożarowego łączna powierzchnia otworów nie powinna przekraczać 15% powierzchni ściany, a w stropie oddzielenia przeciwpożarowego – 0,5% powierzchni stropu; ograniczenia tego nie stosuje się do otworów w ścianach oddzielenia przeciwpożarowego w garażu, które znajdują się na drogach manewrowych.

Strefy pożarowe i ściany oddzielenia przeciwpożarowego

Zasada pierwsza

Ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wznosić na własnym fundamencie lub na stropie, opartym na konstrukcji nośnej o klasie odporności ogniowej nie niższej od odporności ogniowej tej ściany. Przy czym obowiązuje norma, że należy ją wysunąć na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku lub na całej wysokości ściany zewnętrznej zastosować pionowy pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej E I 60.

Zasada druga

W budynku z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień ściany oddzielenia przeciwpożarowego należy wyprowadzić ponad pokrycie dachu na wysokość co najmniej 0,3 m lub zastosować wzdłuż ściany pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 1 m i klasie odporności ogniowej E I 60, bezpośrednio pod pokryciem; przekrycie na tej szerokości powinno być nierozprzestrzeniające ognia.

Zasada trzecia

W budynku (z wyjątkiem zabudowy jednorodzinnej), w dachu którego znajdują się świetliki lub kłapy dymowe, ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane od nich w odległości poziomej mniejszej niż 5 m należy wyprowadzić ponad górną ich krawędź na wysokość co najmniej 0,3 m. Wymaganie to nie dotyczy świetlików nieotwieranych o klasie odporności ogniowej co najmniej E 30, przy czym ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wznosić na własnym fundamencie lub na stropie, opartym na konstrukcji nośnej o klasie odporności ogniowej nie niższej od odporności ogniowej tej ściany.

Ponadto, ścianę oddzielenia przeciwpożarowego należy wysunąć na co najmniej 0,3 m poza lico ściany zewnętrznej budynku lub na całej wysokości ściany zewnętrz-

nej zastosować pionowy pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 2 m i klasie odporności ogniowej E I 60.

Zasada czwarta

W budynku z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień:

- 1) ściany oddzielenia przeciwpożarowego należy wyprowadzić ponad pokrycie dachu na wysokość minimum 0,3 m lub
- 2) należy zastosować wzdłuż ściany pas z materiału niepalnego o szerokości minimum 1 m i klasie odporności ogniowej E I 60, bezpośrednio pod pokryciem;
- 3) przekrycie na tej szerokości powinno być nierozprzestrzeniające ognia.

Normy dla dróg ewakuacyjnych

Z pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi powinna być zapewniona możliwość ewakuacji w bezpieczne miejsce na zewnątrz budynku lub do sąsiedniej strefy pożarowej, bezpośrednio albo drogami komunikacji ogólnej, czyli do tzw. drogi ewakuacyjnej. Ze strefy pożarowej powinno być wyjście bezpośrednio na zewnątrz budynku lub przez inną strefę pożarową, jednakże z zastrzeżeniem norm dopuszczalności powierzchni dla budynków ZL ustalonych w § 227 ust. 5 r.w.t.b.u., np. dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej dla budynku średniowysokiego zaliczonego do strefy ZL II wynosi 3500 m² (np. przedszkole), a dla takiego samego budynku z pozostałych stref pożarowych ZL – 5000 m².

Podstawowe wymagania dla dróg ewakuacji i bezpieczeństwa ewakuacji z budynku:

- 1) wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne powinny być zamykane drzwiami;
- 2) drzwi stanowiące wyjście ewakuacyjne z budynku przeznaczonego dla więcej niż 50 osób powinny otwierać się na zewnątrz (wymaganie to nie dotyczy budynku wpisanego do rejestru zabytków);
- 3) w wyjściu ewakuacyjnym z budynku dopuszcza się stosowanie drzwi rozsuwanych spełniających wymagania, takie jak:
 - a) drzwi wieloskrzydłowe, stanowiące wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia oraz na drodze ewakuacyjnej, powinny mieć co najmniej jedno, nieblokowane skrzydło drzwiowe o szerokości nie mniejszej niż 0,9 m,
 - b) szerokość skrzydła drzwi wahadłowych, stanowiących wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia oraz na drodze ewakuacyjnej, powinna wynosić co najmniej dla jednoskrzydłowych – 0,9 m, a dla dwuskrzydłowych – 0,6 m, przy czym oba skrzydła drzwi dwuskrzydłowych muszą mieć tę samą szerokość,
 - c) zabrania się stosowania do celów ewakuacji drzwi obrotowych i podnoszonych,
 - d) drzwi rozsuwane mogą stanowić wyjścia na drogi ewakuacyjne, o ile ich konstrukcja zapewnia otwieranie automatyczne i ręczne bez możliwości

ich blokowania oraz samoczynne ich rozsunięcie i pozostanie w pozycji otwartej w wyniku zasygnalizowania pożaru przez system wykrywania dymu chroniący strefę pożarową, do ewakuacji z której te drzwi są przeznaczone, a także w przypadku awarii drzwi.

Wymagana szerokość i liczba przejść, wyjść oraz dróg ewakuacyjnych w budynku, gdy z jego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania pomieszczeń nie wynika jednoznacznie maksymalna liczba ich użytkowników, jest uzależniona od normatywu przyjmowanego dla:

- 1) sal konferencyjnych, lokali gastronomiczno-rozrywkowych, poczekalni, holi, świetlic itp. – 1 m²/osobę;
- 2) pomieszczeń handlowo-usługowych – 4 m²/osobę;
- 3) pomieszczeń administracyjno-biurowych – 5 m²/osobę;
- 4) archiwów, bibliotek itp. – 7 m²/osobę;
- 5) magazynów – 30 m²/osobę.



„Roboty budowlane, polegające na montażu nowych drzwi wejściowych do mieszkania (w istniejącym otworze), których kierunek otwierania został zmieniony, przez co całkowite otwarcie tych drzwi w bardzo znacznym stopniu utrudnia ewakuację z mieszkania sąsiedniego, zostały zrealizowane w sposób mogący spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi lub bezpieczeństwa mienia” (wyrok WSA w Gliwicach z 25.06.2018 r., II SA/Gl 443/18, LEX nr 2524281).

Bezwzględny wymóg co najmniej dwóch wyjść ewakuacyjnych z budynku

Pomieszczenie w budynku powinno mieć co najmniej dwa wyjścia ewakuacyjne oddalone od siebie o co najmniej 5 m w przypadkach, gdy:

- 1) jest przeznaczone do jednoczesnego przebywania w nim ponad 50 osób, a w strefie pożarowej ZL II – ponad 30 osób (np. przedszkole);
- 2) znajduje się w strefie pożarowej ZL, a jego powierzchnia przekracza 300 m²;
- 3) znajduje się w strefie pożarowej PM o gęstości obciążenia ogniowego powyżej 500 MJ/m², a jego powierzchnia przekracza 300 m²;
- 4) znajduje się w strefie pożarowej PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m², a jego powierzchnia przekracza 1000 m²;
- 5) jest zagrożone wybuchem, a jego powierzchnia przekracza 100 m².

Wymogi techniczne dla drzwi ewakuacyjnych stanowiących wyjście ewakuacyjne:

- 1) łączna szerokość takich drzwi „w świetle” obliczana proporcjonalnie do osób mogących przebywać w pomieszczeniu równocześnie powinna wynosić minimum 0,6 m szerokości na 100 osób, minimalna szerokość drzwi w świetle ościeżnicy to 0,9 m, a w przypadku drzwi do ewakuacji do 3 osób – 0,8 m;
- 2) drzwi powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń:
 - a) zagrożonych wybuchem,

- b) do których jest możliwe niespodziewane przedostanie się mieszanin wybuchowych lub substancji trujących, duszących bądź innych, mogących utrudnić ewakuację,
 - c) przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób,
 - d) przeznaczonych dla ponad 6 osób o ograniczonej zdolności poruszania się;
- 3) wyjścia ewakuacyjne z pomieszczenia zagrożonego wybuchem na drogę ewakuacyjną powinny prowadzić przez przedsionki przeciwpożarowe odpowiadające PN.

Normy dla drzwi jedno- lub wieloskrzydłowych stanowiących wyjście ewakuacyjne:

- 1) drzwi wieloskrzydłowe, stanowiące wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia oraz na drodze ewakuacyjnej, powinny mieć co najmniej jedno, nieblokowane skrzydło drzwiowe o szerokości minimum 0,9 m;
- 2) szerokość skrzydła drzwi wahadłowych, stanowiących wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia oraz na drodze ewakuacyjnej, powinna wynosić minimum: dla drzwi jednoskrzydłowych – 0,9 m, a dla dwuskrzydłowych – 0,6 m; przy czym oba skrzydła drzwi muszą mieć tę samą szerokość.
- 3) zabrania się stosowania do celów ewakuacji drzwi obrotowych i podnoszonych.

Drzwi rozsuwane mogą stanowić wyjścia na drogi ewakuacyjne, a także być stosowane na drogach ewakuacyjnych, jeżeli są przeznaczone nie tylko do celów ewakuacji, a ich konstrukcja zapewnia:

- 1) otwieranie automatyczne i ręczne bez możliwości ich blokowania;
- 2) samoczynne ich rozsuniecie i pozostanie w pozycji otwartej w wyniku zasygnalizowania pożaru przez system wykrywania dymu chroniący strefę pożarową, do ewakuacji z której te drzwi są przeznaczone, a także w przypadku awarii drzwi.

Normy obudowy poziomych dróg ewakuacyjnych z klasą odporności ogniowej dla ścian wewnętrznych i zewnętrznych

Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych powinna mieć klasę odporności ogniowej wymaganą dla ścian wewnętrznych zgodnie z PN, nie mniej niż norma EI 15, z tym że nie dotyczy to obudowy krytego ciągu pieszego. W ścianach wewnętrznych, stanowiących obudowę dróg ewakuacyjnych w strefach ZL III i PM, dopuszcza się nieotwierane naświetla powyżej 2 m od poziomu posadzki, jeżeli przylegające pomieszczenia nie są zagrożone wybuchem i gdy gęstość obciążenia ogniowego nie przekracza 1000 MJ/m². Z kolei w ścianach zewnętrznych budynków, przy których znajduje się galeria, będąca jedyną drogą ewakuacyjną, dopuszcza się umieszczenie naświetli powyżej 2 m od posadzki tej galerii.

Zasady podziału korytarzy stanowiących drogę ewakuacyjną na odcinki – korytarze stanowiące drogę ewakuacyjną w strefach pożarowych ZL powinny być podzielone na odcinki nie dłuższe niż 50 m przy zastosowaniu:

- a) przegród z drzwiami dymoszczelnymi lub
- b) innych urządzeń technicznych zapobiegających rozprzestrzenianiu się dymu.

Wymaganie to nie dotyczy korytarzy, na których zastosowano rozwiązania techniczno-budowlane zabezpieczające przed zadymieniem. Przegrody, o których mowa, nad sufitami podwieszonymi i pod podłogami podniesionymi powyżej poziomu stropu lub podłoża, powinny być wykonane z materiałów niepalnych.

Zakazy obowiązujące na drogach ewakuacyjnych

Na drogach ewakuacyjnych zabronione jest stosowanie:

- 1) spoczników ze stopniami,
- 2) schodów ze stopniami zabiegowymi, jeżeli schody te są jedyną drogą ewakuacyjną.

Na drogach ewakuacyjnych dopuszcza się stosowanie schodów wachlarzowych, pod warunkiem zachowania najmniejszej szerokości stopni określonych w § 69 ust. 6 r.w.t.b.u. Na drogach ewakuacyjnych miejsca, w których zastosowano pochylenie lub stopnie umożliwiające pokonanie różnicy poziomów, powinny być wyraźnie oznakowane.

Wymagania przeciwpożarowe klatek schodowych

Klatki schodowe przeznaczone do ewakuacji ze strefy pożarowej:

- 1) ZL II w budynku niskim (N),
- 2) ZL I, ZL II, ZL III lub ZL V w budynku średniowysokim (SW),
- 3) PM o gęstości obciążenia ogniowego powyżej 500 MJ/m² lub zawierającej pomieszczenie zagrożone wybuchem w budynku niskim (N) bądź średniowysokim (SW),

– powinny być obudowane i zamykane drzwiami dymoszczelnymi oraz wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu, uruchamiane samoczynnie za pomocą systemu wykrywania dymu.

 Schodów i pochylni ruchomych nie zalicza się do dróg ewakuacyjnych.

Klatki schodowe i przedsionki przeciwpożarowe a możliwość ewakuacji

W budynku wysokim (W) i wysokościowym (WW), z zastrzeżeniem jednej klatki, należy zapewnić możliwość ewakuacji do co najmniej dwóch klatek schodowych, które powinny być obudowane i oddzielone od poziomych dróg komunikacyjnych lub ewakuacyjnych oraz pomieszczeń, przedsionkiem przeciwpożarowym, odpowiadającym wymaganiom PN.

Klatki schodowe i przedsionki przeciwpożarowe powinny spełniać warunki:

- 1) te, stanowiące drogę ewakuacyjną w budynku wysokim (W) dla stref pożarowych innych niż ZL IV i PM oraz w budynku wysokościowym (WW), powinny być wyposażone w urządzenia zapobiegające ich zadymieniu;
- 2) te, stanowiące drogę ewakuacyjną w budynku wysokim (W) dla strefy pożarowej PM, powinny być wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub samoczynne urządzenia oddymiające uruchamiane za pomocą systemu wykrywania dymu.

Norma prowadzenia ewakuacji tylko do jednej klatki schodowej jest dopuszczalna w przypadku:

- 1) budynku wysokiego (W) (bez strefy pożarowej ZL II), jeżeli powierzchnia wewnętrzna kondygnacji nie przekracza 750 m²;
- 2) strefy pożarowej ZL IV, jeżeli łączna powierzchnia wewnętrzna mieszkań na kondygnacji lub jej części nie przekracza 750 m².

Normy dla klatek schodowych w budynkach wysokich i wysokościowych dla strefy ZL IV

W budynku wysokim (W) i wysokościowym (WW) dopuszcza się wykonywanie klatek schodowych, stanowiących drogę ewakuacyjną wyłącznie dla stref pożarowych ZL IV, bez przedsionków oddzielających je od poziomych dróg komunikacji ogólnej, jeżeli:

- 1) każde mieszkanie lub pomieszczenie jest oddzielone od poziomej drogi komunikacji ogólnej drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 30;
- 2) klatki schodowe są zamykane drzwiami dymoszczelnymi;
- 3) klatki schodowe są wyposażone w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub w samoczynne urządzenia oddymiające uruchamiane za pomocą systemu wykrywania dymu.

Normy bezpieczeństwa zabezpieczające przed zadymieniem poziomych dróg ewakuacyjnych:

- 1) w budynku wysokim (W) i wysokościowym (WW), w strefach pożarowych innych niż ZL IV, należy zastosować rozwiązania techniczno-budowlane zabezpieczające przed zadymieniem poziomych dróg ewakuacyjnych;
- 2) w krytym ciągu pieszym (pasażu), do którego przylegają lokale handlowe i usługowe, oraz w przekrytym dziedzińcu wewnętrznym, należy zastosować rozwiązania techniczno-budowlane zabezpieczające przed zadymieniem dróg ewakuacyjnych;
- 3) w podziemnej kondygnacji budynku, z pomieszczeniem przeznaczonym dla ponad 100 osób, oraz budowli podziemnej z takim pomieszczeniem, należy zastosować rozwiązania techniczno-budowlane zapewniające usuwanie dymu z tego pomieszczenia i z dróg ewakuacyjnych.

Normy dla schodów wewnętrznych w mieszkaniach

Schody wewnętrzne w mieszkaniach w budynku wielorodzinnym oraz w budynku jednorodzinnym, zagrodowym i rekreacji indywidualnej, a także budynku tymczasowym nieprzeznaczonym na cele widowiskowe lub inne zgromadzenia ludzi, mogą nie spełniać wymagań stawianych drogą ewakuacyjnym. Jest to wyjątek od reguły.

Biegi i spoczniki schodów oraz pochylnie służące do ewakuacji powinny być wykonane z materiałów niepalnych i mieć klasę odporności ogniowej co najmniej:

- 1) w budynkach o klasie odporności pożarowej „A”, „B” i „C” – R 60;
- 2) w budynkach o klasie odporności pożarowej „D” i „E” – R 30.

Wymaganie klasy odporności ogniowej, o którym mowa, nie dotyczy klatek schodowych wydzielonych na każdej kondygnacji przedsionkami przeciwpożarowymi oraz schodów na antresolę w pomieszczeniu, w którym się ona znajduje, jeżeli antresola ta jest przeznaczona do użytku nie więcej niż 10 osób.

W budynku niskim o klasie odporności pożarowej „D” lub „E” w obudowanych klatkach schodowych, zamykanych drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 30, dopuszcza się wykonanie biegów i spoczników schodów z materiałów palnych.

Odległość między ścianą zewnętrzną, stanowiącą obudowę klatki schodowej przeznaczonej do ewakuacji, a inną ścianą zewnętrzną tego samego lub innego budynku powinna być ustalona zgodnie z normą PN.

Norma oddzielenia piwnic od pozostałej części budynku

Piwnice powinny być oddzielone od pozostałej części budynku, z wyjątkiem budynków ZL IV niskich (N) i średniowysokich (SW), stropami i ścianami o klasie odporności ogniowej co najmniej R E I 60 i zamknięte drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 30.

Jeżeli drzwi do piwnic znajdują się poniżej poziomu terenu, schody prowadzące z tego poziomu powinny być zabezpieczone w sposób uniemożliwiający omyłkowe zejście ludzi do piwnic w przypadku ewakuacji (np. ruchomą barierą). W budynku wysokim (W) i wysokościowym (WW) piwnice powinny być oddzielone od klatki schodowej przedsionkiem przeciwpożarowym.

Oddzielenie strychu lub poddasza

Wyjście z klatki schodowej na strych lub poddasze powinno być zamykane drzwiami lub klapą wyjściową o klasie odporności ogniowej co najmniej:

- 1) w budynkach niskich (N) – E I 15;
- 2) w budynkach średniowysokich (SW) i wyższych – E I 30.

Dopuszczalne długości dojść ewakuacyjnych

Długość drogi ewakuacyjnej od wyjścia z pomieszczenia na tę drogę do wyjścia do innej strefy pożarowej lub na zewnątrz budynku, zwanej dalej „dojściem ewakuacyjnym”, mierzy się wzdłuż osi drogi ewakuacyjnej. W przypadku zakończenia dojścia ewakuacyjnego przedsionkiem przeciwpożarowym, długość tę mierzy się do pierwszych drzwi tego przedsionka. Za równorzędne wyjściu do innej strefy pożarowej uważa się wyjście do obudowanej klatki schodowej, zamykanej drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 30, wyposażonej w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu, a w przypadku, o którym mowa w § 246 ust. 5 r.w.t.b.u. – zamykanej drzwiami dymoszczelnymi. Dopuszczalne długości dojść ewakuacyjnych w strefach pożarowych określają PN.

Obowiązuje zakaz projektowania niektórych materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, i tak:

- 1) w strefach pożarowych ZL I, ZL II, ZL III i ZL V stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące, jest zabronione;
- 2) w przypadku stosowania materiałów wykończeniowych luźno zwisających za łatwo zapalne uważa się materiały, których właściwości określone w badaniach zgodnych z PN;
- 3) na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, stosowanie materiałów i wyrobów budowlanych łatwo zapalnych jest zabronione.

Wymagania przeciwpożarowe dotyczące podłóg

Podłogi podniesione o więcej niż 0,2 m ponad poziom stropu lub innego podłoża powinny mieć:

- 1) niepalną konstrukcję nośną oraz co najmniej niezapalne płyty podłogi od strony przestrzeni podpodłogowej, mające klasę odporności ogniowej minimum R E I 30, a w budynku wysokościowym (WW) lub ze strefą pożarową o gęstości obciążenia ogniowego ponad 4000 MJ/m² oraz w strefach pożarowych ZL II – minimum R E I 60;
- 2) przestrzeń podpodłogową podzieloną na sektory o powierzchni maksimum 1000 m² przegrodami o klasie odporności ogniowej minimum E I 30, a w budynku wysokościowym (WW) lub ze strefą pożarową o gęstości obciążenia ogniowego ponad 4000 MJ/m² – minimum E I 60.

Przewody i kable elektryczne oraz inne instalacje wykonane z materiałów palnych, prowadzone w przestrzeni podpodłogowej podłogi podniesionej i w przestrzeni ponad sufitami podwieszonymi, wykorzystywanej do wentylacji lub ogrzewania pomieszczenia, powinny mieć osłonę lub obudowę o klasie odporności ogniowej minimum E I 30, a w budynku wysokościowym (WW) lub w budynkach ze strefą pożarową o gęstości obciążenia ogniowego ponad 4000 MJ/m² – minimum E I 60.

Obowiązują rygorystyczne zakazy:

- 1) na drogach ewakuacyjnych wykonywanie w podłodze podniesionej otworów do wentylacji lub ogrzewania jest zabronione;
- 2) w pomieszczeniach, przeznaczonych przebywania ponad 50 osób oraz w pomieszczeniach produkcyjnych, stosowanie łatwo zapalnych przegród, stałych elementów wyposażenia i wystroju wewnątrz oraz wykładzin podłogowych jest zabronione;
- 3) w pomieszczeniach stref pożarowych ZL II, pomieszczeniach magazynowych oraz w pomieszczeniach z podłogami podniesionymi stosowanie wykładzin podłogowych łatwo zapalnych jest zabronione.

Wymagania dla urządzenia pomieszczeń przeznaczonych dla dużej ilości osób

Pomieszczenia przeznaczone do jednoczesnego przebywania ponad 200 osób dorosłych lub 100 dzieci, w których miejsca do siedzenia są ustawione w rzędach, powinny mieć:

- 1) fotele i inne siedzenia trudno zapalne oraz niewydzielające produktów rozkładu i spalania, określonych jako bardzo toksyczne, zgodnie z PN dotyczącą badań wydzielania produktów toksycznych;
- 2) szerokość przejść pomiędzy rzędami siedzeń minimum 0,45 m, przy czym odległość tę należy ustalać, biorąc pod uwagę odstęp między stałymi elementami siedzeń;
- 3) liczbę siedzeń w rzędzie nie większą niż 16 pomiędzy przejściami oraz 8 w rzędzie przysściennym, przy czym dopuszcza się zwiększenie liczby miejsc w rzędach odpowiednio do 40 i 20 pod warunkiem zwiększenia odstępu między rzędami siedzeń o 1 cm na każde dodatkowe siedzenie odpowiednio powyżej 16 lub 8;
- 4) szerokość przejść komunikacyjnych nie mniejszą niż 1,2 m przy liczbie osób do 150, a przy większej ich liczbie szerokość tę należy zwiększyć proporcjonalnie o 0,6 m na 100 osób;
- 5) rzędy siedzeń lub ławek trwale umocowane do podłogi albo siedzenia sztywno łączone ze sobą w rzędy oraz między rzędami.

Norma dla sufitów i ich okładzin

Wymagania dla sufitów i ich okładzin:

- 1) okładziny sufitów oraz sufity podwieszane należy wykonywać z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia (nie dotyczy to mieszkań);
- 2) przestrzeń pomiędzy sufitem podwieszonym i stropem powinna być podzielona na sektory o powierzchni nie większej niż 1000 m², a w korytarzach – przegrodami co 50 m, wykonanymi z materiałów niepalnych.

Wymagania dla łazienki i sauny – okładziny ściennie:

- 1) w łazienkach i saunach z piecykami gazowymi oraz termami gazowymi i elektrycznymi dopuszcza się stosowanie okładzin ściennych z materiałów palnych, z tym że odległość tych urządzeń od okładzin powinna wynosić co najmniej 0,3 m;
- 2) stosowanie okładzin ściennych z materiałów łatwo zapalnych w łazienkach i saunach z piecem na paliwo stałe jest zabronione.

Ważne wymogi dla bezpieczeństwa całego budynku – palne elementy wystroju wnętrza budynku, przez które lub obok których są prowadzone przewody ogrzewcze, wentylacyjne, dymowe lub spalinowe, powinny być zabezpieczone przed możliwością zapalenia lub zwęglenia.

Wszystkie projektowane przewody, instalacje i urządzenia muszą odpowiadać normom PN i co do zasady muszą to być wyroby/materiały niepalne lub wyjątkowo trudno zapalne.

Przykładowo:

- 1) przewody spalinowe i dymowe powinny być wykonane z wyrobów niepalnych;
- 2) przewody wentylacyjne powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia;
- 3) drzwiczki rewizyjne stosowane w kanałach i przewodach wentylacyjnych powinny być wykonane z materiałów niepalnych;
- 4) w kuchni lub w aneksie kuchennym w mieszkaniu dopuszcza się stosowanie przewodów wentylacji wywiewnej z materiałów co najmniej trudno zapalnych;
- 5) elastyczne elementy łączące, sztywne przewody wentylacyjne z elementami instalacji lub urządzeniami (z wyjątkiem wentylatorów), powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych, posiadać długość nie większą niż 4 m, przy czym nie powinny być prowadzone przez elementy oddzielenia przeciwożarowego.



Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach: wodociągowej, kanalizacyjnej i ogrzewczej powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

Wymogi dotyczące norm bezpieczeństwa dla instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji

Instalacje takie powinny spełniać następujące wymagania:

- 1) przewody wentylacyjne powinny być wykonane i prowadzone w taki sposób, aby w przypadku pożaru nie oddziaływały siłą większą niż 1 kN na elementy budowlane, a także aby przechodziły przez przegrody w sposób umożliwiający kompensację wydłużeń przewodu;
- 2) zamocowania przewodów do elementów budowlanych powinny być wykonane z materiałów niepalnych, zapewniających przejęcie siły powstającej w przypadku pożaru w czasie nie krótszym niż wymagany dla klasy odporności ogniowej przewodu lub klapy odcinającej;
- 3) w przewodach wentylacyjnych nie należy prowadzić innych instalacji;
- 4) filtry i tłumiki powinny być zabezpieczone przed przeniesieniem się do ich wnętrza palących się cząstek;
- 5) maszynownie wentylacyjne i klimatyzacyjne w budynkach mieszkalnych średniowysokich (SW) i wyższych oraz w innych budynkach o wysokości powyżej dwóch kondygnacji nadziemnych powinny być wydzielone ścianami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 60 i zamykane drzwiami o klasie odporności ogniowej co najmniej E I 30; nie dotyczy to obudowy urządzeń instalowanych ponad dachem budynku.

Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne w miejscu przejścia przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego powinny być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające o klasie odporności ogniowej równej PN, z uwagi na szczelność ogniową, izolacyjność ogniową i dymoszczelność.

Z kolei przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne samodzielne lub obudowane prowadzone przez strefę pożarową powinny mieć klasę odporności ogniowej zgodnie z PN dla oddzielenia przeciwpożarowego tych stref, ponadto z uwagi na szczelność ogniową, izolacyjność ogniową i dymoszczelność (E I S) powinny być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające.

W strefach pożarowych, w których jest wymagana instalacja sygnalizacyjno-alarmowa, przeciwpożarowe klapy odcinające powinny być uruchamiane przez tę instalację, niezależnie od zastosowanego wyzwalacza termicznego.

W pomieszczeniach budynku zagrożonych wybuchem należy stosować urządzenia wstrzymujące automatycznie pracę wentylatorów w razie powstania pożaru i sygnalizujące ich wyłączenie, jeżeli działanie wentylatorów mogłoby przyczynić się do jego rozprzestrzeniania.

Wymogi bezpieczeństwa dotyczące instalacji wentylacji oddymiającej

Instalacja wentylacji oddymiającej powinna:

- 1) usuwać dym z intensywnością zapewniającą, że w czasie potrzebnym do ewakuacji ludzi na chronionych przejściach i drogach ewakuacyjnych nie wystąpi zadymienie lub temperatura uniemożliwiająca bezpieczną ewakuację;
- 2) mieć stały dopływ powietrza zewnętrznego uzupełniającego braki tego powietrza w wyniku jego wypływu wraz z dymem;
- 3) przewody wentylacji oddymiającej powinny mieć klasę odporności ogniowej zgodną z PN.

Kłapy odcinające do przewodów wentylacji oddymiającej, obsługujące jedną strefę pożarową lub więcej, powinny być uruchamiane automatycznie i mieć klasę odporności ogniowej z uwagi na szczelność ogniową i dymoszczelność – zgodnie z PN.

Przepisy techniczno-budowlane normalizują klasę dla poszczególnych urządzeń, szczegółowo określając normę i klasę dla wentylatorów oddymiających, dla kłap dymowych w grawitacyjnej wentylacji i innych.

Obowiązek zaprojektowania odpowiedniego zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku

Projektant jest związany przepisami techniczno-budowlanymi, w tym normami bezpieczeństwa pożarowego i z tego względu ma obowiązek zaprojektować odpowiednie dla danego budynku techniczne środki zabezpieczenia przeciwpożarowego, takie jak: urządzenia, sprzęt, instalacje i rozwiązania budowlane służące zapobieganiu powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożarów, w tym zaprojektować dla budynku cały system ochrony przeciwpożarowej, automatyczny system powiązany instalacją teletechniczną. W tym zakresie jest związany także przepisami o ochronie przeciwpożarowej.

Urządzenia przeciwpożarowe – to urządzenia (stałe lub półstałe, uruchamiane ręcznie lub samoczynnie) służące do zapobiegania powstaniu, wykrywania, zwalczania pożaru lub ograniczania jego skutków, a w szczególności:

- 1) stałe i półstałe urządzenia gaśnicze i zabezpieczające;

- 2) urządzenia inertyzujące;
- 3) urządzenia wchodzące w skład dźwiękowego systemu ostrzegawczego i systemu sygnalizacji pożarowej, w tym urządzenia sygnalizacyjno-alarmowe, urządzenia odbiorcze alarmów pożarowych i urządzenia odbiorcze sygnałów uszkodzeniowych, instalacje oświetlenia ewakuacyjnego, hydranty wewnętrzne i zawory hydrantowe, hydranty zewnętrzne, pompy w pompowniach przeciwpożarowych, przeciwpożarowe klapy odcinające;
- 4) urządzenia oddymiające;
- 5) urządzenia zabezpieczające przed powstaniem wybuchu i ograniczające jego skutki, kurtyny dymowe oraz drzwi;
- 6) bramy przeciwpożarowe i inne zamknięcia przeciwpożarowe, jeżeli są wyposażone w systemy sterowania;
- 7) przeciwpożarowe wyłączniki prądu;
- 8) dźwigi dla ekip ratowniczych.

Oznakowanie budynku dla celów ewakuacyjnych

Zasady oznakowania dróg ewakuacyjnych określają przepisy § 236–257 r.w.t.b.u.; oznakowania dokonuje się na podstawie projektu uzgodnionego z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz po uzgodnieniu z komendantem PSP, odpowiednio do przepisów rozporządzenia w sprawie uzgadniania projektu pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.

Miejsca oznakowania dróg ewakuacyjnych w budynku:

- 1) drogi i wyjścia ewakuacyjne z wyłączeniem budynków mieszkalnych oraz pomieszczenia, w których zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi są wymagane co najmniej 2 wyjścia ewakuacyjne, w sposób zapewniający dostarczenie informacji niezbędnych do ewakuacji;
- 2) miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic;
- 3) miejsca usytuowania elementów sterujących urządzeniami przeciwpożarowymi;
- 4) miejsca nasady umożliwiającej zasilanie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, kurków głównych instalacji gazowej oraz materiałów niebezpiecznych pożarowo;
- 5) pomieszczenia i tereny z materiałami niebezpiecznymi pożarowo;
- 6) drabiny ewakuacyjne, rękawy ratownicze, pojemniki z maskami ucieczkowymi, miejsca zbiórki do ewakuacji, miejsca lokalizacji kluczy do wyjść ewakuacyjnych;
- 7) dźwigi dla straży pożarnej;
- 8) przeciwpożarowe zbiorniki wodne, zbiorniki technologiczne uzupełniające źródło wody do celów przeciwpożarowych, punkty poboru wody, stanowiska czerpania wody;

- 9) drzwi przeciwpożarowe;
- 10) drogi pożarowe;
- 11) miejsca zaklasyfikowane jako strefy zagrożenia wybuchem.

Oznakowanie dróg ewakuacyjnych powinno być wykonane zgodnie z projektem, powinno zapewniać informacje niezbędne do ewakuacji. Obowiązują normy PN, w tym:

- 1) Polska Norma PN-92/ N-01256-02 – Znaki bezpieczeństwa. Ewakuacja;
- 2) Polska Norma PN-92/ N-01256-05 – Znaki bezpieczeństwa. Zasady umieszczania znaków bezpieczeństwa na drogach ewakuacyjnych i drogach pożarowych;
- 3) Polska Norma PN-N-01256-5: 1998 – Znaki bezpieczeństwa – Zasady umieszczania znaków bezpieczeństwa na drogach ewakuacji i drogach pożarowych;
- 4) Polska Norma PN-88/E-08501 – Urządzenia elektryczne. Tablice i znaki bezpieczeństwa.

Zasady oznakowania budynku według norm PN

Znaki dotyczące ewakuacji i m.in. oznakowania otwierania drzwi przez pociągnięcie/pchnięcie, muszą być zgodne z PN-N-01256-5 – Znaki bezpieczeństwa – Zasady umieszczania znaków bezpieczeństwa na drogach ewakuacyjnych i drogach pożarowych.

W zależności od rodzaju pomieszczeń i oświetlenia, drogi ewakuacyjne oznacza się:

- 1) znakami ewakuacyjnymi fosforoscencyjnymi, które stosowane są tam, gdzie jest oświetlenie dzienne i/lub elektryczne podstawowe;
- 2) znakami ewakuacyjnymi podświetlanymi, które stosuje się tam, gdzie pomieszczenia lub drogi ewakuacyjne nie są oświetlone światłem dziennym lub sztucznym przez długie okresy, tj. tam, gdzie drogi ewakuacyjne:
 - a) nie mogą być okresowo oświetlone, np. podczas przedstawień,
 - b) nie mogą być okresowo oświetlone z braku instalacji elektrycznej,
 - c) nie są oświetlane przez długie okresy (lub części ich).



Przepisy techniczno-budowlane rozdziału o bezpieczeństwie pożarowym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określają wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego budynków i 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. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego budynków oraz części budynków stanowiących odrębne strefy pożarowe odnoszą się również do garaży, hydroforni, kotłowni, węzłów ciepłowniczych, rozdzielni elektrycznych, stacji transformatorowych, central telefonicznych oraz innych o podobnym przeznaczeniu.

2.6. Możliwość zaprojektowania rozwiązań zamiennych

Ustawodawca w art. 9 pr. bud. dopuścił możliwość zastosowania rozwiązań zamiennych w stosunku do obowiązujących norm przepisów techniczno-budowlanych, ale pod warunkami:

- 1) przypadek, w którym ma dojść do odstępstwa, musi być szczególnie uzasadniony;
- 2) w odniesieniu do każdego obiektu budowlanego zaprojektowane odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia;
- 3) nie może powodować ograniczenia dostępności dla osób o ograniczonej mobilności;
- 4) nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych;
- 5) nie może powodować pogorszenia dla stanu środowiska.

Możliwość innych rozwiązań techniczno-budowlanych dla nowych realizacji – na podstawie ekspertyzy – przewidują przepisy § 2 ust. 2 r.w.t.b.u., który mówi, że przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania:

- 1) budynków o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 1000 m²,
- 2) budynków o powierzchni użytkowej ponad 1000 m², o których mowa w art. 5 pr. bud.

– wymagania, o których mowa w § 1 r.w.t.b.u., 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.

Takie możliwości zaprojektowania rozwiązań zamiennych przewidziane są również dla robót budowlanych w budynkach istniejących, na podstawie § 2 ust. 3a r.w.t.b.u., który mówi, że przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m² wymagania, o których mowa w § 1 r.w.t.b.u. (z wyłączeniem wymagań charakterystyki energetycznej), **mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu**, stosownie do wskazań uzgodnionych z właściwym komendantem wojewódzkim PSP lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu tej ekspertyzy.



„Odstępstwa uzyskane na podstawie § 2 ust. 2 rozporządzenia z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) dotyczą wyłącznie odstępstw od wymogów związanych z ochroną przeciwpożarową, sanitarną oraz ochroną zabytków. Odstępstwa

od pozostałych wymogów wynikających z ww. rozporządzenia mogą być zaś uzyskane, ale tylko na podstawie art. 9 p.b.” (wyrok WSA z 10.04.2019 r., VII SA/Wa 2318/18, LEX nr 3074131).

! Jest oczywiste, że tryb udzielania zgody na rozwiązanie zamienne określony w art. 9 pr. bud. prowadzony przed organem administracji architektoniczno-budowlanej nie ma związku z postępowaniem w sprawie samowoli budowlanych prowadzonym przez organ nadzoru budowlanego (PINB lub WINB) i wiadomo, że nie dopuszcza się go w takich postępowaniach (zob. rozdział 5a pr. bud.).

Możliwość zastosowania rozwiązania zamiennego (art. 9 ust. 1–3 pr. bud.)

§ Według art. 9 ust. 1–3 pr. bud.:

„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 użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego – ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

2. Zgody na odstępstwo, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, udziela albo odmawia udzielenia, w drodze postanowienia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (...).”

Wniosek zawiera 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, opinię organu wnioskującego wraz ze szczegółowym uzasadnieniem o konieczności wprowadzenia odstępstwa, a także:

- 1) propozycje rozwiązań zamiennych;
- 2) w przypadku obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską – pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie wnioskowanego odstępstwa.

W przypadku odstępstwa od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego do wniosku, o którym mowa, inwestor dołącza:

- 1) ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz
- 2) postanowienie wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej (art. 6a ust. 2 u.o.p.) – w przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem (por. art. 6g u.o.p.).

Natomiast w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych, konieczne jest dołączenie pozytywnej opinii co do proponowanych rozwiązań państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

Tryb postępowania o zgodę według art. 9 pr. bud. na rozwiązanie zamienne składa się z dwóch etapów:

- 1) wniosku inwestora o zgodę o rozwiązanie zamienne;
- 2) wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub o jego zmianę.

Postępowanie prowadzone jest przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, ale organem, od którego zależy zgoda na odstępstwo, jest wskazany wyżej minister, który może nałożyć do niej dodatkowe warunki.

Przy rozwiązywaniach zamiennych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego inwestor musi dołączyć:

- 1) ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz
- 2) postanowienie właściwego komendanta PSP wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych.

 W przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych oraz w przypadku dostosowywania tych obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności przy usuwaniu stanu zagrożenia życia ludzi, rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej stosuje się na podstawie zgody udzielonej w postanowieniu właściwego komendanta PSP, i co ważne – bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępstwo organu administracji architektoniczno-budowlanej, chociaż i tak procedura w związku z robotami budowlanymi musi być prowadzona przed tym organem, np. poprzez zgłoszenie budowy.

Jak widzimy, przepisy art. 9 pr. bud. przywołują przepisy ustawy o ochronie przeciwpożarowej, które w tym zakresie zostały znowelizowane *ad hoc* pod tryb uzgadniania rozwiązań zamiennych, z dniem 19.09.2020 r.

Warunki dla rozwiązań zamiennych w zakresie ochrony przeciwpożarowej (art. 6a u.o.p.)

Wymagania ochrony przeciwpożarowej mogą być spełnione w sposób inny niż w przepisach techniczno-budowlanych, jeżeli proponowane rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej ograniczają możliwość powstania pożaru, a w razie jego wystąpienia:

- 1) zapewniają zachowanie nośności konstrukcji przez określony czas;
- 2) zapewniają ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu wewnątrz obiektu budowlanego;
- 3) zapewniają ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie obiekty budowlane lub tereny przyległe;
- 4) zapewniają możliwość ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób;
- 5) uwzględniają bezpieczeństwo ekip ratowniczych.

Zgoda w tej sprawie pozostaje w kompetencji właściwego komendanta wojewódzkiego PSP, który na uzasadniony ekspertyzą techniczną wniosek inwestora, którego dotyczą rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, może, w drodze postanowienia, na które służy zażalenie:

- 1) wyrazić zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych;
- 2) wyrazić zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymagań określonych w postanowieniu;
- 3) nie wyrazić zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych.

Zasady te obowiązują także przy stosowaniu rozwiązań zamiennych w przypadkach określonych w art. 9 pr. bud., gdy chodzi o kwestie bezpieczeństwa pożarowego. W przypadku gdy projekt budowlany obiektu budowlanego zawiera rozwiązania inne niż wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, rzeczoznawca może uzgodnić te projekty, **jeżeli dołączono do nich:**

- 1) zgodę na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych – według art. 9 pr. bud.;
- 2) zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych albo zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych wyrażoną pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymagań.

Obowiązek uzgodnienia projektu budowlanego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej określono w art. 6b u.o.p. Obowiązują następujące wymagania:

- 1) projektu dla obiektu budowlanego istotnego ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem oraz

- 2) projektu urządzenia przeciwpożarowego,
– które wymagają uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń pożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej;
- 3) rzeczoznawca może uzgodnić projekt budowlany oraz projekt urządzenia przeciwpożarowego bez uwag lub z uwagami;
- 4) rzeczoznawca przesyła zawiadomienie o uzgodnieniu projektu właściwemu komendantowi wojewódzkiemu PSP w terminie 14 dni od dnia uzgodnienia;
- 5) do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu komendant wojewódzki PSP unieważnia uzgodnienie projektu, jeśli zawiera on rozwiązania niezgodne z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej mające istotny wpływ na stan bezpieczeństwa pożarowego budynku,
- 6) unieważnienie zgody następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie; o unieważnieniu zgody komendant wojewódzki PSP informuje niezwłocznie właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego.



„Uzgodnienie projektu następuje w trybie czynności. Udział w tej czynności bierze rzeczoznawca oraz inwestor, który przedstawia projekt budowlany do uzgodnienia. W sytuacji, gdy właściwy organ administracji zamierza zakwestionować ważność ww. czynności uzgodnienia projektu budowlanego, co następuje już w postępowaniu administracyjnym, winien w pierwszej kolejności rozważyć, kto może być stroną takiego postępowania. Czy jest nim wyłącznie inwestor, czy też w kręgu stron znajdują się również właściciele nieruchomości sąsiadujących z działką inwestycyjną, a jeśli tak to na jakiej podstawie” (wyrok WSA z 5.03.2020 r., VII SA/Wa 2255/19, LEX nr 3041277).

Projekty jakich obiektów budowlanych podlegają uzgodnieniu pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej?

W tej sprawie wydano nowe rozporządzenie dostosowując je do nowych zasad projektowania w budownictwie, wywołanych nowelizacją prawa budowlanego z 13.02.2020 r. Chodzi o rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 17.09.2021 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. poz. 1722). Obowiązek uzgodnienia wszystkich części projektu budowlanego projektów (projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego) obejmuje tzw. obiekty istotne.

Według przepisów § 3 cytowanego rozporządzenia **obiektami budowlanymi istotnymi** wymagającymi uzgodnienia ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, są m.in.:

- 1) budynek zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do ZL I, ZL II lub ZL V;
- 2) budynek średniowysoki (SW), wysoki (W) lub wysokościowy (WW), zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do ZL III lub ZL IV;
- 3) budynek niski (N) zawierający strefę pożarową o powierzchni przekraczającej 1000 m², zakwalifikowaną do ZL III, obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwsza;
- 4) inny obiekt (użyteczności publicznej lub zamieszkania zbiorowego), w którym przewidziano przebywanie w strefie pożarowej ponad 50 osób na powierzchni do 2000 m²;
- 5) obiekt ze strefą pożarową PM, wolnostojące urządzenie technologiczne lub zbiornik poza budynkami, silos oraz plac składowy albo wiata, jeżeli zachodzi co najmniej jeden z warunków powierzchni określonego obiektu, np. powierzchnia strefy pożarowej PM przekracza 1000 m² i gęstość obciążenia ogniowego przekracza 500 MJ/m²;
- 6) garaż wielokondygnacyjny albo jednokondygnacyjny zamknięty, wymagający zastosowania urządzenia oddymiającego lub stałego samoczynnego urządzenia gaśniczego wodnego, albo zawierający w strefie pożarowej stanowiska postojowe wielopoziomowe dla więcej niż 20 samochodów;
- 7) obiekt objęty obowiązkiem stosowania systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych lub dźwiękowego systemu ostrzegawczego, na podstawie przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- 8) obiekt, taki jak: sieć wodociągowa przeciwpożarowa z hydrantami zewnętrznymi, przeciwpożarowy zbiornik wodny, źródło czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 9) tunel o długości ponad 100 m przeznaczony do ruchu pojazdów lub pieszych;
- 10) obiekt z instalacją fotowoltaiki o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW;
- 11) drogi pożarowe do obiektów, niestanowiące dróg publicznych, wymagane przepisami rozporządzenia.



Uzgodnienie, o którym mowa, jest również wymagane w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, a także zapewniania drogi pożarowej do obiektu budowlanego, gdy ze względu na charakter lub rozmiar robót niezbędne jest sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub projektu technicznego, którego rozwiązania projektowe dotyczą warunków ochrony przeciwpożarowej.

Jest to niezwykle ważny wymóg przy zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku lub jego części (rozumianej szeroko), ponieważ w praktyce często się zapomina, że zmiana sposobu użytkowania to zmiana działalności, czyli zmiana przeznaczenia budynku, wywołująca konieczność zastosowania w takim budynku odpowiednich norm techniczno-budowlanych.

Przy uzgodnieniach z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych – w przypadku projektu technicznego – bierze się pod uwagę w szczególności informacje:

- 1) o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji, o parametrach pożarowych materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz zagrożeniach wynikających z procesów technologicznych, a także co do charakterystyki zagrożenia pożarem według scenariusza pożarowego;
- 2) klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania oraz o kategorii zagrożenia ludzi, oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji i w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń;
- 3) o podziale na strefy pożarowe oraz strefy dymowe, o maksymalnej gęstości obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM, o klasie odporności pożarowej, odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia, o klasie reakcji na ogień elementów wykończenia wewnątrz i wyposażenia stałego pomieszczeń i dróg ewakuacyjnych;
- 4) o zagrożeniu wybuchem, w tym informacje o pomieszczeniach zagrożonych wybuchem i strefach zagrożenia wybuchem oraz rozwiązaniach techniczno-budowlanych, instalacyjnych i urządzeniach zabezpieczających to ryzyko, jak również ograniczających jego skutki;
- 5) o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób, uwzględniające liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie, wraz z danymi o przewidywanych środkach do ewakuacji osób o ograniczonej zdolności poruszania się;
- 6) o urządzeniach przeciwpożarowych oraz o innych instalacjach i urządzeniach służących bezpieczeństwu pożarowemu, wraz z charakterystyką tych urządzeń i instalacji;
- 7) o sposobie zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, w tym wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej, elektrycznej, teletechnicznej i piorunochronnej, oraz instalacji i urządzeń technologicznych, o wyposażeniu w gaśnice i inny sprzęt gaśniczy, a także, co wymaga szczególnego podkreślenia, informacje o przyjętych tzw. **scenariuszach pożarowych** oraz o przygotowaniu obiektu do prowadzenia akcji ratowniczej; w opracowanym „scenariuszu pożarowym” musi się znaleźć szczegółowy opis sposobu działania wszelkich instalacji oraz urządzeń w trakcie wybuchu pożaru.

Uzgodnienie projektu technicznego jest równoznaczne z uzgodnieniem projektu urządzenia przeciwpożarowego, jeżeli to było przedmiotem ustaleń.

Uzgodnienia, o których mowa, mają charakter operacyjny, ponieważ dokonywane są w trakcie sporządzania tych projektów przez projektanta, „w toku wzajemnej współpracy” z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, polegającej na konsultacji rozwiązań projektowych w zakresie oceny ich zgodności z wymaganiami

ochrony przeciwpożarowej, wymianie uwag i stanowisk w tej sprawie oraz na „opracowaniu scenariusza pożarowego dla obiektu budowlanego lub jego części stanowiącej odrębną strefę pożarową, w których przewidziano stosowanie systemu sygnalizacji pożarowej, stałych urządzeń gaśniczych, urządzeń oddymiających lub urządzeń zapobiegających zadymieniu”.

Scenariusz pożarowy będzie jednym z najważniejszych dokumentów na etapie eksploatacji obiektu, dlatego powinny być w nim ujęte takie informacje, jak: czas potrzebny na ewakuację użytkowników obiektu i personelu oraz jej chronologiczny przebieg, możliwe skutki wybuchu pożaru i ich skala, zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz instrukcyjny opis sposobu działania ludzi i współdziałania systemu zabezpieczeń przeciwpożarowych (np. instalacji sygnalizacyjnej, oświetlenia awaryjnego, urządzeń gaśniczych, systemów odprowadzania dymu i ciepła).

2.7. Warunki przystosowania budynków dla osób niepełnosprawnych

Norma art. 5 ust. 1 pr. bud. ustala dla celów projektowania i budowy generalną zasadę spełnienia dostępności budynku dla osób o ograniczonej mobilności, w tym dla osób niepełnosprawnych i starszych. Wprowadzone do art. 5 ust. 1 pr. bud. nowe przepisy są konsekwencją ratyfikowania przez Polskę Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13.12.2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.). Treść art. 5 ust. 1 pkt 4 pr. bud. ma bezpośredni związek z przyjętą zasadą dostępności w art. 9 Konwencji, o której mowa.

Projektant i inwestor są z mocy prawa zobowiązani do realizacji zamierzenia budowlanego przy spełnieniu wymagań:

- 1) niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 2) zapewnieniu minimalnego udziału lokali mieszkalnych z dostępnością dla osób niepełnosprawnych i osób starszych – w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym.

Dla przypomnienia, według ustawy z 11.09.2015 r. o osobach starszych (Dz.U. poz. 1705) osoba starsza to taka, która ukończyła 60 lat.

Wybrane normy techniczno-budowlane dla osób niepełnosprawnych

Według § 12 r.w.t.b.u. – odległość od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także do balkonu, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

Według § 16 r.w.t.b.u. – do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od dojeżdżalnic i dojazdów, o których mowa w § 14 ust. 1 i 3 r.w.t.b.u., utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać.

Według § 18 r.w.t.b.u. – zagospodarowując działkę budowlaną, należy ją urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, projektując stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów dla osób niepełnosprawnych.

Według § 20 r.w.t.b.u. – stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

Według § 22 r.w.t.b.u. – miejsca do gromadzenia odpadów stałych przy budynkach wielorodzinnych powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

Według § 42 r.w.t.b.u. – bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; furtki w ogrodzeniu przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynkach użyteczności publicznej nie mogą utrudniać dostępu do nich osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich.

Według § 55 r.w.t.b.u. – w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi należy:

- 1) wykonać pochylnię lub
- 2) zainstalować odpowiednie urządzenie techniczne, umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz
- 3) zachować dostęp do kondygnacji podziemnej z postojem dla samochodów osobowych.

Według § 55 r.w.t.b.u. w niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej, niewymagającym wyposażenia w dźwigi, należy zainstalować

urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których mogą korzystać. Nie dotyczy to budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych.

Od tej zasady wyposażenia budynku w dźwig jest wyjątek, ponieważ:

- 1) dopuszcza się niewyposażenie w dźwig budynku mieszkalnego wielorodzinnego do 5. kondygnacji nadziemnej łącznie, jeżeli wszystkie pomieszczenia na ostatniej kondygnacji są częścią mieszkań dwupoziomowych,
- 2) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym bez dźwigu, dla którego wydano pozwolenie na budowę przed dniem 1.04.1995 r., nie ma obowiązku montowania dźwigu, a ponadto dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na mieszkania na poddaszu usytuowanym bezpośrednio nad 4. kondygnacją nadziemną.

W przepisach § 54 r.w.t.b.u. ustalono, że co do zasady każdy:

- 1) budynek użyteczności publicznej,
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny,
- 3) budynek zamieszkania zbiorowego,
- 4) inny budynek mający najwyższą kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób, w których różnica poziomów posadzek pomiędzy pierwszą a najwyższą kondygnacją nadziemną, niestanowiącą drugiego poziomu w mieszkaniu dwupoziomowym, przekracza 9,5 m,
- 5) także budynek mający dwie lub więcej kondygnacji nadziemnych – budynek opieki zdrowotnej i budynek opieki społecznej,

należy wyposażyć w dźwig osobowy.

Ponadto, do takiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynku użyteczności publicznej, wyposażonego w dźwigi, należy zapewnić dojazd z poziomu terenu i dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym.

W przypadku wbudowywania lub przybudowywania szybu dźwigowego do istniejącego budynku dopuszcza się usytuowanie drzwi przystankowych na poziomie spocznika międzypiętrowego, jeżeli zostanie zapewniony dostęp do kondygnacji użytkowej osobom niepełnosprawnym.

W § 61 r.w.t.b.u. ustalono, że położenie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych powinny umożliwiać dogodne warunki ruchu, w tym również osobom niepełnosprawnym, z tym że wymaganie to nie dotyczy budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków na terenach zamkniętych, z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej.

W § 71 r.w.t.b.u. ustalono, że pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny mieć szerokość płaszczyzny ruchu 1,2 m, krawężniki o wysokości co

najmniej 0,07 m i obustronne poręcze odpowiadające warunkom PN, przy czym odstęp między nimi powinien mieścić się w granicach od 1 m do 1,1 m. Długość poziomej płaszczyzny ruchu na początku i na końcu pochylni powinna wynosić co najmniej 1,5 m. Powierzchnia spocznika przy pochylni dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich powinna mieć wymiary co najmniej $1,5 \times 1,5$ m poza polem otwierania skrzydła drzwi wejściowych do budynku. Krawędzie stopni schodów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i użyteczności publicznej powinny wyróżniać się kolorem kontrastującym z kolorem posadzki.

W § 74 r.w.t.b.u. ustalono, że w budynku użyteczności publicznej pomieszczenia ogólnodostępne ze zróżnicowanym poziomem podłóg powinny być przystosowane do ruchu osób niepełnosprawnych.

W § 86 r.w.t.b.u. ustalono, że w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych co najmniej jedno z ogólnodostępnych pomieszczeń higieniczno-sanitarnych powinno być przystosowane dla tych osób przez:

- 1) zapewnienie przestrzeni manewrowej o wymiarach co najmniej $1,5 \times 1,5$ m;
- 2) stosowanie w tych pomieszczeniach i na trasie dojazdu do nich drzwi bez progów;
- 3) zainstalowanie odpowiednio przystosowanej, co najmniej jednej miski ustępowej i umywalki, a także jednego natrysku, jeżeli ze względu na przeznaczenie przewiduje się w budynku takie urządzenia;
- 4) zainstalowanie uchwytych ułatwiających korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.

Dopuszczono stosowanie pojedynczego ustępu dla osób niepełnosprawnych bez przedsionka oddzielającego od komunikacji ogólnej.

W przepisach techniczno-budowlanych w części dotyczącej bezpieczeństwa pożarowego szczególne regulacje dotyczą norm PN stosowanych z uwagi na warunki korzystania z budynku przez osoby niepełnosprawne.

Możliwość stosowania rozwiązań zamiennych

Normy przepisów techniczno-budowlanych nie zawsze mogą być stosowane wprost; stąd w wielu przypadkach powstanie konieczność opracowania projektu budowlanego zamiennego, w stosunku do norm techniczno-budowlanych. Projekt taki podlegać będzie wielu uzgodnieniom, w tym z komendantem PSP. Wymagania dla projektu zamiennego określa art. 9 pr. bud.

Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Ustawą z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.) zobowiązano głównie jednostki sektora finansów publicznych do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, co zdefiniowano jako bariery, czyli przeszkody lub ograniczenia m.in. architektoniczne, które uniemożliwiają lub utrudniają „osobom ze szczególnymi potrzebami udział w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami”. Gdy mowa jest o dostępności architektonicznej, to chodzi o co najmniej minimalne wymagania do uwzględnienia uniwersalnego projektowania albo zastosowania racjonalnego usprawnienia. Przepisy te są konsekwencją art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych.

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami jest obowiązkiem:

- 1) jednostek sektora finansów publicznych w rozumieniu art. 9 u.f.p.;
- 2) innych państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej;
- 3) innych osób prawnych utworzonych w szczególnym celu zaspokajania potrzeb o charakterze powszechnym niemających charakteru przemysłowego ani handlowego, jeżeli podmioty te, pojedynczo lub wspólnie, bezpośrednio lub pośrednio przez inny podmiot, współdziałają finansowo lub są współnikami.

Zapewnianie dostępności przez podmioty inne niż podmiot publiczny

Przyjęto, że przedsiębiorcy oraz organizacje pozarządowe co do zasad statutowych dążą w prowadzonej działalności do zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. W przypadku gdy taki podmiot realizuje, na podstawie umowy z podmiotem publicznym, zadanie finansowane z udziałem środków publicznych, jest obowiązany do zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie określonym w tej umowie.

Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności dla takich osób obejmują w zakresie dostępności architektonicznej:

- 1) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków;
- 2) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych;
- 3) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy;
- 4) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego;

- 5) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

Celem głównym ustawy jest zapewnienie osobom o ograniczonej mobilności minimalnych wymagań komunikacyjnych i technicznych, co oznacza konieczność zaprojektowania takich usprawnień w obiektach budowlanych, o ile wcześniej nie zostały do tego przystosowane. Przepisy ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie art. 1 ust. 2, art. 6 pkt 2, art. 7 ust. 3 ustawy weszły w życie z dniem 23.06.2021 r., natomiast w zakresie art. 4 ust. 3, art. 4 ust. 4, art. 5 ust. 2, art. 29, 30, 31, 32, 33, 34 i 51 weszły w życie z dniem 9.09.2021 r.

W art. 34 ust. 2 pr. bud. ustalono, że zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu „określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

2.8. Normy a warunki bezpieczeństwa pożarowego w budynkach „starych”

Czy przytoczone wyżej przepisy dotyczące normalizacji wyrobów budowlanych, normalizacji projektowania i wykonawstwa budynków dotyczą również starych budynków, wybudowanych pod rządą poprzednio obowiązującego Prawa budowlanego, tj. ustawy z 31.01.1961 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 7, poz. 46 ze zm.) oraz ustawy z 24.10.1974 r. – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz. 229 ze zm.)?

Jak stosować w praktyce wskazane wyżej przepisy techniczno-budowlane w odniesieniu do budynków istniejących i użytkowanych wzniesionych przed wejściem w życie nowego prawa budowlanego?

Czy przepisy te mają zastosowanie do wszystkich obiektów budowlanych oraz co o tym mówią przepisy szczególne lub przejściowe?

Aby udzielić odpowiedzi na tak postawione pytanie, należy przeanalizować kilka przepisów szczególnych, w tym:

- 1) art. 5 ust. 2 pr. bud.,
- 2) § 2 i 330 r.w.t.b.u.



Artykuł 5 ust. 2 pr. bud. odnosi się do użytkowania obiektów istniejących, w tym również wzniesionych przed wejściem w życie przepisów Prawa budowlanego, i stanowi, że:

„Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7”.

Wymagania art. 5 ust. 1 pkt 1–7 pr. bud. powinny być stosowane także na etapie użytkowania budynków z uwagi na wymagania art. 5 ust. 2 pr. bud. Tym samym, każdego właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązują także normy stosowane dla celów projektowania i budowy budynków, w zakresie odpowiednim.

Każdy obiekt budowlany, każdy budynek, czy to wzniesiony przed wejściem w życie ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane, czy po tym dniu, należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem, utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym i nie powinno się z uwagi na normy nakazu prawa budowlanego pogorszyć tego stanu, ponieważ art. 5 ust. 2 pr. bud. takiego obowiązku nie wyłącza w stosunku do obiektów „starych”.

§ Dla zrozumienia zakresu stosowania przepisów techniczno-budowlanych w stosunku do budynków wzniesionych przed wejściem w życie obowiązującego obecnie Prawa budowlanego istotne są przepisy przejściowe i końcowe zawarte w § 330 r.w.t.b.u.:

„Przepisów rozporządzenia nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2, jeżeli przed dniem wejścia w życie rozporządzenia:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wnioski te zostały opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów,
- 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę”.

Przepis przejściowy w sposób jednoznaczny odnosi się do zakresu obowiązywania przepisów techniczno-budowlanych, które nie obowiązują w odniesieniu do istniejących i użytkowanych obiektów budowlanych wzniesionych przed wejściem w życie cytowanego rozporządzenia, jednakże z wyłączeniem dwóch przepisów rozporządzenia, tj. § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2 r.w.t.b.u. Regulacja § 2 ust. 1 r.w.t.b.u. pozostaje w bezpośredniej korelacji z § 207 ust. 2. Przedmiotowe przepisy należy stosować wyłącznie przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania, jednakże z zastrzeżeniem § 207 ust. 2 r.w.t.b.u.

§ Komentowany § 207 r.w.t.b.u. brzmi:

„1. Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób ograniczający możliwość powstania pożaru, a w razie jego wystąpienia zapewniający:

- 1) zachowanie nośności konstrukcji przez określony czas;
 - 2) ograniczenie rozprzestrzeniania się ognia i dymu wewnątrz budynku;
 - 3) ograniczenie rozprzestrzeniania się pożaru na sąsiednie obiekty budowlane lub tereny przyległe;
 - 4) możliwość ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób;
 - 5) uwzględnienie bezpieczeństwa ekip ratowniczych.
2. Przepisy rozporządzenia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, wymiarów schodów, o których mowa w § 68 ust. 1 i 2, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa w § 181, stosuje się, z uwzględnieniem § 2 ust. 2, również do użytkowanych budynków istniejących, które na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”.

A zatem, przepisy techniczno-budowlane stosuje się generalnie do budynków nowych, wzniesionych po wejściu w życie prawa budowlanego oraz do inwestycji, do których poza budową nowych budynków zalicza się także przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, dobudowę, rozbudowę, docieplenie budynku i zmianę sposobu użytkowania budynków istniejących. Natomiast do użytkowanych istniejących obiektów budowlanych wzniesionych przed tym dniem cytowane prawo stosuje się w odniesieniu do przepisów bezpieczeństwa pożarowego, jeżeli istniejące obiekty „na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”, co wymaga szczególnego podkreślenia. Przy czym przepis § 2 ust. 2 r.w.t.b.u. zastrzega możliwość spełnienia norm w inny sposób, niż określono w rozporządzeniu, ale pod warunkiem że sposób ten wynika z ekspertyzy technicznej podmiotu posiadającego odpowiednie uprawnienia i jest uzgodniony z komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu takiej ekspertyzy technicznej.

Zauważmy, że stosując inny sposób spełnienia norm, należy dokonać tego według ekspertyzy technicznej odnoszącej się do rozwiązań innych niż te, które odpowiadałyby wymaganiom techniczno-budowlanym rozporządzenia (zob. § 2 ust. 2 r.w.t.b.u.).

Kolejny przypadek obowiązku stosowania norm techniczno-budowlanych, także w odniesieniu do budynków istniejących wzniesionych przed tym dniem wejścia w życie przepisów techniczno-budowlanych, dotyczy oświetlenia awaryjnego.



Zakres stosowania określają przepisy § 181 r.w.t.b.u.:

„1. Budynek, w którym zanik napięcia w elektroenergetycznej sieci zasilającej może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, poważne zagrożenie środowiska, a także znaczne straty materialne, należy zasilac co najmniej z dwóch niezależnych, samoczynnie załączających się źródeł energii elektrycznej oraz wyposażać w samoczynnie załączające się oświetlenie awaryjne (zapasowe lub ewakuacyjne). W budynku wysokościowym jednym ze źródeł zasilania powinien być zespół prądotwórczy.

2. Awaryjne oświetlenie zapasowe należy stosować w pomieszczeniach, w których po zaniku oświetlenia podstawowego istnieje konieczność kontynuowania czynności w niezmiennym sposobie lub ich bezpiecznego zakończenia, przy czym czas działania tego oświetlenia powinien być dostosowany do uwarunkowań wynikających z wykonywanych czynności oraz warunków występujących w pomieszczeniu.

3. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne należy stosować:

- 1) w pomieszczeniach:
 - a) widowni kin, teatrów i filharmonii oraz innych sal widowiskowych,
 - b) audytoriów, sal konferencyjnych, czytelní, lokali rozrywkowych oraz sal sportowych, przeznaczonych dla ponad 200 osób,
 - c) wystawowych w muzeach,
 - d) o powierzchni netto ponad 1000 m² w garażach oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
 - e) o powierzchni netto ponad 2000 m² w budynkach użyteczności publicznej, budynkach zamieszkania zbiorowego oraz w budynkach produkcyjnych i magazynowych;
- 2) na drogach ewakuacyjnych:
 - a) z pomieszczeń wymienionych w pkt 1,
 - b) oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
 - c) w szpitalach i innych budynkach przeznaczonych przede wszystkim do użytku osób o ograniczonej zdolności poruszania się,
 - d) w wysokich i wysokościowych budynkach użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

4. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne nie jest wymagane w pomieszczeniach, w których awaryjne oświetlenie zapasowe spełnia warunek określony w ust. 5 dla awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego.

5. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne powinno działać przez co najmniej 1 godzinę od zaniku oświetlenia podstawowego.

6. W pomieszczeniu, które jest użytkowane przy wyłączonym oświetleniu podstawowym, należy stosować oświetlenie dodatkowe, zasilane napięciem nieprzekraczającym napięcia dotykowego dopuszczalnego długotrwale, służące uwidocznieniu przeszkód wynikających z układu budynku, dróg komunikacji ogólnej lub sposobu jego użytkowania, a także podświetlane znaki wskazujące kierunki ewakuacji.

7. Oświetlenie awaryjne należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi wymagań w tym zakresie”.

Podobnie jak w przypadku wymagań przeciwpożarowych, wymagań dotyczących oświetlenia awaryjnego, jak też wymagań dotyczących wymiaru schodów, przepisy te dotyczą także budynków istniejących, użytkowanych przed wejściem w życie omawianego rozporządzenia, ale tylko wtedy, gdy budynki te „na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”.

Przepisy techniczno-budowlane dotyczące stosowania norm w obiektach budowlanych należy stosować odpowiednio, tj. przy uwzględnieniu art. 5 pr. bud. oraz § 2 i 330 r.w.t.b.u. Pamiętajmy jednak, że w noweli z 12.03.2009 r. dodano, z uwagi na liczne nowe wymagania techniczne, że „przepisów rozporządzenia nie stosuje się, jeżeli przed dniem wejścia w życie – został złożony wniosek o pozwolenie na budowę (...), zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych”.

Cytowane przepisy nie stawiają przeszkód inwestorom i właścicielom nieruchomości, by – niezależnie od treści przepisów przejściowych, o których mowa wyżej – stosować nowe wymagania wynikające z obecnych przepisów techniczno-budowlanych wraz z obowiązującymi nowymi normami, oczywiście według własnych koncepcji inwestycyjnych inwestora.

Wymienione wyżej wymagania techniczno-budowlane, także te wynikające z przepisów przejściowych, nie będą dotyczyły obiektów nieużytkowanych, w szczególności wyłączonych z eksploatacji i użytkowania decyzjami administracyjnymi, a także obiektów samowolnie postawionych. Jednakże na zasadach ogólnych każdego posiadacza obiektu budowlanego obowiązują wymagania zapewnienia bezpieczeństwa z powodu możliwości zagrożenia dla osób trzecich (zob. art. 67 pr. bud.).

Norma bezpieczeństwa pożarowego dla obiektów istniejących

Zakres stosowania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określono w przepisach wstępnych oraz końcowych rozporządzenia (§ 330 r.w.t.b.u.). Przepisy techniczno-budowlane uległy radykalnej zmianie od dnia 1.01.2018 r., a także w 2020 r.

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 § 207 ust. 2 r.w.t.b.u.

Czy w istniejących i użytkowanych budynkach obowiązuje stosowanie norm przepisów techniczno-budowlanych?

Zwróćmy uwagę na cytowany wyżej § 330 r.w.t.b.u. oraz zakres stosowania norm techniczno-budowlanych także do budynków istniejących na warunkach przepisów § 2 ust. 1 i § 207 ust. 2 r.w.t.b.u.



Według § 2 ust. 1 r.w.t.b.u.:

„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 § 207 ust. 2”.

§ Zwróćmy uwagę na zastrzeżenie dotyczące § 207 ust. 2 r.w.t.b.u., który stanowi: „Przepisy rozporządzenia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, wymiarów schodów, o których mowa w § 68 ust. 1 i 2, a także oświetlenia awaryjnego, o którym mowa w § 181, stosuje się, z uwzględnieniem § 2 ust. 2, również do użytkowanych budynków istniejących, które na podstawie przepisów odrębnych uznaje się za zagrażające życiu ludzi”.

Co to oznacza dla zakresu stosowania norm bezpieczeństwa pożarowego?

Mocą § 207 ust. 2 r.w.t.b.u. normy bezpieczeństwa pożarowego, także obecnie obowiązujące normy techniczno-budowlane w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, obowiązują zawsze w odniesieniu do budynków wybudowanych po rządę poprzednich przepisów i norm, gdy są to jednocześnie:

- 1) budynki istniejące,
- 2) budynki użytkowane,
- 3) budynki zagrażające życiu ludzi,

W konsekwencji, także dla budynków wybudowanych pod rządę poprzednich przepisów i norm techniczno-budowlanych, obowiązują obecne przepisy i normy PN dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, które należy stosować wprost albo wprowadzać rozwiązania zamiennie, według opracowanej *ad hoc* ekspertyzy oraz projektu budowlanego uzgodnionego z komendantem PSP, na warunkach zgodnych z przepisami prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie przeciwpożarowej. Z mocy § 208 ust. 2 r.w.t.b.u. przy projektowaniu i wykonawstwie budynków należy uwzględniać nie tylko przepisy techniczno-budowlane, ale również odrębne przepisy ochrony przeciwpożarowej, co w tym przypadku oznacza, że w odniesieniu do budynków, o których mowa, a więc wybudowanych pod rządę poprzednich norm i nadal użytkowanych, wymagania te mają zastosowanie.

Kwestie te wyjaśnia orzecznictwo sądów administracyjnych w związku ze sporami podmiotów zobowiązanych (właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych) z organami, w tym z komendantem PSP.

§ Zgodnie z § 208 ust. 2 r.w.t.b.u. przy projektowaniu i wykonawstwie budynków należy uwzględniać nie tylko przepisy techniczno-budowlane, ale również odrębne przepisy o ochronie przeciwpożarowej:

„Stosowanie przepisów rozporządzenia wymaga uwzględnienia:

- 1) przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określających w szczególności:
 - a) zasady oceny zagrożenia wybuchem i wyznaczania stref zagrożenia wybuchem,