

# Prawo budowlane

16. wydanie

TWOJE PRAWO



C·H·BECK

# PRAWO BUDOWLANE

Polecamy nasze publikacje z zakresu prawa budowlanego:

*Zygmunt Niewiadomski (red.)*

**PRAWO BUDOWLANE, wyd. 3**

Komentarze Becka

*Sławomir Serafin*

**PRAWO BUDOWLANE**

Krótkie Komentarze Becka

*Wprowadzenie Jerzy Siegień*

**PRAWO BUDOWLANE, wyd. 13**

Teksty Ustaw Becka

*Zbigniew Dobosiewicz*

**KREDYT MIESZKANIOWY I BUDOWLANY**

Nieruchomości

*Stella Brzeszczyńska*

**UMOWY W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI, wyd. 2**

Zarys Prawa

*Sławomir Serafin*

**ZAGADNIENIA TECHNICZNE W PRAWIE BUDOWLANYM**

Nieruchomości

*Ewa Bończak-Kucharczyk*

**ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

**MIESZKANIOWYMI, wyd. 3**

Nieruchomości

*Maciej Tertelis*

**PIENIĄDZE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ**

Nieruchomości

# Prawo budowlane

wraz z indeksem rzeczowym



TWOJE PRAWO  
C. H. BECK

## **Prawo budowlane**

16. wydanie

Stan prawny: 20 lipca 2010 r.

*Redakcja:* Aneta Flisek

### **UWAGA!**

Artykuły, które uległy zmianie od czasu poprzedniego wydania publikacji – zostały pogrubione.



© Wydawnictwo C. H. Beck 2010

Informacje wydawcy: Tytuły artykułów umieszczone w nawiasach kwadratowych pochodzą od redakcji. Są one, tak jak i przypisy, chronione prawem autorskim.

Wydawnictwo C. H. Beck Sp. z o.o.  
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

*Skład i łamanie:* Wydawnictwo C. H. Beck  
*Druk i oprawa:* Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-1422-8

# Prawo budowlane<sup>1</sup>

z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. Nr 89, poz. 414)

Tekst jednolity z dnia 17 sierpnia 2006 r. (Dz.U. Nr 156, poz. 1118)<sup>2</sup>

(zm.: Dz.U. 2006, Nr 170, poz. 1217; 2007, Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844; 2008, Nr 145, poz. 914, Nr 199, poz. 1227, Nr 206, poz. 1287, Nr 210, poz. 1321, Nr 227, poz. 1505; 2009, Nr 18, poz. 97, Nr 31, poz. 206, Nr 160, poz. 1276, Nr 161, poz. 1279; 2010, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 121, poz. 809)

## Spis treści

	Art.
Rozdział 1. Przepisy ogólne . . . . .	1–11
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie . . . .	12–16
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego . .	17–27
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych . . . . .	28–40a
Rozdział 5. Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych .	41–60
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych . . . . .	61–72
Rozdział 7. Katastrofa budowlana . . . . .	73–79
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego . . . . .	80–89c
Rozdział 9. Przepisy karne . . . . .	90–94
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie . . . . .	95–102
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe . . . . .	103–108
Odnośnik nr 1	
Załącznik	

## Rozdział 1. Przepisy ogólne

**Art. 1. [Przedmiot regulacji]** Ustawa – Prawo budowlane, zwana dalej „ustawą”, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania,

---

<sup>1</sup> Odnośnik nr 1 dodany do tytułu ustawą z dnia 23.06.2006 r. (Dz.U. Nr 133, poz. 935), która wchodzi w życie 5.08.2006 r. Treść odnośnika publikujemy na końcu ustawy.

<sup>2</sup> Tekst jednolity ogłoszono dnia 1.09.2006 r.

budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

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

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

- 1) prawa geologicznego i górniczego – w odniesieniu do obiektów budowlanych zakładów górniczych;
- 2) prawa wodnego – w odniesieniu do urządzeń wodnych;
- 3) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Art. 3. [Słowniczek]** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - c) obiekt małej architektury;
- 2) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 2a) budynku mieszkalnym jednorodziennym – należy przez to rozumieć 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;
- 3)<sup>3</sup> **budowli – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak:**

---

<sup>3</sup> Art. 3 pkt 3 w brzmieniu ustawy z dnia 7.05.2010 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 675), która wchodzi w życie 17.07.2010 r.

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

- 3a)<sup>4</sup> obiekcie liniowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego;
- 4) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
  - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
  - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 5) tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski

---

<sup>4</sup> Art. 3 pkt 3a dodany ustawą z dnia 7.05.2010 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 675), która wchodzi w życie 17.07.2010 r.



- uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 6) budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
  - 7) robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
  - 7a) przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
  - 8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
  - 9) urządzeniach budowlanych – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
  - 10) terenie budowy – należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy;
  - 11) prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych;

- 12) pozwoleniu na budowę – należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;
- 13) dokumentacji budowy – należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu;
- 14) dokumentacji powykonawczej – należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi;
- 15) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 16) *(uchylony)*
- 17) właściwym organie – należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określonej w rozdziale 8;
- 18) *(uchylony)*
- 19) organie samorządu zawodowego – należy przez to rozumieć organy określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.);
- 20) obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.
- 21) *(uchylony)*

**Art. 4. [Prawo do zabudowy]** Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

**Art. 5. [Podstawy prawidłowej budowy]** 1.<sup>5</sup> Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, 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;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie 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 szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 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;

---

<sup>5</sup> Art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. f w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.; pkt 2a dodany ustawą z dnia 7.05.2010 r. (Dz.U. Nr 106, poz. 675), która wchodzi w życie 17.07.2010 r.

- 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.

2. 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.

3.<sup>6</sup> Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, w przypadkach, o których mowa w ust. 4, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m<sup>2</sup>/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

4.<sup>7</sup> W przypadku umów, na podstawie których następuje:

- 1) przeniesienie własności:
  - a) budynku,
  - b) lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu na podstawie umowy zawartej między osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a spółdzielnię mieszkaniową lub
  - c) będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, albo
- 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

---

<sup>6</sup> Art. 5 ust. 3 w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

<sup>7</sup> Art. 5 ust. 4 w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

– zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej;

- 3) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową – wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

4a.<sup>8</sup> W przypadkach, o których mowa w ust. 4, świadectwo charakterystyki energetycznej nie może być sporządzone przez właściciela budynku, lokalu lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5.<sup>9</sup> W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Przepisu nie stosuje się do lokali mieszkalnych posiadających własne instalacje ogrzewcze.

5a.<sup>10</sup> W przypadku określonym w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie.

5b.<sup>11</sup> Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:

---

<sup>8</sup> Art. 5 ust. 4a dodany ustawą z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 31.12.2009 r.

<sup>9</sup> Art. 5 ust. 5 w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

<sup>10</sup> Art. 5 ust. 5a dodany ustawą z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

<sup>11</sup> Art. 5 ust. 5b dodany ustawą z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

- 1) budowlanej dokumentacji technicznej,
  - 2) inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej
- może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.

6.<sup>12</sup> Świadczenie charakterystyki energetycznej zawierające nieprawdziwe informacje o wielkości energii jest wadą fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) o rękojmi za wady.

7.<sup>13</sup> Przepisów ust. 3–6 nie stosuje się do budynków:

- 1) podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) używanych jako miejsca kultu i do działalności religijnej;
- 3) przeznaczonych do użytkowania w czasie nie dłuższym niż 2 lata;
- 4) niemieszkalnych służących gospodarce rolnej;
- 5) przemysłowych i gospodarczych o zapotrzebowaniu na energię nie większym niż 50 kWh/m<sup>2</sup>/rok;
- 6) mieszkalnych przeznaczonych do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku;
- 7) wolnostojących o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>.

8.<sup>14</sup> Świadczenie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową może sporządzać osoba, która:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) ukończyła, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej:
  - a) studia magisterskie albo
  - b) studia inżynierskie na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych;

---

<sup>12</sup> Art. 5 ust. 6 dodany ustawą z dnia 19.09.2007 r. (Dz.U. Nr 191, poz. 1373), która wchodzi w życie 1.01.2009 r.

<sup>13</sup> Art. 5 ust. 7 dodany ustawą z dnia 19.09.2007 r. (Dz.U. Nr 191, poz. 1373), która wchodzi w życie 1.01.2009 r.

<sup>14</sup> Art. 5 ust. 8 w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

- 3) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- 4) posiada uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

9.<sup>15</sup> Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia<sup>16</sup>, sposób przeprowadzania i zakres programowy szkolenia oraz egzaminu, o których mowa w ust. 8 pkt 4, warunki i wysokość odpłatności za szkolenie i postępowanie egzaminacyjne mając na uwadze zapewnienie odpowiedniego poziomu edukacyjnego szkoleń w celu zagwarantowania rzetelnego i sprawnego przygotowania kandydatów do egzaminu.

10.<sup>15</sup> Wpływy z opłat za postępowania egzaminacyjne stanowią dochód budżetu państwa.

11.<sup>15</sup> Za równorzędne z odbyciem szkolenia oraz złożeniem z wynikiem pozytywnym egzaminu, o których mowa w ust. 8 pkt 4 uznaje się ukończenie, nie mniej niż rocznych, studiów podyplomowych na kierunkach: architektura, budownictwo, inżyniera środowiska, energetyka lub pokrewne w zakresie audytu energetycznego na potrzeby termomodernizacji oraz oceny energetycznej budynków.

12.<sup>15</sup> Program studiów podyplomowych, o których mowa w ust. 11, powinien uwzględniać problematykę objętą programem szkoleń określonym, w drodze rozporządzenia, o którym mowa w ust. 9. Minister właściwy do spraw szkolnictwa wyższego zatwierdza po zaopiniowaniu przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej proponowany przez wydziały szkół wyższych program studiów podyplomowych.

---

<sup>15</sup> Art. 5 ust. 9–12 dodane ustawą z dnia 19.09.2007 r. (Dz.U. Nr 191, poz. 1373), która wchodzi w życie 19.01.2008 r.

<sup>16</sup> Zob. rozp. z dnia 21.01.2008 r. (Dz.U. Nr 17, poz. 104)

13.<sup>17</sup> Obywatel państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, może dokonywać oceny charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową i sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową po uznaniu kwalifikacji nabytych w tych państwach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. Nr 63, poz. 394).

14.<sup>18</sup> Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin, o którym mowa w ust. 8 pkt 4, oraz osób, które ukończyły studia podyplomowe, o których mowa w ust. 11.

15.<sup>19</sup> W rejestrze, o którym mowa w ust. 14, wpisuje się następujące dane:

- 1) numer wpisu;
- 2) numer uprawnienia;
- 3) datę wpisu;
- 4) imię i nazwisko;
- 5) data i miejsce urodzenia;
- 6) adres do korespondencji;
- 7) numer telefonu i faksu.

**Art. 5<sup>1</sup>.<sup>20</sup> [Utrata uprawnień]** 1. Osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu

<sup>17</sup> Art. 5 ust. 13 w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

<sup>18</sup> Art. 5 ust. 14 w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

<sup>19</sup> Art. 5 ust. 15 dodany ustawą z dnia 19.09.2007 r. (Dz.U. Nr 191, poz. 1373), która wchodzi w życie 1.01.2009 r.; zdanie wstępne w brzmieniu ustawy z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.

<sup>20</sup> Art. 5<sup>1</sup> dodany ustawą z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.



mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową traci je w przypadku:

- 1) skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 3;
- 2) pozbawienia praw publicznych;
- 3) całkowitego lub częściowego ubezwłasnowolnienia;
- 4) niedopełnienia obowiązków lub naruszenia zakazów określonych w art. 5 ust. 4a oraz art. 5<sup>2</sup> ust. 1, po przeprowadzeniu, przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, postępowania wyjaśniającego w sprawie utraty uprawnień.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową w przypadkach, o których mowa w ust. 1. Rejestr zawiera dane, o których mowa w art. 5 ust. 15 pkt 1–5.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, wpisuje z urzędu do rejestru, o którym mowa w ust. 2, osoby, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową.

4. W przypadku powzięcia informacji o niedopełnieniu obowiązków lub naruszeniu zakazów, o których mowa w art. 5 ust. 4a oraz art. 5<sup>2</sup> ust. 1, przez osobę uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wszczyna, z urzędu lub na wniosek osoby, która zleciła osobie uprawnionej sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową, postępowanie w sprawie utraty uprawnień.

5. W przypadku ustalenia, że osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie dopełniła obowiązków lub naruszyła zakazy, o których mowa w art. 5 ust. 4a oraz art. 5<sup>2</sup> ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej orzeka, w drodze decyzji, o utracie przez tę osobę uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową. Wpisanie tej osoby do rejestru, o którym mowa w ust. 2, następuje z dniem, gdy decyzja stanie się ostateczna.

6. Od decyzji, o której mowa w ust. 5, nie służy odwołanie. Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji, z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Do wniosku stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące odwołań od decyzji.

7. W przypadku ustania przyczyny wpisania do rejestru, o którym mowa w ust. 2, na wniosek zainteresowanego, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej niezwłocznie wykreśla wpis, z zastrzeżeniem ust. 8.

8. W przypadku utraty uprawnień na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 5, ponowne ich uzyskanie może nastąpić wyłącznie w wyniku pozytywnego złożenia egzaminu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 4. Do egzaminu można przystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy, licząc od dnia utraty uprawnień.

### **Art. 5<sup>2</sup>.<sup>21</sup> [Zakres obowiązków osoby sporządzającej świadectwo]**

1. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową obowiązana jest:

- 1) przechowywać sporządzone świadectwa przez okres 10 lat;

---

<sup>21</sup> Art. 5<sup>2</sup> dodany ustawą z dnia 27.08.2009 r. (Dz.U. Nr 161, poz. 1279), która wchodzi w życie 15.10.2009 r.; w zakresie ust. 1 pkt 3 wchodzi w życie 31.12.2009 r.

- 2) wykonywać czynności związane ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej z należytą starannością uwzględniając w szczególności rozwój wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa;
- 3) zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.

2. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę zakres zadań realizowanych przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej.

**Art. 5a. [Budowa obiektu liniowego]** 1. W przypadku budowy obiektu liniowego, którego przebieg został ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także wykonywania innych robót budowlanych dotyczących obiektu liniowego, gdy liczba stron w postępowaniu przekracza 20, stosuje się przepis art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do inwestora oraz właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości, jeżeli na tych nieruchomościach są lub będą wykonywane roboty budowlane.

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

---

**Art. 7. [Warunki techniczne]** 1. Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

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

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1, określają, w drodze rozporządzenia<sup>22</sup>:

- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej dla budynków oraz związanych z nimi urządzeń;
- 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, dla obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1.

3. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą określić, w drodze rozporządzenia:

- 1) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej – dla budynków mieszkalnych;
- 2) właściwi ministrowie, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej – dla innych obiektów budowlanych.

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

**Art. 9. [Odstępstwa]** 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia

---

<sup>22</sup> Zob. rozp. z dnia 21.11.2005 r. (Dz.U. Nr 243, poz. 2063).