



**BUDOWA DOMÓW
O POWIERZCHNI ZABUDOWY
DO 70 m²**

*O formalnościach
oraz ryzyku projektanta i inwestora*



Magdalena Myszura

oprawiebudowlanym.pl

Spis treści

Wstęp	5
Jeden dom – dwa zgłoszenia	11
Formalności – czy rzeczywiście tak bardzo uproszczone	15
Zgłoszenie (nie)zwykłe	15
Kierownik budowy i dziennik budowy	25
Rozpoczęcie budowy	27
Dodatkowe formalności	31
Zakończenie budowy	32
Rozpoczęcie użytkowania	39
Wytyczne GUNB – (nie)oficjalna poprawka przepisów	40
Jak to (nie) jest z tym projektem, czyli o odpowiedzialności i ryzyku projektanta	47
Odpowiedzialność projektanta	47
Ryzyko projektanta	50

O tym w żadnym wypadku nie wolno zapomnieć	56
Łatwo nie znaczy bezpiecznie, czyli o ryzyku inwestora	63
Co dalej	68

Jeden dom – dwa zgłoszenia

Przepisy dotyczące budowy domów o powierzchni zabudowy do 70 m² wywoływały emocje z jeszcze jednego względu. Zanim je wprowadzono, to istniał już przepis umożliwiający budowę domów jednorodzinnych bez pozwolenia na budowę. I przepis ten istnieje nadal. Zobaczmy, o jakich przepisach mowa.

Art. 29 ust. 1 pkt 1 i 1a Prawa budowlanego:

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:

1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni

Formalności – czy rzeczywiście tak bardzo uproszczone

Jak się zaraz przekonasz, poza kilkoma (wątpliwymi) ułatwieniami, formalności związane z budową domów o powierzchni zabudowy do 70 m² wcale nie są tak bardzo uproszczone. Zwłaszcza w obliczu zagrożeń, jakie za sobą niesie ta procedura.

Zgłoszenie (nie)zwykłe

Domy o powierzchni zabudowy do 70 m² można budować na podstawie zgłoszenia. Ale nie jest to zwykłe zgłoszenie, tylko tzw. uproszczone. Ja lubię je nazywać „ekspresowym”. Dlaczego? Dowiesz się z lektury tego rozdziału.

Wytyczne GUNB – (nie)oficjalna poprawka przepisów

Z przekazów medialnych dowiedzieliśmy się, że w 2022 r. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (dalej: GUNB) rozsyłał do organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego wytyczne dotyczące stosowania uproszczonej procedury zgłaszania domów do 70 m². Postanowiliśmy to sprawdzić i wystąpiliśmy do GUNB z wnioskiem o udzielenie informacji, czy taka sytuacja miała miejsce, a jeżeli tak, to poprosiliśmy o udostępnienie tych wytycznych.

W udzielonej nam odpowiedzi GUNB potwierdził, że rzeczywiście wytyczne zostały wysłane do wojewodów i wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego, którzy zostali poproszeni o przekazanie wytycznych do powiatowych organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Otrzymaliśmy również treść wysłanych wytycznych.

Niniejszy materiał to **fragmenty** miniporadnika
„Budowa domów o powierzchni zabudowy do 70 m².
O formalnościach oraz ryzyku projektanta i inwestora”.
Cały poradnik dostępny jest na stronie:
oprawiebudowlanym.pl/sklep

Copyright by Magdalena Myszura 2023

oprawiebudowlanym.pl

Niniejszy materiał jest chroniony prawem autorskim.
Proszę, uszanuj moją pracę i nie rozpowszechniaj, nie
kopiuj, publicznie nie odtwarzaj tego materiału – ani
w całości, ani w częściach.
