Remont i przebudowa szopy

Odpowiada **mgr inż. Anna Sas-Micuń** – Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki

Mam pytanie dotyczące remontu szopy drewnianej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szukałem odpowiedzi w internecie, ale wszystkie znalezione strony dotyczyły remontu budynków. Podkreślam słowo „budynek", bo moje pytanie dotyczy szopy, która stoi na gołej ziemi, bez elementów łączących ją z gruntem. W moim Starostwie uzyskałem opinię, że każdy obiekt, który dotyka matki ziemi, jest trwale połączony z gruntem. Ponieważ Starostwo (i później Województwo) mylnie zaklasyfikowało projektowaną przeze mnie budowę (a raczej posadowienie) blaszaka jako budowę budynku (opieram się tu na lekturze artykułu w „IB" autorstwa radcy prawnego – Jolanty Wawrzyniak), postanowiłem już nie walczyć z wiatrakami, tylko wyremontować starą drewnianą szopę. Boję się jednak, że jeżeli to też będzie wymagało zgłoszenia lub pozwolenia, znajdą się powody do sprzeciwu.

Jeżeli wspomniana szopa nie ma żadnego połączenia z gruntem, czy mimo to muszę dokonać zgłoszenia lub wniosku o pozwolenie na remont tej szopy, polegający na: wymianie bocznych zgniłych desek na jednej ze ścian, wymianie drzwiczek, zrobieniu wylewki, która spełniałaby tylko funkcję podłogi (nie byłaby połączona fizycznie z konstrukcją szopy).

Przede wszystkim, aby odpowiedzieć na pytanie czytelnika, niezbędne jest ustalenie dwóch kwestii: jak należy traktować drewnianą szopę, czy jako budynek czy też obiekt budowlany, oraz czy zakres projektowanych robót budowlanych można zakwalifikować jako remont, czy też będzie to przebudowa, w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane (dalej: Pb) przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Opisana szopa nie jest trwale związana z gruntem i nie posiada fundamentów, a zatem nie spełnia definicji budynku. W rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy Pb jest obiektem budowlanym.

Co do pojęcia „remont" to w świetle art. 3 pkt 8 ustawy Pb przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym. Proponowana przez czytelnika wymiana zgniłych desek na jednej ze ścian, wymiana drzwiczek mieści się w definicji remontu. Jednak już wykonanie wylewki nie można uznać za odtworzenie stanu pierwotnego, gdyż pierwotnie szopa była podłogi pozbawiona. Tylko prace związane z remontem istniejącej wylewki mieściłyby się w pojęciu remontu w rozumieniu pkt 8 art. 3 Pb.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 7a Pb przez przebudowę należy 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 opisanym przypadku wykonanie wylewki należałoby zakwalifikować do przebudowy obiektu budowlanego.

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 29 ust. 1 Pb, obowiązującym od 1 stycznia 2017 r., na podstawie ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw, w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz.U. poz. 2255), w powiązaniu z ust. 2 pkt 1 art. 29 pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie obiektów budowlanych. W stosunku do przebudowy obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy art. 29 ust. 2 pkt 1a, w myśl których przebudowa obiektów budowlanych wymienionych w ust. 1 nie wymaga pozwolenia na budowę. Ponieważ opisanej szopy nie można zakwalifikować do żadnego obiektu wymienionego w ust. 1, ustalenie ust. 2 pkt 1a nie będzie mieć zastosowania. W myśl nowego brzmienia art. 30 ust. 1 pkt 2b ustawy – Prawo budowlane, obowiązującego od 1 stycznia 2017 r., na podstawie ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw, w celu

poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców, jedynie wykonywanie przebudowy obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 lit. b–d oraz pkt 2b, 3, 3a, 11, 12, 14, 16, 19, 19a, 20b i 28, wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Reasumując, projektowany przez czytelnika remont wraz z przebudową obiektu budowlanego, jakim jest opisana szopa, polegające na wymianie zgniłych desek na jednej ze ścian, wymianie drzwiczek oraz zrobieniu wylewki, która spełniałaby tylko funkcję podłogi, lecz nie byłaby połączona fizycznie z konstrukcją szopy, ze względu na brak podstaw prawnych nie powinien się wiązać ze zgłoszeniem organowi administracji architektoniczno-budowlanej zamiaru wykonania takich robót ani tym bardziej z uzyskaniem pozwolenia na budowę. ■



„Infrastruktura Polska & Budownictwo"

Patronat Inżynier budownictwa Medialny

Zakończyła się VIII edycja konferencji „Infrastruktura Polska & Budownictwo" pod honorowym patronatem Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, podczas której przedstawiciele najważniejszych spółek sektorów debatowali o najistotniejszych kwestiach dotyczących branży. W konferencji udział wzięli m.in. Jerzy Szmit, wiceminister infrastruktury i budownictwa, który uroczyście zainaugurował konferencję, Krzysztof Kondraciuk, generalny dyrektor dróg krajowych i autostrad, oraz Dariusz Blocher, prezes Zarządu Budimex S.A. Głównym tematem pierwszego panelu były kwestie związane z zamówieniami publicznymi. Podczas kolejnej części spotkania skupiono się na kwestii dotyczącej dróg, w szczególności tych inwestycji, które zostały już ukończone. Stołeczna infrastruktura była osią debaty w trzecim panelu. Z kolei ostatnia część konferencji poświęcona była budownictwu. Moderator zaproponował debatę nad sytuacją polskiego mieszkalnictwa – choć jesteśmy w czołówce ceny i liczby budowanych mieszkań, to trudno przewidzieć prognozy na dalsze lata, biorąc pod uwagę niewiadomą liczbę ludności. Paneliści podkreślali konieczność wdrażania innowacji oraz aktywności na polskim rynku wewnętrznym w obliczu rosnącej świadomości przedsiębiorców.

Punktem kulminacyjnym była wieczorna gala rozdania „Diamentów Infrastruktury i Budownictwa", uroczyście zainaugurowana wystąpieniem Włodzimierza Szymczaka, byłego prezesa Europejskiej Rady Inżynierów Budownictwa. ■