

Docieplenie budynków przy prawie do dysponowania nieruchomością tylko w obrysie ścian zewnętrznych

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

Czy według obecnie obowiązujących przepisów ustawy – Prawo budowlane i rozporządzenia o warunkach technicznych jest możliwe wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jeżeli wspólnota mieszkaniowa ma prawo do dysponowania nieruchomością tylko w obrysie ścian zewnętrznych budynku?

Po 1990 r. polskie prawodawstwo dopuściło przez pewien okres możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych w granicach działki po obrysie zewnętrznych ścian budynku. Tak że lokator, wychodząc z budynku, aby wyjść na zewnątrz, musi korzystać z działki nie swojej. Aby wykonać docieplenie w takich budynkach, wydziały architektury i budownictwa w starostwach zgłaszały sprzeciw wobec zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę na wykonanie docieplenia, gdyż docieplenie budynku będzie wykraczać poza granicę działki o grubość docieplenia, np. 2 x 14 cm. Wiele wspólnot nie może wykonać dociepleń z powodu opisanego ograniczenia.

Rozpatrując problem docieplenia ścian zewnętrznych budynku na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz.290), należy wskazać, że zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 4 wykonywanie robót polegających na dociepleniu budynków o wysokości do 25 m nie wymaga pozwolenia na budowę. Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2c ustawy wymaga zgłoszenia właściwemu organowi ocieplenie budynków o wysokości powyżej 12 m i rzecz jasna nie wyższych niż 25 m. Z kolei rozpatrując problem docieplenia ścian zewnętrznych na gruncie przepisów wykonawczych do wymienionej ustawy, tj. przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422), należy wskazać ustalenia, zawarte w § 9 ust. 3 i 4, które mają zastosowanie dla konkretnego przypadku usytuowania budynku. Na rozpatrywanie warunków usytuowania wpływ ma podział budynku i wynikające z tego granice nieruchomości. W myśl zapisów § 9 określone w rozporządzeniu odległości budynków od granicy działki budowlanej mierzy się w poziomie w miejscu ich najmniejszego oddalenia. Jednakże dla budynków istniejących dopuszcza się przyjmowanie odległości bez uwzględnienia grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych, z wyłączeniem przypadku ściany budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki.

Wynika stąd, że opisywany przypadek docieplenia tak usytuowanej ściany nie jest możliwy do realizacji na podstawie § 9, ale w oparciu o spełnienie innych uregulowań wynikających z ustawy – Prawo budowlane.

Wykonanie docieplenia ściany w granicy działki wymagać będzie wystąpienia inwestora do właściwego organu z wnioskiem o uzyskanie zgody na odstępstwo od spełnienia § 9 ust. 3 i 4 ww. rozporządzenia w trybie przewidzianym w art. 9 ustawy – Prawo budowlane. Należy przy tym podkreślić, że w świetle ust. 3 art. 9 ustawy wniosek do ministra w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo właściwy organ składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Co oznacza, że zgodnie z przywoływanymi przepisami wykonanie docieplenia budynku, w tym ściany położonej w granicy, będzie wymagało uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę. Zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, a stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. W przypadku docieplenia ściany budynku położonej w granicy stroną postępowania będzie sąsiad. Reasumując, wykonanie docieplenia omawianego budynku wymaga zastosowania procedury uzyskania odstępstwa od spełnienia przepisów techniczno-budowlanych, opisaną wyżej. ■