

NADZÓR BUDOWLANY A KATASTER

Warunkiem podstawowym wykorzystywania katastru przez administrację budowlaną jest bieżący dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji wraz z możliwością ich analizowania. Bez tego są one praktycznie bezużyteczne.

MAREK NAGLEWSKI,
GRZEGORZ ZIOMEK

● ORGANY ADMINISTRACJI I NADZORU BUDOWLANEGO

Organy administracji publicznej funkcjonujące w sferze budownictwa działają na podstawie rozdziału 8. ustawy *Prawo budowlane* w pionach: nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej. Są one rozdzielone na szczeblu powiatowym i wojewódzkim, a łączą się na centralnym. Reprezentuje je tutaj Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, który jest zarówno organem nadzoru budowlanego, jak i administracji architektoniczno-budowlanej. Podział taki wynika z charakteru wykonywanych przez nie zadań:

- nadzór budowlany, zwany często policją budowlaną, sprawuje funkcje kontrolne, jak również zajmuje się dopuszczaniem obiektów budowlanych do użytkowania,

- administracja architektoniczno-budowlana prowadzi głównie zadania związane z wydawaniem pozwoleń na budowę.

Organami nadzoru są: powiatowy inspektor nadzoru budowlanego (PINB), wojewoda, który swoje obowiązki wykonuje przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego (WINB) oraz Główny Inspektor Nad-

zoru Budowlanego (GINB). Z kolei organami administracji architektoniczno-budowlanej są: starosta, wojewoda i GINB. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego jest organem wyższego stopnia niż wojewoda. Jego zadaniem jest także kontrolowanie działań organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz prowadzenie centralnych rejestrów (osób posiadających uprawnienia budowlane, rzeczoznawców budowlanych, osób ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej).

● REJESTRY I EWIDENCJE

Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz GINB prowadzą własne rejestry: m.in. wniosków o pozwolenie na budowę, wydanych decyzji czy rzeczoznawców budowlanych. Z kolei PINB i WINB prowadzą ewidencję rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych.

Na inwestorze zgłaszającym budowę lub roboty budowlane bądź występującym z wnioskiem o pozwolenie na budowę ciąży obowiązek przedłożenia projektu budowlanego, który zawiera m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu. Ponadto inwestor składa oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wskazane jest zatem, aby organ administracji architektoniczno-budowlanej,



FOT. JERZY PRZYWARA

który przyjmuje zgłoszenia oraz wydaje decyzje dotyczące pozwolenia na budowę, miał możliwość porównania danych dostarczonych przez inwestora z danymi katastralnymi. Umożliwiłoby to wyeliminowanie już na samym początku procesu inwestycyjnego przypadków składania dokumentów niezgodnych ze stanem rzeczywistym. To pozwoliłoby uniknąć ewentualnych późniejszych konfliktów o charakterze cywilnoprawnym.

Wspomniane organy prowadzą ewidencję rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów. Należy zaznaczyć, że ewidencja ta dotyczy jedynie nowych obiektów i jest prowadzona

zgodnie z właściwością odpowiednich organów, czyli że powiatowy inspektor prowadzi ewidencję dla obiektów budowlanych na terenie swojego powiatu z wyjątkiem obiektów, dla których organem I instancji jest WINB (takich jak drogi krajowe, autostrady, mosty, obiekty na terenach kolejowych, lotniska, obiekty na terenach zamkniętych). Stosowne rozporządzenie określa łącznie sześć wzorów ewidencji prowadzonych w zależności od charakteru obiektów budowlanych (budynki, budowle, drogi itd.). Ewidencja ta ma postać księgi w formacie A4. Księga winna być wykonana w sposób trwały i mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczo-

ne w sposób chroniący przed ich usunięciem.

Ewidencja ta zawiera główne informacje o charakterze istotnym dla procesu budowlanego, widzianego z perspektywy organów administracji budowlanej. Nie ma większego związku z nieruchomością, o czym świadczy obowiązek wpisania do niej adresu i inwestora, nie zaś numeru ewidencyjnego działki i jej właściciela. Ewidencja jest prowadzona dopiero od kilku lat i obejmuje jedynie niewielki odsetek istniejących obiektów. Z punktu widzenia użytkownika istotny jest sposób jej prowadzenia. Forma księgi papierowej nie ułatwia dokonania analizy czy porównania danych. Ponadto organy nadzoru budowlanego prowadzące ewidencję nie mają obowiązku przekazywania informacji do organów wyższego stopnia (w szczególności do GINB). Dlatego też możliwości wykorzystania ewidencji dla celów spoza obszaru działania organu ją prowadzącego są obecnie znikome. Wydaje się, że w przyszłości należy zmienić zarówno sposób jej prowadzenia, jak i wykorzystywania informacji w niej zawartych. W tej chwili jest jednak zbyt wcześnie, aby rozważać ten problem i proponować daleko idące rozwiązania.

● OCZEKIWANIA ZWIĄZANE Z KATASTREM

Organy administracji architektoniczno-budowlanej w zasadzie nie wykonują zadań, które wymagałyby bezpośredniego uzyskiwania szczegółowych informacji objętych katastrzem nieruchomości. Nie planuje się też, aby tego typu informacje były dla nich niezbędne. To nie znaczy oczywiście, że dane tego rodzaju nie mają dla nich znaczenia. Przedmiotem wykorzystania mogą być bowiem informacje dotyczące własności nieruchomości, na której planowana jest inwe-

stycja. Obecnie do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor obowiązany jest dołączyć oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Prawo to może wynikać wprost z prawa własności – wtedy gdy inwestor jest jednocześnie właścicielem, jak też z innego tytułu, np. umowy cywilnoprawnej. Organ administracji nie bada prawdziwości oświadczenia, bowiem inwestor składa je pod rygorem odpowiedzialności karnej. Ułatwia to realizację inwestycji, może być jednak źródłem potencjalnych problemów. Dlatego wydaje się celowe, aby organ, prowadząc postępowanie w sprawie przyjęcia zgłoszenia pozwolenia na budowę, mógł porównywać dane dostarczone przez inwestora – plan zagospodarowania terenu, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością – z danymi katastralnymi. Oczywiście warunkiem koniecznym, ze względu na potrzebę rygorystycznego dotrzymywania terminów wydania pozwolenia na budowę, jest łatwe i szybkie uzyskiwanie informacji z katastru nieruchomości.

Organy architektoniczno-budowlane mogą być także zainteresowane informacjami o obiektach istniejących na konkretnej nieruchomości. Są one potrzebne w chwili zatwierdzania projektu budowlanego, a w szczególności projektu zagospodarowania działki budowlanej. Wówczas można by bez konieczności kontroli terenowej, ocenić, czy planowana inwestycja nie jest sprzeczna z istniejącym stanem zagospodarowania.

Także organy nadzoru budowlanego są zainteresowane danymi o istniejących obiektach. Obecnie nie dysponują one informacjami dotyczącymi np. liczby, wielkości czy stanu technicznego obiektów budowlanych w Polsce. Doświadczenia ostatnich

lat (w tym także tragicznej w skutkach styczeniowej katastrofy budowlanej w Chorzowie) wskazują, że takie zbiorcze informacje są wręcz niezbędne. Gdybyśmy na przykład wiedzieli, ile obiektów budowlanych potencjalnie bardzo wrażliwych na obciążenie śniegiem (wielkopowierzchniowych o lekkiej konstrukcji stalowej) funkcjonuje w poszczególnych województwach, to w momencie wystąpienia zagrożenia nadzór budowlany mógłby skupić swoją uwagę właśnie na nich. Potrzebna jest jednak wiedza na ten temat. Nie daje jej opisana wyżej ewidencja obiektów oddawanych do użytkowania.

Szczegółowe informacje na ich temat pozwoliłyby również dostosować zatrudnienie i strukturę organów nadzoru budowlanego do rzeczywistych potrzeb, tak by tereny, na których jest więcej obiek-

tów, obsługiwane były przez większą liczbę pracowników. Obecnie nie jest ona bowiem odpowiednia, co może powodować różne komplikacje, a nawet opóźniać inwestycje.

Warto też zauważyć, że poszczególne szczeble organów będą potrzebowały informacji z ich obszaru działania. Jednakże warunkiem podstawowym jest bieżący dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji katastralnych wraz z możliwością ich analizowania. Bez tego informacje te są praktycznie bezużyteczne dla administracji budowlanej.

DR MAREK NAGLEWSKI
jest głównym inspektorem nadzoru budowlanego,
GRZEGORZ ZIOMEK
p.o. dyrektora Departamentu Rejestrów Skarg i Wniosków GUNB

Artykuł opracowano na podstawie referatu z XII konferencji z cyklu „Kataster nieruchomości” (Kalisz, 14-16 września), patrz też Aktualności na s. 5

REKLAMA

SOUTH

Autoryzowany Dealer i Serwis

- Gwarancja 24 miesiące
- Serwis gwarancyjny i pogwarancyjny
- Dokumentacja i menu w języku polskim
- Współpraca z Winkalk i C-geo
- Bezpłatne szkolenie
- Leasing, Raty

GEOMATIX[®] Sp. z o.o.

40-084 Katowice, ul. Opolska 1
tel.: +48 32 7815138 e-mail: info@geomatix.com.pl
internet: www.southsurvey.pl www.geomatix.com.pl