

# **Prawo umów handlowych. System Prawa Handlowego. Tom 5C**

Przejdź do produktu na [www.ksiegarnia.beck.pl](http://www.ksiegarnia.beck.pl)

# Rozdział 16. Umowy w działalności inwestycyjno- -budowlanej

## Spis treści

	Nb
<b>16.1. Umowy o roboty geodezyjne, geologiczne i projektowe</b> . . . . .	1
16.1.1. Charakterystyka ogólna czynności geodezyjnych, geologicznych i projektowych . . . . .	1
16.1.1.1. Wprowadzenie . . . . .	1
16.1.1.2. Aspekty publicznoprawne czynności geodezyjnych, geologicznych i projektowych . . . . .	12
16.1.1.2.1. Charakterystyka prawna czynności geodezyjnych . . . . .	12
16.1.1.2.2. Charakterystyka prawna czynności geologicznych . . . . .	20
16.1.1.2.3. Charakterystyka prawna czynności projektowych . . . . .	27
16.1.1.3. Aspekty prywatnoprawne czynności geodezyjnych, geologicznych i projektowych . . . . .	36
16.1.2. Umowa o roboty geodezyjne . . . . .	39
16.1.2.1. Zagadnienia ogólne . . . . .	39
16.1.2.2. Strony umowy . . . . .	40
16.1.2.3. Przedmiot umowy . . . . .	47
16.1.2.4. Charakter prawny umowy . . . . .	52
16.1.2.5. Forma umowy . . . . .	58
16.1.2.6. Prawa i obowiązki stron . . . . .	59
16.1.2.7. Odpowiedzialność stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy . . . . .	77
16.1.2.8. Rękojmia za wady . . . . .	89
16.1.2.8.1. Uwagi ogólne . . . . .	89
16.1.2.8.2. Pojęcie wady fizycznej dokumentacji geodezyjnej . . . . .	93
16.1.2.8.3. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmii za wady dokumentacji geodezyjnej . . . . .	95
16.1.2.8.4. Gwarancja jakości dokumentacji geodezyjnej . . . . .	98
16.1.3. Umowa o roboty geologiczne . . . . .	101
16.1.3.1. Zagadnienia ogólne . . . . .	101
16.1.3.2. Strony umowy . . . . .	103
16.1.3.3. Przedmiot umowy . . . . .	107
16.1.3.4. Charakter prawny umowy . . . . .	112
16.1.3.5. Forma umowy . . . . .	118
16.1.3.6. Prawa i obowiązki stron . . . . .	120
16.1.3.7. Odpowiedzialność stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy . . . . .	135
16.1.3.8. Rękojmia za wady . . . . .	151
16.1.3.8.1. Uwagi ogólne . . . . .	151
16.1.3.8.2. Pojęcie wady fizycznej dokumentacji geologicznej . . . . .	154
16.1.3.8.3. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmii za wady dokumentacji geologicznej . . . . .	157

16.1.3.8.4.	Gwarancja jakości dokumentacji geologicznej . . . . .	162
16.1.4.	Umowa o prace projektowe . . . . .	166
16.1.4.1.	Zagadnienia ogólne . . . . .	166
16.1.4.2.	Strony umowy . . . . .	169
16.1.4.3.	Przedmiot umowy . . . . .	172
16.1.4.4.	Charakter prawny umowy . . . . .	178
16.1.4.5.	Forma umowy . . . . .	185
16.1.4.6.	Prawa i obowiązki stron . . . . .	186
16.1.4.7.	Odpowiedzialność stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy projektowej . . . . .	203
16.1.4.8.	Prawa autorskie do dokumentacji projektowej . . . . .	213
16.1.4.9.	Rękojmia za wady dokumentacji projektowej . . . . .	224
16.1.4.9.1.	Uwagi ogólne . . . . .	224
16.1.4.9.2.	Pojęcie wady fizycznej dokumentacji projektowej . . . . .	226
16.1.4.9.3.	Pojęcie wady prawnej dokumentacji projektowej . . . . .	230
16.1.4.9.4.	Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady prawne dokumentacji projektowej . . . . .	233
16.1.4.9.5.	Gwarancja jakości dokumentacji projektowej . . . . .	247
<b>16.2.</b>	<b>Umowa o roboty budowlane . . . . .</b>	<b>250</b>
16.2.1.	Zagadnienia wstępne . . . . .	250
16.2.1.1.	Wprowadzenie . . . . .	250
16.2.1.2.	Przepisy regulujące umowę o roboty budowlane . . . . .	254
16.2.2.	Charakterystyka umowy o roboty budowlane . . . . .	255
16.2.2.1.	Odrębny typ umowy czy podtyp umowy o dzieło . . . . .	255
16.2.2.2.	Umowa wzajemna . . . . .	256
16.2.2.3.	Umowa rezultatu . . . . .	257
16.2.2.4.	Umowa handlowa . . . . .	258
16.2.3.	Strony umowy . . . . .	259
16.2.3.1.	Inwestor . . . . .	259
16.2.3.2.	Wykonawca . . . . .	261
16.2.4.	Świadczenia stron . . . . .	263
16.2.4.1.	Wprowadzenie . . . . .	263
16.2.4.2.	Świadczenie wzajemne wykonawcy . . . . .	267
16.2.4.2.1.	Wprowadzenie . . . . .	267
16.2.4.2.2.	Przedmiot świadczenia wykonawcy . . . . .	268
16.2.4.2.3.	Projekt . . . . .	271
16.2.4.2.4.	Podzielność świadczenia wykonawcy . . . . .	274
16.2.4.3.	Świadczenie wzajemne inwestora . . . . .	276
16.2.4.3.1.	Wynagrodzenie . . . . .	276
16.2.4.3.2.	Wymagalność roszczenia o zapłatę . . . . .	285
16.2.4.4.	Świadczenie uboczne inwestora – udzielenie gwarancji zapłaty . . . . .	288
16.2.5.	Inne obowiązki inwestora . . . . .	293
16.2.5.1.	Uwagi wprowadzające . . . . .	293
16.2.5.2.	Obowiązek inwestora dostarczenia projektu . . . . .	294
16.2.5.3.	Obowiązek inwestora przekazania terenu budowy . . . . .	299
16.2.5.4.	Obowiązek inwestora odebrania obiektu . . . . .	302
16.2.5.4.1.	Pojęcie i charakter odbioru . . . . .	302
16.2.5.4.2.	Odbiór z wadami . . . . .	303
16.2.6.	Odpowiedzialność stron za naruszenie zobowiązania . . . . .	305
16.2.6.1.	Wprowadzenie . . . . .	305
16.2.6.2.	Odpowiedzialność wykonawcy lub inwestora naruszającego zobowiązanie . . . . .	310

16.2.6.2.1.	Charakterystyka ogólna	310
16.2.6.2.2.	Umowne zmiany odpowiedzialności stron	313
16.2.6.2.2.1.	Uwagi ogólne – zakres szkody	313
16.2.6.2.1.2.	Kary umowne	315
16.2.6.2.3.	Zwłoka dłużnika	319
16.2.6.2.3.1.	Uwagi ogólne	319
16.2.6.2.3.2.	<i>Lex commissoria</i>	321
16.2.6.2.4.	Skutki odstąpienia od umowy	322
16.2.6.2.4.1.	Uwagi ogólne	322
16.2.6.2.4.2.	Odstąpienie a odszkodowanie	324
16.2.6.3.	Rękojmia	326
16.2.7.	Solidarna odpowiedzialność inwestora za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy	331
<b>16.3.</b>	<b>Umowa deweloperska</b>	<b>336</b>
16.3.1.	Pojęcie umowy deweloperskiej	336
16.3.1.1.	Działalność deweloperska i przedsięwzięcie deweloperskie	336
16.3.1.2.	Pojęcie i cechy umowy deweloperskiej	344
16.3.1.3.	Podstawowe elementy treści umowy deweloperskiej	350
16.3.1.4.	Warianty przedmiotowe i treściowe umowy deweloperskiej	355
16.3.1.5.	Gospodarcze zastosowanie umowy deweloperskiej	361
16.3.1.6.	Umowa deweloperska jako umowa konsumencka zawierana w oparciu o wzorzec umowny	365
16.3.1.7.	Źródła prawa	373
16.3.2.	Strony umowy deweloperskiej	379
16.3.2.1.	Deweloper	379
16.3.2.2.	Nabywca	384
16.3.2.3.	Rola banku w związku z zawarciem umowy deweloperskiej	391
16.3.3.	Przedmiot umowy deweloperskiej	397
16.3.3.1.	Lokal mieszkalny	397
16.3.3.2.	Dom jednorodzinny	404
16.3.3.3.	Pozostałe nieruchomości lub ich części nabywane w związku z zawarciem umowy deweloperskiej	409
16.3.4.	Umowa deweloperska a umowy podobne	414
16.3.4.1.	Umowa rezerwacyjna	414
16.3.4.2.	Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (przedwstępna umowa sprzedaży)	421
16.3.4.3.	Umowa nienazwana mająca za przedmiot lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz inną nieruchomość	427
16.3.4.4.	Spółdzielcza umowa o budowę lokalu	430
16.3.5.	Ustawowe mechanizmy ochrony praw nabywców zawierających umowy deweloperskie	433
16.3.5.1.	Uwagi wstępne	433
16.3.5.1.1.	Sytuacja prawna i ryzyko ponoszone przez nabywców zawierających umowy deweloperskie	433
16.3.5.1.2.	Powszechne i patologiczne praktyki rynkowe związane z zawieraniem umów deweloperskich jako powód wprowadzenia ustawowych mechanizmów ochrony praw nabywców	437
16.3.5.1.3.	Koncepcja współdziałania instrumentów ochrony praw nabywców	448

16.3.5.2. Mieszkańowy rachunek powierniczy	459
16.3.5.2.1. Uwagi wprowadzające	459
16.3.5.2.2. Obowiązek posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego	462
16.3.5.2.3. Rola banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy	468
16.3.5.2.4. Zapewnienie ciągłości mieszkaniowego rachunku powierniczego i ochrona znajdujących się na nim środków przed osobami trzecimi	472
16.3.5.2.5. Ustawowe warianty mieszkaniowego rachunku powierniczego – uwagi ogólne	475
16.3.5.2.6. Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy	478
16.3.5.2.7. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	480
16.3.5.2.8. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z gwarancją ubezpieczeniową albo gwarancją bankową	485
16.3.5.3. Prospekt informacyjny	487
16.3.5.3.1. Rola prospektu informacyjnego oraz dodatkowych informacji udzielanych przez dewelopera	487
16.3.5.3.2. Treść i forma prospektu informacyjnego	491
16.3.5.3.3. Doręczenie prospektu informacyjnego potencjalnemu nabywcy	495
16.3.5.3.4. Zmiana treści prospektu informacyjnego po jego doręczeniu potencjalnemu nabywcy	498
16.3.5.3.5. Prospekt informacyjny jako część umowy deweloperskiej	503
16.3.5.4. Forma umowy deweloperskiej i wpis roszczenia nabywcy do księgi wieczystej nieruchomości	506
16.3.5.5. Ustawowe elementy treści umowy deweloperskiej	512
16.3.5.5.1. Uwagi wprowadzające	512
16.3.5.5.2. Treść zobowiązań stron	518
16.3.5.5.3. Cena	522
16.3.5.5.4. Charakterystyka przedmiotu świadczeń dewelopera	526
16.3.5.5.5. Terminy spełnienia świadczeń przez dewelopera	529
16.3.5.5.6. Pozostałe elementy treści umowy deweloperskiej	535
16.3.5.5.7. Kwestia obligatoryjności zawarcia w umowie deweloperskiej ustawowych elementów jej treści	541
16.3.5.5.8. Skutki pominięcia ustawowych elementów treści umowy deweloperskiej	543
16.3.5.6. Odbiór przedmiotu umowy	547
16.3.5.7. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy	555
16.3.5.7.1. Odsetki i kary umowne	555
16.3.5.7.2. Zasada ekwiwalentności sankcji dla stron umowy	561
16.3.5.7.3. Odpowiedzialność dewelopera za wady przedmiotu umowy	564
16.3.5.8. Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej	569
16.3.5.8.1. Prawo odstąpienia wykonywane przez nabywcę	569
16.3.5.8.2. Prawo odstąpienia wykonywane przez dewelopera	581
16.3.5.8.3. Skutki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę albo przez dewelopera	587

**Literatura:** *J. Abramowicz*, Wynagrodzenie za roboty dodatkowe w umowie o roboty budowlane, MoP 2019, Nr 16; *H. Aengenheister*, Das Treuhandkonto. Ein Beitrag zum deutschen Treuhandrecht, Bonn 1933; *M. Balwicka-Szczyrba*, Postanowienia dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w umowach z deweloperami, Rej. 2015, Nr 10; Bankrechts-Handbuch (red. *H. Schimansky, H.-J. Bunte, H.-J. Lwowski*), München 2001; *W. Bańczyk*, Alokacja ryzyka zmiany okoliczności podczas wykonywania długoterminowej umowy o dzieło i o roboty budowlane – w kierunku umowy rozwijającej się, Kraków 2017; *T. Bąkowski*, Proces inwestycyjno-budowlany. Zagadnienia administracyjnoprawne, Toruń 2004; *tenże*, Przyczyny nieporozumień powstałych wokół pojęcia wolności zabudowy w obowiązującym porządku prawnym, w: Wolność zabudowy. Mity a normatywna rzeczywistość (red. *T. Bąkowski*), Gdańsk 2016; *M. Behnke, B. Czajkowska-Marchlewicz, D. Dorska*, Umowy w procesie budowlanym, Warszawa 2011; *W. Białończyk*, Gwarancja zapłaty za roboty budowlane – nowe regulacje w Kodeksie cywilnym, MoP 2010, Nr 13; *tenże*, Rękojmia za wady w umowie o roboty budowlane, cz. I i II, MoP 2015, Nr 6 i 7; *tenże*, Z problematyki umów o podwykonawstwo robót budowlanych, MoP 2008, Nr 4; *J. Bieluk*, w: *J. Bieluk, K. Zadykowicz-Sokół*, Umowa o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym i Prawie zamówień publicznych, Legalis 2018; *A. Bieranowski*, Umowa przedwstępna poprzedzająca umowę deweloperską jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej, w: Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego (red. *M. Królikowska-Olczak, A. Bieranowski, J.J. Zięty*), Warszawa 2014; *P. Bodyl-Szymala*, Mieszkaniowy rachunek powierniczy – zagadnienia wybrane dotyczące stron umowy, MoPBank 2012, Nr 5; *B. Bodziony, P. Gniadzik*, Prawo budowlane z komentarzem, Jaktorów 2004; *P. Brzeziński*, Charakter prawny umowy o generalne wykonawstwo i generalną realizację inwestycji, PUG 2011, Nr 5; *tenże*, Umowa o zastępstwo inwestycyjne, PPH 2012, Nr 10; *A. Brzozowski*, Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy (generalnego wykonawcy) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom w świetle art. 647<sup>1</sup> KC, w: Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara (red. *M. Pyziak-Szafnicka*), Kraków 2004; *A. Burzak, M. Okoń, P. Palka*, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, Warszawa 2012; *R. Chalimoniuk*, Ryzyko społeczzonego wykonawcy budowlanego, Wrocław 1979; *J. Chwalba*, Utwór architektoniczny jako przedmiot prawa autorskiego, Warszawa 2018; *H. Ciepła, B. Szczytowska*, Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism, Warszawa 2012; *też*, Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Pytania i odpowiedzi. Wzory umów. Przepisy, Warszawa 2013; *T. Czech*, Charakterystyka prawna umowy rachunku mieszkaniowego, MoPBank 2013, Nr 4; *tenże*, Ustawa deweloperska. Komentarz, Warszawa 2014; *A. Damasiewicz*, Umowa o roboty budowlane z wzorami, Warszawa 2010; *A. Dąbkowski*, Deweloper – nowy system organizacji procesu inwestycyjnego, Warszawa 1995; *B. Dessoulavy-Śliwiński*, w: Prawo budowlane. Komentarz (red. *Z. Niewiadomski*), Legalis 2019; *J. Dessoulavy-Śliwiński*, w: Prawo budowlane. Komentarz (red. *Z. Niewiadomski*), Warszawa 2011; *P. Drapala*, Gwarancja zapłaty za roboty budowlane w Kodeksie cywilnym (art. 649<sup>1</sup>–645<sup>5</sup> KC), PPH 2010, Nr 6; *tenże*, Umowa o roboty budowlane – analiza empiryczna orzecznictwa sądów powszechnych na tle wypowiedzi doktryny prawa cywilnego, Warszawa 2014; *tenże*, Umowa o roboty budowlane, PPH 2003, Nr 8; *tenże*, Zastosowanie art. 640 k.c. per analogiam do umowy o roboty budowlane. Glosa do wyroku SN z dnia 27 kwietnia 2017 r., II CSK 323/16, PiP 2018, Nr 8; *W. Dubis*, Charakter prawny obowiązku inwestora właściwego przygotowania inwestycji w umowie o roboty budowlane, w: Prace z prawa cywilnego dla uczczenia pamięci Profesora Jana Kosika (red. *P. Machnikowski*), AUWr 2009, Nr 308; *A. Fidali*, Gwarancja zapłaty w umowie o roboty budowlane, PPH 2013, Nr 2; *B. Gliniecki*, Mieszkaniowy rachunek powierniczy. Analiza cywilnoprawna, Gdańsk 2018; *tenże*, Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron, Warszawa 2012; *tenże*, Umowa deweloperska na tle problematyki normowania typowych umów nienazwanych, w: Instytucje prawa handlowego w przyszłym kodeksie cywilnym (red. *T. Mróz, M. Stec*), Warszawa 2012; *tenże*, Ustawowe ele-

menty treści umowy deweloperskiej – czy rzeczywiście obligatoryjne?, *Rej.* 2013, Nr 5; *tenże*, Ustawy o umowach deweloperskich na razie nie będzie, *Rzeczp.* z 29.10.2008 r., Nr 254; *tenże*, Wybrane aspekty prowadzenia działalności deweloperskiej przez spółki celowe, *Rej.* 2017, Nr 6; *tenże*, Zawarcie umowy nienazwanej, *GSP* 2016, t. XXXVI; *A. Goldiszewicz*, Charakter prawny umowy deweloperskiej (w aspekcie budownictwa mieszkaniowego), w: *Prawo handlowe po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej* (red. *W.J. Kater, U. Promińska*), Warszawa 2010; *taż*, Umowa o roboty budowlane, w: *Kodeksowe umowy handlowe* (red. *A. Kidyba*), Warszawa 2018; *K. Gołębiowski*, Problem istnienia uprawnienia podwykonawcy do domagania się od zamawiającego zapłaty wynagrodzenia w sytuacji uregulowanej w art. 134c ust. 1 p.z.p., *PNUEW* 2018, Nr 540; *Z. Gordon*, Odbiór przedmiotu świadczenia z umowy o roboty budowlane, w: *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzeczce* (red. *P. Pinior, P. Relidziński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba*), *Legalis* 2019; *tenże*, Odpowiedzialność inwestora w umowach o roboty budowlane (na tle art. 647<sup>1</sup> § 5 KC), *PiP* 2008, Nr 2; *tenże*, Odstąpienie od umowy o roboty budowlane, *PiP* 2005, Nr 9; *tenże*, Przedmiot umowy o roboty budowlane, w: *Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego* (red. *M. Modrzejewska*), Warszawa 2010; *tenże*, Umowa budowlana w obrocie społecznym, *Toruń* 1991; *K. Górską*, w: *Zarys prawa cywilnego* (red. *E. Gniewek, P. Machnikowski*), Warszawa 2018; *J. Grykiel*, Skutki prawne niewykonania czy nienależytego wykonania umowy deweloperskiej, *MoP* 2008, Nr 19; *W. Jakimowicz*, Wolność zabudowy w prawie administracyjnym, Warszawa 2012; *A. Jakubecki*, w: *A. Jakubecki, F. Zedler*, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2011; *M. Jamka*, Przedwczesne zakończenie umowy o roboty budowlane, *MoP* 2007, Nr 16; *M. Jamka, K. Orzechowski*, Zgoda inwestora na umowę generalnego wykonawcy z podwykonawcą, *MoP* 2009, Nr 17; *J. Jastrzębski, A. Koniewicz*, Wymagalność roszczeń, *PPH* 2006, Nr 5; *J. Jastrzębski, K. Pasko*, Odstąpienie od umowy a dochodzenie kar umownych, *PPH* 2015, Nr 1; *A. Jedynasta*, Czy umowa deweloperska to umowa przedwstępna?, *PS* 2007, Nr 4; *P. Jochemczyk*, Podzielność świadczenia wykonawcy z umowy o roboty budowlane, *MoP* 2020, Nr 16; *A. Kamińska*, Kary umowne za brak zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy w umowie o roboty budowlane, *SPP* 2018, Nr 1; *I. Karasek-Wojciechowicz*, Mieszkaniowy rachunek powierniczy, w: *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Bogusławowi Gawlikowi* (red. *J. Pisuliński, P. Tereszkiwicz, F. Zoll*), Warszawa 2012; *A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński*, Umowa o roboty budowlane, *Pr. Sp.* 1999, Nr 7–8; *A. Klein*, Skutki braku współdziałania wierzyciela z dłużnikiem, *AUWr* 1990, Nr 1152; *tenże*, Ustawowe prawo odstąpienia od umowy wzajemnej, *Wrocław* 1964; *K. Kohutek, P. Kuglarz*, Ochrona nabywców w projekcie ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych – „ustawy deweloperskiej”, *TPP* 2004, Nr 1–2; *ciż*, Projekt ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych – funkcje oraz mechanizmy stosowania wprowadzanych instytucji, *PUG* 2004, Nr 9; *B. Kostecki*, Uwagi na temat wykładni przepisu art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, *PUG* 2004, Nr 7; *Z. Kostka*, *Prawo budowlane. Komentarz*, Gdańsk 2005; *tenże*, w: *Prawo budowlane. Komentarz* (red. *A. Gliniecki*), Warszawa 2014; *A. Kowalczyk*, w: *Kodeks cywilny. Komentarz* (red. *M. Zatlucki*), *Legalis* 2019; *M. Krajewski*, Zobowiązania rezultatu i starannego działania (próba alternatywnego ujęcia), *PiP* 2000, Nr 8; *K. Kucharski*, Istota umowy deweloperskiej, *Rej.* 2011, Nr 5; *M. Kučka*, Ujawnienie roszczeń z umowy deweloperskiej w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której deweloper nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym, *Rej.* 2017, Nr 6; *tenże*, Umowa rezerwacyjna. Zagadnienia konstrukcyjne, *CzKCPH* 2009, Nr 2; *P. Kuglarz*, Projekt ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych – funkcje oraz mechanizmy stosowania wprowadzanych regulacji, w: *K. Milewska, R. Lopiński, K. Czerkas, P. Kuglarz*, *Ochrona nabywców przyszłych (powstających) lokali w świetle regulacji prawnych wybranych krajów europejskich i wnioski dla polskich rozwiązań prawnych*, *ZH* 2004, Nr 19; *P. Kunicki*, *Umowa deweloperska*, Warszawa 2007; *S. Kümpel, A. Wittig*, *Bank- und Kapital-*



marktrecht, Köln 2011; *B. Lackoroński*, Określenie sumy w zastrzeżeniu kary umownej, MoP 2018, Nr 23; *M. Lemkowski*, O terminie na korzyść dłużnika, w: *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań* (red. *E. Gniewek, K. Górską, P. Machnikowski*), Warszawa 2010; *tenże*, Odsetki cywilnoprawne, Warszawa 2007; *tenże*, Wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Komentarz do art. 487–497 Kodeksu cywilnego, Warszawa 2012; *E. Lewandowska*, Forma deweloperskiej umowy przedwstępnej i jej skutki, w: *Działalność deweloperska w praktyce obrotu gospodarczego* (red. *M. Królikowska-Olczak, A. Bieranowski, J.J. Zięty*), Warszawa 2014; *B. Lewaszkiewicz-Petrykowska*, Autonomia woli stron a zakres odpowiedzialności ex contractu (kilka refleksji), w: *W kierunku europeizacji prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Jerzemu Rajskiemu* (red. *A. Brzozowski, W.J. Kocot, K. Michalowska*), Warszawa 2007; *L. Ligęza*, Umowa realizatorska (developerska), PUG 1999, Nr 6; *R. Longchamps de Brier*, Zobowiązania, Lwów 1938; *R. Lopiński*, Ochrona nabywcy w przedsięwzięciach deweloperskich, w: *K. Milewska, R. Lopiński, K. Czerkas, P. Kuglarz*, Ochrona nabywcy przyszłych (powstających) lokali w świetle regulacji prawnych wybranych krajów europejskich i wnioski dla polskich rozwiązań prawnych, ZH 2004, Nr 19; *M. Luc*, O potrzebie prokonsumenckiej regulacji umowy deweloperskiej, w: *Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane* (red. *J. Gospodarek*), Warszawa 2010; *P. Machnikowski*, Prawne instrumenty ochrony zaufania przy zawieraniu umowy, Wrocław 2010; *tenże*, Swoboda umów według art. 353<sup>1</sup> KC. Konstrukcja prawna, Warszawa 2005; *A. Machowska*, Należyte wykonanie zobowiązania w świetle przepisów KC i PrBud. Odbiór dzieła a odbiór obiektu w umowie o roboty budowlane, MoP 2010, Nr 14; *K. Małysa*, Nowe regulacje procesu inwestycyjno-budowlanego, Kraków 2004; *K. Małysa-Sulińska*, Administracyjnoprawne aspekty inwestycji budowlanych, Warszawa 2012; *A. Marcinkiewicz*, Przesłanki odpowiedzialności solidarnej inwestora wobec podwykonawcy, R. Pr. 2014, Nr 1; *P. Miklaszewicz*, Obowiązki informacyjne w umowach z udziałem konsumentów na tle prawa Unii Europejskiej, Warszawa 2008; *J. Naworski*, Początek biegu przedawnienia roszczeń wynikających z umowy o dzieło, PPH 1998, Nr 6; *tenże*, Wpływ istnienia wad na obowiązek odbioru robót budowlanych przez inwestora, PPH 1998, Nr 8; *M. Nazar*, Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne, Lublin 1995; *Z. Niewiadomski*, w: *Prawo budowlane. Komentarz* (red. *Z. Niewiadomski*), Warszawa 2011; *A. Nowacki*, Odpowiedzialność inwestora wobec podwykonawców robót budowlanych, w: *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzępcy* (red. *P. Pinior, P. Relidziński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba*), Legalis 2019; *A. Ohanowicz*, Wstąpienie osoby trzeciej w prawa zaspokojonego wierzyciela, w: *A. Ohanowicz*, Wybór prac, Warszawa 2007; *D. Okolski*, Umowa o roboty budowlane, Warszawa 2008; *J. Okolski*, Stosunki umowne w procesie inwestycyjnym (umowa o roboty budowlane), Warszawa 1976; *A. Olejniczak*, Umowy gospodarcze. Część ogólna, w: *Umowy w obrocie gospodarczym* (red. *A. Koch, J. Napierala*), Warszawa 2015; *A. Ostrowska*, w: *Prawo budowlane. Komentarz* (red. *A. Gliniecki*), Warszawa 2014; *K. Padrak*, Umowa o roboty budowlane, ZPD 2007, Nr 8; *T. Pajor*, Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania, Warszawa 1982; *tenże*, Roszczenie o spełnienie świadczenia w naturze, w: *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań* (red. *E. Gniewek, K. Górską, P. Machnikowski*), Warszawa 2010; *A. Pawlikowska-Piechotka*, Gospodarka nieruchomościami, Warszawa 1999; *M. Pecyna, F. Zoll*, Założenia projektu struktury części szczegółowej zobowiązań. W poszukiwaniu nowego modelu, TPP 2012, Nr 1; *A. Pęczyk-Tofel, M.S. Tofel*, Aktualności i orzecznictwo, Pr. Sp. 2010, Nr 7–8; *J. Pisuliński*, Dlaczego umowa deweloperska nie jest umową nazwaną?, Rej. 2013, Nr 12; *M. Potyraj*, Umowa o roboty budowlane w zamówieniach publicznych, Acta Iuris Stetinensis 2016, Nr 3; *E. Radziszewski*, Prawo budowlane. Przepisy i komentarz, Warszawa 2006; *M. Ratajczak*, Obciążenie kosztami wykonania dodatkowych prac niewymienionych w umowie ani dokumentacji technicznej zamówienia, MoP 2020, Nr 15; *J. Rzymler*, O odpowiedzialności kontraktowej i jej stosunku do odpowiedzialności deliktowej – inaczej, Pal. 1987, Nr 10–11; *B. Ruszkiewicz*, w: *Kodeks cywilny. Komentarz* (red. *J. Ciszewski*), Warszawa 2012; *R. Rykowski*, Gwarancja zapłaty za roboty budowlane



w znowelizowanym Kodeksie cywilnym, PS 2011, Nr 2; *M. Socha*, Developing, Warszawa 2000; *T. Sokolowski*, Podzielność świadczenia w umowie o roboty budowlane, RPEiS 2014, Nr 3; *tenże*, Umowa o roboty budowlane, w: Umowy w obrocie gospodarczym (red. *A. Koch, J. Napierała*), Warszawa 2015; *M. Spyra*, w: *J. Bieniak [et al.]*, Kodeks spółek handlowych. Komentarz, Warszawa 2017; *P. Stec*, Powiernictwo w prawie polskim na tle porównawczym, Kraków 2005; *R. Stefanicki*, Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane podwykonawcy, PPH 2017, Nr 8; *R. Strugała*, O kumulacji kary umownej zastrzeżonej na wypadek zwłoki lub opóźnienia z karą umowną zastrzeżoną na wypadek odstąpienia od umowy, MoP 2019, Nr 7; *tenże*, Wysokość kary umownej a możliwość jej miarkowania, MoP 2016, Nr 3; *R. Strzelczyk*, Obligatoryjne elementy umowy deweloperskiej w świetle ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego, Rej. 2012, Nr 9; *tenże*, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska), Warszawa 2013; *tenże*, Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, Warszawa 2012; *tenże*, Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego, Warszawa 2013; *J. Strzępka*, Rękojmia za wady projektowe, MoP 2010, Nr 17; *tenże*, Umowa o prace projektowe w budownictwie, cz. I i II, MoP 2009, Nr 23 i 24; *tenże*, Umowa o roboty budowlane a umowa o dzieło. Problem rękojmi za wady, MoP 2015, Nr 15; *tenże*, Wynagrodzenie w umowie o roboty budowlane (wybrane problemy wynagrodzenia ryczałtowego), w: Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego (red. *M. Modrzejewska*), Warszawa 2010; *tenże*, Zagadnienia legislacyjne umów inwestycyjnych w Kodeksie cywilnym, MoP 2008, Nr 21; *J. Strzępka, B. Sagan, E. Zielińska*, Prawo umów budowlanych (red. *J. Strzępka*), Warszawa 2001; *J. Strzępka, E. Zielińska*, Umowa o roboty budowlane w systematyce Kodeksu cywilnego – de lege lata i de lege ferenda, cz. 1, MoP 2007, Nr 10; *ciż*, Umowa o roboty budowlane w znowelizowanym Kodeksie cywilnym – odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, MoP 2003, Nr 2; *ciż*, Umowa o roboty budowlane w znowelizowanym Kodeksie cywilnym – wybrane problemy, w: Europeizacja prawa prywatnego (red. *M. Pazdan, W. Popiołek, E. Rott-Pietrzyk, M. Szpunar*), t. II, Warszawa 2008; *ciż*, Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane, PPH 2002, Nr 12; *E. Strzępka-Frania*, Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych, Warszawa 2010; *E. Strzępka-Frania, W. Białończyk*, Przedmiot świadczenia wykonawcy (generalnego wykonawcy) w umowie o roboty budowlane, MoP 2006, Nr 15; *G. Suliński*, Odpowiedzialność cywilnoprawna jednostek samorządu terytorialnego za szkodę wyrządzoną w sprawowaniu władzy publicznej w ramach zadań zleconych przez administrację rządową, w: Podmiotowość samorządu terytorialnego – ustrojowe pytania i dylematy (red. *M. Stec, K. Małyś-Sulińska*), Warszawa 2020; *T. Szancilo*, w: Kodeks cywilny. Komentarz (red. *M. Załucki*), Legalis 2019; *T. Szczerowski*, Charakter prawny umowy o generalne wykonawstwo inwestycji, Pr. Sp. 2006, Nr 12; *tenże*, Kwalifikacja prawna umów remontowych i innych wykonywanych przez prowadzenie robót budowlanych w istniejącym obiekcie, MoP 2011, Nr 16; *S. Szejna*, Charakter prawny obowiązku inwestora przekazania terenu budowy, w: Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzępcie (red. *P. Pinior, P. Relidziński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba*), Legalis 2019; *A. Szlęzak*, O odpowiedzialności solidarnej z art. 647(1) § 5 k.c. Uwagi na marginesie wyroku Sądu Najwyższego z 18.02.2016 r. (II CSK 215/15), PS 2016, Nr 11; *tenże*, Pasywa (zobowiązania wobec osób trzecich) jako składnik szkody, PS 2019, Nr 10; *tenże*, Roszczenie o zapłatę kary umownej po odstąpieniu od umowy – uwagi na tle uchwały Sądu Najwyższego z 18 lipca 2012 r., PS 2014, Nr 2; *R. Szostak*, Kształtowanie wynagrodzenia pieniężnego w umowie o dzieło – uwagi na tle doświadczeń praktyki i orzecznictwa, w: Studia z prawa cywilnego i gospodarczego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesor Czesławie Żuławskiej (red. *B. Gnela, J. Koczanowski, R. Szostak*), Kraków 2007; *tenże*, Umowa o roboty budowlane z perspektywy nowego Kodeksu cywilnego, w: Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań (red. *E. Gniewek, K. Górka, P. Machnikowski*), Warszawa 2010; *A. Szpunar*, Odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieru-

chomości, *Rej.* 1995, Nr 6; *tenże*, Uwagi o odpowiedzialności cywilnej za zawalenie się budowli, *KPP* 1995, Nr 2; *tenże*, Uwagi o odszkodowaniu za utracone korzyści, w: *Prace cywilistyczne. Księga pamiątkowa dla uczczenia 40-lecia pracy naukowej Profesora Jana J. Winiarza* (red. S. Wójcik), Warszawa 1990; A. Szymańczyk, w: *Umowa deweloperska w praktyce* (red. A. Szymańczyk), Warszawa 2014; A. Śmieja, *Odpowiedzialność odszkodowawcza za zawalenie się budowli* (art. 434 k.c.), Wrocław 1993; K. Smietana, w: *Inwestycje na rynku nieruchomości* (red. H. Henzel), Katowice 2004; M. Tenenbaum-Kulig, *Klauzula kary umownej*, w: *Wykładnia umów. Standardowe klauzule umowne. Komentarz praktyczny z przeglądem orzecznictwa. Wzory umów* (red. R. Strugała), Warszawa 2018; *taż*, *Ochrona podwykonawców i dalszych podwykonawców zamówień na roboty budowlane w świetle art. 143a Prawa zamówień publicznych*, *PNUEW* 2018, Nr 540; B. Teysse, *Les groupes de contrats*, Paryż 1975; G. Tracz, *Sposoby jednostronnej rezygnacji z zobowiązań umownych*, Warszawa 2007; D. Trojanowski, *Kim jest deweloper?*, cz. I, *Nieruch.* 2004, Nr 1; R. Trzaskowski, *Analogiczne stosowanie do wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych przepisów dotyczących umowy o dzieło*, cz. 1, *Pal.* 2010, Nr 3; *tenże*, *Analogiczne stosowanie do wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych przepisów dotyczących umowy o dzieło*, cz. 2, *Pal.* 2010, Nr 5; U. Walasek-Walczak, *Kryteria określenia umowy o roboty budowlane jako odrębnego typu umowy nazwanej*, w: *Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane* (red. J. Gospodarek), Warszawa 2010; M. Warciński, *Umowne prawo odstąpienia*, Warszawa 2010; W. Warkallo, *Klauzule wyłączające odpowiedzialność za szkodę a ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej*, *RPEiS* 1974, Nr 3; I. Weiss, R. Jurga, *Inwestycje budowlane*, Warszawa 2005; M. Wojewoda, *Umowa deweloperska i przedawnienie wynikających z niej roszczeń*, *PPH* 2010, Nr 10; C. Woźniak, w: *Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz* (red. H. Kisilowska), Warszawa 2010; E. Wójtowicz, *Uwagi na temat prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej w świetle ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, *Rej.* 2017, Nr 6; W. Wyrzykowski, *Umowa o generalną realizację inwestycji (EPC/„Pod klucz”)*, Warszawa 2013; *tenże*, *Umowa o generalną realizację inwestycji – przyczynek do dyskusji*, w: *Umowy gospodarcze. Zagadnienia wybrane* (red. J. Gospodarek), Warszawa 2009; K. Zagrobelny, *O osobistym wykonaniu zamówienia publicznego*, *PNUEW* 2018, Nr 540; *tenże*, *O wierzycielskiej karze umownej*, w: *Ius est ars boni et aequi. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Józefowi Frąckowiakowi* (red. A. Dańko-Roesler, M. Leśniak, M. Skory, B. Soltys), Wrocław 2018; *tenże*, *O zmianach w regulacji solidarnej odpowiedzialności inwestora*, *PPH* 2018, Nr 5; *tenże*, *Odpowiedzialność inwestora z umowy o roboty budowlane*, Warszawa 2013; *tenże*, *Refleksje o zastrzeganiu legis commissoriae (na przykładzie umowy o roboty budowlane)*, *PS* 2015, Nr 5; A. Zbiegień-Turzańska, *Stosowanie ustawy deweloperskiej przez spółdzielnie mieszkaniowe*, *PS* 2014, Nr 1; E. Zielińska, *Obowiązki stron umowy o roboty budowlane związane z przygotowaniem do wykonania robót budowlanych*, w: *Prawo handlowe XXI wieku. Czas stabilizacji, ewolucji czy rewolucji. Księga jubileuszowa Profesora Józefa Okolskiego* (red. M. Modrzejewska), Warszawa 2010; *taż*, *Problem skutków prawnych niewykonania przez inwestora obowiązków pieniężnych*, w: *Prawo handlowe. Między teorią, praktyką a orzecznictwem. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Januszowi A. Strzępce* (red. P. Piniór, P. Relidzyński, W. Wyrzykowski, E. Zielińska, M. Żaba), *Legalis* 2019; *taż*, w: *Prawo umów budowlanych* (red. J. Strzępka), Warszawa 2001.

## 16.1. Umowy o roboty geodezyjne, geologiczne i projektowe

### 16.1.1. Charakterystyka ogólna czynności geodezyjnych, geologicznych i projektowych

#### 16.1.1.1. Wprowadzenie

- 1 1. Działalność budowlana stanowi jeden z podstawowych aspektów aktywności człowieka. W ujęciu ogólnym polega na prowadzeniu robót budowlanych kształtujących otaczającą go przestrzeń. Natura prawna prawa do zabudowy nieruchomości wywołuje wątpliwości i dlatego stanowi przedmiot zainteresowania doktryny. Rozważania w tym przedmiocie prowadzone są zarówno z punktu widzenia **podmiotowego**, jak i **przedmiotowego tego prawa**. W tym pierwszym ujęciu prawo zabudowy traktowane jest jako publiczne prawo o charakterze wolnościowym mające źródło w Konstytucji RP, a ściślej rzecz biorąc, w jej regulacji odnoszącej się do przyrodzonej i niezbywalnej godności człowieka i jego wolności<sup>1</sup>. Prawo do zabudowy analizowane z punktu widzenia przedmiotowego – traktowane jako publiczne prawo podmiotowe – wyprowadzane jest natomiast z obowiązujących norm prawnych rangi ustawowej<sup>2</sup>. Podstawowa dla tego podejścia regulacja zawarta została w art. 4 ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane<sup>3</sup>, w myśl którego każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami<sup>4</sup>, a także w art. 6 ust. 2 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>5</sup> stanowiącym, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny. Zagospodarowanie to musi jednakże pozostawać w zgodzie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.
- 2 2. Niezależnie od sposobu postrzegania istoty prawnej prawa do zabudowy nieruchomości nie budzi wątpliwości okoliczność, że jego realizacja odbywa się w ramach obowiązującego porządku prawnego. Oznacza to, że przygotowanie inwestycji, jej realizacja, zakończenie, a następnie eksploatacja zrealizowanego obiektu podlegają ścisłej reglamentacji prawnej<sup>6</sup>. Ogół czynności zmierzających do ustalenia miejsca budowy, sporządzenia dokumentacji techniczno-budowlanej, realizacji zamierzenia budowlanego oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania określa się w doktrynie pojęciem

---

<sup>1</sup> Tak *W. Jakimowicz*, Wolność zabudowy, s. 18. Autor zastrzega, że przyjęcie podmiotowego ujęcia prawa zabudowy wyłącza z zakresu analizy prawa zabudowy przysługującego innym niż osoby fizyczne podmiotom.

<sup>2</sup> Zob. *T. Bąkowski*, Przyczyny nieporozumień, s. 43–44.

<sup>3</sup> T.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.

<sup>4</sup> Zob. *Z. Niewiadomski*, w: *Prawo budowlane* (red. *Z. Niewiadomski*), 2011, s. 89.

<sup>5</sup> T.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293.

<sup>6</sup> Na temat zasad reglamentacji administracyjnoprawnej wolności zabudowy zob. szerzej *W. Jakimowicz*, Wolność zabudowy, s. 242 i n.

**procesu inwestycyjno-budowlanego**<sup>1</sup>. Wskazać przy tym należy, że ustawodawca ściśle wskazuje krąg podmiotów uczestniczących w procesie inwestycyjno-budowlanym, stanowiąc – w art. 17 PrBud – że status ten przysługuje inwestorowi, inspektorowi nadzoru budowlanego, projektantowi oraz kierownikowi budowy lub kierownikowi robót. Zabieg ten jest konieczny do sprecyzowania zakresu praw i obowiązków osób uczestniczących w procesie przygotowania i realizacji inwestycji. Dopiero bowiem współdziałanie osób spełniających kryteria w zakresie ich wiedzy i przygotowania zawodowego pozwala na zgodną z prawem realizację zadań inwestycyjnych podejmowanych w ramach konkretnych procesów inwestycyjno-budowlanych.

**3. Reglamentacja procesu inwestycyjno-budowlanego następuje zasadniczo na płaszczyźnie prawa administracyjnego**, a zatem dokonuje się za pomocą norm o charakterze publicznoprawnym. Z uwagi na konieczność ochrony interesu publicznego mają one na celu zapewnienie zachowania ładu, porządku i bezpieczeństwa działalności inwestycyjnej przez nałożenie na uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego obowiązków oraz zakazów<sup>2</sup>. 3

Zagadnienia prawne związane z procesem inwestycyjno-budowlanym nie wyczerpują się jednak na płaszczyźnie norm administracyjnych. Wykonanie przez uczestników tego procesu nałożonych na nich obowiązków o charakterze administracyjnoprawnym wymaga bowiem nawiązywania stosunków prawnych o charakterze cywilnoprawnym.

**4. Obowiązki te zmierzają zasadniczo do osiągnięcia stanu zgodności planowanej inwestycji z regulacjami natury publicznoprawnej** zakreślającymi swoiste ramy organizacyjne działalności inwestycyjnej na danym terenie. W szczególności zatem ramy te wyznaczane są przez normy prawa zagospodarowania przestrzennego zawarte w ustawie z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które określają zasady kształtowania polityki przestrzennej przez organy władzy publicznej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Aspekty geodezyjne planowanej inwestycji stanowią natomiast materię ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>3</sup>. Ustawa z 9.6.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze<sup>4</sup> odnosi się natomiast do prac geologicznych, których wykonanie – celem określenia przydatności gruntu na potrzeby ingerencji budowlanej – może być konieczne w toku procesu inwestycyjno-budowlanego. Działalność projektowa determinowana jest w istotnym stopniu przez normy PrBud, które określają wymogi, jakim powinien odpowiadać projekt budowlany, aby mógł stanowić podstawę wydania decyzji zezwalającej na prowadzenie robót budowlanych. 4

**5. Organy władzy publicznej – zarówno z zakresu administracji rządowej, jak i samorządowej – zobowiązane są do realizacji zadań publicznych ukierunkowanych na organizację i utrzymanie instrumentarium niezbędnego do realizacji zadań z zakresu procesu inwestycyjno-budowlanego**. W szczególności zatem organy administracji geodezyjnej 5

<sup>1</sup> Zob. K. Małysa, Nowe regulacje, s. 20, oraz cytowaną tam literaturę; T. Bąkowski, Proces inwestycyjno-budowlany, *passim*.

<sup>2</sup> Zob. K. Małysa-Sulińska, Administracyjnoprawne, s. 26.

<sup>3</sup> T.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.

<sup>4</sup> T.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.

zobowiązane są, na podstawie art. 4 ust. 1a PrGeodKart, do założenia i prowadzenia w systemie teleinformatycznym bazy danych obejmującej zbiory danych przestrzennych infrastruktury przestrzennej dotyczące m.in. ewidencji gruntów i budynków lub geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Organy jednostki samorządu terytorialnego zobowiązane są natomiast, zgodnie z art. 3 PlanZagospU, do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, powiatu bądź województwa. W szczególności gmina powinna uchwalić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego<sup>1</sup>.

6. Realizacja przez organy władzy publicznej zadań nałożonych przez ustawodawcę dotyczących organizacji i utrzymania instrumentarium koniecznego do realizacji procesu inwestycyjno-budowlanego także wymaga dokonywania czynności prawnych o charakterze cywilnoprawnym. Tytułem przykładu wskazać należy czynności prawne podejmowane celem wykonania prac geodezyjnych ukierunkowanych na uaktualnienie stanu ewidencji gruntów i budynków czy też państwowego rejestru podstawowych osnów geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych. Uaktualnianie to odbywa się na podstawie prac geodezyjnych polegających na projektowaniu i wykonywaniu pomiarów geodezyjnych, grawimetrycznych, magnetycznych oraz astronomicznych zleczanych przez organ władzy publicznej uprawnionym do ich wykonania podmiotom. Także na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organy władzy publicznej zawierają umowy o wykonanie prac planistycznych niezbędnych do realizacji ustawowych obowiązków z zakresu planowania przestrzennego.
7. 7. Kategoria umów zawieranych przez organy władzy publicznej, służących realizacji zadań publicznych z zakresu geodezji i kartografii, geologii czy też planowania i zagospodarowania przestrzennego, pozostaje poza zakresem uwag niniejszego opracowania. Dotyczyć one bowiem będą odrębnej w stosunku do nich kategorii umów zawieranych przez podmioty realizujące konkretne zamierzenie inwestycyjne w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego.
8. Czynnikiem odróżniającym te dwie kategorie umów jest zatem **kryterium podmiotowe i przedmiotowe**. Stroną umowy zawieranej w ramach organizacji i utrzymania instrumentarium koniecznego do przygotowania i realizacji inwestycji jest jednostka władzy publicznej, a jej zakres przedmiotowy obejmuje czynności służące zorganizowaniu i utrzymaniu ewidencji gruntów i budynków, mapy geologicznej kraju czy też sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stronami umów zawieranych w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego są konkretny inwestor oraz pozostali uczestnicy tego procesu, a także inne podmioty realizujące czynności w ramach przygotowania oraz prowadzenia robót budowlanych, a ich przedmiot obejmuje czynności niezbędne do przygotowania oraz realizacji tego zamierzenia.
9. 9. Katalog umów związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym jest szeroki. Obejmuje on bowiem umowy zawierane zarówno na etapie przygotowania inwestycji, jej realizacji, jak i zakończenia oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie zrealizowa-

---

<sup>1</sup> Za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa odpowiedzialna jest, na podstawie art. 3 ust. 4 PlanZagospU, Rada Ministrów, która powinna opracować koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju.

nego obiektu budowlanego. Materię niniejszego rozdziału stanowią umowy dotyczące zasadniczo etapu przygotowania inwestycji.

10. Przedmiotem dalszych rozważań będą zatem umowy: o prace geodezyjne, o prace geologiczne oraz o prace projektowe. Zawarcie tych umów jest bowiem konieczne do przygotowania i wykonania robót budowlanych związanych z realizacją obiektu budowlanego. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że pojęcie prac geologicznych w rozumieniu niniejszego opracowania dotyczy będzie prac koniecznych do wykonania w związku z projektowaniem obiektu budowlanego na potrzeby uzyskania decyzji o udzieleniu pozwolenia na jego realizację. Dlatego też uwagi dotyczące umowy o prace geologiczne odnosić się będą do umowy, jaką inwestor zamierzenia inwestycyjnego zobowiązany jest zawrzeć w sytuacji, gdy **istnieje potrzeba przeprowadzenia badań geologicznych gruntu, na którym ma nastąpić posadowienie obiektu budowlanego**. Zastrzeżenie to jest konieczne, albowiem pod pojęciem umowy o prace geologiczne w doktrynie rozumie się także umowę o prace geologiczne stanowiącą podstawę prawną poszukiwań złóż minerałów naturalnych<sup>1</sup>.

11. Z uwagi na fakt, że proces inwestycyjno-budowlany podlega ścisłej reglamentacji administracyjnoprawnej, prawa i obowiązki jego uczestników determinowane są nie tylko **postanowieniami umownymi** nawiązywanych przez nich relacji prawnych o charakterze umownym. Sytuacja prawna uczestników tego procesu wyznaczana jest także przez **regulacje o charakterze publicznoprawnym**. Oznacza to, że uczestnik procesu inwestycyjno-budowlanego, zmierzając do wykonania obowiązków nałożonych przez normy administracyjnoprawne regulujące ten proces, zmuszony jest do zawierania umów niezbędnych do zachowania wymogów nałożonych przez regulacje organizujące proces inwestycyjno-budowlany.

Wzajemne przenikanie się aspektów publicznoprawnych oraz prywatnoprawnych na gruncie przygotowania i przeprowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego skutkuje koniecznością uwzględniania w procesie analizy umów zawieranych przez uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego aspektów publicznoprawnych regulowanego przez umowę zagadnienia. Dlatego też w pierwszej kolejności przedstawione zostaną kluczowe aspekty administracyjnoprawne procesu inwestycyjno-budowlanego, a następnie poczynione zostaną uwagi natury cywilnoprawnej odnoszące się do umów zawieranych celem realizacji obowiązków nałożonych przez ustawodawcę na uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego.

### 16.1.1.2. Aspekty publicznoprawne czynności geodezyjnych, geologicznych i projektowych

#### 16.1.1.2.1. Charakterystyka prawna czynności geodezyjnych

1. Ustawa – Prawo budowlane nakłada na uczestnika procesu inwestycyjno-budowlanego, jakim jest inwestor, szereg obowiązków dotyczących aspektów geodezyjnych planowanej, a następnie realizowanej inwestycji. Obowiązki te dotyczą zarówno etapu przygotowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia inwestycji, jak i etapów

<sup>1</sup> Zob. szerzej na ten temat *J. Strzępka*, w: System PrHandl, t. 5, 2017, s. 1290 i n.



jej fizycznej realizacji, a następnie wszczęcia i przeprowadzenia procedury związanej z przekazaniem zrealizowanej inwestycji do użytkowania.

- 13      2. Już zatem na etapie prac projektowych inwestor jest zobowiązany pozyskać z zasobu geodezyjnego **aktualną mapę geodezyjną**. W myśl bowiem art. 34 ust. 3 pkt 1 PrBud elementem koniecznym projektu budowlanego jest projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie. Projekt ten powinien zawierać takie dane, jak określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich.
- 14      3. Budowa przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych oraz stacji ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z 11.1.2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych<sup>1</sup> wymaga sporządzenia **planu sytuacyjnego na kopii mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej** przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
- 15      4. Prace budowlane zmierzające do realizacji obiektu budowlanego wymagającego pozwolenia na budowę oraz wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, wolnostojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa oraz kanalizacji kablowej, a także stacje ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27 ElektrPalAltU powinny zostać, w myśl art. 43 ust. 1 PrBud, poprzedzone **geodezyjnym wyznaczeniem w terenie**. Obowiązek geodezyjnego wyznaczenia nie obejmuje przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, jeżeli ich połączenie z siecią znajduje się na tej samej działce co przyłącze lub na działce do niej przyległej. Nie wyznacza się także geodezyjnie w terenie stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27 ElektrPalAltU. Stosownie do treści art. 43 ust. 3 PrBud obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z art. 43 ust. 1 PrBud podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
- 16      5. Po wybudowaniu wskazanych powyżej obiektów powinna natomiast zostać sporządzona **geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza**. Zgodnie z przepisem art. 57 PrBud do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest zobowiązany dołączyć dokumentację geodezyjną zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielnie funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe.

<sup>1</sup> T.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1124 ze zm.



6. Stosownie do regulacji art. 43 ust. 2 PrBud organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć obowiązek **geodezyjnego wyznaczenia obiektu w terenie** oraz sporządzenia po jego wybudowaniu **geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej** również w stosunku do **obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia**<sup>1</sup>. 17

7. Ustawa – Prawo budowlane nakłada – w przepisie art. 43 ust. 1b – obowiązek sporządzenia stosownej dokumentacji geodezyjnej dotyczącej inwestycji na **kierownika budowy**. Jeśli natomiast kierownik budowy nie został ustanowiony, obowiązek ten spoczywa bezpośrednio na **inwestorze**. 18

8. Rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie zostały określone w rozp. Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 21.2.1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie<sup>2</sup>. Przepisy rozporządzenia określają szczegółowe zasady sporządzania opracowań geodezyjno-kartograficznych do celów projektowych, geodezyjnego wyznaczania obiektów budowlanych w terenie, czynności geodezyjnych w toku budowy, czynności geodezyjnych po zakończeniu budowy oraz sporządzania geodezyjnej dokumentacji powykonawczej. 19

#### 16.1.1.2.2. Charakterystyka prawna czynności geologicznych

1. Ustawodawca nakłada na inwestora obowiązek sporządzenia dokumentacji geologicznej planowanej inwestycji. Zgodnie bowiem z regulacją art. 34 ust. 3 pkt 4 PrBud projekt budowlany powinien zawierać – w zależności od potrzeb – **wyniki badań geologiczno-inżynierskich** oraz **geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych**. Zauważyć należy, że redakcja przywołanego przepisu może nasuwać pewne wątpliwości odnośnie do istnienia obowiązku sporządzania dokumentacji geologicznej dotyczącej planowanej inwestycji. Użyte przez ustawodawcę sformułowanie „w zależności od potrzeb” może bowiem sugerować, że jeśli nie istnieje taka potrzeba, to projekt nie musi zawierać przywołanej dalej dokumentacji geologicznej. Tymczasem – jak wynika z postanowienia § 7 ust. 1 rozp. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.4.2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych<sup>3</sup> – opinię geotechniczną opracowuje się w przypadku obiektów budowlanych **wszystkich kategorii geotechnicznych**. Oznacza to, że załącznikiem do projektu powinna być co najmniej opinia geotechniczna, a w przypadkach wskazanych przepisami GeotechWarR także **dokumentacja geologiczno-inżynierska**. 20

2. Ocena, jakiego rodzaju dokumentacja geologiczna powinna być sporządzona na potrzeby planowanej inwestycji, pozostaje w gestii inwestora. Jest zobowiązany do ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia projektowanego obiektu, co wymaga określenia przydatności gruntu na potrzeby projektowanego obiektu i jego charakteru. Rezultatem tej oceny jest **obowiązek zakwalifikowania obiektu do odpowiedniej kategorii geotechnicznej**. Kwalifikacja ta skutkuje natomiast określeniem zakresu obo- 21

<sup>1</sup> Zakres przedmiotowy obowiązku zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej budowy określa art. 30 PrBud.

<sup>2</sup> Dz.U. Nr 25, poz. 133.

<sup>3</sup> Dz.U. z 2012 r. poz. 463.

wiązków inwestora odnośnie do wymogu sporządzenia dokumentacji geotechnicznej bądź geologiczno-inżynierskiej i włączenia jej do projektu budowlanego.

- 22      3. Szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych określone zostały przepisami GeotechWarR. Stosownie do treści jego § 3 ustalanie warunków geotechnicznych polega na zaliczeniu obiektu do odpowiedniej kategorii geotechnicznej, zaprojektowaniu odwodnień budowlanych, przygotowaniu oceny przydatności gruntów stosowanych w budowlach ziemnych, zaprojektowaniu barier lub ekranów uszczelniających, określeniu nośności, przemieszczeń i ogólnej stateczności podłoża gruntowego, ustaleniu wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego i podłoża gruntowego w różnych fazach budowy i eksploatacji, a także wzajemnego oddziaływania obiektu budowlanego z obiektami sąsiadującymi, ocenie stateczności zboczy, skarp wykopów i nasypów, wyborze metody wzmocnienia podłoża gruntowego i stabilizacji zboczy, skarp wykopów i nasypów, ocenie wzajemnego oddziaływania wód gruntowych i obiektu budowlanego oraz ocenie stopnia zanieczyszczenia podłoża gruntowego i doboru metody oczyszczania gruntów.

Stosownie do treści § 5 GeotechWarR geotechniczne warunki posadawiania ustala się w szczególności na podstawie bieżących wyników badań geotechnicznych gruntu, analizy danych archiwalnych, w tym analizy i oceny dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej, obserwacji geodezyjnych zachowania się obiektów sąsiednich oraz innych danych dotyczących podłoża badanego terenu i jego otoczenia.

Zakres powyższych czynności służących ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów determinowany jest, stosownie do regulacji § 3 pkt 2 GeotechWarR, zaliczeniem projektowanego obiektu do określonej kategorii geotechnicznej.

- 23      4. Wyniki prac ustalających warunki geotechniczne posadowienia obiektów przybierają postać **opinii geotechnicznej, dokumentacji podłoża gruntowego lub projektu geotechnicznego**, przy czym wybór formy przedstawienia wyników badań oraz ich zakres uzależnione są od **zaliczenia projektowanego obiektu do określonej kategorii geotechnicznej**. Stosownie do § 4 GeotechWarR kategorię geotechniczną ustala się w opinii geotechnicznej, a następuje to według kryterium stopnia skomplikowania warunków gruntowych oraz konstrukcji obiektu budowlanego charakteryzujących możliwości przenoszenia odkształceń i drgań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia awarią konstrukcji, jak również od wartości zabytkowej lub technicznej obiektu budowlanego i możliwości znaczącego oddziaływania tego obiektu na środowisko.

- 24      5. **Warunki gruntowe** dzieli się – według kryterium stopnia ich skomplikowania – na **proste, złożone** albo **skomplikowane**. Rozporządzenie określa trzy kategorie geotechniczne, przy czym kryterium ich wyróżnienia stanowi rodzaj projektowanego obiektu oraz warunki gruntowe, w których obiekt ma zostać zrealizowany. W szczególności zatem pierwsza kategoria geotechniczna obejmuje posadawianie niewielkich obiektów budowlanych o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym w prostych warunkach gruntowych, w przypadku których możliwe jest zapewnienie minimalnych wymagań na podstawie doświadczeń i jakościowych badań geotechnicznych, takich jak w szczególności jedno- lub dwukondygnacyjne budynki mieszkalne i gospodarcze, ściany oporowe czy też wykopy do głębokości 1,2 m. Kategoria trzecia obejmuje natomiast m.in.

obiekty budowlane posadawiane w skomplikowanych warunkach gruntowych, nietypowe obiekty budowlane, niezależnie od stopnia skomplikowania warunków gruntowych, których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważane zagrożenie dla użytkowników, takie jak np. obiekty energetyki, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne, obiekty budowlane zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy też budynki wysokościowe projektowane w istniejącej zabudowie miejskiej.

6. Podstawą do określenia kategorii geotechnicznej całego obiektu budowlanego lub jego poszczególnych części są, na podstawie § 4 GeotechWarR, **wyniki badań geotechnicznych gruntu**. Podmiotem zobowiązany do jej określenia jest projektant, który jest także zobligowany do ustalenia zakresu tych badań z wykonawcą specjalistycznych robót geotechnicznych. Ustalenia tego dokonuje się, zgodnie z § 6 GeotechWarR, w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu budowlanego, przy czym ich zakres ulega rozszerzeniu od najwęższego dla kategorii pierwszej do najszerszego w odniesieniu do kategorii trzeciej. W przypadku kategorii pierwszej można bowiem ograniczyć zakres badań do wierceń i sondowań oraz określenia rodzaju gruntów na podstawie analizy makroskopowej, a wartość parametrów geotechnicznych można określać przy wykorzystaniu lokalnych zależności korelacyjnych. W przypadku trzeciej kategorii geotechnicznej należy wykonać badania wymagane dla dwóch poprzednich kategorii, a ponadto przeprowadzić badania niezbędne do dokonania obliczeń analitycznych i numerycznych dla przyjętego modelu geotechnicznego podłoża, w uzgodnieniu z wykonawcą specjalistycznych robót geotechnicznych.

7. Rezultatem prac ukierunkowanych na ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu powinno być, na mocy § 7 GeotechWarR, sporządzenie opinii geotechnicznej określającej przydatność gruntów na potrzeby budownictwa oraz wskazującej kategorię geotechniczną obiektu budowlanego w przypadku obiektów budowlanych wszystkich kategorii geotechnicznych. Jeśli projektowany obiekt zaliczony został do drugiej lub trzeciej kategorii geotechnicznej, to należy sporządzić dodatkowo dokumentację badań podłoża gruntowego oraz projekt geotechniczny. Zaliczenie obiektu do trzeciej kategorii geotechnicznej skutkuje koniecznością dodatkowego wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, zgodnie z przepisami PrGeolGórn. Obowiązek ten istnieje także wtedy, gdy projektowany obiekt posadawiany jest w złożonych warunkach gruntowych drugiej kategorii.

### 16.1.1.2.3. Charakterystyka prawna czynności projektowych

1. Rozpoczęcie robót budowlanych możliwe jest jedynie na podstawie **decyzji o pozwoleniu na budowę**, chyba że ustawa takiego pozwolenia nie wymaga<sup>1</sup>. Warunkiem

---

<sup>1</sup> Katalog przypadków, w których rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, określony został w art. 29 PrBud. Szczegółowe przywołanie tych przypadków nie jest konieczne z punktu widzenia materii niniejszego opracowania. Tytułem przykładu wskazać należy na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, czy też wolnostojących parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każdych 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Pozwolenie na budowę nie jest także wymagane w szczególności dla wykonywania robót budowlanych polegających na remoncie obiektów budowlanych czy też ich

uzyskania pozwolenia na budowę jest natomiast przedstawienie **projektu budowlanego**, który, stosownie do regulacji art. 33 ust. 2 pkt 1 PrBud, stanowi element konieczny wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę.

- 28      2. Z uwagi na powyższe etap przygotowawczy inwestycji obejmować musi także co do zasady **opracowanie dokumentacji projektowej**. Zgodnie z regulacją art. 18 ust. 1 PrBud inwestor jest zatem zobowiązany do zapewnienia opracowania projektu budowlanego, a także, stosownie do potrzeb, innych projektów.
- 29      3. Jeśli ustawa nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, to inwestor powinien zgłosić organowi administracji architektoniczno-budowlanej **zamiar prowadzenia robót**, przy czym może według swego uznania także w takim przypadku wystąpić z **wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę**<sup>1</sup>. Obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia może również wynikać z decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej. Stosownie do treści przepisu art. 30 ust. 7 PrBud organ jest uprawniony do nałożenia takiego obowiązku, jeżeli realizacja obiektu lub robót budowlanych może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych lub wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.
- 30      4. Pozwolenia na budowę, stosownie do regulacji art. 29 ust. 3 PrBud, wymagają także te przedsięwzięcia objęte co do zasady obowiązkiem zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót, które wymagają **przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**, oraz przedsięwzięcia wymagające **przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000**<sup>2</sup>, a także te budowy oraz roboty budowlane, które wykonywane są **przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków**.
- 31      5. Obowiązek sporządzenia projektu budowlanego powstaje także wtedy, gdy inwestor zamierza dokonać **istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę**<sup>3</sup>. Dokonanie zmiany jest bowiem możliwe, stosownie do treści art. 36a ust. 1 PrBud, jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Jeśli istotne odstąpienie ma dotyczyć projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, wolnostojących parterowych budynków sieci transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyż-

---

przebudowie. W przypadkach, w których uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest konieczne, inwestor zasadniczo powinien zgłosić organowi architektoniczno-budowlanemu zamiar prowadzenia robót budowlanych.

<sup>1</sup> Zakres przedmiotowy obowiązku zgłoszenia zawiera przepis art. 30 PrBud.

<sup>2</sup> Katalog tych przedsięwzięć zawarty jest w art. 59 ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

<sup>3</sup> Zgodnie z art. 36a ust. 3 PrBud – art. 33 ust. 2 pkt 1 PrBud nakazujący załączenie do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę czterech egzemplarzy projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany.

[Przejdź do księgarni →](#)