

**Podatek od nieruchomości  
w praktyce. Analiza nowego  
systemu opodatkowania  
obiektów budowlanych  
+ wzory do pobrania**

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

**Część I. Budynek i budowla  
do 31.12.2024 r.**



# Rozdział I. Obiekt budowlany

## 1. Uwagi wstępne

Przed wprowadzeniem zmian legislacyjnych obowiązujących od 1.1.2025 r. zagadnienia związane z opodatkowaniem nieruchomości opierały się na przepisach, które niejednokrotnie budziły poważne wątpliwości interpretacyjne. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych odsyłała wprost do definicji obiektów budowlanych zawartych w PrBud, co rodziło konieczność szczegółowej analizy przepisów oraz praktycznego zastosowania pojęć, takich jak budynek, budowla czy obiekt małej architektury. Niestety, tak szerokie i techniczne ujęcie nie zawsze pozwalało na jednoznaczne rozstrzygnięcia w sporach podatkowych.

Podstawowe pytanie, które pojawiało się na gruncie tych regulacji, brzmiało: **czy dany przedmiot rzeczywiście można uznać za obiekt budowlany w rozumieniu prawa budowlanego?** Odpowiedź na to pytanie wymagała dogłębnego zrozumienia definicji i ich zastosowania w kontekście podatkowym. W szczególności trudności interpretacyjne dotyczyły trzech kluczowych elementów:

- 1) pojęcia „wzniesienia” – w jaki sposób należy rozumieć proces wznoszenia obiektu, zwłaszcza w przypadku konstrukcji prefabrykowanych lub tymczasowych;
- 2) wyrobów budowlanych – czym są, jakie mają cechy oraz w jakim zakresie muszą być zastosowane, aby konstrukcja mogła być uznana za obiekt budowlany;
- 3) integralności obiektu budowlanego – jak określić granice między elementami budowlanymi a technicznymi, które tworzą współczesne obiekty.

Definicje obiektów budowlanych przed 2025 r. opierały się na szerokim zakresie norm, odwołując się do podstawowych wymagań konstrukcyjnych, takich jak nośność, stabilność czy bezpieczeństwo użytkowania. Jednocześnie przepisy te nie precyzowały wielu kluczowych aspektów, takich jak trwały związek z gruntem czy zakres instalacji technicznych, które mogą być uznane za część obiektu budowlanego. Takie niedopowiedzenia pozostawiały szerokie pole interpretacyjne, które, z jednej strony, umożliwiało elastyczne podejście do specyficznych przypadków, ale z drugiej – rodziło liczne spory podatkowe.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w dotychczasowym brzmieniu obowiązującym do 31.12.2024 r. nawiązywała do pojęcia obiektu budowlanego w rozumieniu PrBud.

W odniesieniu do budynku, jak też budowli ustawodawca w PodLokU stwierdzał, że należy przez to rozumieć „**obiekt budowlany w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego**”. Zatem punktem wyjścia do rozpoznania tych przedmiotów opodatkowania była analiza ukierunkowana na uzyskanie odpowiedzi na pytanie: „**Czy mamy do czynienia z obiektem budowlanym w rozumieniu PrBud?**”.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 PrBud pojęcie obiektu budowlanego oznacza „budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”.

Z tego wynika, że występują trzy rodzaje obiektów budowlanych:

- 1) budynek;
- 2) budowla;
- 3) obiekt małej architektury.

Na gruncie podatkowym funkcjonują dwa pierwsze, natomiast obiekty małej architektury nie były, nie są i najpewniej nigdy nie będą przedmiotem opodatkowania. Choć w trakcie prac nad projektem ZmPodLokU24 pojawiały się wprowadzające w błąd doniesienia prasowe dotyczące rozszerzenia zakresu podatku od nieruchomości na obiekty małej architektury.

Kluczowym wymogiem wynikającym z przedstawionej definicji było **wzniesienie z użyciem wyrobów budowlanych**. Pojęcie to wymaga podkreślenia, ponieważ w praktyce podatkowej umiejętność rozpoznawania wznoszenia z użyciem wyrobów budowlanych ma kluczowe znaczenie. Ma ono bowiem fundamentalne znaczenie kwalifikacyjne. Szczególnie w przypadku budowli, których uchwycenie bywa niekiedy bardzo trudne. W dalszej części istota wyrobów budowlanych oraz wzniesienia zostanie omówiona osobno.

Z przedmiotowej definicji wynika, że w obrębie pojęcia obiektu budowlanego funkcjonuje również coś takiego jak **instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem**.

Podsumowując, mamy tu do czynienia z dość skomplikowaną definicją wymagającą dobrego zrozumienia trzech bardzo istotnych pojęć:

- 1) wzniesienie;
- 2) wyroby budowlane;
- 3) instalacje budowlane.

Każde z tych zagadnień jest problematyczne, ponieważ trudno jednoznacznie wskazać ich granice. Z tego względu stosowanie podatkowej definicji budynku i budowli już na wstępie było trudnym zadaniem.

## 2. Wyroby budowlane

Od razu należałoby zwrócić uwagę na relację pomiędzy wyrobami budowlanymi a obiektem budowlanym. Ustawa – Prawo budowlane stanowi, że obiekty budowlane powstają

z użyciem wyrobów budowlanych. **Nie z wyrobów budowlanych, lecz z ich użyciem.** Jakie może to mieć znaczenie? Otóż okazuje się, że w praktyce jest to niezwykle istotne. Mianowicie obiekty budowlane nie muszą powstawać w całości z przedmiotowej kategorii materiałów. Zastosowanie sformułowania „z użyciem” pozostawia przestrzeń dla niebudowlanych elementów, które współtworzą strukturę obiektu budowlanego. Do tego problemu jeszcze wrócimy.

Wyroby budowlane posiadają definicję legalną, która ułatwia posługiwanie się tym pojęciem na gruncie prawnym. W myśl art. 2 pkt 1 rozporządzenia CPR „wyrób budowlany» oznacza każdy wyrób lub zestaw wyprodukowany i wprowadzony do obrotu w celu trwałego wbudowania w obiektach budowlanych lub ich częściach, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe obiektów budowlanych w stosunku do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych”.

Załącznik Nr IV do tego aktu zawiera tabelę 35 grup tego rodzaju produktów. Warto chociaż raz się jej dobrze przyjrzeć, żeby mieć pojęcie, o czym konkretnie jest tu mowa. Ponadto tabela przyda się jeszcze, gdy będą opisywane problemy praktyczne. Dokonując analizy dotyczącej wzniesienia z użyciem wyrobów budowlanych, będą wskazywane materiały, za sprawą których wznosi się problematyczny obiekt.

**Tabela 1.** Grupy wyrobów i wymagania dotyczące jednostek ds. oceny technicznej

Kod grupy	Grupa wyrobów
1.	Wyroby prefabrykowane z betonu zwykłego/lekkiego/autoklawizowanego napowietrzonego
2.	Drzwi, okna, okiennice, bramy i powiązane z nimi okucia budowlane
3.	Membrany, w tym stosowane w postaci płynnej i zestawy (izolujące przed wodą lub parą wodną)
4.	Materiały termoizolacyjne, złożone zestawy/systemy izolacyjne
5.	Łożyska konstrukcyjne, trzpienie do złączy konstrukcyjnych
6.	Kominy, przewody kominowe i wyroby specjalne
7.	Wyroby gipsowe
8.	Geowłókniny, geomembrany i wyroby związane
9.	Ściany osłonowe/okładziny ścian zewnętrznych/oszklenie ze spoiwem konstrukcyjnym
10.	Stale urządzenia gaśnicze (wyroby do wykrywania i sygnalizacji pożaru, stałe urządzenia gaśnicze, wyroby do kontroli rozprzestrzeniania ognia i dymu oraz do tłumienia wybuchu)
11.	Urządzenia sanitarne
12.	Urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego: wyposażenie dróg
13.	Konstrukcyjne wyroby/elementy drewniane i wyroby pomocnicze
14.	Płyty i elementy drewnopochodne
15.	Cementy, wapna budowlane i inne spoiwa hydrauliczne
16.	Stal zbrojeniowa i sprężająca do betonu (i wyroby pomocnicze), zestawy zakotwień i cięgien

Kod grupy	Grupa wyrobów
17.	Wyroby murarskie i wyroby pokrewne, elementy murowe, zaprawy i wyroby pomocnicze
18.	Wyroby do usuwania i oczyszczania ścieków
19.	Wyroby podłogowe i posadzkowe
20.	Konstrukcyjne wyroby metalowe i wyroby pomocnicze
21.	Wykończenie ścian wewnętrznych, zewnętrznych i sufitów. Zestawy wyrobów do wykonywania ścian działowych
22.	Pokrycia dachowe, świetliki, okna dachowe i wyroby pomocnicze, zestawy dachowe
23.	Wyroby do budowy dróg
24.	Kruszywa
25.	Kleje budowlane
26.	Wyroby związane z betonem, zaprawą i zaczynem
27.	Urządzenia do ogrzewania pomieszczeń
28.	Rury, zbiorniki i wyroby pomocnicze niestykające się z wodą przeznaczoną do spożycia przez ludzi
29.	Wyroby budowlane stykające się z wodą przeznaczoną do spożycia przez ludzi
30.	Wyroby ze szkła płaskiego, profilowanego i bloków szklanych
31.	Kable zasilania, sterujące i komunikacyjne
32.	Szczeliwa do złączy
33.	Mocowania/łączniki
34.	Zestawy budowlane, komponenty budowlane, prefabrykaty
35.	Wyroby do zatrzymywania ognia, uszczelniające i ochrony ogniowej, wyroby hamujące palność

Z powołanej definicji wynika, że wyroby budowlane wykorzystuje się w celu wbudowania w obiekt budowlany. Wbudowanie następuje w celu pozyskania cech użytkowych w stosunku do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych. Cechy te uzyskuje się dzięki odpowiednim właściwościom wyrobów budowlanych. Parametry związane z wymaganiami dotyczącymi obiektów budowlanych zawarto w art. 5 ust. 1 pkt 1 PrBud. Zgodnie z tym przepisem **obiekt budowlany powinien spełniać podstawowe wymogi** dotyczące:

- 1) nośności i stateczności konstrukcji;
- 2) bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) higieny, zdrowia i środowiska;
- 4) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów;
- 5) ochrony przed hałasem;
- 6) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej;
- 7) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Należy zwrócić uwagę, że wymogi te znacznie wykraczają poza stateczność, z którą najczęściej kojarzy się funkcjonowanie obiektu budowlanego. Oprócz tego konstrukcja nie

może stanowić zagrożenia pożarowego oraz środowiskowego. Ponadto musi być bezpieczna dla osób, którym jest udostępniana. Wymogi dotyczą również oszczędności energii. Zatem różnorodność wymogów wpływa na zróżnicowanie wyrobów budowlanych, np. stal konstrukcyjna może zapewnić nośność hali namiotowej, a materiały termoizolacyjne gwarantują oszczędność ciepłą.

Normy dotyczące wyrobów budowlanych są nieodłącznym elementem systemu prawnego, który ma na celu zagwarantowanie, że produkty stosowane w budownictwie spełniają określone standardy jakości, bezpieczeństwa i trwałości.

Dla pełnego zrozumienia funkcjonowania wyrobów budowlanych należy podkreślić, że samo ich zakupienie i zamontowanie nie jest wystarczające. Z perspektywy prawnej i technicznej kluczowe jest, aby **wyroby te były stosowane zgodnie z normami**, które regulują zarówno ich produkcję, jak i późniejsze wykorzystanie w budownictwie. Normy te nie tylko definiują parametry techniczne, jakie wyrób powinien spełniać, lecz także szczegółowo określają, w jaki sposób powinien być używany, aby zagwarantować jego bezpieczeństwo, trwałość i efektywność.

Każdy wyrób budowlany, który jest wprowadzany na rynek UE, musi być zgodny z odpowiednimi normami zharmonizowanymi, a jego producent jest zobowiązany dostarczyć **deklarację właściwości użytkowych (DoP)**. Deklaracja precyzyjnie określa właściwości wyrobu, takie jak wytrzymałość, izolacyjność cieplna czy odporność na ogień, co pozwala ocenić, czy dany wyrób nadaje się do konkretnego zastosowania w budynku lub budowlu. W praktyce oznacza to, że każde odstępstwo od określonych w DoP parametrów użytkowania może prowadzić do poważnych konsekwencji technicznych oraz prawnych.

Kolejnym istotnym elementem jest **oznakowanie CE**, które potwierdza zgodność wyrobu z przepisami europejskimi. Jednak znak CE nie jest gwarancją, że wyrób można zastosować w dowolny sposób – jego montaż i użytkowanie muszą być zgodne z normami technicznymi.

#### Przykład

Jeśli stal konstrukcyjna posiada odpowiednie właściwości wytrzymałościowe, ale zostanie niewłaściwie zastosowana lub zamontowana w hali magazynowej, jej funkcjonalność może zostać poważnie zaburzona. Może to prowadzić do problemów, takich jak osłabienie nośności całej konstrukcji, a w skrajnych przypadkach – nawet do jej awarii. Dodatkowo niewłaściwe zastosowanie stali konstrukcyjnej może skutkować niezgodnością z wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa hali oraz normami dotyczącymi obciążeń, co z kolei może rodzić konsekwencje prawne i finansowe.

Wszystkie normy dotyczące wyrobów budowlanych mają jeden główny cel: zapewnienie, że wyroby stosowane w budownictwie będą spełniały swoje funkcje zgodnie z założeniami. Ich stosowanie zgodnie z normą jest niezbędne zarówno z punktu widzenia technicznego, jak i prawnego. Użycie wyrobów w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem może nie tylko prowadzić do obniżenia jakości całego obiektu, lecz także do potencjalnych problemów z jego odbiorem technicznym.

Dlatego niezwykle ważne jest, aby **każdy zakupiony wyrób budowlany był montowany i używany zgodnie z jego specyfikacją określoną w normach**. Jest to warunek



istotny nie tylko dla bezpieczeństwa i trwałości budynku, lecz także dla zgodności z obowiązującymi przepisami.

### Ważne

Z perspektywy podatkowej normy te odgrywają istotną rolę, ponieważ mogą mieć znaczenie w rozpoznawaniu obiektów budowlanych w spornych sytuacjach. Na ich podstawie można ustalić, jakie właściwości posiada dany wyrób, którego zastosowanie przekłada się na spełnianie odpowiednich wymogów przez obiekt budowlany. Podczas rozpatrywania spraw wymagających ustalenia tego, czy w danym stanie faktycznym doszło do wzniesienia z użyciem wyrobów budowlanych, w aktach sprawy powinny się znaleźć informacje dotyczące norm, jakie miały zastosowanie. Wiadomości te można pozyskać od biegłego lub na podstawie dokumentacji budowlanej. Analiza tych norm ułatwi rozstrzygnięcie sprawy w zakresie zastosowanych wyrobów budowlanych. Pozwoli bowiem uzyskać odpowiedź na podstawowe pytania, tzn. jakie wyroby budowlane zostały zastosowane oraz w jaki sposób nadają one konstrukcjom cechy obiektów budowlanych.

---

Kilka istotnych norm dotyczących wyrobów budowlanych, to:

- 1) **EN 206 – Beton. Wymagania, właściwości, produkcja i zgodność** – normuje wymagania dotyczące betonu stosowanego w budownictwie, w tym jego skład, wytrzymałość, trwałość oraz sposób produkcji. Jest to jedna z kluczowych norm dla wyrobów prefabrykowanych z betonu;
- 2) **EN 1090 – Wykonanie konstrukcji stalowych i aluminiowych** – obejmuje zasady dotyczące produkcji i montażu konstrukcji stalowych i aluminiowych, w tym wytyczne dotyczące spawania, nitowania i innych procesów technologicznych. Zgodność z tą normą jest wymagana dla wielu konstrukcji budowlanych, w tym budynków i budowli;
- 3) **EN 15048 – Zestawy elementów nienośnych konstrukcji stalowych** – norma ta obejmuje wymagania dotyczące produkcji zestawów śrubowych, które są używane w nienośnych połączeniach konstrukcji stalowych. Zgodnie z tą normą, kotwy śrubowe muszą spełniać określone wymagania dotyczące wytrzymałości, materiałów oraz procesów produkcyjnych, aby zapewnić ich trwałość i bezpieczeństwo użytkowania. Dotyczy to zarówno samej produkcji elementów, jak i ich właściwego oznakowania, kontroli jakości oraz testowania przed wprowadzeniem na rynek.

Podsumowując, dzięki wyrobom budowlanym obiekty budowlane uzyskują właściwości niezbędne dla spełnienia odpowiednich wymogów, co stanowi o ich istocie.

W związku z tym wyroby budowlane są kluczowym elementem, który definiuje kwintesencję obiektów budowlanych.

## 3. Wzniesienie obiektu budowlanego

Obiekty budowlane powstają w ramach procesu wznoszenia. Stąd oprócz wyrobów budowlanych w definicji zawarto wymóg wzniesienia z ich zastosowaniem, co znajduje odzwierciedlenie również w definicji opisanych wcześniej wyrobów – „w celu trwałego wbudowania”.

W PrBud brak jest definicji legalnej tego pojęcia, jednak zawiera ona określenia pewnych terminów, które dają pojęcie o tym procesie:

- 1) **art. 3 pkt 6 (budowa)** – wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 2) **art. 3 pkt 7 (roboty budowlane)** – budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Skoro ustawodawca nie zdefiniował przedmiotowego pojęcia, należy uznać, że powołane wyżej pojęcia nie wyczerpują wszystkich jego znaczeń. Zdaniem autora, można je zdefiniować jako **proces, w ramach którego powstaje konstrukcja spełniająca wszelkie wymogi, o których mowa w art. 5 PrBud.**

Pojęcie o tym, jakie czynności mieszczą się w zakresie terminu wznoszenia, najlepiej kształtuje praktyka. Na potrzeby podatkowe właściwy pogląd można sobie wyrobić, zapoznając się z dokumentacją budowlaną, w szczególności z dziennikiem budowy, w którym zapisuje się przebieg wszystkich istotnych zdarzeń i czynności związanych z realizacją budowy lub robót budowlanych.

W celu przybliżenia tego zagadnienia najlepiej przedstawić proces wznoszenia na kilku przykładach typowych obiektów budowlanych.

#### **Przebieg procesu wznoszenia hali namiotowej:**

- 1) przygotowanie terenu:
  - a) wyrównanie i oczyszczenie powierzchni, na której ma stać hala,
  - b) wykonanie podstawowych prac ziemnych;
- 2) montaż elementów konstrukcyjnych:
  - a) rozstawienie i zamocowanie głównych elementów nośnych konstrukcji stalowej lub aluminiowej (słupy, belki, stężenia),
  - b) połączenie elementów konstrukcji za pomocą śrub, kotew lub innych systemów mocowania,
  - c) stabilizacja i wypoziomowanie całej konstrukcji;
- 3) montaż elementów wsporczych i usztywniających:
  - a) instalacja dodatkowych elementów usztywniających, takich jak poprzeczki i stężenia wzdłużne, aby zapewnić odpowiednią stabilność konstrukcji;
- 4) rozciągnięcie i zamocowanie poszycia hali:
  - a) montaż materiału pokrywającego halę (np. membrany PVC lub inne tkaniny techniczne) na ramie konstrukcji,
  - b) precyzyjne napięcie poszycia, aby zapewnić jego trwałość i odporność na czynniki atmosferyczne;
- 5) zamocowanie drzwi, okien i bram (jeśli przewidziane):
  - a) instalacja bram wjazdowych, drzwi lub innych elementów uzupełniających.

#### **Przebieg procesu wznoszenia sieci uzbrojenia terenu:**

- 1) przygotowanie terenu:
  - a) wyrównanie i oczyszczenie powierzchni, na której będą prowadzone prace instalacyjne,
  - b) oznaczenie przebiegu przyszłych sieci uzbrojenia (np. wodociągi, kanalizacja, gazociąg, linie energetyczne),

- c) wykonanie wykopów zgodnie z planem instalacyjnym;
- 2) montaż rur i przewodów:
  - a) układanie rur wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych lub kabli energetycznych w przygotowanych wykopach,
  - b) połączenie elementów sieci za pomocą złączek, spawania lub innych systemów mocowania,
  - c) zabezpieczenie połączeń przed przeciekami, korozją i innymi czynnikami zewnętrznymi;
- 3) montaż studni, komór i elementów kontrolnych:
  - a) instalacja studni kanalizacyjnych, komór wodociągowych, przepompowni i innych elementów niezbędnych do funkcjonowania sieci,
  - b) wykonanie niezbędnych przyłączy do punktów kontrolnych i eksploatacyjnych;
- 4) izolacja i zabezpieczenie przewodów:
  - a) zabezpieczenie rur i kabli przed uszkodzeniami mechanicznymi (np. zastosowanie osłon, obsypki piaskowej),
  - b) izolacja termiczna i hydroizolacja tam, gdzie jest to wymagane;
- 5) zasypywanie i wyrównywanie terenu:
  - a) zasypywanie wykopów po zakończeniu montażu sieci,
  - b) wyrównanie terenu i przywrócenie jego pierwotnego stanu (np. zagęszczenie gruntu, nasadzenie trawy).

**Przebieg procesu budowy parkingu z polbruku:**

- 1) przygotowanie terenu:
  - a) wyrównanie i oczyszczenie terenu, na którym będzie budowany parking,
  - b) usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) oraz przygotowanie wykopów na odpowiednią głębokość,
  - c) wyznaczenie granic parkingu i zaznaczenie miejsc pod krawężniki;
- 2) wykonanie podbudowy:
  - a) ułożenie warstwy nośnej z kruszywa (np. tłuczeń, żwir) o odpowiedniej grubości, zapewniającej stabilność parkingu,
  - b) zagęszczenie podbudowy mechaniczne za pomocą walca lub zagęszczarki, aby uzyskać stabilną powierzchnię,
  - c) ewentualne ułożenie warstwy piasku lub drobnego żwiru jako dodatkowej warstwy wyrównującej;
- 3) montaż krawężników:
  - a) osadzenie krawężników wokół parkingu w betonowej podsypce,
  - b) upewnienie się, że krawężniki są zamontowane na odpowiedniej wysokości i nachyleniu, aby zapewnić prawidłowy odpływ wody;
- 4) układanie kostki brukowej:
  - a) rozpoczęcie układania kostki brukowej na przygotowanej podbudowie, zgodnie z ustalonym wzorem,
  - b) użycie gumowego młotka do delikatnego osadzania kostki na podłożu,
  - c) zachowanie odpowiednich odległości pomiędzy kostkami, aby umożliwić spoinowanie;
- 5) spoinowanie i zagęszczanie:

- a) wypełnienie spoin pomiędzy kostkami brukowymi za pomocą suchego piasku,
  - b) zagęszczenie powierzchni brukowej mechanicznie (np. przy użyciu zagęszczarki z gumową nakładką) w celu stabilizacji ułożonej kostki;
- 6) ostateczne prace wykończeniowe:
- a) uzupełnienie piasku w spoinach, jeśli to konieczne, po zagęszczeniu,
  - b) sprawdzenie poprawności wykonania powierzchni i odprowadzenia wody,
  - c) oczyszczenie terenu i przygotowanie parkingu do użytkowania.

**Przebieg procesu wznoszenia wieży telekomunikacyjnej:**

- 1) przygotowanie terenu:
  - a) wyrównanie i oczyszczenie terenu pod budowę wieży,
  - b) wykonanie ewentualnych wykopów pod fundamenty, które muszą być solidne, aby utrzymać stabilność wieży,
  - c) przygotowanie przestrzeni na przyszłą instalację urządzeń telekomunikacyjnych oraz zabezpieczenie terenu wokół;
- 2) budowa fundamentów:
  - a) wykonanie głębokich fundamentów w celu zapewnienia stabilności wieży (fundamenty punktowe lub płytowe w zależności od wysokości i rodzaju wieży),
  - b) zastosowanie zbrojeń stalowych i betonu o odpowiednich parametrach, aby zagwarantować trwałość konstrukcji;
- 3) montaż głównej konstrukcji wieży:
  - a) montaż stalowych elementów nośnych wieży, które są łączone na miejscu w modułach (np. kratownice stalowe),
  - b) stabilizacja konstrukcji za pomocą śrub, spawów i kotew w fundamentach,
  - c) sprawdzenie i wypoziomowanie całej konstrukcji, aby zapewnić jej prawidłowe ustawienie;
- 4) instalacja systemów stabilizujących:
  - a) montaż dodatkowych elementów stabilizujących, takich jak odciągi, w celu wzmocnienia konstrukcji przed działaniem wiatru lub innych sił zewnętrznych,
  - b) sprawdzenie prawidłowego naprężenia odciągów i elementów konstrukcji;
- 5) instalacja platform i elementów technicznych:
  - a) montaż platform na różnych wysokościach, które służą jako miejsca do instalacji anten i innych urządzeń telekomunikacyjnych,
  - b) instalacja anten, odbiorników, przekaźników oraz innych elementów potrzebnych do funkcjonowania wieży,
  - c) podłączenie kabli zasilających i komunikacyjnych;
- 6) kontrola i testy techniczne:
  - a) przeprowadzenie kontroli stabilności konstrukcji oraz poprawności montażu anten i urządzeń,
  - b) testy sprawności telekomunikacyjnej, aby upewnić się, że wieża działa zgodnie z przeznaczeniem,
  - c) ostateczny odbiór techniczny konstrukcji i instalacji.

Warto zwrócić szczególną uwagę na ostatni przykład z następujących powodów:

- 1) to proces dotyczący budowli technicznej, której wznoszenie wymaga zarówno zaawansowanych prac inżynierskich, jak i precyzyjnych instalacji technicznych;
- 2) obejmuje zarówno etapy budowy konstrukcji, jak i instalacji urządzeń, które są kluczowe dla funkcji wieży;
- 3) jest to obiekt użyteczności publicznej, który różni się od budynków mieszkalnych czy przemysłowych, co daje szerszy kontekst zróżnicowania budowli.

Do tego przykładu wrócimy jeszcze na etapie omawiania problemu dotyczącego tego, co stanowi elementy obiektu budowlanego. Przykład wieży dobrze obrazuje integralność elementów budowlanych i technicznych. W ramach procesu wznoszenia dokonywane są czynności odnoszące się do zastosowania wyrobów budowlanych, jak instalacji *stricto* technicznych. Przykład ten dobrze oddaje współlistnienie elementów o różnym charakterze w obrębie obiektu budowlanego.

Podsumowując, wznoszenie to proces obejmujący różnego rodzaju prace – w tym prefabrykację oraz montaż – warunkujący zaistnienie obiektu budowlanego poprzez nadanie mu cech użytkowych koniecznych z perspektywy wymogów stawianych obiektom budowlanym.

## 4. Wznoszenie a prefabrykacja

Prefabrykacja obiektów budowlanych stanowi kluczowy etap we współczesnym procesie budowlanym, pozwalając na znaczną optymalizację czasu realizacji inwestycji oraz redukcję kosztów związanych z budową. Wykorzystując gotowe elementy, takie jak ściany, stropy czy moduły konstrukcyjne, umożliwia się precyzyjne wykonanie kluczowych części obiektu w kontrolowanych warunkach fabrycznych. Proces ten eliminuje wiele problemów charakterystycznych dla tradycyjnej budowy, takich jak zmienne warunki atmosferyczne. Prefabrykacja staje się więc nie tylko rozwiązaniem praktycznym, lecz również odpowiedzią na rosnące wymagania współczesnego rynku budowlanego<sup>1</sup>.

Z tego wynika, że proces wznoszenia nie jest jednorodny, jak miało to miejsce w tradycyjnych metodach budowy, gdzie wszystkie prace były realizowane bezpośrednio na placu budowy. Obecnie konstruowanie obiektów budowlanych podzielone jest na etapy, w których część komponentów powstaje w zakładach prefabrykacyjnych, a dopiero na finalnym etapie jest montowana na miejscu inwestycji. Jest to jeden z istotnych aspektów wpływających na trudności związane z rozpoznawaniem budowli. W odniesieniu do niektórych przypadków mogą pojawić się następujące pytania:

### 1. Kiedy prefabrykację można uznać za element wznoszenia?

Prefabrykacja może być uznana za pełnoprawny element procesu wznoszenia, jeżeli obejmuje zasadnicze części konstrukcji budowlanej, mające bezpośredni wpływ na jej funkcję, stabilność i bezpieczeństwo. Oznacza to, że prefabrykowane elementy muszą

---

<sup>1</sup> Metody wznoszenia obiektów budowlanych, <https://uprawnienia-budowlane.pl/metody-wznoszenia-objektow-budowlanych.html> (dostęp: 26.10.2024 r.).

pełnić istotną rolę konstrukcyjną i użytkową, będąc nie tylko dodatkiem, lecz podstawowym elementem składającym się na integralność całego obiektu.

## 2. Czy obiekty w całości przygotowane w fabryce stanowią obiekty budowlane?

Obiekty budowlane przygotowane w całości w fabryce, a następnie dostarczone na miejsce przeznaczenia, również mogą być uznane za obiekty budowlane, pod warunkiem spełnienia wymogów związanych z funkcją, formą i stabilnością konstrukcji. Istotą jest tutaj spełnianie kryteriów obiektu budowlanego określonych w przepisach (wymogi dotyczące właściwości użytkowych), co oznacza, że nawet w pełni zmontowane prefabrykowane struktury mogą zostać zakwalifikowane jako obiekty budowlane, jeżeli ich przeznaczenie i sposób instalacji wpisują się w definicję obiektu budowlanego.

Poglądy te znajdują potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, o których będzie jeszcze mowa przy okazji omawiania przypadków budzących kontrowersje.

Jeżeli chodzi o drugie pytanie, to warto zwrócić uwagę na pewne uwarunkowania dające się zaobserwować w praktyce. Otóż nawet obiekty w całości przygotowane w fabryce wymagają przeprowadzenia różnego rodzaju prac budowlanych. Jako przykład niech posłuży usytuowanie stalowego zbiornika, który został zbudowany w fabryce:

- 1) przygotowanie terenu:
  - a) oczyszczenie terenu i wyrównanie powierzchni pod przyszłe usytuowanie zbiornika,
  - b) wykonanie wykopów oraz przygotowanie miejsca na fundamenty pod zbiornik,
  - c) zabezpieczenie terenu wokół miejsca montażu, aby zapewnić bezpieczne warunki pracy;
- 2) budowa fundamentów:
  - a) wykonanie fundamentów zgodnych z wymogami stabilności, dostosowanych do specyfiki obciążenia stalowego zbiornika,
  - b) montaż zbrojeń stalowych oraz wylewanie betonu, aby uzyskać solidną podstawę dla instalacji zbiornika,
  - c) wyrównanie i wypoziomowanie powierzchni fundamentu, aby zapewnić precyzyjne posadowienie zbiornika;
- 3) transport i ustawienie zbiornika:
  - a) transport prefabrykowanego zbiornika na miejsce montażu za pomocą specjalistycznego sprzętu,
  - b) precyzyjne posadowienie zbiornika na przygotowanych fundamentach, z zachowaniem pionowości i stabilności,
  - c) zabezpieczenie zbiornika na fundamentach za pomocą kotew i innych systemów mocujących;
- 4) instalacja przyłączy i systemów technicznych:
  - a) montaż przyłączy do zbiornika, takich jak rurociągi, zawory oraz elementy wentylacyjne,
  - b) podłączenie zbiornika do odpowiednich systemów, np. sieci wodociągowej lub innego medium, które będzie przechowywane w zbiorniku,
  - c) sprawdzenie szczelności oraz prawidłowego działania wszystkich przyłączy.

W powołanym przykładzie w fabryce powstaje zbiornik, który **na etapie prefabrykacji nie jest jeszcze obiektem budowlanym**. Kolejne prace sprawiają, że może on spełniać wymogi stawiane obiektom budowlanym. Sytuacja zbiornika przed dokonaniem działań następujących po prefabrykacji staje się zupełnie inna w kontekście:

- 1) nośności i stateczności konstrukcji;
- 2) bezpieczeństwa pożarowego;
- 3) higieny, zdrowia i środowiska;
- 4) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów;
- 5) ochrony przed hałasem;
- 6) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej;
- 7) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.

Przed podjęciem wskazanych robót obiekt nie może być bowiem użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

W tym miejscu łatwiej będzie wyjaśnić różnicę pomiędzy zbiornikiem budowlanym a zwykłym zasobnikiem. Przykładem takiego obiektu jest plastikowy zbiornik na deszczówkę, który jest produkowany w fabryce, a jego usytuowanie nie wymaga prac inżynierskich – każdy może go wstawić do ogródka. Względem tego rodzaju zbiornika nie stawia się wymogów związanych z powołanymi parametrami użytkowymi. Inaczej jest, gdy wymagane są wyżej wypunktowane prace dostosowujące prefabrykowany obiekt do odpowiednich wymogów.

Jeśli chodzi o wyroby budowlane, z których są wznoszone zbiorniki, będzie o tym mowa w części opisującej konkretne przypadki. Na tym etapie należy zapamiętać, że prefabrykacja powinna opierać się na wyrobach budowlanych. Dzięki temu może być integralną częścią wznoszenia zgodną z definicją obiektu budowlanego – **wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych**. Na potrzeby tego opracowania powołane pojęcie zostało rozłożone na części pierwsze, jednak w praktyce trzeba rozpatrywać je całościowo.

Podsumowując, prefabrykacja jest integralnym elementem wznoszenia podejmowanego w ramach współczesnego budownictwa. Nawet w całości prefabrykowany składnik materiałowy może stanowić obiekt budowlany, jeżeli prefabrykacja (następująca z użyciem wyrobów budowlanych) ma bezpośrednie przełożenie na spełnianie przez daną konstrukcję wymogów stawianych obiektom budowlanym.

## 5. Obiekt budowlany jako całość

Niejednorodność obiektów budowlanych odnosi się do współlistnienia zarówno elementów budowlanych, jak i technicznych, które tworzą współczesne konstrukcje. W kontekście budynków i budowli nie są to już wyłącznie ściany, fundamenty czy dachy, lecz także liczne instalacje techniczne, jak systemy wodno-kanalizacyjne, elektryczne, wentylacyjne lub zabezpieczenia przeciwpożarowe. Te elementy techniczne, choć nie są częścią samej konstrukcji nośnej, są niezbędne do spełnienia funkcji użytkowych i bezpieczeństwa całego obiektu.

**Ważne**

Współczesne procesy budowlane muszą uwzględniać niejednorodność wynikającą z integracji instalacji technicznych, co powoduje, że obiekt jest bardziej złożony. Elementy budowlane stanowią podstawę, ale to elementy techniczne nadają pełną funkcjonalność i decydują o komforcie użytkowników.

Ustawodawca uwzględnił te uwarunkowania, wskazując, że obiekt budowlany funkcjonuje jako całość **wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem**. Poprzednie brzmienie art. 3 pkt 1 PrBud, obowiązujące do 28.6.2015 r., definiowało obiekt budowlany jako:

- 1) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
- 2) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami.

Zapis ten uległ zmianie, jednak – rozpoznając obiekt budowlany – należy w dalszym ciągu uwzględniać złożoną istotę budynków, a w szczególności budowli. Z obiektu budowlanego nie można sztucznie wyodrębnić instalacji niezbędnych do jego użytkowania, co zostało zilustrowane poniższymi przykładami.

**Budynek biurowy:**

- 1) **części budowlane:** ściany nośne, fundamenty, stropy, dach, klatki schodowe;
- 2) **części techniczne (niebudowlane):** system klimatyzacji i wentylacji, instalacje wodno-kanalizacyjne, system przeciwpożarowy, instalacje elektryczne, system zarządzania budynkiem.

W budynku biurowym części budowlane zapewniają konstrukcję nośną, stabilność oraz ochronę przed warunkami atmosferycznymi, umożliwiając bezpieczne użytkowanie przestrzeni wewnętrznych. Części techniczne odpowiadają za komfort i funkcjonalność, pozwalając na kontrolę klimatu, oświetlenia, komunikacji oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe, co czyni przestrzeń biurową przyjazną i bezpieczną dla użytkowników.

**Wieża telekomunikacyjna:**

- 1) **części budowlane:** fundamenty, stalowa konstrukcja wieży, klatki schodowe, platformy serwisowe;
- 2) **części techniczne (niebudowlane):** anteny nadawcze i odbiorcze, systemy przeciwpożarowe, instalacje elektryczne, urządzenia transmisyjne, oświetlenie ostrzegawcze dla lotnictwa, system chłodzenia sprzętu.

W wieży telekomunikacyjnej części budowlane, takie jak fundamenty i konstrukcja stalowa, zapewniają stabilność oraz odporność na czynniki zewnętrzne, jak wiatr i obciążenie. Z kolei części techniczne, obejmujące anteny, systemy transmisyjne oraz instalacje monitorujące, umożliwiają przesył danych i komunikację, zapewniając niezawodne funkcjonowanie sieci telekomunikacyjnej.

**Automat do przechowywania przesyłek:**

- 1) **części budowlane:** fundament, obudowa, konstrukcja modułowa skrytek (komory przechowywania paczek), zadaszenie;



[Przejdź do księgarni →](#)

[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)