

# Dachy zielone - zagadnienia formalno-prawne cz. 1

Na łamach „Zieleni Miejskiej” wielokrotnie publikowane były artykuły dotyczące dachów zielonych. Tym razem przybliżona zostanie strona formalno-prawna tego zagadnienia oraz normy prawne, których znajomość może być przydatna przy realizacji tego typu przedsięwzięć.

Każda realizacja dachu zielonego, w odróżnieniu od kształtowania zieleni poza obiektem budowlanym, zaliczana jest (w rozumieniu formalno-prawnym) do robót budowlanych. Przez pojęcie to z mocy art. 3 ust. 7 Prawa budowlanego należy rozumieć budowę obiektu budowlanego, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce tegoż obiektu. Z kolei przez obiekt budowlany, zgodnie z ust. 1 wspomnianego artykułu, należy rozumieć: budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, jak również budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, a nawet obiekt małej architektury.

Dach zielony, tak jak każdy inny dach (w tym stropodach), jest integralną częścią budynku lub budowli. Samą budowlę definiuje się jako obiekt budowlany, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury. W tym rozumieniu budowlami są m.in.: tunele, przepusty, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, konstrukcje oporowe, nadziemne czy podziemne przejścia dla pie-

szych. Budowla składa się z odrębnych pod względem technicznym części, które tworzą użytkową całość. Należy też wspomnieć, że dachem zielonym jest przykryty tunel warszawskiej Wisłostrady – określany żartobliwie przez mieszkańców stolicy jako „tunel przekręt”. Zrealizowany został on w celu umożliwienia mieszkańcom bezpośredniego dostępu do terenów zieleni zaaranżowanych nad Wisłą.

## Najważniejsze jest współdziałanie

Dla bezbłędnej realizacji dachów zielonych w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa, jak wynika z art. 17 Prawa budowlanego, niezbędne jest współdziałanie uczestników procesu budowlanego. W rozumieniu ustawy są nimi: inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant oraz kierownik budowy lub kierownik robót. Inwestor powinien być osobą świadomą potrzeb ekologicznych i profitów ekonomicznych płynących z realizacji takiego zagospodarowania. Wszechstronną wiedzą, zarówno ogrodniczą, jak i budowlaną oraz

doświadczeniem zawodowym przy realizacji przedmiotowych prac powinien charakteryzować się z kolei inspektor nadzoru inwestorskiego. Równie istotna jest rola projektanta. Musi być to osoba kompetentna, przeszkolona, najlepiej posiadająca certyfikat wydany przez firmę, której system przeprowadzonego procesu budowlanego jest kierownik budowy lub kierownik robót. Charakteryzujący się nie tylko wymaganą wiedzą ogólnobudowlaną, lecz także specjalistyczną w zakresie struktury dachu zielonego, doboru roślin, zasad wykonywania robót ogrodniczych na nawierzchniach nieprzepuszczalnych oraz doświadczeniem zawodowym przy tego typu realizacjach.

Przy budowie dachu zielonego zarówno kierownik budowy, jak i wykonawca – z uwagi na skomplikowanie prac oraz niezbędny zakres specjalistycznej wiedzy (budowlanej, agrotechnicznej, ogrodniczej) – powinni być profesjonalistami, specjalizującymi się w realizacji dachów zielonych. Pomocnym rozwiązaniem, przy braku specjalisty spełniającego wymienione wymagania, jest zatrudnienie, poza kierownikiem budowy, legitymującym się wiedzą specjalistyczną i ogólnobudowlaną, również kierownika robót, który z kolei dysponuje wiedzą oraz doświadczeniem ogrodniczym i agrotechnicznym.

## Nadzór i jego formy

Kontrola prawidłowości realizacji budowy sprawowana jest w toku różnych form nadzoru. Ze względu na przedmiot wyróżnia się: nadzór budowlany (w ramach którego rozróżnia się nadzór ogólnobudowlany oraz specjalistyczny) oraz monitoring przyrodniczy, który stanowi formę kontroli ekologicznej, sprawowanej na placach budów. Zgodnie z art. 112 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody monitoring ten polega na: *obserwacji i ocenie stanu oraz zachodzących zmian w składnikach różnorodności biologicznej i krajobrazowej, w tym typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków, będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty [Europejskiej – przyp. autora], ze szczególnym uwzględnieniem typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym, a także na ocenie skuteczności stosowanych metod ochrony przyrody.*

Z kolei biorąc pod uwagę kryterium podmiotu sprawującego nadzór, wyróżnia się nadzór autorski, inwestorski oraz techniczny. O pierwszym z nich mówi się w sytuacji, gdy inwestor z mocy art. 18 ust. 3 Prawa budowlanego zobowiąże projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego. Nadzór inwestorski pojawia się w sytuacji, gdy inwestor skorzysta z możliwości ustanowienia go na podstawie ust. 2 przywołanego artykułu. Tego typu nadzór może być sprawowany w trzech wariantach: pełnym (najczęściej stosowany), ograniczonym (bez kontrolowania rozliczeń budowy) oraz rozszerzonym (prowadzony również w okresie rękojmi, po zakończeniu budowy). Nadzór techniczny z kolei zlecający jest przez wykonawcę, a nie inwestora. I tutaj często pojawia się kuriozalna sytuacja. Choć nie jest to rozwiązanie korzystne dla inwestorów, to ci często powierzają wykonawcy nie tylko realizację samych robót budowlanych, lecz również sprawowanie nadzoru technicznego nad prawidłowością tych prac. W przypadku ewentualnego sporu inwestora z wykonawcą, inspektor nadzoru technicznego wykorzysta swą wiedzę zawodową w interesie swego bezpośredniego pracodawcy, czyli wykonawcy, a nie inwestora, mimo że to on zapłacił wykonawcy za nadzór techniczny.

### Nadzór autorski

Na mocy art. 19 ust. 1 Prawa budowlanego *Właściwy organ może w decyzji*

*o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko. Trzeba zwrócić uwagę na to, że podstawą nałożenia obowiązku sprawowania nadzoru jest zarówno przewidywany, (a nie rzeczywisty) wpływ na środowisko, jak i wysoki stopień skomplikowania robót budowlanych. Z oboma przesłankami mamy do czynienia przy realizacji dachu zielonego.*

Podstawowe obowiązki projektanta określone zostały w art. 20 ust. 1 Prawa budowlanego. Należy do nich sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie: stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem oraz uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, a zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego. Natomiast art. 21 Prawa budowlanego stanowi, że projektant w trakcie realizacji budowy ma prawo wstępu na jej teren i dokonywania zapisów w dzienniku budowy, dotyczących stopnia zaawansowania prac, a także żądania wstrzymania robót budowlanych w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania ich niezgodnie z projektem.

### Nadzór inwestorski

Zgodnie z art. 25 Prawa budowlanego, do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy m.in. reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem, pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Dodatkowo inspektor nadzoru sprawdza jakość wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobiega zastosowaniu wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie produktów. Odpowiada również za sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczy w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowuje i bierze udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów



budowlanych. Ostatnią grupę obowiązków stanowi potwierdzanie: faktycznie wykonanych robót, usunięcia wad, a także – na żądanie inwestora – kontrolowanie rozliczeń budowy.

Równie szeroki jest katalog praw inspektora nadzoru inwestorskiego. Zawarto go w art. 26 Prawa budowlanego, który stanowi, że inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy. Dotyczy to: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych. Inspektor może również żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek, ponownej realizacji wadliwie wykonanych robót, wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

## Skutki braku nadzoru

Wiele dachów zielonych zostało zrealizowanych nieprawidłowo już na etapie ich budowy. Liczne, nawet te wykonane

prawidłowo, znajdują się w niewłaściwym stanie z powodu braku ich właściwej pielęgnacji lub rażących uchybień w bieżącej eksploatacji. Zabrakło nadzoru w ogóle lub prowadzonego przez kompetentnego inspektora. Zaniedbane dachy zielone kreują negatywny wizerunek tego typu proekologicznych zagospodarowań. Zbyt często i, co gorsza, głównie wśród urzędników, górę biorą emocje, a nie... litera prawa. Organa podejmują działania nieformalne, które dyskredytują realizację dachów zielonych. Urzędnicy nie są świadomi ich pozytywnego znaczenia. Nie wykonuje się dyspozycji art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego, przewidującego, że: *Właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.*

Zamiast tego ekspertyzy takie sporządzają rzeczoznawcy powołani w trybie określonym art. 84 §1 k.p.a. o brzmieniu: *Gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii.* Biegli, posiadający wymagane wiadomości z zakresu dachów zielonych są zrzeszeni w Federacji Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych (N.O.T.), do której

należą: Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Ogrodnictwa (N.O.T. – S.I.T.O.), Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych (N.O.T. – S.I.T.P.M.B.) oraz Polskie Stowarzyszenie „Dachy Zielone” (N.O.T. – P.S.D.Z.).

Następnie, działając z mocy art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego: *W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.*

Niestety, czasem zdarza się, iż inspektor nadzoru zaniecha wydania polecenia, np. poprawienia nieprawidłowości. Skutkiem to może: rażącymi błędami konstrukcyjnymi, znaczącym obniżeniem walorów estetycznych lub narażeniem inwestora na konieczność ponownej realizacji robót budowlanych, które zostały wadliwie przeprowadzone. A to po oddaniu obiektu staje się o wiele trudniejsze i droższe niż na etapie budowy. W przypadku tego typu zaniedbań winny podlega odpowiedzialności cywilnej lub karnej.

Jarema A. Rabiński  
rzeczoznawca w zakresie ochrony środowiska