

WARUNKI TECHNICZNE

Co dziś powinien wiedzieć
architekt?

ARCHILEGIS
WYDANIE SPECJALNE

WRZESIEŃ 2026



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wprowadzenie

Zmiana przepisów dotyczących warunków technicznych stawia projektantów przed poważnym dylematem: **na jakich przepisach oprzeć dzisiaj projekt i jak udokumentować wybór dotychczasowych regulacji?** Wydanie specjalne Archilegis porządkuje tę kwestię w formule krótkich pytań i odpowiedzi.

Przypomnijmy, że z dniem 20 września 2026 r. utraciło moc rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j., Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) – dalej nazywane „rozporządzeniem WT”. Rozporządzenie to wygasło po upływie 84 miesięcy od wejścia w życie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z jej art 66. Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych nie został podpisany. Z powyższego wynika, że obecnie mamy do czynienia z luką prawną w tym zakresie.

1 września 2026 r. opublikowano ustawę z 31 lipca 2026 r. zmieniającą m.in. ustawę – Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 1161). Przepisy epizodyczne zawarte w tej nowelizacji przewidują 18-miesięczny okres, w którym w określonych przypadkach można stosować przepisy dotychczasowego rozporządzenia. W okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. projekt zagospodarowania działki lub terenu bądź projekt architektoniczno-budowlany mogą zostać sporządzone zgodnie z dotychczasowymi przepisami (dotyczy to wniosku o pozwolenie na budowę, wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu bądź projektu architektoniczno-budowlanego oraz zgłoszenia budowy).

Poniższe odpowiedzi opierają się na treści przepisów prawa i mają przede wszystkim pomóc w codziennej pracy projektowej.

Jednocześnie wskazujemy, że niniejsze opracowanie dotyczące stosowania przepisów epizodycznych w zakresie warunków technicznych ma charakter pomocniczy i informacyjny. Należy mieć na uwadze, że regulacje te dotyczą sytuacji o charakterze wyjątkowym, a praktyka ich stosowania przez organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz organy nadzoru budowlanego dopiero będzie się kształtować.

Na obecnym etapie brak jest jeszcze orzecznictwa oraz jednolitej praktyki organów administracji w zakresie interpretacji i stosowania przedmiotowych przepisów. W związku z tym przedstawione w opracowaniu stanowiska należy traktować jako wskazówki pomocnicze – z zastrzeżeniem, że sposób interpretacji przepisów oraz praktyka organów mogą ulegać dalszemu kształtowaniu wraz z pojawianiem się kolejnych rozstrzygnięć i doświadczeń związanych z ich stosowaniem.

Stan prawny opracowania na dzień 28 września 2026 r.

Materiał będzie podlegał aktualizacji zgodnie ze zmieniającą się sytuacją oraz pojawiającymi się wątpliwościami.

1. Czy w dalszym ciągu można stosować „stare” warunki techniczne?

Tak. W okresie 18 miesięcy od 20 września 2026 r. przepisy epizodyczne pozwalają, w określonych przypadkach i po spełnieniu określonych wymagań, sporządzać PZT i PAB zgodnie z dotychczasowymi przepisami.

UWAGA! Nie oznacza to przedłużenia mocy obowiązującej starego rozporządzenia, ustawa pozwala jedynie na jego stosowanie. Na mocy nowelizacji dodano do ustawy – Prawo budowlane rozdział 10a zawierający przepisy epizodyczne dotyczące stosowania dotychczasowego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).

Art. 102a. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

1. W okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. projekt zagospodarowania działki lub terenu lub projekt architektoniczno-budowlany, może zostać sporządzony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r. do:

1) wniosku o pozwolenie na budowę,

2) wniosku o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego,

3) zgłoszenia budowy

– po złożeniu organowi prowadzącemu postępowanie oświadczenia inwestora o stosowaniu tych przepisów.

2. W przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, inwestor sporządza projekt techniczny zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r.

3. Przepis ust. 1 stosuje się także do dokumentów legalizacyjnych, o których mowa w art. 48b ust. 2 i 3, oraz wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3.

4. W przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, przepisy wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązujące do dnia 19 września 2026 r. stosuje się do decyzji administracyjnych dotyczących całego zamierzenia budowlanego.

2. Jakie warunki musi spełnić inwestor, aby móc zastosować dotychczasowe przepisy?

Inwestor, który chce zastosować dotychczasowe przepisy rozporządzenia WT, powinien złożyć organowi prowadzącemu postępowanie oświadczenie o ich stosowaniu. Zgodnie z ustawą rozwiązanie to ma polegać na możliwości wyboru dotychczasowych przepisów (poprzez oświadczenie inwestora).

OŚWIADCZENIE INWESTORA

o stosowaniu przepisów wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, obowiązujących do dnia 19 września 2026 r.

Na podstawie art. 102a ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) oświadczam, że w odniesieniu do projektu zagospodarowania działki lub terenu/projektu architektoniczno-budowlanego* dotyczącego zamierzenia budowlanego polegającego na [nazwa zamierzenia]*, zlokalizowanego na działkach nr [...]*, obręb [...]*, w miejscowości/adres [...]*, przyjmuję do stosowania przepisy wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy Prawo budowlane, obowiązujące do dnia 19 września 2026 r.

[miejscowość, data]

[podpis inwestora]

* niepotrzebne skreślić, uzupełnić

UWAGA!
WZÓR
(Tu możesz pobrać wzór oświadczenia inwestora w formacie word)

PRZYKŁADOWY WZÓR OŚWIADCZENIA INWESTORA składanego na podstawie art. 102a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

MATERIAŁ POMOCNICZY

..., dnia
(miejscowość, data)

.....
(imię i nazwisko inwestora
kraj, województwo, powiat, gmina,
ulica, nr domu, nr lokalu
miejscowość, kod pocztowy
nr tel.).

.....
(organ administracji architektoniczno-budowlanej
wydający decyzję o pozwoleniu na budowę
[przyjmujący zgłoszenie] dla zamierzenia budowlanego)

OŚWIADCZENIE INWESTORA

o stosowaniu przepisów wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane
obowiązujących do dnia 19 września 2026 r.

Na podstawie art. 102a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.) oświadczam, że projekt zagospodarowania działki lub terenu / projekt architektoniczno-budowlany* dotyczący zamierzenia budowlanego obejmującego
(nazwa zamierzenia, nr ewidencyjny działki, obręb, adres inwestycji), zostanie/został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązującym do dnia 19 września 2026 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

podpis i data

*Niepotrzebne skreślić.

UWAGA!
WZÓR
(Tu możesz pobrać wzór oświadczenia inwestora w formacie word)

3. Czy oświadczenie składa projektant?

Nie. Oświadczenie składa inwestor. Projektant powinien dopilnować, aby inwestor wiedział o takiej możliwości, a także miał świadomość, jakie to niesie konsekwencje, oraz aby informacja o wyborze była znana całemu zespołowi projektowemu. Rekomendujemy jednocześnie, aby oświadczenie podpisywał inwestor.

4. Czy inwestor może udzielić pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia?

Tak. Inwestor może udzielić pełnomocnictwa w formie pisemnej. Powinno mieć ono charakter pełnomocnictwa szczególnego, wyraźnie wskazującego na umocowanie do działania w jego imieniu i na jego rzecz, w zakresie złożenia oświadczenia. Zwykłe pełnomocnictwo procesowe do występowania w imieniu inwestora w ramach postępowania administracyjnego może zostać uznane za nieobejmujące tego typu czynności.

Miejscowość data

PEŁNOMOCNICTWO

.....
/Imię i nazwisko/firma inwestora, siedziba/adres, nr pesel/dane rejestrowe,

niniejszym udziela

pełnomocnictwa szczególnego

arch. IARP (..... Okręgowa Izba Architektów RP, numer wpisu: WA-.....).

Zakres niniejszego pełnomocnictwa obejmuje umocowanie do złożenia w imieniu i na rzecz mocodawcy oświadczenia o którym mowa w 102a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 524 ze zm.), że projekt zagospodarowania działki lub terenu / projekt architektoniczno-budowlany¹ dotyczący zamierzenia budowlanego obejmującego

.....
(nazwa zamierzenia, nr ewidencyjny działki, obręb, adres inwestycji),

został/została sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązującym do dnia 19 września 2026 r.

W wyżej opisanym zakresie, pełnomocnictwo obejmuje umocowanie do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do skutecznego złożenia tego oświadczenia przed [nazwa organu / podmiotu], w tym do jego podpisania, uzupełnienia oraz wyjaśnienia jego treści w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszego pełnomocnictwa.

Ponadto pełnomocnictwo obejmuje umocowanie do poinformowania o złożeniu oświadczenia wszystkich projektantów innych branż zaangażowanych w realizację zamierzenia budowlanego opisanego powyżej.

Pełnomocnictwo zostaje udzielone na potrzeby postępowania [oznaczenie sprawy, sygnatura]² i może być wykonywane łącznie z udzielonym pełnomocnictwem procesowym.

Pełnomocnictwo zostaje udzielone w związku ze stosunkiem prawnym wynikającym z umowy zawartej pomiędzy Mocodawcą a Pełnomocnikiem w dniu, w celu umożliwienia Pełnomocnikowi wykonania obowiązków wynikających z tej umowy. Mocodawca zrzeka się prawa do odwołania niniejszego pełnomocnictwa do czasu wykonania przez Pełnomocnika czynności, dla których pełnomocnictwo zostało udzielone.

Mocodawca, działając na podstawie art. 101 § 2 Kodeksu cywilnego, oświadcza, że z uwagi na treść stosunku prawnego będącego podstawą udzielenia niniejszego pełnomocnictwa, tj. umowy zawartej pomiędzy Mocodawcą a Pełnomocnikiem w dniu, pełnomocnictwo to nie może zostać odwołane oraz nie wygasa wskutek śmierci Mocodawcy. Pełnomocnictwo pozostaje w mocy do czasu wykonania czynności, dla których zostało udzielone.

Niniejsze pełnomocnictwo upoważnia/nie upoważnia do udzielania dalszych pełnomocnictw w jego zakresie.

.....
podpis mocodawcy

.....

¹ niepotrzebne skreślić
² jeżeli pełnomocnictwo jest składane w toku postępowania

UWAGA!
WZÓR
(Tu możesz
pobrać wzór
pełnomocnictwa
w formacie word)

5. Kiedy najlepiej przygotować i złożyć oświadczenie?

Oświadczenie najlepiej przygotować i podpisać przed rozpoczęciem prac projektowych oraz zawrzeć stosowne zapisy w umowie na prace projektowe lub aneksie do takiej umowy. Przy nowych projektach inwestor powinien podpisać oświadczenie jeszcze przed rozpoczęciem prac projektowych. Jeżeli proces projektowy już trwa, należy przyjąć, że oświadczenie powinno zostać złożone niezwłocznie, a następnie przekazane wszystkim projektantom. Takie oświadczenie powinno zostać dołączone do wniosku o pozwolenie na budowę.

6. Czy inwestor może cofnąć oświadczenie już złożone do organu?

Biorąc pod uwagę, że możliwość złożenia oświadczenia wynika z konkretnego przepisu epizodycznego, tworzącego szczególny mechanizm wyboru przepisów na tzw. okres przejściowy, a przepis ten nie stanowi o możliwości jego odwołania, zmiany lub cofnięcia, należy przyjąć, że złożone do organu oświadczenie nie podlega zmianie ani cofnięciu. Należy pamiętać, że wybór inwestora służy zapewnieniu jednolitego wyboru konkretnych przepisów dla całego zamierzenia, a zatem wywołuje skutki w reżimie prawa administracyjnego.

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres zamieszkania)

.....
(nr uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych)

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane niniejszym oświadczam, że projekt zagospodarowania działki lub terenu*/ architektoniczno-budowlany*:

.....
.....
(podać nazwę projektu i adres inwestycji)

sporządzony w dniu

dla:
(podać Inwestora)

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, **przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy Prawo budowlane, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r. i zasadami wiedzy technicznej.**

.....
(miejscowość i data)

.....
(pieczęć wraz z podpisem)

*Niepotrzebne skreślić.

UWAGA!
WZÓR
(Tu możesz pobrać wzór oświadczenia projektanta w formacie word)

Wzór do pyt. 7

7. Czy w przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia o stosowaniu przepisów dotychczasowych powinienem/powinnam – jako projektant – dostosować w jakiś sposób składane przeze mnie oświadczenie, o którym mowa w art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane?

W przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia o stosowaniu przepisów dotychczasowych, rekomendujemy zastosowanie proponowanego oświadczenia projektanta, o którym mowa w art. 34 ust 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, uzupełnionego o formułę dotyczącą stosowanych dotychczasowych przepisów techniczno-budowlanych – w odniesieniu do projektów opracowywanych po dniu 19 września 2026 r., a także w przypadku uzupełniania dokumentacji w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem 20 września 2026 r.

8. Które elementy projektu budowlanego należy opracować na podstawie „starych” przepisów w przypadku ich wyboru?

W przypadku wyboru dotychczasowych przepisów zarówno PZT, jak i PAB oraz PT muszą być sporządzone według „starego” rozporządzenia.

9. Co z dokumentami legalizacyjnymi i projektem zamiennym w przypadku wstrzymania robót budowlanych?

Ta sama możliwość stosowania dotychczasowych przepisów obejmuje dokumenty legalizacyjne oraz projekt zamienny w przypadku wydania postanowienia o wstrzymaniu robót budowlanych.

10. Czy o wyborze stosowania „starych” przepisów należy poinformować projektantów branżowych?

Tak. O wyborze stosowania „starych” przepisów inwestor powinien poinformować wszystkich projektantów branżowych. Cały projekt budowlany musi zostać opracowany na podstawie tych samych przepisów techniczno-budowlanych.

11. Co się dzieje, jeśli inwestor nie złoży oświadczenia?

Wówczas inwestor razem z projektantem podejmują ryzyko zaprojektowania obiektu na podstawie niezidentyfikowanych przepisów (brak nowego rozporządzenia), prowadzące do nieprzewidywalnego rozstrzygnięcia.

Pamiętajmy, że zgodnie z art. 5 ustawy – Prawo budowlane obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Art 5. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

1. *Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:*

1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EEG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących:

- a) nośności i stateczności konstrukcji,*
- b) bezpieczeństwa pożarowego,*
- c) higieny, zdrowia i środowiska,*
- d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,*
- e) ochrony przed hałasem,*
- f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej,*
- g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;*

2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,*
- b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;*

2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;

3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;

4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze;

4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;

5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;

6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;

7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;

8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;

9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

2. *Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7.*

2a. W nowych budynkach oraz istniejących budynkach poddawanych przebudowie lub przedsięwzięciu służącemu poprawie efektywności energetycznej w rozumieniu przepisów o efektywności energetycznej, które są użytkowane przez jednostki sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych, zaleca się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię wytworzoną z odnawialnych źródeł energii oraz umożliwiających wytwarzanie energii z takich źródeł, a także technologie mające na celu budowę budynków o wysokiej charakterystyce energetycznej.

2b. W przypadku robót budowlanych polegających na dociepleniu budynku, obejmujących ponad 25 % powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku, należy spełnić wymagania minimalne dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku.

[...]

12. Czy można złożyć wniosek o pozwolenie na budowę bez oświadczenia inwestora?

Złożenie przez inwestora oświadczenia jest możliwością, a nie obowiązkiem. W takim przypadku wskazujemy jednak na ryzyka opisane w odpowiedzi na pytanie nr 10.

13. W jaki sposób projektant powinien przygotować umowę o prace projektowe w przypadku wyboru przez inwestora stosowania dotychczasowych przepisów?

Rekomendowane jest wprowadzenie do umowy klauzuli, na podstawie której strony potwierdzą, że ich wolą i intencją jest, aby projekt zagospodarowania działki lub terenu bądź projekt architektoniczno-budowlany dotyczący zamierzenia inwestycyjnego będący przedmiotem umowy został sporządzony zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązującym do dnia 19 września 2026 r. Ma to ograniczyć ryzyko sporów i nieporozumień, dotyczących podstawy opracowania projektu.

1. Strony potwierdzają, że ich wolą i intencją jest, aby projekt zagospodarowania działki lub terenu / projekt architektoniczno-budowlany* dotyczący zamierzenia budowlanego obejmującego, będący przedmiotem umowy został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, obowiązującym do dnia 19 września 2026 r.
2. W celu realizacji powyższego zobowiązania Inwestor udziela Architektowi, w dniu zawarcia niniejszej Umowy, pełnomocnictwa szczególnego w zakresie określonym w pełnomocnictwie stanowiącym Załącznik nr do niniejszej Umowy.
3. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 2, zostaje podpisane przez Inwestora jednocześnie z zawarciem niniejszej Umowy i stanowi jej integralną część.
4. Inwestor oświadcza, że pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 2, jest udzielane w związku ze stosunkiem prawnym wynikającym z niniejszej Umowy oraz w celu umożliwienia mu wykonania obowiązku określonego w ust. 5, i w związku z tym Inwestor zrzeka się prawa do jego odwołania.
5. Architekt zobowiązuje się, działając na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, do złożenia w imieniu i na rzecz Inwestora przed właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej oświadczenia, o którym mowa w art. 102a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. |
6. Pełnomocnictwo pozostaje w mocy do czasu wykonania przez Architekta czynności, dla których zostało udzielone, i nie może zostać odwołane przez Inwestora przed ich wykonaniem.
7. Architekt zobowiązuje się do dokonania czynności objętej pełnomocnictwem w terminie wynikającym z toku postępowania administracyjnego oraz do dokonania wszelkich czynności faktycznych i formalnych niezbędnych do skutecznego złożenia oświadczenia, w zakresie objętym udzielonym pełnomocnictwem.

UWAGA!
WZÓR
(Tu możesz
pobrać wzór
klauzuli
w formacie word)

14. Jak uzupełnić już zawarte umowy?

W przypadku umów już podpisanych rekomendujemy dążenie do zawarcia aneksu, który można oprzeć na wzorze prezentowanym wyżej.

15. Czy możliwe jest również stosowanie „starych” warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych?

Tak. Przez 18 miesięcy dopuszcza się utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami rozporządzenia MSWiA z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, które zostało uchylone 20 września 2026 r.

Art. 102c. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

W okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. dopuszcza się utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r.

16. Czy istnieje podstawa prawna do wykonywania robót budowlanych, o których mowa w art 29 ust. 3 ustawy Prawo budowlane na podstawie dotychczasowych przepisów?

Niestety przepisy epizodyczne (art. 102a-102c) nie obejmują wprost wykonywania robót budowlanych wymagających zgłoszenia na podstawie dotychczasowych przepisów rozporządzenia WT. Nie można jednak wykluczyć, że organy będą w tym przypadku uwzględniać oświadczenie inwestora.

17. Czy utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r., wymaga złożenia oświadczenia inwestora?

Nie. Według art. 102c ustawy – Prawo budowlane utrzymywanie i użytkowanie budynków mieszkalnych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 1, obowiązującymi do dnia 19 września 2026 r., nie wymaga złożenia oświadczenia inwestora.

18. Czy obecnie możliwe jest stosowanie rozporządzenia Ministra Łączności z dnia 21 kwietnia 1995 r. w sprawie warunków technicznych zasilania energią elektryczną obiektów budowlanych łączności oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, które utraciły moc z dniem 20 września 2026 r.?

Nie. Przepisy epizodyczne wprowadzone do ustawy – Prawo budowlane nie dotyczą wymienionych wyżej rozporządzeń.

19. Czy w sytuacji inwestycji wymienionych w art. 29 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane (budowa niewymagająca decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia) oraz w art. 29 ust. 4 (wykonywanie robót budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia) można stosować dotychczasowe przepisy i czy wymagane jest w tym przypadku oświadczenie inwestora?

Przepis art. 102b umożliwia w okresie 18 miesięcy stosowanie przepisów rozporządzenia WT obowiązującego do dnia 19 września 2026 r. W tym przypadku nie jest wymagane złożenie oświadczenia inwestora.

Art. 102b. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

W okresie 18 miesięcy od dnia 20 września 2026 r. inwestor może stosować przepisy wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, obowiązujące do dnia 19 września 2026 r. do budowy, o której mowa w art. 29 ust. 2, oraz wykonywania robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 4.

20. Co dzieje się z nowym rozporządzeniem?

Prace nad nowym rozporządzeniem wciąż trwają mimo utraty mocy przez poprzedni akt wykonawczy. [TU](#) zapoznasz się z projektem rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, po notyfikacji.

UWAGA! Jak wskazało Ministerstwo Rozwoju i Technologii, prace nad projektem rozporządzenia będą trwać dalej.

Patrz: [Komunikat Ministerstwa Rozwoju i Technologii dotyczący prac nad rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.](#)

Lista zaleceń: 6 zadań do wykonania

1. Porozmawiaj z inwestorem o tym, czy zamierza skorzystać z możliwości stosowania dotychczasowych przepisów. **Ustal, na podstawie których przepisów będziesz wykonywać projekt.**
2. **Dopilnuj oświadczenia.** Przypomnij inwestorowi, że to on składa oświadczenie o stosowaniu dotychczasowych przepisów.
3. **Zabezpiecz swoją umowę.** W nowych umowach rozważ klauzulę zobowiązującą inwestora do podpisania oświadczenia przed rozpoczęciem prac projektowych, a w przypadku umów już zawartych zadбай o stosowny aneks. Zwróć uwagę, że dokonana w trakcie prac projektowych zmiana wyboru przepisów, zgodnie z którymi jest przygotowywany projekt, może zwiększyć koszty jego wykonania.
4. Wszystkim projektantom branżowym przekaz informację, **aby cały zespół pracował według tych samych przepisów.**
5. **Pamiętaj o projekcie technicznym.** Wybór dotychczasowych przepisów obejmuje również projekt techniczny.
6. **Śledź informacje na temat prac nad nowym rozporządzeniem.**

