



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

**Stanowisko wobec propozycji założeń do konkursu architektonicznego  
w związku z założeniami nowej instytucji wsparcia w postaci  
projektów budowlanych domów jednorodzinnych o pow. do 70 m<sup>2</sup>  
wraz z rekomendacją w zakresie ich zmiany**

Izba Architektów RP poniżej przedstawia stanowisko wobec propozycji założeń do konkursu architektonicznego w związku z założeniami „Polskiego Ładu” jako nowej instytucji wsparcia obywateli w budowie własnego domu, w postaci projektów budowlanych domów jednorodzinnych o pow. zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, wraz z rekomendacją w zakresie ich zmiany.

Stanowisko Izby Architektów RP jest wynikiem konsultacji i uzgodnień prowadzonych, tak zarówno na forum Krajowej Rady, w ramach prac komisji i zespołów jak i rozmów z izbami okręgowymi. Wynika również z informacji, dyskusji i wymiany poglądów jakie miały miejsce w ramach spotkań z przedstawicielami GUNB w dniu 25.06.2021 r., następnie poszerzonych o przedstawicieli KP Rady Ministrów, Zarząd Główny SARP w dniach 28.06.2021 r. oraz 2.07.2021 r.

W pierwszej części stanowiska przedstawione zostały wątpliwości i ryzyka prawne wynikające z proponowanych rozwiązań. W dalszej części zaproponowane zostały rozwiązania, których wdrożenie zapewni realizację celu, jakim jest propagowanie właściwych rozwiązań architektonicznych w zakresie realizacji inwestycji domów jednorodzinnych o pow. zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, bez zaburzania konkurencyjności na rynku usług projektowych i przy poszanowaniu praw projektantów.

I.

Sporządzanie projektów budowlanych zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym zostało zastrzeżone dla osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane i wpisanych na listę odpowiedniej izby samorządu zawodowego. Sporządzanie projektów budowlanych stanowi przedmiot działalności gospodarczej osób wykonujących zawód architekta bądź inżyniera budownictwa. Część tych usług realizowana jest w ramach projektowania domów o powierzchni do 70 m<sup>2</sup>. Projekty te są wykonywane jako projekty tworzone na indywidualne zamówienie klienta bądź jako tzw. projekty gotowe. Usługi w tym zakresie są świadczone w ramach prowadzonej przez projektantów działalności gospodarczej.

Wprowadzenie do domeny publicznej darmowych projektów budowlanych domów jednorodzinnych o pow. do 70 m<sup>2</sup> (dalej także jako projekt), spowoduje ograniczenie lub wyłączenie możliwości prowadzenia przez projektantów działalności gospodarczej na tym rynku usług projektowych. Naruszona zostanie tym samym zasada wolności działalności gospodarczej, o której mowa w art. 20 Konstytucji.

## II.

Udostępnienie przez Ministra ds. budownictwa projektów, w praktyce spowoduje, że będą one traktowane jako projekty rekomendowane przez Państwo i preferowane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, a w konsekwencji będą sprawiały wrażenie bardziej bezpiecznych z punktu widzenia ryzyka procesu inwestycyjnego. Takich cech nie będą posiadać pozostałe projekty wykonywane przez uprawnionych projektantów. Tym samym, ich usługi będą traktowane jako generujące wyższe ryzyko i konieczność zachowania przez inwestora zwiększonego formalizmu prawnego. W konsekwencji usługi projektanta jako przedsiębiorcy funkcjonującego na rynku usług projektowych będą poddane innej kontroli ze strony administracji publicznej, to zaś stanowi naruszenie zasady równości wobec prawa.

## III.

Dystrybucja przez Ministra ds. budownictwa projektów stanowi wykonywanie działalności gospodarczej, wykraczające poza jego zakres kompetencji i uprawnień. Ani Minister jako organ administracji centralnej ani urząd Ministerstwa, co do zasady nie są uprawnione do prowadzenia działalności gospodarczej. Zakres działalności Ministra ds. budownictwa nie obejmuje tym samym możliwości prowadzenia działalności w postaci dystrybucji wśród osób fizycznych projektów budowlanych na rynku usług projektowych. Projekt założeń programu wsparcia nie zakłada partnerstwa publiczno-prywatnego, tym samym wykluczając jego realizację w zaproponowanej formie.

## IV.

Udostępnienie przez Skarb Państwa poprzez działającego w jego imieniu Ministra ds. budownictwa nieodpłatnych projektów budowlanych stanowić będzie ingerencję instytucji państwowej, powodującą zakłócenia konkurencji na wolnym rynku, a tym samym prowadzić może do niedozwolonej pomocy publicznej. Poprzez oferowanie nieograniczonemu kręgowi odbiorców projektów budowlanych dojdzie do eliminacji konkurencji na rynku usług projektowych w części obejmującej usługi projektowe domów jednorodzinnych do 70 m<sup>2</sup>. W konsekwencji ta część rynku usług projektowych zostanie zmonopolizowana przez Skarb Państwa.

## V.

Wyłączenie z rynku usług projektowych projektowania domów, jednorodzinnych o pow. do 70 m<sup>2</sup> stanowić może naruszenie zasady artykułu 56 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Wyłączenie tego rynku będzie obejmowało tak zarówno projektantów będących obywatelami Polski jak i projektantów mających swe przedsiębiorstwa w innych Państwach Członkowskich.

## VI.

Immanentnym elementem wykorzystania utworu w postaci projektu budowlanego jest zachowanie przez projektanta osobistych praw majątkowych. Jednym z elementów tych praw jest zgodnie z art. 16 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych pełnienie nadzoru autorskiego. Oferowanie przez Skarb Państwa projektów budowlanych do których nabył autorskie prawa majątkowe nie pozbawiają autora projektu jego uprawnień i obowiązków z tytułu pełnienia nadzoru autorskiego. Ten bowiem jest autorskim prawem osobistym, i jako taki pozostaje niezbywalny. Zakładając jednocześnie nieograniczony krąg odbiorców projektów budowlanych, mających być udostępniane przez Ministra

właściwego ds. budownictwa i nieograniczoną liczbę takich udostępnień, pełnienie nadzoru autorskiego przez jednego ich autora jest w praktyce całkowicie uniemożliwione. Jeden autor projektu nie będzie mógł też pełnić nadzorów autorskich dla wszystkich inwestycji realizowanych na podstawie jego projektu. Nie będzie nawet miał wiedzy, że takie inwestycje są realizowane.

#### VII.

Zgodnie z art. 12 ustawy Prawo budowlane projektowanie oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, wykonywane jest w ramach pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie. Za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych. Pełnienie samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie jest ściśle związane z odpowiedzialnością osoby pełniącej tę funkcję tak zarówno w sferze odpowiedzialności zawodowej, dyscyplinarnej jak i odszkodowawczej. Przyjęcie proponowanego rozwiązania, w którym udostępniającym projekt budowlany pozostaje Skarb Państwa rodzi poważne wątpliwości, co do zakresu odpowiedzialności za ewentualne błędy projektowe rodzące odpowiedzialność w tych trzech sferach. Ponadto dystrybucja przez Skarb Państwa projektów budowlanych stanowi *de facto* wykonywanie samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, ta zaś jest zastrzeżona dla osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane i będących wpisanymi na listę członków odpowiedniego samorządu zawodowego.

#### VIII.

Zgodnie z art. 6 ustawy o samorządach zawodowych architektów i inżynierów budownictwa członek izby samorządu zawodowego podlega obowiązkowi ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Przyjmując, iż sporządzenie projektu budowlanego w ramach jego udostępnienia nieznanemu liczbę odbiorców jest wykonane w ramach pełnienia przez autora samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, niemożliwym będzie oszacowanie ryzyka związanego z ewentualnymi błędami i wynikającej z nich wysokości odpowiedzialności odszkodowawczej projektanta. Tym samym ubezpieczenie działalności projektanta w tym zakresie może okazać się albo niemożliwe albo nieskuteczne.

#### IX.

Nieodpłatne udostępnienie projektów budowlanych nieograniczonemu kręgowi odbiorców będzie każdorazowo rodziło po ich stronie przychód w wysokości stanowiącej równowartość ceny rynkowej takiego projektu. Tym samym zrodzi obowiązek podatkowy wynikający z ustawy o podatku od spadków i darowizn.

#### X.

Ingerencja państwa na rynku projektowym jest o tyle nieuzasadniona, że obecnie nie mamy do czynienia z brakami w podaży na rynku projektowym. Zarówno podaż pracowni architektonicznych oferujących projekty indywidualne, jak i podaż projektów gotowych funkcjonujących na rynku jest w zupełności wystarczająca i zapewnia pełną obsługę rynku inwestycyjnego.

W nawiązaniu do przedstawionych problemów i ryzyk, Izba Architektów RP negatywnie ocenia założenia i konsekwencje przeprowadzania konkursu, którego celem miałyby być uzyskanie puli „rekomendowanych” projektów domów jednorodzinnych.

Projektowanie architektoniczne jest formą materializacji oczekiwań inwestora (z jego unikalnymi preferencjami), w odniesieniu do uwarunkowań lokalizacji, w tym do kontekstu kulturowego. Podstawowymi elementami warsztatu pracy oraz odpowiedzialności architekta jest:

1. poznanie oczekiwań konkretnego inwestora (program funkcjonalno-użytkowy);
2. analiza konkretnej lokalizacji pod względem sytuacyjnym, geotechnicznym, klimatycznym, kontekstu kulturowego;
3. analiza uwarunkowań prawnych, w tym dotyczących zasad kształtowania przestrzeni.

Konkurs na „rekomendowany” dom do 70 m<sup>2</sup> nie spełnia powyższych warunków, bowiem :

1. zakłada abstrakcyjny, zuniformizowany model rodziny i prowadzi do jej uprzedmiotowienia;
2. nie istnieje konkretna lokalizacja z jej fizycznymi uwarunkowaniami i ograniczeniami;
3. nie ma żadnych warunków prawnych (MPZP, WZ), określających zasady kształtowania przestrzeni.

W związku z powyższym IARP nie popiera idei typizacji w projektowaniu budynków, zarówno co do zasady jak i w przypadku przedmiotowego konkursu, stojąc na stanowisku, że nie spełnia ona rzeczywistych oczekiwań i potrzeb inwestorów ani celu wykonywania zawodu przez architektów jako przedstawicieli zawodu zaufania publicznego. Projekt rekomendowany może nie zapewnić nie tylko potrzeb indywidualnych, ale przede wszystkim nie spełni wymagań ładu przestrzennego, który jest dobrem społecznym a nie indywidualnym. Nadto, pogłębi kryzys na rynku projektowym, doprowadzając do deprecjacji zawodu architekta, jako partnera i przewodnika inwestora w procesie budowlanym.

Rozumiejąc jednak ogólny cel, jakim jest dążenie do wspieranie budowy małych domów mieszkalnych, pragniemy przedłożyć propozycję, która naszym zdaniem w daleko lepszym zakresie przyczynia się do poprawy warunków przygotowania i realizacji inwestycji polegającej na budowie małych domów mieszkalnych.

Propozycja zawiera trzy elementy:

- 1) Ułatwienia legislacyjne. Obecnie wymagania dotyczące projektowania i realizacji małych domów mieszkalnych są takie same jak dla każdej innej inwestycji, co powoduje konieczność opracowywania dokumentacji projektowej o zakresie i objętości nieadekwatnej do charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Problem ten dotyczy również regulacji obejmujących inne aspekty przygotowania inwestycji, w tym zasad lokalizacji zabudowy.
- 2) Opracowanie poradnika dla inwestorów planujących i realizujących swoje domy. Poradnik mógłby obejmować trzy sfery zagadnień:
  - a) Procedura formalno-prawna związana z przygotowaniem inwestycji;
  - b) Porady dotyczące optymalnego kształtowania wnętrza małego domu, z uwzględnieniem:
    - mobilności wnętrza, czyli możliwości dostosowania do zmiennych potrzeb,

- mobilności bryły, czyli uwzględnienie przyszłej rozbudowy,
  - uwarunkowań lokalizacji, w tym kontekst kulturowy;
- c) Porady techniczne dotyczące elementów budowlanych domu.

- 3) Przeprowadzenie konkursu dotyczącego zrealizowanych budynków do 70m<sup>2</sup>. Ideą konkursu byłoby promowanie przemyślanych i profesjonalnie zrealizowanych małych domów mieszkalnych, z uwzględnieniem jakości architektury czyli dopasowania do wymagań inwestora oraz uwarunkowań lokalizacyjnych, ale też aspektów klimatycznych, takich jak źródła odnawialne, budownictwo pasywne, itp.

Uważamy, że powyższy zakres działań może przynieść bardzo pozytywny efekt w dużo szerszej skali przedsięwzięć inwestycyjnych, w przeciwieństwie do planowanego konkursu na „rekomendowane” projekty domów. Projekt „rekomendowany” nie ułatwia zadania obywatelowi, planującemu budowę domu. Wręcz przeciwnie, może wywołać efekt odwrotny od zamierzonego, wraz z rozczarowaniem, że wybrany projekt nie spełnia jego oczekiwań funkcjonalnych jak przepisów prawa miejscowego. Nasza propozycja dotyczy systemowego wsparcia dla inwestorów planujących budowę domu, dopełniona formą edukacyjną oraz nagradzania dobrej współpracy inwestora i projektanta.

Nadto, Izba Architektów, w ślad za inicjatywą wsparcia dla inwestorów indywidualnych prowadzoną w ramach Światowego Dnia Architektury, deklaruje możliwość uruchomienia cyklicznego edukacyjnego programu pomocowego, w którym architekci - członkowie izby mogliby przedstawiać zainteresowanym osobom zagadnienia wskazane w poradniku oraz prezentować dobre przykłady takich realizacji i podejścia do projektowania oraz budowania. Program mógłby być realizowany zarówno w formie bezpośrednich spotkań prezentacyjnych w siedzibach OIA i KIA, jak również poprzez platformę elektronicznej komunikacji, po zalogowaniu się zainteresowanych osób.