

## Informacje dotyczące realizacji operacji obejmujących wykonywanie robót budowlanych

Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania, wypłaty oraz zwrotu pomocy finansowej na operacje typu „Premie na rozpoczęcie działalności pozarolniczej” w ramach poddziałania „Pomoc na rozpoczęcie pozarolniczej działalności gospodarczej na obszarach wiejskich” objętego PROW na lata 2014–2020 (Dz. U. z 2016 poz. 1196, z późn. zm.) nie wyszczególnia kosztorysu inwestorskiego jako obowiązkowy załącznik do Wniosku o przyznanie pomocy.

Jeżeli realizacja operacji obejmuje wykonanie robót budowlanych, to jako załączniki do wniosku o przyznanie pomocy dodatkowo wymaganymi dokumentami są:

- kosztorys inwestorski oraz jeżeli jest to wymagane - zestawienia nakładów rzeczowych.
- mapy lub szkice sytuacyjne oraz rysunki charakterystyczne dotyczące umiejscowienia operacji

Kosztorys inwestorski jest dokumentem sporządzonym przez inwestora (lub na jego zlecenie), określającym kalkulację ceny całej zamierzonej inwestycji, służący planowaniu przez inwestora finansowania tej inwestycji, sporządzony według ustalonych metod, w oparciu o przedmiar robót oraz ustalone średnie ceny materiałów budowlanych, wynagrodzenia za pracę sprzętu i ludzi. Dokument kosztorysowy składany w postaci kopii powinien być potwierdzony za zgodność z oryginałem przez upoważnionego pracownika Agencji lub podmiot, który wydał dokument lub poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza.

Planując wykonywanie robót budowlanych z udziałem pracy własnej (która jest kosztem nie kwalifikującym się do wsparcia) należy wraz z kosztorysem dostarczyć:

- zestawienia materiałów budowlanych wykonane w oparciu o wskaźniki zużycia materiałów w robotach w przypadku, gdy Wnioskodawca samodzielnie kupuje materiały budowlane,
- zestawienie czasu pracy maszyn i urządzeń, wykonane z normatywów pracochłonności w poszczególnych robotach budowlanych - jeżeli dotyczy.

Kosztorys inwestorski podlega weryfikacji w oddziale regionalnym Agencji w zakresie kompletności, poprawności wyliczenia przedmiarów i rynkowości cen jednostkowych.

Jako mapy lub szkice sytuacyjne oraz rysunki charakterystyczne dotyczące umiejscowienia operacji Wnioskodawca może załączyć dokumentację projektu budowlanego (kopię potwierdzoną za zgodność)

W przypadku, gdy do realizacji robót budowlanych nie jest wymagane opracowanie projektu budowlanego, Wnioskodawca nie posiadając projektu budowlanego powinien wraz z wnioskiem dostarczyć opis zakresu planowanych do wykonania robót oraz plany sytuacyjne (mapy z naniesioną treścią planowanych inwestycji budowlanych lub szkice inwestycji budowlanych) i rysunki charakterystyczne zawierające wymiary (długość, szerokość, wysokość), na podstawie których możliwe będzie określenie lokalizacji robót i sprawdzenie przedmiaru robót budowlanych. Dotyczy to również sytuacji, gdy planowany jest przykładowo remont połączony z modernizacją pomieszczeń, budynków, wykonawstwo placów manewrowych, itd. Istotnymi rysunkami, w przypadku wykonywania dróg i placów manewrowych są przekroje poprzeczne przedstawiające konstrukcję umocnienia nawierzchni, w tym grubość warstw podbudowy oraz zastosowane materiały budowlane.

Dokumentacja rysunkowa inwestycji budowlanej składana w postaci kopii powinna być potwierdzony za zgodność z oryginałem przez pracownika ARiMR lub przez Wnioskodawcę (np. adnotacją, że kosztorys jest zgodny z oryginałem).

W przypadku samodzielnego wykonywania przez Wnioskodawcę planów sytuacyjnych i rysunków charakterystycznych należy liczyć się z tym, że na etapie uzupełniania może wystąpić konieczność poprawy lub uzupełnienia rysunków o niezbędne wymiary oraz opisy. Z tych względów zaleca się, by wykonanie rysunków budowlanych (oraz wykonanie przedmiarów robót lub typowanie robót remontowych) zrealizowane było przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę w zakresie budownictwa. Częstymi usterkami planów sytuacyjnych oraz rysunków charakterystycznych wykonywanych samodzielnie przez Wnioskodawcę, jest brak możliwości ustalenia lokalizacji obiektów/robót budowlanych, brak wymiarów pozwalających na sprawdzenie przedmiarów robót, brak kompletu planów sytuacyjnych oraz rysunków charakterystycznych.

## Co będzie podstawą określania, czy ceny wykonania robót budowlanych w ramach operacji są zgodne z cenami rynkowymi?

Sprawdzenie, czy ceny wykonania robót budowlanych<sup>1</sup> zaplanowanych w ramach operacji są zgodne z cenami rynkowymi, następuje w oparciu o kosztorysy inwestorskie. Ceny rynkowe do sprawdzania kosztorysów inwestorskich pobierane są z ogólnie dostępnych baz cen i nakładów rzeczowych wykonania robót budowlanych (np. baza informacji o cenach w budownictwie opracowana przez BISTYP Consulting Sp. z o.o.).

Podmiot ubiegający się o pomoc przed złożeniem *Wniosku o przyznanie pomocy* powinien zdecydować, jakim systemem będzie wykonywał roboty budowlane (zlecając ich wykonanie, czy też wykonując roboty budowlane z udziałem pracy własnej). Od systemu realizacji robót budowlanych zależy, jaką metodą kalkulacji powinien być wykonany kosztorys inwestorski.

W ramach operacji typu „Premie na rozpoczęcie działalności pozarolniczej” nie obowiązują zasady zachowania konkurencyjności (Beneficjent po uzyskaniu decyzji o przyznaniu pomocy nie musi przeprowadzać postępowania ofertowego na wykonanie robót budowlanych).

## Jaką metodą powinien być wykonany kosztorys inwestorski załączany wraz z wnioskiem o przyznanie pomocy?

1. Przy planowaniu robót budowlanych w systemie zlecenia ich wykonania, załącznikiem do *wniosku* powinien być kosztorys inwestorski wykonany metodą kalkulacji uproszczonej, zwany dalej **kosztorysem uproszczonym**. Przy rozliczeniu robót budowlanych podstawą rozliczenia mogą być dokumenty potwierdzające realizację zakresu rzeczowego operacji, takie jak: decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, zgłoszenie zakończenia wykonania robót budowlanych, faktury za ich wykonanie, odnoszące się do pozycji wyszczególnionych w części biznesplanu **II.1 Wydatki związane z operacją**.

2. Przy planowaniu robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie lub częściowo we własnym zakresie, do wniosku o przyznanie pomocy wymagane będzie załączenie kosztorysu inwestorskiego wykonanego metodą kalkulacji szczegółowej, zwany dalej **kosztorysem szczegółowym**. Do kosztorysu szczegółowego należy dołączyć zestawienie materiałów budowlanych wykonane ze wskaźników zużycia materiałów w poszczególnych robotach budowlanych, z podziałem na pozycje kosztów kwalifikowalnych i niekwalifikowalnych, a w przypadku, gdy do wykonania robót budowlanych w ramach operacji planowane jest najmowanie maszyn budowlanych (np. koparki do wykonania wykopów) - zestawienie czasu pracy maszyn i urządzeń, wykonane z normatywów pracochłonności w poszczególnych robotach budowlanych. W oparciu o te zestawienia przeprowadzana będzie analiza wysokości cen nakładów rzeczowych.

Podstawą rozliczenia robót budowlanych mogą być dokumenty potwierdzające wykonanie robót budowlanych jw., lub faktury odnoszące się do nakładów rzeczowych (nabycie materiałów budowlanych).

## Dlaczego niezbędne jest wydzielenie kosztów robót budowlanych wykonywanych z udziałem pracy własnej?

Robocizna własna nie jest kosztem kwalifikującym się do wsparcia w ramach PROW na lata 2014-2020, co powoduje, że Podmiot ubiegający się o pomoc finansową jest zobowiązany do wydzielenia kosztów niekwalifikowalnych pracy własnej z kosztów wykonania robót budowlanych. Wydzielenie to powinno zostać wykonane w sposób jednoznaczny i czytelny, by możliwe było sprawdzenie poprawności takiego wydzielenia.

## Dlaczego system zlecenia robót budowlanych jest korzystny dla Podmiotu ubiegającego się o przyznanie pomocy?

Zlecenie wykonywanie całości robót budowlanych wyspecjalizowanemu wykonawcy daje większą gwarancję poprawnego wykonania robót, ułatwia i przyspiesza realizację budowy. Ponadto, firma budowlana może uzyskać znaczące upusty (np. za nabycie materiałów budowlanych), co powinno wpłynąć na zmniejszenie kosztów realizacji inwestycji.

Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy nie posiadając odpowiednich kwalifikacji zawodowych oraz wyposażenia, nie powinien decydować się na wykonywanie robót budowlanych wykraczających poza podstawowy zakres (np.: wykopy, zasyпки niewymagające zagęszczenia, malowanie ścian). Dodatkowo konieczność wydzielenia niekwalifikowalnych składników robót budowlanych w kosztorysie inwestorskim (np. wyłączenie kosztów pracy własnej), znacząco utrudnia przygotowanie operacji, zwiększa pracochłonność jej rozliczenia oraz opóźnia rozliczenie wniosku o płatność.

## Co należy rozumieć pod pojęciem „roboty budowlane wykonywane we własnym zakresie”?

Za roboty budowlane wykonywane we własnym zakresie uznaje się roboty wykonywane systemem „gospodarczym” lub systemem „mieszanym”. W sytuacji, gdy Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy planuje wykonać roboty budowlane we własnym zakresie, ARiMR przy określaniu wysokości kwalifikowalnych kosztów robót budowlanych, musi posługiwać się kosztorysem inwestorskim szczegółowym, z wydzielonymi niekwalifikowalnymi kosztami nakładów realizowanych we własnym zakresie (samodzielnie kupowane materiały budowlane, samodzielnie wykonywane roboty).

Przez system „gospodarczy” należy rozumieć samodzielne wykonywanie robót budowlanych przez Wnioskodawcę. Przykładem może być operacja, w ramach której Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy samodzielnie układa glazurę. W tym przykładzie kosztem kwalifikowalnym będzie koszt nabycia glazury i kleju, a niekwalifikowalnym - robocizna własna.

<sup>1</sup> Roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 poz. 290, z późn. zm.)

Przez system „mieszany” należy rozumieć taki system, w którym Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy zleca wykonanie części robót, a pozostałą część wykonuje samodzielnie (np. sam kupuje materiały budowlane i przekazuje je wykonawcy do wbudowania, itp.).

Kupowane mogą być wybrane usługi (np. praca koparki, praca żurawia, zagęszczarki), część robót może być wykonywana we własnym zakresie (np. ręczne wyrównanie wykopów, układanie glazury), lub też kupowane mogą być niektóre materiały budowlane. Ten system wykonywania robót budowlanych jest bardziej pracochłonny i wydłuża rozpatrywanie wniosku o płatność.

### **Co powinien zawierać kosztorys inwestorski?**

Na potrzeby PROW 2014-2020 nie określa się specjalnego wzoru kosztorysu. Kosztorys załączony do wniosku o przyznanie pomocy powinien zawierać w szczególności:

1. Nazwę obiektu lub robót budowlanych z podaniem lokalizacji,
2. Imię, nazwisko i adres albo nazwę i adres Podmiotu ubiegającego się o pomoc oraz jego podpis,
3. Imię, nazwisko i adres albo nazwę i adres opracowującego kosztorys oraz jego podpis,
4. Datę opracowania kosztorysu,
5. Ogólną charakterystykę obiektu lub robót budowlanych zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót budowlanych,
6. Przedmiar robót budowlanych z wyliczeniem ilości jednostek przedmiarowych,
7. Kalkulację sporządzoną metodą odpowiednią do planowanego sposobu wykonania robót budowlanych oraz cenę jednostkową z podaniem podstaw kosztorysowania,
8. Wartość kosztorysową robót budowlanych,
9. Tabelę wartości elementów scalonych - jeżeli inwestycja będzie podzielona na takie elementy.

Kosztorys, który zawiera wszystkie ww. elementy uznawany będzie za kompletny. Częstymi przypadkami niepoprawnych kosztorysów są kosztorysy nie podpisane przez Wnioskodawcę, bez podanej daty opracowania, bez nazwy obiektu lub bez podania lokalizacji obiektu budowlanego. W takich przypadkach Podmiot ubiegający się o pomoc proszony będzie o uzupełnienie brakujących elementów kosztorysu.

Ogólna charakterystyka obiektu lub robót budowlanych może być opracowana na podstawie projektu budowlanego oraz opisów pozycji kosztorysowych. W przypadku, gdy Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy zamierza zlecić wykonanie całego obiektu (całego zakresu robót) i wskazuje, że elementem scalonym jest wykonanie całości obiektu, kosztorys nie musi zawierać tabeli elementów scalonych.

Istotnymi elementami kosztorysu inwestorskiego jest podpis Podmiotu ubiegającego się o przyznanie pomocy pod kosztorysem (akceptacja, że kosztorys jest Jego projekcją kosztową z uzgodnionymi założeniami kosztorysowymi, że zapoznał się on z całą zawartością kosztorysu, w tym z wyliczeniem przedmiarów, cenami rynkowymi przedstawionymi w kosztorysie itd.), wskazanie daty opracowania kosztorysu (lub daty w której określony został poziom cen jednostkowych) oraz wyliczenie ilości jednostek przedmiarowych.

Zaleca się, by kosztorys inwestorski na potrzeby PROW wykonany był przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę techniczną.

### **W jaki sposób sporządzić kosztorys inwestorski uproszczony?**

Kosztorys uproszczony należy wykonać w oparciu o wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-przestrzennym (Dz.U.2004.130.1389).

### **W jaki sposób sporządzić kosztorys inwestorski szczegółowy?**

Kosztorys szczegółowy na potrzeby PROW 2014-2020 należy wykonać w oparciu o ogólnie obowiązujące standardy wykonywania kosztorysów np. Polskie Standardy Kosztorysowania Robót Budowlanych opr. Sekocenbud lub ORGBUD-SERWIS, zgodnie z wymaganiami formuły pierwszej<sup>2</sup> - pkt 3.2.1 ww. Standardów.

Kosztorys inwestorski szczegółowy powinien również zestawiać cenę jednostkową wykonania robót, obliczoną w każdej pozycji kosztorysowej (jako wynik zastosowania formuły pierwszej).

### **Co może wchodzić w skład kosztów nabycia materiałów budowlanych?**

Koszty nabycia materiałów budowlanych mogą stanowić koszty kwalifikowalne w ramach PROW 2014-2020. Koszt nabycia materiału zawiera koszt materiału (np. w cenie producenta lub rynkowej) oraz koszt jego zakupu. Pod pojęciem kosztów zakupu, należy rozumieć koszty związane ze sprowadzeniem materiałów na budowę od dostawcy do magazynu przy obiekcie, lub do miejsca wbudowania (koszty załadunku, transportu oraz rozładunku materiałów budowlanych).

<sup>2</sup> W przypadku pierwszej formuły, koszty narzutów doliczane są do każdej roboty budowlanej i są kalkulowane w oddzielnej pozycji w kosztorysie, co umożliwia porównanie cen jednostkowych z cenami rynkowymi tych robót.

## W jaki sposób określić cenę jednostkową?

Wskazane jest, aby ceny podane w kosztorysie były w wartościach średnich obowiązujących na dzień składania *Wniosku o przyznanie pomocy*, jako średnie ceny jednostkowe. Ceny jednostkowe w kosztorysie inwestorskim najczęściej pobierane są z powszechnie stosowanych katalogów cen.

Cena jednostkowa zawiera koszt wszystkich czynności związanych z wykonaniem roboty budowlanej i koszt składników nakładów rzeczowych niezbędnych do wykonania danej roboty oraz należne narzuty. Wyczerpanie cen jednostkowych w kosztorysie muszą być wykonane w wartościach bez VAT.

Wartości ceny jednostkowej wykonania robót nie powinny przekraczać wartości rynkowych (które są między innymi podawane w aktualnych, powszechnie stosowanych katalogach). Agencja weryfikując wniosek dokonuje analizy wysokości zastosowanych w kosztorysie inwestorskim cen jednostkowych. Odstępstwa od wartości rynkowych ceny jednostkowej wykonania robót budowlanych będą wymagały wyjaśnienia, jeżeli nie zostały odpowiednio opisane oraz wyjaśnione w materiałach załączonych do wniosku. Przykładowo, wyjaśnieniem zwiększonego kosztu pracy sprzętu mogą być dodane koszty jednorazowe.

W przypadku braku cen katalogowych, ustala się je na podstawie kalkulacji dostawcy technologii, kalkulacji własnych, metodą kalkulacji szczegółowej dla robót nietypowych, metodą analogii dla robót o zbliżonej technologii wykonania i zużycia materiałów lub też w oparciu o zebrane oferty (oferty takie powinny zostać załączone do kosztorysu). W takim przypadku zalecane jest załączenie do kosztorysu kalkulacji ceny jednostkowej. Brak cen katalogowych może dotyczyć nowych technologii wykonawczych oraz nowych rozwiązań materiałowych i wyposażenia.

Informujemy, iż ARiMR ma możliwość sprawdzania cen jednostkowych i nakładów rzeczowych w innych niż BISTYP powszechnie stosowanych bazach cenowych.

## W jaki sposób dokonać podziału na koszty podlegające i nie podlegające wsparciu w ramach operacji?

Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy powinien w sposób jednoznaczny wydzielić w przedstawionych załącznikach do wniosku o przyznanie pomocy koszty podlegające i nie podlegające wsparciu (np. niekwalifikowalny koszt wybudowania części mieszkalnej budynku). Przykładowo, można dokonać wydzielenia kosztów podlegających wsparciu:

- dzieląc kosztorys na dwie części, jedną z kosztami podlegającymi wsparciu i drugą nie podlegającą wsparciu (sposób zalecany),
- w dodatkowym kosztorysie „różnicowym” zawierającym jedynie koszty podlegające wsparciu,
- w oddzielnej tabeli z odnośnikami do odpowiednich pozycji w kosztorysie/kosztorysach.

W przypadku wystąpienia wątpliwości na etapie weryfikacji wniosku przez Agencję, Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy zostanie wezwany do udzielenia dodatkowych wyjaśnień w ramach uzupełnień wniosku.

## Co to jest przedmiar robót?

Przez przedmiar robót budowlanych należy rozumieć zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz ze szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis tych robót (opis robót dostępny do wglądu dla ARiMR), z wyczerpaniem i zestawieniem ilości właściwych jednostek miar robót podstawowych (takich, dla których została określona cena jednostkowa).

Za roboty podstawowe uważa się minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ich ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót.

Przedmiar musi być wykonany w sposób czytelny i łatwy do sprawdzenia. Każda pozycja przedmiarowa powinna zawierać nazwę i opis przedmiaru oraz obliczenia ilości jednostek miary z powołaniem się na podstawy wyceny (np. nr rysunku).

Jeżeli rozpoczęcie robót budowlanych wymagało decyzji o pozwoleniu na budowę, to przedmiar robót powinien być sporządzony na podstawie projektu budowlanego lub wykonawczego. Gdy Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy nie dysponuje projektem budowlanym, przedmiar powinien wykonać na podstawie rysunków z naniesionymi niezbędnymi wymiarami potrzebnymi do sporządzenia przedmiaru, protokołu z typowania robót remontowych.

Przedmiar robót budowlanych, jako podstawa do określenia wartości kosztorysowej robót budowlanych, będzie w trakcie weryfikacji wniosku sprawdzany pod kątem poprawności jego wykonania. Niewskazane jest zawyżanie przedmiaru robót budowlanych, tj. wskazywanie większych ilości robót niż wynika to z wymiarów zamieszczonych na rysunkach.

## Co to są elementy scalone?

Elementem skalonym jest wartość wyliczonych i zsumowanych elementów obiektu, lub rodzajów robót, lub całego obiektu. Podział na elementy scalone powinien być wykonany pod kątem przyszłego fakturowania robót (np. roboty ogólnobudowlane i instalacyjne) i podziału w części biznesplanu **II.1 Wydatki związane z operacją**. Elementy scalone mogą być stanami realizacji obiektu i dostaw materiałów. Podział na elementy scalone jest podziałem umownym i do podobnej inwestycji może być zastosowany przez Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy różny podział na elementy scalone. Powinien on ułatwić

dokonanie odbioru i rozliczenia robót po ich wykonaniu. Ze względów praktycznych zalecana jest większa agregacja robót w elementy scalone, np. cały budynek.

### Co powinna zawierać ogólna charakterystyka obiektu lub robót?

Charakterystyka planowanych do wykonania robót budowlanych powinna zawierać syntetyczny opis techniczny wraz z istotnymi parametrami planowanego obiektu, które określają rodzaj, wielkość obiektu lub robót i zakładaną technologię wykonania poszczególnych robót, stosownie do zakresu operacji. Przykładowo, dane te powinny zawierać (jeżeli dotyczy):

- powierzchnie charakterystyczne (np. zabudowy, użytkową), kubaturę, ilość kondygnacji itd.,
- dane techniczno-użytkowe (np. zdolność magazynowania),
- charakterystykę warunków gruntowo-wodnych (kategoria gruntów, poziom zalegania wód gruntowych itp.),
- opis konstrukcji obiektu budowlanego oraz zastosowanych materiałów,
- charakterystykę instalacji (rodzaje instalacji, średnicę, zastosowane materiały),
- moc i charakterystykę urządzeń zaopatrzenia w energię i inne.

W kosztorysie inwestorskim załączanym do Wniosku o przyznanie pomocy nie ma wymogu stosowania systemu klasyfikacji robót budowlanych wprowadzonego przez Wspólny Słownik Zamówień (CPV).

### Co to jest wartość kosztorysowa robót budowlanych?

Wartość kosztorysowa robót, jest to wartość wynikająca z kosztorysu inwestorskiego, jako suma wartości robót budowlanych dla całej operacji (zaokrąglona do 1 zł w dół). W kosztorysie należy poprawnie określić wartość kosztorysową robót budowlanych, to znaczy kosztorys należy wykonać bez błędów rachunkowych oraz zgodnie z obowiązującymi standardami.

### Istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę

Wprowadzenie podczas realizacji operacji istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, zgodnie z ustawą Prawo budowlane<sup>3</sup>, wymaga zgłoszenia ich w organach administracji architektoniczno-budowlanej.

Konieczne jest właściwe i staranne dokumentowanie wykonawstwa robót budowlanych, tj. dokonywanie jednoznacznych zapisów w dzienniku budowy z opisem wykonywanych robót i obiektów, w tym wprowadzanych zmian. Dziennik budowy jest urzędowym dokumentem przebiegu robót i może być materiałem dowodowym.

---

<sup>3</sup> patrz art. 36a ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Za istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego, lub innych warunków pozwolenia na budowę, zgodnie z ww. ustawą, uważa się między innymi odstępstwa dotyczące:

- 1) zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości, liczby kondygnacji,
- 3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
- 4) zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz niewymagające uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.