

W sprawie możliwości wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami w sprawie możliwości wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych przedstawiam następujące stanowisko.

Przepisy *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)* wiążą zawiadomienie o zakończeniu budowy lub złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie z zakończeniem inwestycji w całości tzn. wykonaniem w całości decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której dana inwestycja była prowadzona. Należy jednakże podkreślić, że ustawodawca przewidział w *ustawie – Prawo budowlane* pewne wyjątki od powyższej zasady.

W myśl art. 55 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli przystąpienie do użytkowania ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych. Należy przy tym zaznaczyć, że ww. unormowanie dotyczy sytuacji, gdy całe zamierzenie nie jest zakończone, zaś do wykonania pozostały roboty budowlane, bez zrealizowania których całość zamierzenia nie może funkcjonować zgodnie z określonym w decyzji o pozwoleniu na budowę przeznaczeniem. Natomiast oddawana do użytkowania, na podstawie art. 59 ust. 1 w zw. z art. 55 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*, część zamierzenia powinna samodzielnie funkcjonować.

Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, że powyższy przepis może dotyczyć dwóch różnych sytuacji. Jedną z możliwości jego zastosowania zachodzi w przypadku inwestycji wieloobiektowych, kiedy inwestor zamierza oddać do użytkowania tylko niektóre z planowanych obiektów. Natomiast druga dotyczy inwestycji jednoobiektowych i umożliwia udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu, mimo że pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane lub roboty wykończeniowe.

W nawiązaniu do powyższego należy zaznaczyć, że w przypadku gdy pozwolenie na budowę obejmuje jednocześnie budowę kilku obiektów, inwestorowi nie można odmówić prawa do realizacji tylko budowy jednego obiektu. Jednakże oddawane do użytkowania zrealizowane obiekty budowlane powinny spełniać warunki określone w art. 59 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*. Dlatego też, właściwy organ przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego przeprowadza obowiązkową kontrolę, o której mowa w art. 59a ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, tylko w zakresie dotyczącym zakończonej części inwestycji. W rezultacie pozytywne wyniki takiej kontroli pozwalają na wydanie pozwolenia na użytkowanie określonej części inwestycji. Natomiast na pozostałą do wykonania część robót budowlanych, inwestor będzie zobowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonać zawiadomienia, w zależności od tego, czy zostaną spełnione przesłanki z art. 55, czy z art. 54 *ustawy – Prawo budowlane*.

Należy jednakże pamiętać, że rozpoczęcie budowy niezrealizowanych obiektów powinno nastąpić w ciągu 3 lat od ostatnio wykonanych robót budowlanych. W przeciwnym razie pozwolenie na budowę wygaśnie, a nowy obiekt będzie mógł być zrealizowany dopiero na podstawie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę. Powyższe wynika z art. 37 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, zgodnie z którym decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Jak to już zostało wyżej zasygnalizowane możliwość wcześniejszego oddawania do użytkowania obiektów budowlanych, na podstawie art. 55 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*, dotyczy również inwestycji jednoobiektowych, co umożliwia udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu, mimo, że pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane. W takiej sytuacji zastosowanie mają przepisy art. 59 ust. 3 oraz art. 59 ust. 4 *ustawy – Prawo budowlane*, które pozwalają na wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej części obiektu, która samodzielnie funkcjonuje oraz została zrealizowana w stanie umożliwiającym właściwe z niej korzystanie (np. decyzji o pozwoleniu na użytkowanie segmentu budynku mieszkalnego jednorodzinnej w zabudowie szeregowej). Należy jednak dodać, że zakres niewykonanych robót może obejmować takie roboty budowlane, objęte daną decyzją o pozwoleniu na budowę, bez zrealizowania których obiekt może funkcjonować zgodnie z określonym w tej decyzji przeznaczeniem – a co za tym idzie spełnione są przesłanki do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie.

Jednocześnie należy podkreślić, że inwestycja dla której zgodnie z prawem istnieje konieczność zawiadomienia o zakończeniu budowy, w przypadku częściowego oddawania do użytkowania w myśl art. 55 pkt 3 *ustawy - Prawo budowlane*, wymaga w pierwszej kolejności uzyskania decyzji o możliwości przystąpienia do użytkowania na zrealizowaną część inwestycji. Następnie po spełnieniu wszystkich przesłanek faktycznych i prawnych umożliwiających zakończenie budowy, inwestor składa zawiadomienie o zakończeniu budowy pozostałej części inwestycji zgodnie z art. 54 *ustawy - Prawo budowlane*.

Natomiast w sytuacji gdy mamy do czynienia z inwestycją, która zgodnie z prawem wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, inwestor w myśl art. 55 pkt 3 *ustawy - Prawo budowlane* składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie na zrealizowaną część inwestycji. Następnie po spełnieniu wszystkich przesłanek faktycznych i prawnych umożliwiających uzyskanie pozwolenia na użytkowanie na pozostałą część inwestycji, zobowiązany jest do złożenia odpowiedniego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zgodnie z art. 55 *ustawy - Prawo budowlane*.

Ponadto w powyższych przypadkach decyzja o pozwoleniu na użytkowanie również jest wydawana po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a (zob. art. 59 ust. 1 ww. ustawy). Stosownie zaś do art. 59 ust. 3 *ustawy - Prawo budowlane*, jeżeli właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w art. 59 ust. 1 ww. ustawy, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie, może określić termin wykonania tych robót. Przy tym, nie dotyczy to realizacji instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, których wykonanie jest niezbędne przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego lub wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie (art. 59 ust. 4 *ustawy - Prawo budowlane*).

Należy również podkreślić, że zgodnie z treścią art. 59 ust. 4a *ustawy - Prawo budowlane*, inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie. Tym samym w powyższym przypadku na inwestorze ciąży jedynie obowiązek zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu robót budowlanych. Natomiast zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych z art. 59 ust. 4a *ustawy - Prawo budowlane* nie należy utożsamiać z zawiadomieniem o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 ww. ustawy. Dlatego też, nie mają zastosowania do przedmiotowego zawiadomienia regulacje prawne dotyczące zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że nie można mówić o odstąpieniu od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, jeżeli zrealizowano jedynie część robót z zamierzonej inwestycji, o ile zrealizowany obiekt (część) może samodzielnie funkcjonować, a wykonane roboty budowlane są zgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym lub innymi warunkami pozwolenia na budowę.

