

W sprawie trybów postępowania dotyczących oddawania obiektów budowlanych do użytkowania uregulowanych w art. 54 i 55 ustawy - Prawo budowlane

Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) wyróżniają dwa tryby oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Inwestor może zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy na podstawie art. 54 ustawy - Prawo budowlane albo w ściśle określonych przypadkach, składa wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu na podstawie art. 55 ustawy. Informację o obowiązkach i warunkach, wynikających z art. 54 lub art. 55 ustawy – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w razie potrzeby w decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. treść art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy - Prawo budowlane nadana ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane /Nr 93, poz. 888 z późn. zm./).

Należy podkreślić, że obowiązki inwestora związane z przystąpieniem do użytkowania, należy wywodzić wprost z przepisów prawa tj. art. 54 lub art. 55 ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie ze stanem prawnym wprowadzonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane elementy decyzji o pozwoleniu na budowę odnoszące się do tych obowiązków mają jedynie charakter informacyjny i w żadnym wypadku nie mogą mieć pierwszeństwa przed ustawą.

Zatem, jeśli z przepisów prawa budowlanego wynika obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie (nawet jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się informacja o zawiadomieniu o zakończeniu budowy bądź brak jest jakiejkolwiek informacji o obowiązkach związanych z przystąpieniem do użytkowania), inwestor ma obowiązek złożyć odpowiedni wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Natomiast dokonanie w tym przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy powinno skutkować wniesieniem sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego. Jednocześnie organ powinien pouczyć inwestora o konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Również niedopuszczalne jest przystąpienie do użytkowania obiektu bez zachowania wynikającej z przepisów prawa procedury.

Ponadto należy wyjaśnić, że od 28 czerwca 2015 r. tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 443), do użytkowania wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz sieci określonych w art. 29 ust. 1 pkt 19a, wybudowanych na podstawie zgłoszenia, można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy.

Na podstawie powyższej ustawy nowelizującej Prawo budowlane skrócony został termin przystąpienia do użytkowania po zakończeniu budowy. Zgodnie ze zmianą wprowadzoną do art. 54 ustawy – Prawo budowlane, do użytkowania obiektu budowlanego wymagającego dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.

Ustawa nowelizująca wyłączyła część obiektów budowlanych z katalogu obiektów wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Powyższym wyłączeniem objęte zostały: warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe i garaże do pięciu stanowisk włącznie, obiekty magazynowe, takie jak: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynki kolejowe, takie jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru

kolejowego, place składowe, postojowe i parkingi oraz stawy rybne. Przed przystąpieniem do użytkowania ww. obiektów budowlanych wymagane jest dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy. W przypadku gdy projekt budowlany dotyczący ww. obiektów wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych, zachowany został obowiązek zajęcia stanowiska przez odpowiednie organy przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Ponadto należy wskazać, że od 28 czerwca 2015 r. tj. od dnia wejścia w życie *ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*, inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 *ustawy – Prawo budowlane*).

Na podstawie *ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz. U. poz. 2255)*, która weszła w życie 1 stycznia 2017 r., dodany został w art. 54 ust. 2. Zgodnie z powyższym przepisem, organ nadzoru budowlanego może z urzędu, przed upływem 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zakończeniu budowy, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 54 ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w art. 54 ust. 1.

Powyższe rozwiązanie umożliwi inwestorowi wcześniejsze rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego, przy formalnoprawnym zabezpieczeniu w postaci zaświadczenia organu nadzoru budowlanego.

Data zamieszczenia na stronie: 26 lipca 2017 r.