

W sprawie oddawania do użytkowania obiektów budowlanych

W związku z wątpliwościami w sprawie interpretacji przepisów *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)* dotyczących oddawania do użytkowania obiektów budowlanych, przedstawiam następujące stanowisko.

Przepisy *ustawy - Prawo budowlane* precyzyjnie określają przypadki, kiedy po zakończeniu robót budowlanych inwestor jest zobowiązany zwrócić się do organu nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie odpowiedniego postępowania administracyjnego w sprawie oddania obiektu budowlanego do użytkowania. *Ustawa - Prawo budowlane* wyróżnia 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*.

Wyżej wymienione przepisy art. 54 i 55 *ustawy - Prawo budowlane* mają zastosowanie w przypadkach, w których inwestycja realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę. Oznacza to, że inwestor realizujący budynek w uproszczonym trybie zgłoszenia w ogóle nie będzie miał obowiązku oddawania go do użytkowania na podstawie art. 54 albo art. 55 *ustawy - Prawo budowlane*. Przystąpienie do użytkowania takiego obiektu może nastąpić zaraz po zakończeniu robót budowlanych bez ingerencji organów nadzoru budowlanego.

Ponadto przepisy art. 54 i art. 55 *ustawy - Prawo budowlane* mają zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadkach, w których inwestycja dotyczy budowy, w rozumieniu art. 3 pkt 6 *ustawy - Prawo budowlane* (m. in. wykonania obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowy, rozbudowy i nadbudowy), obiektów budowlanych, w rozumieniu art. 3 pkt 1 *ustawy - Prawo budowlane*. Natomiast czym innym są roboty budowlane polegające na przebudowie obiektu budowlanego. Zgodnie z art. 3 pkt 7a *ustawy - Prawo budowlane*, przebudową jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Do przebudowy obiektu budowlanego przedmiotowe przepisy nie mają zastosowania.

W takim przypadku, właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej w decyzji o pozwoleniu na budowę w pkt 5 powinien wykreślić nałożony na inwestora obowiązek zarówno zawiadomienia właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, jak i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Jednocześnie decyzja o pozwoleniu na budowę musi być zgodna ze wzorem określonym w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 130, poz. 1127 z późn. zm.)*. Zatem organy administracji architektoniczno-budowlanej nie mogą dowolnie kształtować treści decyzji o pozwoleniu na budowę oraz odstępować od wzoru określonego w powyższym rozporządzeniu.

Dodatkowo należy wyjaśnić, że do czasu gdy decyzja o pozwoleniu na budowę pozostaje w obiegu prawnym, jej postanowienia są wiążące dla stron oraz organów administracji publicznej. Zatem, jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę, w jej pkt 5, został wykreślony obowiązek zarówno zawiadomienia właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy jak i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, inwestor nie ma w ogóle obowiązku oddawania budowy do użytkowania. Jeżeli w takim przypadku, inwestor złoży wniosek o pozwolenie na użytkowanie obiektu bądź zawiadomi o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego powinien umorzyć postępowanie na podstawie art. 105 § 1 Kpa. W myśl tego przepisu, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. Zgodnie z powyższym, gdy z postanowień decyzji o pozwoleniu na budowę wynika obowiązek zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy albo uzyskania pozwolenia na użytkowanie, organ nadzoru budowlanego przeprowadza procedurę związaną z oddaniem obiektu budowlanego do użytkowania, nawet jeśli taki obowiązek nie jest wymagany na podstawie art. 54-55 ustawy – *Prawo budowlane*.

Natomiast, jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę (np. przebudowę) właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej, w pkt 5, nie wykreślił nałożonego na inwestora obowiązku zarówno zawiadomienia właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jak i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, obowiązek ciążyący na inwestorze należy wywieść wprost z przepisów prawa. Zatem, jeżeli w takiej sytuacji inwestor złoży wniosek o pozwolenie na użytkowanie obiektu, który w istocie wymaga jedynie dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy, organ nadzoru budowlanego powinien umorzyć postępowanie na podstawie art. 105 § 1 Kpa.

Ponadto prawidłowość ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę może być weryfikowana w drodze postępowań nadzwyczajnych (art. 145 i nast. Kpa). W przypadku ustalenia przez organy nadzoru budowlanego, że zachodzą okoliczności uzasadniające wznowienie postępowania albo stwierdzenie nieważności decyzji wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej wznawia lub wszczyna z urzędu postępowanie (zob. art. 84b ust. 3 ustawy – *Prawo budowlane*). Prowadzenie postępowania nadzwyczajnego w stosunku do decyzji o pozwoleniu na budowę powoduje, że organ nadzoru budowlanego powinien rozważyć możliwość zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 Kpa.