

ZAKOŃCZENIE BUDOWY I PRZEKAZANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO DO UŻYTKOWANIA



Mgr inż. Jan Spychała

Biuro Inżynierskie JS Construct

„ Postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest końcowym etapem procesu inwestycyjnego, w którym organ (*nadzoru budowlanego*) dokonuje sprawdzeń, czy wybudowany obiekt może być użytkowany w sposób określony w wydanych na etapie wstępnym decyzji w przedmiocie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę”
—

teza wyroku WSA w Warszawie z dnia 13.10.2005 r. sygnatura VII SA/Wa 225/05



PODSTAWOWE AKTY PRAWNE (1)

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane** (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 z późniejszymi zmianami).



Postępowanie w sprawie pozwolenia na
użytkowanie (przed przystąpieniem do
użytkowania obiektu budowlanego!)



Skuteczne
zawiadomienie organu
nadzoru budowlanego
o zakończeniu budowy
(art. 54 Pb)



Uzyskanie decyzji o
pozwoleniu na
użytkowanie
(art. 55 Pb)

Kara z tytułu nielegalnego użytkowania
(art. 57 ust. 7 Pb)



PODSTAWOWE ZASADY

Art. 54.

1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, 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. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.
2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

Art. 29 ust. 1 Pb

- 1a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 19a) sieci:
 - a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,
 - b) wodociągowych,
 - c) kanalizacyjnych,
 - d) ciepłych,
 - e) telekomunikacyjnych;

Art. 30.

- 6a. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.



PODSTAWOWE ZASADY

Art. 55.

1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:

a) V, IX-XVI,

b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie,

c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,

d) XX,

e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,

f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,

g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,

h) XXVIII-XXX

- o których mowa w załączniku do ustawy;



Art. 55. (ciąg dalszy)

1.

(...)

2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić

przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

2. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.



2. STRONY POSTĘPOWANIA W SPRAWIE ZAKOŃCZENIA BUDOWY.

Art. 28. KPA

Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Art. 59 ust. 7 PB

Stroną w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.



wyrok NSA W-wa 2009.11.04 LEX nr 566004

„Przepis art. 59 ust. 7 p.b. jest lex specialis wobec przepisu art. 28 k.p.a. Przepis art. 59 ust. 7 p.b. wprowadził ograniczenie postanowień art. 28 k.p.a., tj. zawęził krąg stron postępowania, tak w sprawie o wydanie pozwolenie na użytkowanie jak i postępowania w sprawie wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego, wyłącznie do inwestora”.



wyrok wsa 2009.05.27 w Warszawie LEX nr 569203

„Przepis art. 59 ust. 7 p.b. ma zastosowanie tylko w takim stanie prawnym i faktycznym, w którym inwestor uprzednio uzyskał pozwolenie na budowę, a następnie realizuje proces budowlany zgodnie z pozwoleniem”.



VII SA/Wa 394/09

wyrok wsa 2009.05.26 w Warszawie LEX nr 569081

„1. Przepis art. 28 ust. 2 p.b. jest bardziej restrykcyjny niż przepis art. 28 k.p.a. i w związku z tym jego stosowanie nie może być interpretowane rozszerzająco w innych poza pozwoleniem na budowę postępowaniach.

2. Do ustalenia statusu strony w postępowaniu w sprawie nielegalnego użytkowania obiektu i w sprawie o stwierdzenie nieważności decyzji umarzającej postępowanie dotyczące nielegalnego użytkowania obiektu należy stosować zasady wyrażone w art. 28 k.p.a.”



II SA/Bd 856/08

wyrok wsa 2009.01.14 w Bydgoszczy LEX nr 558449

„ Zawężenie kręgu stron do inwestora należy łączyć jedynie z sytuacją, w której decyzja o pozwoleniu na użytkowanie jest wydawana po zakończeniu budowy zrealizowanej na podstawie i zgodnie z funkcjonującym w obrocie prawnym pozwoleniem na budowę. Nie może ono dotyczyć sytuacji, gdy pozwolenie na użytkowanie jest następstwem legalizacji samowoli lub odstępstw od warunków pozwolenia i będącego ich konsekwencją postępowania legalizacyjnego”.



II SA/Kr 220/08

wyrok wsa 2008.06.24 w Krakowie LEX nr 509859

„Inwestorem jest podmiot, bez którego woli nie może funkcjonować ani budowa w sensie faktycznym, ani nie może toczyć się postępowanie administracyjne zmierzające do wydania określonej decyzji administracyjnej. W związku z tym należy przyjąć, że inwestorem może być osoba fizyczna lub prawna bądź też inna jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej. Na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestorem będzie podmiot zamierzający realizować daną inwestycję. Natomiast na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie zrealizowanego już obiektu inwestorem będzie podmiot mający interes prawny w doprowadzeniu do możliwości użytkowania budynku”.



ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY

Art. 54.

Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i ~~57~~ art. 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie ~~21~~ 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

Art. 29 ust. 1 Pb

1a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

19a) sieci:

- a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,
- b) wodociągowych,
- c) kanalizacyjnych,
- d) ciepłych,
- e) telekomunikacyjnych;

Art. 30.

6a. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.



Art. 3 pkt 6 PB

„budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”.

Art. 3 pkt 7 PB

„robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego”.



Art. 3 pkt 7a PB

„przebudowie – należy przez to rozumieć 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”.



Art. 3 pkt 8 PB

„remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”.



Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

~~1) — obiekcie budowlanym — należy przez to rozumieć:~~

~~a) — budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,~~

~~b) — budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,~~

~~c) — obiekt małej architektury;~~

1) — obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;



Art. 57.

1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym **lub** warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- 4) protokoły badań i sprawdzeń;
- ~~5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;~~
- 5) dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informacje o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;**
- 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
- 7) (uchylony);
- 8) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 241 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.



Art. 57.

- 1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
2. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.
3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, albo do zawiadomienia w przypadku, o którym mowa w art. 56 ust. 1a, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.

(...)

Art. 56.

- 1a. Przepisy ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych.



Art. 57 ust. 4.

Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1–3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.

Art. 57 ust. 8 PB

Po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, właściwy organ zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5.



Wyrok II SA/Lu 439/09 z 2009.10.13, LEX nr 573789

„Przyjęcie bez sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy w trybie art. 54 PB nie legalizuje dokonanych istotnych odstępstw od projektu budowlanego. Prawnie skuteczne jest zawiadomienie o zakończeniu budowy tylko w odniesieniu do obiektów wybudowanych zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę lub ze zmianami nieodstępującymi w sposób istotny od tych warunków”



**Wyrok WSA w Lublinie II SA/Lu 259/09 z 2009.06.30 ,
LEX nr 563748**

„Art. 54 PB nie odnosi się do przypadków samowolnej budowy, inwestor nie może bowiem skutecznie zawiadomić o zakończeniu budowy, która nie została legalnie rozpoczęta”.



Wyrok NSA w Warszawie II OSK 1588/07 z 2008.12.12

„21-dniowy (**teraz 14 dniowy**) termin wskazany w przepisie art. 54 PB, określający dopuszczalność zgłoszenia sprzeciwu decyzją, ma charakter materialnoprawny. Jego bieg rozpoczyna się od daty doręczenia organowi zawiadomienia inwestorów o zakończeniu budowy. Upływ tego terminu powoduje wygaśnięcie prawa organu do zgłoszenia sprzeciwu, jest to bowiem termin prawa materialnego, który nie podlega przywróceniu, zawieszeniu lub przerwaniu”.



Wyrok WSA w Poznaniu II SA/Po 181/08 z 2008.11.04

„Nadanie odpisu decyzji o sprzeciwie w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego przed upływem terminu powoduje, że termin dokonania czynności procesowej jest zachowany, niezależnie od faktycznej daty doręczenia sprzeciwu skarżącemu” –
aktualnie art. 30 ust. 6a



Wyrok WSA w Gdańsku II SA/Gd 761/07 z 2008.03.12

„21-dniowy (**aktualnie po zmianie 28 czerwca 2015 r. - 14 dniowy**) termin do zgłoszenia sprzeciwu może rozpocząć swój bieg dopiero wówczas, gdy skarżący złożą wszystkie kompletne dokumenty niezbędne do oceny czy budowa została zrealizowana zgodnie z pozwoleniem na budowę i innymi przepisami”.



Wyrok WSA w Łodzi II SA/Łd 937/07 z 2007.12.13

„Nie ma jak się wydaje, przeszkód formalnych, aby organ wyraził swoje stanowisko przed upływem terminu wskazanego w art. 54 PB, z tym jednak zastrzeżeniem, że winien to uczynić pisemnie. Wyrażone w ten sposób stanowisko organu w sprawie jest wiążące i nie może być zmienione.”



Wyrok NSA w Warszawie II OSK 1535/06 z 2007.11.21

„Zakończenie postępowania zainicjowanego
zawiadomieniem na podstawie art. 54 PB, jeśli nie
został wniesiony sprzeciw, prowadzi do
powiadomienia inwestora o prawidłowości
zawiadomienia przez zwrot dokumentacji”



OBOWIĄZEK UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE

Art. 55.

1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ~~ostatęczną~~ decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

- 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii
 - a) V, IX-XVI,
 - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
 - c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,
 - d) XX,
 - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
 - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
 - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
 - h) XXVIII-XXX
- o których mowa w załączniku do ustawy;

(...)



Art. 55. (ciąg dalszy)

1.

(...)

2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

2. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.



Art. 56.

1. Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy:
 - 1) (uchylony),
 - 2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
 - 3) (uchylony),
 - 4) Państwowej Straży Pożarnej
- o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

1a. Przepisy ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych.

2. Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.



Art. 59c.

1. Właściwy organ przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania.
O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania.
2. Inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie.



Art. 59 ust. 2 PB

Właściwy organ może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania tego obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych.

Ust.3. Jeżeli właściwy organ stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w ust. 1, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót.

Ust.4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.



Art. 59 ust. 4a.

Inwestor jest obowiązany zawiadomić właściwy organ o zakończeniu robót budowlanych prowadzonych, po przystąpieniu do użytkowania obiektu budowlanego, na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

Ust.5. Właściwy organ, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego w przypadku niespełnienia wymagań określonych w ust. 1 i w art. 57 ust. 1–4. Przepisy art. 51 stosuje się odpowiednio.



**Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 1294/07 z
2007.11/07**

„Przyjęcie zawiadomienia o zakończeniu budowy
nie jest tożsame z uzyskaniem pozwolenia na
użytkowanie obiektu budowlanego”.



**Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 1498/06 z
2007.11.06**

„Wydanie decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie obiektu, który wybudowany został ze znacznymi (istotnymi) odstępstwami od decyzji o pozwoleniu na budowę, rażąco narusza prawo”.



Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 837/06 z 2006.07.20

„Nie może być podstawą zgłoszenia sprzeciwu przez WIS okoliczność, iż inwestycja nie została zrealizowana w całości. Jeśli zrealizowane obiekty mogą samodzielnie i bezpiecznie funkcjonować to nie ma przeszkód by inwestor uzyskał pozwolenia na ich użytkowanie”.



Wyrok NSA w Warszawie IV SA 90/97 z 1999.01.20

„Kwestia własności nieruchomości ma istotne znaczenie przy decyzji o pozwoleniu na budowę, nie ma natomiast prawnego znaczenia przy dopuszczeniu obiektu do użytkowania, a więc wtedy, gdy obiekt już jest wzniesiony i do rozstrzygnięcia pozostaje jedynie kwestia możliwości jego użytkowania. Wykorzystania dla celów budowy cudzej nieruchomości może rodzić tylko roszczenia właściciela do inwestora o charakterze cywilnoprawnym, które mogą być dochodzone w postępowaniu przed sadami powszechnymi, nie może natomiast negatywnie przesądzać o dopuszczeniu budynku do użytkowania”.



WYMAGANE DOKUMENTY DO ZAKOŃCZENIA BUDOWY

Art. 57.

1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- 4) protokoły badań i sprawdzeń;
- ~~5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;~~
- 5) dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informacje o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;
- 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
- 7) (uchylony);
- 8) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 241 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 241 ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.



Art. 57.

- 1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.
2. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.
3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, albo do zawiadomienia w przypadku, o którym mowa w art. 56 ust. 1a, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.

(...)

Art. 56.

- 1a. Przepisy ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych.



Art. 57 ust. 2.

W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony



Art. 57 ust. 4.

Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1–3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.

Art. 57 ust. 8 PB

Po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, właściwy organ zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5.



OBOWIĄZKOWA KONTROLA PRZED WYDANIEM POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE

Art. 59c.

1. Właściwy organ przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania.
O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania.
2. Inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie.



Art. 59a PB .

1. Właściwy organ przeprowadza, na wezwanie inwestora, obowiązkową kontrolę budowy w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

2. Kontrola, o której mowa w ust. 1, obejmuje sprawdzenie:

1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;

2) zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie:

a) charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,

b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,

c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych),

d) wykonania urządzeń budowlanych,

e) zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,

f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich – w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego



Cd art. 59a PB

- 3) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego;
- 4) w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych – wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu;
- 5) uporządkowania terenu budowy.



NIESPEŁNIANIE OBOWIĄZKÓW OKREŚLONYCH W PRAWIE BUDOWLANYM

Art. 93. pkt 1a.

Kto przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, naruszając przepis art. 10, podlega karze grzywny.

Art. 10.

Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie podstawowych wymagań, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku wyrobów budowlanych - również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem.



Art. 59d ust.1 PB

Właściwy organ, po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, sporządza protokół w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi bezzwłocznie po przeprowadzeniu kontroli, drugi egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia, a trzeci pozostaje we właściwym organie.

(Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 29 lipca 2003 r. w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli – Dz. U. z 2003 r. nr 132 poz. 1231)

Art. 59e PB

Obowiązkową kontrolę budowy lub obiektu budowlanego może przeprowadzać, z upoważnienia właściwego organu nadzoru budowlanego, wyłącznie osoba zatrudniona w tym organie i posiadająca uprawnienia budowlane.



zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym, w zakresie:

Obowiązkowa kontrola budowy obejmuje sprawdzenie: (art. 59a ust. 2 Pb)	Istotne odstępnie stanowi odstępnie w zakresie: (art. 36a ust. 5 Pb)
zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu	projektu zagospodarowania działki lub terenu
charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji	charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 5a
wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego	
geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych),	
wykonania urządzeń budowlanych	
zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem	
zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego	zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne
wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego	zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części
w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych - wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu	ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
uporządkowania terenu budowy	wymagającym uzyskania lub zmiany opinii, uzgodnień i pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub do dokonania zgłoszenia: a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.



ISTOTNE ODSTĄPIENIE

Art. 36a.

5. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępnie w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 5a;
- 3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany opinii, uzgodnień i pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub
 - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.

5a. Nie jest istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstępnie łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) nie przekracza 2% wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego określonych w projekcie budowlanym;
- 2) nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu;
- 3) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3-6, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- 4) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych.



Warszawa, dnia 7 sierpnia 2018 r.

Poz. 1496

Od 22.08.2018 r.

USTAWA

z dnia 5 lipca 2018 r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹⁾

w art. 36a w ust. 5:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;”,

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;”,

c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia:

a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub

b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.”;



Art. 59f PB.

1. W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, wymierza się karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w).

2. Stawka opłaty (s) wynosi 500 zł.

3. Kategorie obiektów, współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu określa załącznik do ustawy.

4. W przypadku gdy w skład obiektu budowlanego, z wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wchodzi części odpowiadające różnym kategoriom, karę stanowi suma kar obliczonych dla różnych kategorii.

5. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie, o którym mowa w art. 59a ust. 2, karę oblicza się odrębnie za każdą stwierdzoną nieprawidłowość. Karę stanowi suma tak obliczonych kar.

6. W przypadku wymierzenia kary właściwy organ, w drodze decyzji, odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie i przeprowadza, w odpowiednim zakresie, postępowanie, o którym mowa w art. 51.



**Wyrok NSA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2014 r.,
II OSK 2027/12, LEX nr 1450850**

„Właściwy organ może wymierzyć karę pieniężną na podstawie art. 59f ust. 1 Prawa budowlanego, jeżeli w trakcie obowiązkowej kontroli stwierdzi, że inwestor odstąpił od zatwierdzonego projektu budowlanego w sposób istotny bez uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę lub w sposób nieistotny ale zmiana ta nie została zaznaczona w projekcie przez projektanta w sposób uregulowany w art. 36a ust. 6 Prawa budowlanego.”



**Wyrok WSA w Lublinie z dnia 4 lutego 2014 r., II SA/Lu
563/13, LEX nr 1507800 [teza]**

*„Wymierzenie kary, o jakiej mowa w art. 59f ust. 1 p.b.,
następuje nie tylko w razie "istotnych" odstępstw od
projektu budowlanego (wymienionych w art. 36a ust. 5
ustawy), ale również w przypadku odstępstw nie mających
takiego charakteru.”*



Art. 59g.

1. Karę, o której mowa w art. 59f ust. 1, właściwy organ wymierza w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.
2. Wymierzoną karę wnosi się w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 1, w kasie właściwego urzędu wojewódzkiego lub na rachunek bankowy tego urzędu.
3. W przypadku nieuiszczenia kary w terminie podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
4. Uprawnionym do żądania wykonania w drodze egzekucji administracyjnej obowiązków, o których mowa w ust. 3, jest wojewoda.
5. Do kar, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, z tym że uprawnienia organu podatkowego, z wyjątkiem określonego w ust. 1, przysługują wojewodzie.
6. Organ właściwy do wydania, zmiany, uchylenia lub stwierdzenia nieważności postanowienia niezwłocznie przesyła kopię wydanego postanowienia właściwemu wojewodzie.



Art. 60 PB

Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.



**Wyrok NSA w Warszawie II OSK 712/08 z
2009.05.07, LEX nr 574437**

„Nie ma podstaw do przyjęcia, iż jedynie nieprawidłowości mające charakter „istotnych” odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę pozwalają na wymierzenie kary w trybie art. 59f ust. 1 PB”.



7. KONSEKWENCJE UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BEZ ZAWIADOMIENIA O ZAKOŃCZENIU BUDOWY LUB WYMAGANEJ DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE

Art. 57 ust.7 PB

W przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, właściwy organ wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.



Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2007.01.15 OTK-A 2007/1/2

„Art. 57 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. w zakresie, w jakim stanowi podstawę nałożenia przez organ nadzoru budowlanego na inwestorów kary pieniężnej z tytułu nielegalnego przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jest zgodny z art. 10 w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej:.



Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 2191/07 z 2008.03.13

„1. Postępowanie w przedmiocie nałożenia kary za przystąpienie do użytkowania obiektu bez wymaganego prawem pozwolenia przewidzianego w art. 57 ust. 7 PB stanowi odrębne postępowanie administracyjne.

2. Dopiero wszczęcie postępowania umożliwia przeprowadzenie i zbieranie dowodów. Nie jest zatem dopuszczalne prowadzenie postępowania dowodowego przed wszczęciem postępowania z urzędu;”



Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 1209/07 z dnia 2007.10.09

„Przy wymierzaniu kary z tytułu nielegalnego użytkowania, o której mowa w art. 57 ust. 7 PB – art. 59f stosuje się odpowiednio. Przy czym nie ma znaczenia, czy ustalenie co do nielegalnego użytkowania nastąpiło w wyniku obowiązkowej kontroli, czy też w wyniku innej kontroli.”



**Wyrok WSA w Gliwicach II SA/G1 291/08 z
2008.08.20,
lex 518456**

„Przepis art. 57 ust. 7 PB nie wskazuje wprost podmiotu, na który winna zostać nałożona kara pieniężna w razie zaistniałych w nim przesłanek. Nie może jednak ulegać wątpliwości, że hipoteza tego przepisu odnosi się do inwestora, bowiem to na niego ustawodawca nałożył obowiązek zawiadomienie właściwego organu o zakończeniu budowy lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.”



**Wyrok WSA w Lublinie z dnia 26 kwietnia 2012 r.,
II SA/Lu 163/12, LEX nr 1296185 [teza]**

„Jeżeli uzasadnione jest wymierzenie inwestorowi postanowieniem kary zgodnie z art. 59f ust. 1 p.b., to w konsekwencji zasadna jest także decyzja wydana na podstawie art. 59f ust. 6 tej ustawy, odmawiająca inwestorowi wydania pozwolenia na użytkowanie, co wynika z kategorycznego brzmienia tego przepisu.”



NIESPEŁNIANIE OBOWIĄZKÓW OKREŚLONYCH W PRAWIE BUDOWLANYM

Art. 93. pkt 6.

Kto wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę bądź w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu, podlega karze grzywny.



Dziękuję za uwagę

JSconstruct
BIURO INŻYNIERSKIE - MGR INŻ. JAN SPYCHAŁA

PROJEKTOWANIE
NADZÓR
EKSPERTYZY
SZKOLENIA

www: jsconstruct.pl

e-mail: jsconstruct@wp.pl

tel: (+48) 507169355

