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 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) wiążą wystąpienie przez inwestora z zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub z wnioskiem 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. Jednakże ustawodawca przewidział w ustawie - Prawo budowlane pewne wyjątki od powyższej zasady. Możliwość przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych wynika z art. 55 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Należy zauważyć, że przepis ten może dotyczyć dwóch różnych sytuacji. Jedna 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 iż pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane lub roboty wykończeniowe.

Jeśli pozwolenie na budowę obejmuje jednocześnie budowę kilku obiektów, inwestorowi nie można odmówić prawa do realizacji tylko budowy jednego obiektu. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy - Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę ma charakter uprawniający. Należy jednak pamiętać, że rozpoczęcie budowy niezrealizowanych obiektów powinno nastąpić w ciągu 2 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. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 2 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 2 lata.

Powyższe dotyczy również sytuacji, gdy pozwolenie na budowę obejmuje jednocześnie przebudowę istniejącego obiektu wraz z budową nowych obiektów. Wówczas inwestor zamierzający zrealizować wcześniej, czy jedynie część robót np. budowę bądź przebudowę jednego obiektu, zobowiązany będzie do wystąpienia z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na jego użytkowanie, na podstawie art. 55 pkt 3 ustawy - Prawo budowlane. **W takiej sytuacji pozwolenie na budowę zachowuje moc w części dotyczącej niezrealizowanych obiektów.** Natomiast oddawane do użytkowania zrealizowane obiekty budowlane powinny spełniać warunki określone w art. 59 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane. Przepis art. 59 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane stanowi, że jeżeli właściwy organ stwierdzi, że obiekt budowlany spełnia warunki, określone w art. 59 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. Przy czym, nie dotyczy to realizacji instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, których wykonanie jest niezbędne przed zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie (art. 59 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane).

Zatem przepisy te pozwalają na wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tej części budowy, która spełnia warunki, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy - Prawo

budowlane. W decyzji organ może określić termin wykonania pozostałych robót budowlanych (dokończenia budowy objętej danym pozwoleniem na budowę).

W powyższym przypadku **właściwy organ nadzoru budowlanego będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, tylko w zakresie dotyczącym zakończonej części inwestycji**. Pozytywne wyniki takiej kontroli pozwalają na wydanie pozwolenia na użytkowanie określonej części inwestycji.

Kontynuując inwestycję**,** inwestor będzie mógł realizować kolejne obiekty, albowiem dopuszczalne jest – na wniosek inwestora – wydawanie w sprawie kolejnych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie poszczególnych obiektów**. Natomiast, formalne zakończenie całości inwestycji zawiadomieniem lub decyzją (po zakończeniu ostatniego etapu) zależy od tego, czy dana inwestycja wymaga, zgodnie z art. 55 ustawy – Prawo budowlane, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie czy, zgodnie z art. 54 przedmiotowej ustawy, zawiadomienia o zakończeniu budowy.**

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, iż pozostały do wykonania jeszcze pewne roboty budowlane. W takiej sytuacji zastosowanie mają również 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, której budowa została zakończona. 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.

W powyższych przypadku właściwy organ nadzoru budowlanego będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, tylko w zakresie dotyczącym zakończonej części inwestycji. Pozytywne wyniki takiej kontroli pozwalają na wydanie pozwolenia na użytkowanie określonej części inwestycji.

Dodatkowo pragnę podkreślić, 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. Tym bardziej w takich sytuacjach nie można na inwestora nakładać kar za niezrealizowanie reszty inwestycji. Istotą każdego odstępstwa jest bowiem niezgodność robót budowlanych z zatwierdzonym projektem budowlanym lub innymi warunkami pozwolenia na budowę. W przypadku zrealizowania części inwestycji zgodnie z projektem taka niezgodność nie występuje. Natomiast pojęcie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zostało precyzyjnie określone w art. 36a ust. 5 ustawy - Prawo budowlane.