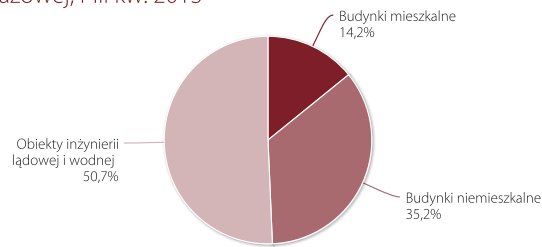


regionach z wyjątkiem województwa kujawsko-pomorskiego. Najbardziej dotkliwe niżki zanotowano w przypadku województw mazowieckiego (-28,4%), świętokrzyskiego (-24,3%), zachodniopomorskiego (-23,9%) oraz podlaskiego (-23,5%).

W budownictwie mieszkaniowym spadek produkcji budowlano-montażowej odnotowano w 13 województwach, z czego zdecydowanie największy był on w podlaskim (-45,3%) oraz łódzkim (-44,1%) i lubuskim (-41,8%). Spośród trzech województw, w których odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w stosunku do tego samego okresu 2012 r., największy wystąpił w województwie świętokrzyskim (12,4%). Dwa kolejne województwa, opolskie i małopolskie, zanotowały mniejsze wzrosty o odpowiednio 7,1 i 7,0%.

W kategorii budownictwa niemieszkanowego wzrosty wystąpiły w przypadku czterech województw, z czego najwyższe w wysokości 18,5% w województwie lubelskim, a dalej także w województwach opolskim, śląskim i małopolskim. Zdecydowanie największy spadek miał natomiast miejsce w wojewód-

Procentowy udział poszczególnych kategorii w wartości produkcji budowlano-montażowej, I-III kw. 2013



Źródło: PMR na podstawie danych GUS, 2013



twie dolnośląskim – wynik produkcji budowlano-montażowej po pierwszych trzech kwartałach 2013 r. był tam aż o 18,5% gorszy w porównaniu z rezultatem sprzed roku.

W przypadku obiektów inżynierii lądowej i wodnej spadek produkcji budowlano-montażowej dotyczył 15 regionów. Najbardziej dotkliwe niżki odnotowano w województwach mazowieckim (-40,2%) i świętokrzyskim (-35,1%). Pozytywne zmiany produkcji

budowlano-montażowej wystąpiły jedynie w województwie kujawsko-pomorskim, gdzie po trzech kwartałach produkcja wzrosła o aż o 26,5% rok do roku.

Paulina Walewska

Starszy redaktor ekonomiczny, PMR

paulina.walewska@pmrpublications.com

Realizacja inwestycji na podstawie etapowego pozwolenia na budowę

Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane wyrażają zasadę, zgodnie z którą pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W konsekwencji powyższego wszystkie roboty budowlane związane z realizacją inwestycji powinny zostać, co do zasady, objęte pozwoleniem na budowę. W określonych przypadkach istnieje jednak możliwość podzielenia planowanego zamierzenia budowlanego na etapy i uzyskania pozwolenia na budowę umożliwiającego realizację jednego z nich.

Zgodnie z dyspozycją art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, możliwość podzielenia inwestycji na etapy oraz wystąpienia o wydanie pozwolenia na budowę wyłącznie na realizację jednego z nich jest dopuszczalna w przypadku zamierzeń budowlanych składających się z więcej niż jednego obiektu budowlanego. Z omawianej możliwości nie mogą więc skorzystać inwestorzy, których inwestycja ogranicza się tylko do realizacji jednego obiektu budowlanego. Co istotne, należy pa-

miętać, że w przypadku realizacji budynków przez obiekt budowlany należy rozumieć nie tylko sam budynek, ale również instalacje i urządzenia techniczne służące do jego obsługi. W konsekwencji powyższego na podstawie etapowego pozwolenia na budowę nie można uzyskać zgody na realizację budynku z wyłączeniem towarzyszącej mu infrastruktury technicznej.

Ponadto należy zauważyć, że obiekt budowlany lub zespoły obiektów budowlanych

wskazane we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę umożliwiającego realizacji części planowanego zamierzenia budowlanego muszą mieć możliwość funkcjonowania samodzielnie zgodnie z przeznaczeniem. W przypadku, gdy możliwość prawidłowej eksploatacji danego obiektu budowlanego jest uzależniona od realizacji robót budowlanych planowanych w ramach kolejnego etapu całego zamierzenia budowlanego, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może wydać pozwolenia na budowę danego etapu inwestycji. W przypadku realizacji robót budowlanych polegających na rozbudowie istniejącego obiektu budowlanego należy uznać, że wymóg zapewnienia możliwości samodzielnego funkcjonowania obiektu odnosi się do całego obiektu będącego przedmiotem planowanych robót budowlanych po wykonaniu przedmiotowych robót.

Trzeba również zaznaczyć, że zgodnie z dyspozycją art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego wydanie pozwolenia na budowę w omawianym trybie może nastąpić wyłącznie na wniosek inwestora. Powyższe oznacza, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może z własnej inicjatywy

ograniczyć wniosku inwestora o wydanie pozwolenia na budowę dotyczącego całego zamierzenia budowlanego. Co więcej, w przypadku uzyskiwania pozwolenia na budowę części zamierzenia budowlanego, inwestor jest zobowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu dla całego zamierzenia budowlanego, tj. przedstawiającego również obiekty budowlane, które nie są objęte wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Zgodnie z poglądem przedstawionym w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, organ administracji architektoniczno- budowlanej nie może wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do poszczególnych obiektów budowlanych składających się na realizowane zamierzenie inwestycyjne, jeśli nie zostanie przedłożony projekt zagospodarowania działki lub terenu dla całego zamierzenia budowlanego, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, infrastrukturą oraz zewnętrznym układem komunikacyjnym. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji kolejnych etapów inwestycji, inwestor powinien złożyć odrębne wnioski o wydanie pozwolenia na budowę umożliwiającego realizację dalszej części inwestycji.

Możliwość podzielenia planowanego zamierzenia budowlanego i wystąpienia z wnioskiem

o wydanie pozwolenia na budowę umożliwiającego realizację wyłącznie wskazanego etapu inwestycji jest wartościowym instrumentem przysługującym inwestorowi realizującemu zamierzenie składające się z więcej niż jednego obiektu budowlanego. Korzyści wynikające z zastosowania omawianego rozwiązania są szczególnie widoczne w czasach spowolnienia gospodarczego. Należy bowiem zauważyć, że w przypadku realizacji inwestycji podzielonej na odrębne etapy, inwestor może zdecydować się na przesunięcie w czasie lub rezygnację z realizacji kolejnego etapu inwestycji bez szkody dla już wykonanych robót, które mogą zostać dokończone i oddane do użytkowania. Tymczasem w przypadku inwestycji wieloobektowej realizowanej na podstawie jednego pozwolenia przerwanie robót budowlanych na czas dłuższy niż trzy lata będzie skutkowało wygaśnięciem pozwolenia na budowę.

Istotną zaletą omawianego rozwiązania jest również możliwość oddania do użytkowania realizowanego etapu inwestycji przed ukończeniem jej pozostałej części. Co prawda oddanie do użytkowania poszczególnego obiektu lub zespołu obiektów realizowanych w ramach inwestycji wieloobektowej realizowanej na podstawie jednego pozwolenia

na budowę przed oddaniem do użytkownika pozostałej części inwestycji pod pewnymi warunkami również jest możliwe, ale w takim przypadku obligatoryjnie wymagane jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie takich obiektów, co nie zawsze będzie wymagane w przypadku oddawania do użytkowania robót budowlanych realizowanych na podstawie etapowego pozwolenia na budowę.

Podział realizowanego zamierzenia budowlanego na etapy może być również rozważany w przypadku, gdy istnieje możliwość uzyskania decyzji zezwalającej na realizację danego etapu robót budowlanych, a nie są zgromadzone jeszcze wszystkie wymagane dokumenty konieczne do wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę umożliwiające realizację planowanego zamierzenia budowlanego w pełnym zakresie.

*Krzysztof Kallaur
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy sp. k.
kallaur@pl.millercanfield.com*

R E K L A M A

Execution of project authorised by phased building permit

The provisions of the Act of 7 July 1994 – Building Law stipulate that a building permit is issued for a complete building project. Consequently, all construction works related to the construction of the project should be, as a rule, authorised by the building permit. However, it is possible, in specific cases, to divide the planned construction project into phases and obtain a permit authorising the construction of one of the envisaged segments.

In accordance with the provisions of Art. 33.1 of the Building Law, it is possible to divide a project into segments and apply for a building permit to carry out only one of them if the project consists of more than one building structure. Accordingly, investors whose project consists of a single building structure are not allowed to use this instrument. Importantly, it should be noted that, in case of the construction of buildings, a building structure is to be understood not only as the building on its own as the notion also includes technical systems and equipment used for the maintenance thereof. Therefore, it follows that based on a phased building permit, an investor will not be given a permit to construct a building without the accompanying technical infrastructure.

Furthermore, it should be noted that a building structure or groups of building structures specified in the application for a permit to build a part of the planned construction project must be able to operate on their own in accordance with their intended purpose. If the proper use of a given building structure is conditional on the completion of construction works planned as part of a subsequent phase of the planned building project considered as a whole, the competent architecture and construction administration body may not issue a permit allowing the construction of the given phase of the project. In the case of construction works involving extension of an existing building structure, it should be considered that the requirement to ensure independent functioning of the struc-

ture refers to the entire structure being the subject of the planned construction works after the completion of the said works.

It should be also noted that in accordance with the provisions of Art 33.1 of the Building Law, a phased building permit may be issued only upon the investor's request. Therefore, the competent architecture and construction administration body may not reduce the scope of the investor's application for a building permit to carry out the entire construction project on its own initiative. Moreover, regarding building permits applied for to complete a part of the building project, the investor is required to present a development plan of the plot of land or site of the whole building project, including also building structures not specified in the application for a building permit. In accordance with the view expressed in decisions rendered by the Supreme Administrative Court, the architecture and construction administration body may not issue a building permit for individual building structures making up the construction project if the investor does not submit a site or plot development plan for the whole project in relation to neighbouring sites, infrastructure and the external communication system. If the investor decides to build subsequent phases of the project, separate applications for building permits for the continuation of the project should be submitted.

The possibility of phasing the planned construction project and applying for a building permit to construct only a specific stage of

the project is a valuable instrument available to investors engaged in projects consisting of more than one building structure. Benefits arising from the application of phased building permits are particularly apparent during the times of economic slowdown. It is to be borne in mind that in the case of phased projects, an investor may decide to postpone or abandon a subsequent phase without detriment to the completed portion of the works, which can be finished and commissioned. In case of a multi-structure project authorised by a single building permit, a break in construction works exceeding three years results in the expiry of the building permit.

A major advantage of the discussed instrument is also the possibility for commissioning the completed phase of the project before completion of its remaining segments. Admittedly, the fact is that it is possible to commission a specific structure or a group of structures constructed as part of a multi-structure project performed based on a single building permit prior to the commissioning of the rest of the project subject to the satisfaction of a number of conditions – though the investor will then be required to obtain occupancy permits for such structures – it should be noted that occupancy permits will not always be needed for the commissioning of construction work performed based on a phased building permit.

The phasing of a construction project can also be an option to be considered if the investor is in a position to obtain a decision permitting the completion of a given phase of construction work but has not yet collected all the documents required to apply for a building permit to carry out the planned construction project to the full extent.

Krzysztof Kałaur
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy sp. k.
kallaur@pl.millercanfield.com