

# Zmiana sposobu użytkowania budynku

W praktyce często się zdarza, że właściciel budynku lub lokalu zamierza zmienić jego przeznaczenie. Zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010, Nr 243, poz. 1623; dalej Prawo budowlane), przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Zmiana taka wymaga zgłoszenia właściwemu organowi (art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego).

Należy zauważyć, iż nie każda zmiana sposobu wykorzystania użytkownika budynku będzie prowadziła do obowiązku zgłoszenia zmiany. Obowiązek powstaje, gdy zmiana sposobu użytkowania zmienia wyżej wymienione warunki lub skutkuje podobnymi konsekwencjami. Niestety Prawo budowlane nie określa w sposób jednoznaczny, co rozumie przez zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Sytuacja taka, z punktu widzenia właściciela budynku, stwarza sytuację zawieszenia i niepewności, co do tego, w jaki sposób organ administracji budowlanej zakwalifikuje określoną zmianę sposobu użytkowania. Po stronie organu administracji budowlanej powstaje możliwość uznaniowego działania. Realne są przypadki, w których organy administracji budowlanej w różnych częściach kraju różnie interpretują identyczną zmianę sposobu użytkowania.

Zgłoszenia dokonuje się staroście albo prezydentowi miasta na prawach powiatu. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 71 ust. 7 Prawa budowlanego, zgłoszenie dokonane po rzeczywistej zmianie sposobu użytkowania budynku (lub jego części) nie wywołuje skutków prawnych. Zmiana sposobu użytkowa-

nia może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, właściwy organ, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia. Zgodnie z art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego, w zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć, m.in.: 1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania, 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi, 3) w zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami, oraz 4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

albo ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest kolejnym utrudnieniem dla właściciela budynku. Obowiązek taki nakłada art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647). Na tle stosowania tego przepisu również mogą pojawiać się rozbieżności wśród organów administracji, ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wprowadza definicji zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Prawo budowlane przewiduje sankcje w przypadku zmiany sposobu użytkowania bez wymaganego zgłoszenia. W takim przypadku, właściwy organ, w drodze postanowienia wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części oraz nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów wymaganych przy zgłoszeniu. Po wykonaniu obowiązku przez właściciela, organ ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Jej wysokość może wynosić do 150 000 złotych ( w zależności od kubatury oraz kategorii obiektu). W przypadku dalszych zaniechań ze strony właściciela, organ może nakazać przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Podsumowując, stwierdzić należy, iż procedura zgłaszania zmian sposobu użytkowania budynku może być bardzo czasochłonna, w szczególności w przypadkach, gdy istnieje potrzeba uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Jednak jej przeprowadzenie, w określonych przypadkach, jest konieczne.

*Bartosz Kopik  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski  
i Wspólnicy Sp.k.*

## Change in use of a building

It is frequently the case that the owner of a building or premises wants to modify the intended use of the building or premises. Pursuant to Art. 71.1.2 of the Act of 7 July 1994 – the Construction Law (consolidated text in the Journal of Laws of 2010, No. 243, item 1623; hereinafter referred to as the Construction Law), a change in use of a building or a part thereof is, in particular, understood as the commencement or termination in a building structure, or in a part of the building, of operations which change the conditions in terms of fire safety, flood safety, safety of work, health, hygiene and sanitary conditions, environmental protection, or volumes or distribution of loads. Any such change requires a notification to be made to the competent authority (Art. 71.2 of the Construction Law).

It should be noted that not every change in use of a building will involve the obligation to notify the change. The obligation arises when the change in use of the building or premises has a bearing on the conditions referred to above or leads to similar consequences. Unfortunately, the Construction Law fails to decisively define what is meant by the notion of change in the conditions in terms of fire safety, flood safety, safety of work, health, hygiene and sanitary conditions, environmental protection, or volumes or distribution of loads. From the perspective of the building's owner, this situation leads to suspension and uncertainty as to how the competent building administration authority will classify the given change in the building's or unit's use. The building administration authority can pass a different decisions, because there is a possibility of discretion on the part of authority. As a matter of fact, there have been cases where the competent authorities in different regions provided divergent interpretations regarding the same change in use.

The notification is to be submitted to *starosta* (the head of the county local authorities) or president of the city/town with county rights. It should be borne in mind that pursuant to Art. 71.7 of the Construction Law, a notification submitted after the actual change in use of the building (or a part there-

of) has been effected has no legal effect. The use of the building (or a part thereof) may be changed provided that, within 30 days of the submission of the notification, the competent authority does not file an objection, by way of decision, and that the change is executed within two years of the notification's submission. Pursuant to Art. 71.2 of the Construction Law, the notification submitted to the competent construction authority must specify the current and projected use of the building or of the part to which it pertains. A number of attachments must be submitted along with the notification, including: 1) a description and drawing specifying the location of the building structure in relation to the boundaries of the real estate and other building structures existing or being constructed on the real estate and the neighbouring properties, with the part thereof subject to change in use clearly marked; 2) a brief technical description of the building, which specifies the type and features of the building and its structure, as well as technical and functional information, including the volume and distribution of loads and, if necessary, information on the technologies used; 3) depending on the needs - permits, approvals or opinions required under other laws and regulations, and 4) a certificate issued by the *wojt* (the commune head), the

*burmistrz* (mayor) or president of the city/town on the compliance of the building's intended use with the current local zoning plan or, if no local zoning plan is in place for a given area, the final decision defining the conditions for construction work and land development. The obligation to obtain a decision defining the conditions for construction work and land development wherever no local zoning plan is in place is another obstacle which building owners have to face. This obligation is stipulated in Art. 59.1 of the Spatial Planning and Development Act of 27 March 2003 (uniform text in the Journal of Laws of 2012, item 647). The interpretation of this provision can also lead to divergent decisions of the administrative authorities because the Spatial Planning and Development Act does not introduce the notion of the change in use of a building or a part thereof.

The construction law provides for legal sanctions imposed in the event of a change in use without the required notification. If this is the case, the competent authority may decide that the building, or a part thereof, be not used any longer and request submission of documents required with the notification by a specified date. After the owner has complied with the said obligation, the competent authority imposes a certification fee of a specified amount. The certification fee may be up to PLN 150,000 (depending on the structure's cubic capacity and class). If the owner continues to be in default with the applicable obligations, the competent authority may demand that the previous use of the building structure or its part be reinstated.

In summary, it can be concluded that the procedure of notifying a change in use of a building can be quite time-consuming, in particular when a decision defining the conditions for construction work and land development must be obtained. However, the procedure is mandatory in specific cases.

*Bartosz Kopik  
Kancelaria Adwokatow i Radcow Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski  
i Wspolnicy Sp.k.*