

Procedury poprzedzające przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego. Kontrola właściwego organu

Proces inwestycyjny kończy się w momencie poprzedzającym przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego. Jednak aby było możliwe korzystanie z obiektu, niezbędne jest uprzednie podjęcie odpowiednich czynności.

Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy (dla wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane oraz budowy sieci: elektroenergetycznych o określonym napięciu, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych) można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, pod warunkiem, że organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepisy nie określają wprost przesłanek wniesienia sprzeciwu przez organ, jednakże w orzecznictwie wskazuje się, że podstawą wniesienia sprzeciwu przez organ może być np.: ustalenie, iż nastąpiło istotne odstępianie przez inwestora od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę; nie uzupełniono zawiadomienia o zakończeniu budowy pomimo wezwania przez właściwy organ lub podmiot zamierza przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego pomimo niewykonania wszystkich robót budowlanych.

Ponadto przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli: na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX–XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII–XXX określonych w załączniku do ustawy Prawo budowlane (na które to składają się obiekty m.in. sportu, budynki kultury i nauki, kultu religijnego, służby zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, więzienia i domy poprawcze, zakwaterowania turystyczne, handlu i gastronomii, przemysłowe, hydrotechniczne); po zakończeniu procedury legalizacyjnej lub naprawczej oraz w przypadku zamiaru przystąpienia do użyt-

kowania obiektu budowlanego przed wykonaniem robót budowlanych w całości, tj. przed zakończeniem budowy. Dopełnieniem procedury jest zawiadomienie przez inwestora Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Państwowej Straży Pożarnej z informacją o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Wyżej wskazane organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć: oryginał dziennika budowy; oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, oświadczenie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy (a w razie korzystania z drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu także tych obiektów); oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych; protokoły badań i sprawdzeń; dokumentację geodezyjną; potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy; zaświadczenie wójta (burmistrza, prezydenta miasta) potwierdzające spełnienie warunków dotyczących zagospodarowania przestrzennego oraz inne przewidziane przepisami prawa.

Po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli właściwy organ wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, w której może określić warunki użytkowania tego obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania w oznaczonym terminie określonych robót budowlanych. Obowiązkowa kontrola powinna zostać zakończona przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania do przeprowadzenia kontroli albo od uzupełnionego

przedmiotowego wezwania. O terminie obowiązkowej kontroli organ ma obowiązek zawiadomić inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Co istotne, inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie. Po przeprowadzeniu kontroli sporządzany jest protokół w trzech egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu doręcza się inwestorowi, drugi egzemplarz przekazuje się organowi wyższego stopnia, a trzeci pozostaje we właściwym organie. Protokół sporządzony według wzoru powinien zawierać w szczególności informacje dotyczące danych osobowych osób uczestniczących w kontroli oraz informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku przeprowadzonej kontroli, w tym: adres i kategorię obiektu budowlanego, ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym i innymi warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę.

W przypadku stwierdzenia w trakcie kontroli nieprawidłowości, wymierzona zostaje kara stanowiąca iloczyn stawki opłaty (w wysokości 500 zł), współczynnika kategorii obiektu budowlanego i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (współczynnik kategorii obiektu oraz współczynnik wielkości obiektu określa załącznik do ustawy Prawo budowlane). Ponadto w przypadku wymierzenia kary, właściwy organ odmawia wydania pozwolenia na użytkowanie. W przypadku pozytywnego wyniku obowiązkowej kontroli właściwy organ wydaje decyzję zezwalającą na użytkowanie obiektu budowlanego.

Należy pamiętać, iż przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego bez wymaganych zezwoleń stanowi naruszenie prawa, dlatego w razie wątpliwości warto skonsultować się z prawnikami, którzy zapewnią zgodne z prawem wypełnienie wszelkich niezbędnych procedur po stronie inwestora, a także zagwarantują zgodne z prawem wykonywanie obowiązków przez podmioty zewnętrzne.

Błażej Borowiec

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.