

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Jakie konsekwencje ponosi inwestor, budujący obiekt bez wymaganego zgłoszenia lub pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ?

Tryb postępowania w przypadku budowy lub wybudowania obiektu bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu określa art. 49b *ustawy – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.). Zgodnie z ust. 2 tego przepisu, jeśli inwestycja jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a przede wszystkim ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w przypadku jego braku, ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, organ nadzoru budowlanego nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni dokumentów odpowiednich do zgłoszenia, tj. dokumentów, o których mowa w art. 30

ust. 2 albo art. 30 ust. 2 i 3, albo art. 30 ust. 2 i 4: projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Spełnienie przez inwestora nałożonych na niego obowiązków umożliwia organowi ustalenie wysokości opłaty legalizacyjnej, której wniesienie kończy postępowanie zalegalizowaniem samowoli budowlanej. Natomiast skutkiem jej nieuiszczenia jest wydanie nakazu rozbiórki (art. 49b ust. 6 i 7 *ustawy – Prawo budowlane*).

Czy w przypadku realizowania obiektu budowlanego na zgłoszenie należy oddać ten obiekt do użytkowania?

Przepisy *ustawy – Prawo budowlane* przewidują dwa tryby oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. W przypadku, gdy inwestycja jest realizowana na podstawie pozwolenia na budowę, inwestor zgodnie z art. 54 *ustawy – Prawo budowlane* może zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub, w ściśle określonych przypadkach, złożyć wniosek o wydanie decyzji o po-

zwoleniu na użytkowanie obiektu na podstawie art. 55 *ustawy*. Natomiast w przypadku realizacji obiektu budowlanego na podstawie zgłoszenia nie jest w ogóle konieczne oddawanie obiektu do użytkowania. Przystąpienie do użytkowania takiego obiektu może nastąpić zaraz po zakończeniu robót budowlanych bez konieczności ingerencji organów nadzoru budowlanego.

Jak należy rozumieć art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane?

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane* w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Należy zwrócić uwagę, że nie każde zachowanie i nie każda czynność podjęta przez właściciela lub zarządcę w obiekcie budowlanym będzie się znajdowała w zakresie kompetencji organów nadzoru budowlanego określonych w tym przepisie. Użyte sformułowanie „użytkowanie obiektu” należy interpretować jako podjęcie działalności, która polega na bezpośrednim korzystaniu z substancji budowlanej obiektu, i tylko takie korzystanie może zagrażać wartościom określonym w art. 66 ust. 1 pkt 2. Tym samym wy-

mieniony przepis odnosi się do takiego sposobu użytkowania obiektu budowlanego, w wyniku którego obiekt zagraża życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku.

Ocena wpływu sposobu użytkowania obiektu budowlanego na życie, zdrowie, bezpieczeństwo mienia lub środowisko powinna uwzględniać różnorodne okoliczności faktyczne dotyczące obiektu, np. jego kategorię, konstrukcję, stan techniczny.

Jeżeli sposób użytkowania będzie powodował np. takie obciążenia konstrukcji obiektu budowlanego, że zagrazi to życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, organ nadzoru budowlanego będzie miał obowiązek podjąć działania na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*.