

MILCZĄCA ZGODA ORGANU PRZY ROZPOCZYNANIU I KOŃCZENIU BUDOWY W PRAWIE BUDOWLANYM

dr inż. Jerzy Dylewski

MOIIB, maj 2019

1. Konstrukcja prawna „milczącej zgody” organu

Konstrukcja prawna "milczącej zgody" polega na dopuszczonym przez przepis prawa zawiadomieniu, rejestracji, zgłoszeniu organowi administracji publicznej przez petenta (interesanta) zamiaru wykonania określonej czynności. Rolą organu jest w takiej sytuacji kontrola zgodności tej czynności z prawem w ciągu określonego tym przepisem okresu czasu. Organ ten, w razie negatywnej weryfikacji czynności prawnej petenta, ma prawo z urzędu odmówić mu (zabronić) wykonania tej czynności. Odmowa taka ma charakter aktu administracyjnego (decyzji, postanowienia). Natomiast w sytuacji odwrotnej, przy ocenie, że zamierzone działanie petenta jest zgodne z prawem, organ może zaniechać podjęcia jakiejkolwiek czynności o charakterze zewnętrznym. W takim właśnie przypadku, z upływem ostatniego dnia wskazanego w przepisie terminu, przyjmuje się (wg języka prawniczego) fikcję rozstrzygnięcia pozytywnego dla strony, czyli tzw. „milczącej zgody”.

W polskim prawie administracyjnym tego typu regulacja nie była zbyt szeroko stosowana i funkcjonowała raczej jako wyjątek od zasady. Ma ona jednak szereg zalet (ograniczenie zakresu i stopnia szczegółowości reglamentacji administracyjnoprawnej, przyspieszenie i uproszczenie załatwiania spraw, braku stron takiego postępowania), tak że wydaje się, iż powinna być częściej wykorzystywana przez ustawodawców.

2. Przykładowe przepisy stosowania „milczącej zgody” w polskich przepisach prawa materialnego

W przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 roku, w art. 152 ust. 1 i 4 przewidziano, że instalacja, z której emisja nie wymaga pozwolenia, lecz mogąca negatywnie oddziaływać na środowisko, podlega, co do zasady, zgłoszeniu organowi ochrony środowiska. Stosownie do ust. 4 tego przepisu, do rozpoczęcia eksploatacji takiej instalacji można przystąpić, jeżeli organ właściwy do przyjęcia zgłoszenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.

Dz.U.2018.799 j.t. z późn.zm.

USTAWA z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

.....

Art. 152. 1. Instalacja, z której emisja nie wymaga pozwolenia, mogąca negatywnie oddziaływać na środowisko, podlega zgłoszeniu organowi ochrony środowiska, z zastrzeżeniem ust. 8.

.....

4. Do rozpoczęcia eksploatacji instalacji nowo zbudowanej lub zmienionej w sposób istotny można przystąpić, jeżeli organ właściwy do przyjęcia zgłoszenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.

.....

Ustawa o odpadach z 14 grudnia 2012 r. przewiduje, w art. 11, ust. 1 obowiązek przedłożenia właściwemu organowi zgłoszenia uznania przedmiotu lub substancji za

produkt uboczny. Uznanie przedmiotu lub substancji za produkt uboczny następuje, jeżeli marszałek województwa w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zgłoszenia uznania przedmiotu lub substancji za produkt uboczny nie wyrazi sprzeciwu, w drodze decyzji.

Dz.U.2018.992 j.t. z późn. zm.

USTAWA
z dnia 14 grudnia 2012 r.
o odpadach

.....

Art. 10. Przedmiot lub substancja, powstające w wyniku procesu produkcyjnego, którego podstawowym celem nie jest ich produkcja, mogą być uznane za produkt uboczny, niebędący odpadem, jeżeli są łącznie spełnione następujące warunki:

- 1) dalsze wykorzystywanie przedmiotu lub substancji jest pewne;
- 2) przedmiot lub substancja mogą być wykorzystywane bezpośrednio bez dalszego przetwarzania, innego niż normalna praktyka przemysłowa;
- 3) dany przedmiot lub substancja są produkowane jako integralna część procesu produkcyjnego;
- 4) dana substancja lub przedmiot spełniają wszystkie istotne wymagania, w tym prawne, w zakresie produktu, ochrony środowiska oraz życia i zdrowia ludzi, dla określonego wykorzystania tych substancji lub przedmiotów i wykorzystanie takie nie doprowadzi do ogólnych negatywnych oddziaływań na środowisko, życie lub zdrowie ludzi.

Art. 11. 1. Wytwórca przedmiotu lub substancji, o których mowa w art. 10, jest obowiązany do przedłożenia marszałkowi województwa właściwemu ze względu na miejsce ich wytwarzania zgłoszenia uznania przedmiotu lub substancji za produkt uboczny.

.....

4. Uznanie przedmiotu lub substancji za produkt uboczny następuje, jeżeli marszałek województwa w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zgłoszenia uznania przedmiotu lub substancji za produkt uboczny nie wyrazi sprzeciwu, w drodze decyzji.

.....

W ustawie Prawo telekomunikacyjne z 16 VII 2004 roku, zgodnie z art. 48, przedsiębiorca telekomunikacyjny przedkłada Prezesowi Urzędu Komunikacji Elektronicznej projekty cenników i regulaminów świadczenia usług wraz z uzasadnieniem, w terminie co najmniej 30 dni przed planowanym terminem wprowadzenia w życie cennika lub regulaminu świadczenia usług lub ich zmian. Organ ten, w terminie 30 dni od dnia przedłożenia projektu cennika, regulaminu świadczenia usług lub ich zmiany, może w drodze decyzji zgłosić sprzeciw i zobowiązać przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do przedstawienia poprawionego cennika lub regulaminu.

Dz.U.2018.1954 j.t. z późn. zm.

USTAWA
z dnia 16 lipca 2004 r.
Prawo telekomunikacyjne

.....

Art. 48. 1. Przedsiębiorca telekomunikacyjny, na którego nałożono obowiązek, o którym mowa w art. 46 ust. 3 pkt 4, przedkłada Prezesowi UKE projekty cenników i regulaminów świadczenia usług wraz z uzasadnieniem, w terminie co najmniej 30 dni przed planowanym terminem wprowadzenia w życie cennika lub regulaminu świadczenia usług lub ich zmian.

2. Prezes UKE, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia przedłożenia projektu cennika, regulaminu świadczenia usług lub ich zmiany, może zgłosić sprzeciw, jeżeli projekt cennika lub

regulaminu jest sprzeczny z decyzją, o której mowa w art. 46 ust. 2, lub z przepisami ustawy i zobowiązać przedsiębiorcę telekomunikacyjnego do przedstawienia poprawionego cennika lub regulaminu, w części objętej sprzeciwem.

.....

Wg regulacji podanej w art. 49 ust. 3 i 4 ustawy z 23 XI 2012 roku - Prawo pocztowe, wyznaczony operator pocztowy przedkłada Prezesowi UKE projekt regulaminu świadczenia powszechnych usług pocztowych oraz projekt zmian do obowiązującego regulaminu, co najmniej na 60 dni przed wprowadzeniem. Prezes UKE może w drodze decyzji, w terminie do 30 dni od dnia przedłożenia projektu regulaminu świadczenia powszechnych usług pocztowych albo projektu zmian do obowiązującego regulaminu, wnieść sprzeciw wobec ich postanowień, jeżeli są one niezgodne z przepisami prawa lub naruszają prawa podmiotów korzystających z powszechnych usług pocztowych.

Dz.U.2018.2188 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 23 listopada 2012 r.
Prawo pocztowe

.....

Art. 49. 1. Operator wyznaczony określa w regulaminie świadczenia usług powszechnych warunki ich świadczenia oraz ogólne warunki dostępu do tych usług.

.....

3. Operator wyznaczony przedkłada Prezesowi UKE projekt regulaminu świadczenia usług powszechnych albo projekt zmian do obowiązującego regulaminu, wraz z uzasadnieniem, co najmniej na 30 dni przed planowanym terminem ich wprowadzenia.

4. Prezes UKE może, w drodze decyzji, w terminie 30 dni od dnia przedłożenia projektu regulaminu świadczenia usług powszechnych albo projektu zmian do obowiązującego regulaminu, wnieść sprzeciw wobec ich postanowień, jeżeli są sprzeczne z przepisami prawa lub naruszają prawa podmiotów korzystających z usług powszechnych.

.....

Konstrukcję milczącej zgody znajdziemy też w kilku przepisach bardziej, niż te wymienione wyżej, związanych ze sferą inwestycji budowlanych.

Przykładowo w bardzo mocno rozbudowanej w roku 2017 nowej ustawie Prawo wodne konstrukcję „milczącej zgody” znajdziemy przy zgłoszeniach wodnoprawnych, w art. 423

Dz.U.2018.2268 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 20 lipca 2017 r.
Prawo wodne

.....

Art. 423. 1. Zgłoszenia wodnoprawnego należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia wykonywania czynności, robót lub urządzeń wodnych.

2. Do wykonywania czynności, robót lub urządzeń wodnych podlegających obowiązkowi zgłoszenia wodnoprawnego można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ właściwy w sprawach zgłoszeń wodnoprawnych nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. Dokonanie zgłoszenia wodnoprawnego nie zwalnia z obowiązku uzyskania uzgodnień i decyzji wymaganych na podstawie przepisów odrębnych.

.....

Podobną zasadę zastosowano w art. 38 ustawy o drogach publicznych w przypadku zamiaru przebudowy lub remontu obiektów budowlanych lub urządzeń usytuowanych w pasie drogowym, gdzie akceptacja wniosku przez zarządcę drogi może być udzielona przez przemilczenie wniosku inwestora.

Dz.U.2018.2068 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 21 marca 1985 r.
o drogach publicznych

Art. 38. 1. Istniejące w pasie drogowym obiekty budowlane i urządzenia niezwiązane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie.

2. Przebudowa lub remont obiektów budowlanych lub urządzeń, o których mowa w ust. 1, wymaga zgody zarządcy drogi, a w przypadku gdy planowane roboty są objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, również uzgodnienia projektu budowlanego.

3. Wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2, powinno nastąpić w terminie 14 dni od dnia wystąpienia z wnioskiem o taką zgodę. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako wyrażenie zgody. Odmowa wyrażenia zgody następuje w drodze decyzji administracyjnej.

Stosunkowo podobny charakter ma także rozwiązanie przyjęte w przepisach Ordynacji podatkowej z 29 VIII 1997 roku, a dotyczące urzędowych interpretacji prawa podatkowego. Zgodnie z art. 14b § 1 ordynacji Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje w jego indywidualnej sprawie pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Interpretacja indywidualna zawiera ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny (art. 14c § 1). W razie negatywnej oceny stanowiska wnioskodawcy, interpretacja indywidualna zawiera wskazanie prawidłowego stanowiska wraz z uzasadnieniem prawnym (§ 2). Jak wynika z art. 14d, interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego wydaje się bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Stosownie natomiast do art. 14o § 1 Ordynacji podatkowej, w razie niewydania interpretacji indywidualnej w terminie określonym w art. 14d, uznaje się, że została wydana interpretacja stwierdzająca prawidłowość stanowiska wnioskodawcy w pełnym zakresie.

3. Aktualne regulacje „milczącej zgody” w ustawie Kodeks postępowania administracyjnego

Duża nowelizacja ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z 7 kwietnia 2017 roku, wprowadzona w życie od 1 czerwca 2017 roku dodała do dotychczasowej treści Kodeksu, w jego dziale II, cały nowy rozdział 8a, o treści jak niżej, w której m.in. rozróżniono pojęcia „milczącego zakończenia postępowania” i „milczącej zgody”.

Dz.U.2018.2096 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 14 czerwca 1960 r.
Kodeks postępowania administracyjnego

Rozdział 8a

Milczące załatwienie sprawy

Art. 122a. § 1. Sprawa może być załatwiona milcząco, jeżeli przepis szczególny tak stanowi.

§ 2. Sprawę uznaje się za załatwioną milcząco w sposób w całości uwzględniający żądanie strony, jeżeli w terminie miesiąca od dnia doręczenia żądania strony właściwemu organowi administracji publicznej albo innym terminie określonym w przepisie szczególnym organ ten:

- 1) nie wyda decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie (milczące zakończenie postępowania) albo
- 2) nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji (milcząca zgoda).

Art. 122b. Za dzień wydania decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie, o której mowa w art. 122a § 2 pkt 1, albo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 122a § 2 pkt 2, uznaje się dzień:

- 1) nadania sprzeciwu, decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie za pokwitowaniem przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo
- 2) doręczenia za pokwitowaniem sprzeciwu, decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie przez pracowników organu administracji publicznej lub inne upoważnione osoby, albo
- 3) wprowadzenia sprzeciwu, decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie do systemu teleinformatycznego w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ albo art. 39².

Art. 122c. § 1. Milczące załatwienie sprawy następuje w dniu następującym po dniu, w którym upływa termin przewidziany do wydania decyzji lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie albo wniesienia sprzeciwu. W przypadku gdy organ przed upływem terminu do załatwienia sprawy zawiadomi stronę o braku sprzeciwu, milczące załatwienie sprawy następuje w dniu doręczenia tego zawiadomienia.

§ 2. Jeżeli podanie nie spełnia wymagań wskazanych w przepisach lub jest konieczne doprecyzowanie treści żądania, stosuje się przepis art. 64. Termin, o którym mowa w art. 122a § 2, biegnie od dnia uzupełnienia braków lub doprecyzowania treści żądania.

§ 3. Jeżeli w sprawie, która może być załatwiona milcząco, organ odwoławczy wydał decyzję na podstawie art. 138 § 2, termin, o którym mowa w art. 122a § 2, biegnie od dnia doręczenia organowi pierwszej instancji akt sprawy wraz z tą decyzją.

Art. 122d. § 1. Do spraw załatwianych milcząco nie stosuje się przepisów art. 10 i art. 79a.

§ 2. Zawieszenie postępowania administracyjnego wstrzymuje bieg terminu, o którym mowa w art. 122a § 2.

Art. 122e. W aktach sprawy zamieszcza się adnotację o milczącym załatwieniu sprawy, wskazując treść rozstrzygnięcia oraz jego podstawę prawną.

Art. 122f. § 1. Na wniosek strony organ administracji publicznej, w drodze postanowienia, wydaje zaświadczenie o milczącym załatwieniu sprawy albo odmawia wydania takiego zaświadczenia.

§ 2. Na postanowienie, o którym mowa w § 1, przysługuje zażalenie.

§ 3. Zaświadczenie o milczącym załatwieniu sprawy zawiera:

- 1) oznaczenie organu administracji publicznej i strony lub stron postępowania;
- 2) datę wydania zaświadczenia o milczącym załatwieniu sprawy;
- 3) powołanie podstawy prawnej;
- 4) treść rozstrzygnięcia sprawy załatwionej milcząco;
- 5) datę milczącego załatwienia sprawy;
- 6) pouczenie o możliwości wniesienia zażalenia;
- 7) podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego pracownika organu upoważnionego do wydania zaświadczenia, a jeżeli zaświadczenie zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego - kwalifikowany podpis elektroniczny.

§ 4. Zaświadczenie o milczącym załatwieniu sprawy doręcza się wszystkim stronom w sprawie załatwionej milcząco.

§ 5. W zakresie nieuregulowanym w § 1-4 do zaświadczenia o milczącym załatwieniu sprawy stosuje się przepisy działu VII.

.....

4. „Milcząca zgoda” w przepisach Prawa budowlanego

W treści aktualnie obowiązującej ustawy Prawo budowlane z 7 lipca 1994 roku konstrukcję milczącej zgody znajdziemy obecnie aż 7 –krotnie:

1. W art. 29, 30 i 31 przy zagadnieniach dotyczących robót nie wymagających uzyskiwania pozwolenia na budowę lecz objętych obowiązkiem zgłoszenia, w tym przy zgłaszaniu zamiaru rozbiórki obiektu (art. 31)

Art. 29. 1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

.....

Art. 30. 1. Zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga, z zastrzeżeniem art. 29 ust. 3 i 4:

.....

5. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. **Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.**

.....

Art. 31. 1.

.....

2. Rozbiórka obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wymaga uprzedniego zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, w którym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót. **Przepisy art. 30 ust. 5, 5aa, 5c, 5d i 6a stosuje się odpowiednio.**

.....

2. Przy robotach budowlanych w obiektach objętych gminną ewidencją zabytków

Art. 39.

3. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. **Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.**

3. W art. 54 przy zagadnieniach dotyczących zawiadamiania o zakończeniu budowy obiektu budowlanego

Art. 54. 1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

4. W art. 71 dotyczącym zamierzonej zmiany sposobu użytkowania

Art. 71.

.....
2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

.....
 4. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. **Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.**

5. W art. 39 przy regulacjach dotyczących wykonywania robót budowlanych w obiektach zabytkowych, objętych gminną ewidencją zabytków

Art. 39.

.....
 3. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. **Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.**

6. W art. 56 przy obowiązkach poprzedzających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

Art. 56. 1. Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy:

- 1) (uchylony),
- 2) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
- 3) (uchylony),
- 4) Państwowej Straży Pożarnej

- o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

.....
2. Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

7. W art. 67 przy rozbiórkach obiektów budowlanych objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Art. 67. 1. Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

.....
 2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków.
 3. W stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o

której mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie.

Jak się jednak w przeszłości okazało, regulacja dotycząca „milczącej zgody” nie zawsze jest rozwiązaniem „trafionym”. Przez krótki okres od lipca 2003 roku do maja 2004 roku obecny art. 36a miał treść jak niżej

Art. 36a. 1. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

2. W przypadku naruszenia przepisu ust. 1, właściwy organ uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę.

3. Inwestor, w przypadku wątpliwości co do charakteru planowanego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, występuje do właściwego organu, dołączając opinię projektanta, o udzielenie informacji, czy odstępnie to wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

4. Właściwy organ udziela odpowiedzi w terminie 14 dni od dnia przedstawienia planowanych rozwiązań. Nieudzielenie informacji w tym terminie jest równoznaczne z uznaniem planowanego odstąpienia za nieistotne.

Dlaczego z regulacji tej szybko zrezygnowano nietrudno chyba się domyślić.

5. „Milcząca zgoda” organu jako uproszczona forma rozpoczęcia robót budowlanych

Zgodnie z ogólnym tytułem dzisiejszego szkolenia zajmiemy się teraz bardziej szczegółowo dwoma kwestiami, tj. rozpoczęciem wykonywania robót budowlanych na podstawie dokonanego zgłoszenia oraz zakończeniem budowy obiektu budowlanego na podstawie dokonanego zawiadomienia.

Jak łatwo zauważyć, obie te sytuacje, mimo że wykorzystano przy nich konstrukcję prawną „milczącej zgody”, znacznie się między sobą różnią i to oczywiście nie tylko usytuowaniem na linii czasu przebiegu procesu budowlanego.

Jak już wspomniano wyżej, zagadnienia związane z wykonywaniem robót budowlanych na podstawie zgłoszenia są opisane w art. 29, 30 i 31 Prawa budowlanego.

W art. 29 zawarta jest pełna lista (w ostatnich latach sukcesywnie znacznie rozszerzana) realizacji nie wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, podzielona na dwa ustępy, pierwszy z wykazem realizacji mających postać budowy, tj. doprowadzających do powstania obiektu lub urządzenia budowlanego i drugi, z wykazem robót budowlanych nie mających charakteru budowy

Art. 29. 1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

- 1) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
 - b) płyt do składowania obornika,
 - c) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25 m³,

- d) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 7 m,
- e) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²;
- 1a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 2) wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- 2a) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki;
- 2b) wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 2c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki;
- 2d) wolno stojących altan o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;
- 3) przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- 3a) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³;
- 4) altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176);
- 5) wiat przystankowych i peronowych;
- 6) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 7) wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;
- 8) parkometrów z własnym zasilaniem;
- 8a) stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. poz. 317) oraz punktów ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 17 tej ustawy, z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;
- 9) boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;
- 10) miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie;
- 11) zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatok parkingowych na tych drogach;
- 11a) zjazdów z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach;
- 11b) przepustów o średnicy do 100 cm;
- 11c) urządzeń instalowanych w pasie drogowym dróg publicznych, wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi oraz przynależnymi elementami wyposażenia:
 - a) służących do zarządzania drogami, w tym do wdrażania inteligentnych systemów transportowych,
 - b) służących do zarządzania ruchem drogowym, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) o których mowa w art. 13o ust. 1 i art. 20g ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 12, 138, 159 i 317);
- 12) tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
- 13) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa;
- 14) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- 15) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 16) pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m, służących do:
 - a) cumowania niewielkich jednostek pływających, jak łódzie, kajaki, jachty,
 - b) uprawiania wędkarstwa,
 - c) rekreacji;

- 17) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
 - 18) pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
 - 19) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 19a) sieci:
 - a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,
 - b) wodociągowych,
 - c) kanalizacyjnych,
 - d) ciepłych,
 - e) telekomunikacyjnych;
 - f) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa,
 - 20) przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych;
 - 20a) telekomunikacyjnych linii kablowych;
 - 20b) kanalizacji kablowej;
 - 21) urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:
 - a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,
 - b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
 - c) piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;
 - 22) obiektów małej architektury;
 - 23) ogrodzeń;
 - 24) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
 - 25) tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
 - 26) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
 - 27) instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku;
 - 28) obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 oraz z 2018 r. poz. 650 i 723) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów;
 - 29) poligonowych obiektów budowlanych, w szczególności: stanowisk obronnych, przepraw, budowli ziemnych, budowli fortyfikacyjnych, instalacji tymczasowych oraz obiektów kontenerowych, lokalizowanych na terenach zamkniętych wyznaczonych przez Ministra Obrony Narodowej do prowadzenia ćwiczeń wojskowych z wykorzystaniem obozowisk polowych oraz umocnień terenu do pozoracji bezpośredniego prowadzenia walki.
2. Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:
- 1) remoncie obiektów budowlanych;
 - 1a) przebudowie obiektów, o których mowa w ust. 1;
 - 1aa) przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem przebudowy, której projekt budowlany wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej;
 - 1b) przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków;
 - 1c) remoncie lub przebudowie urządzeń budowlanych;
 - 2) (uchylony);
 - 3) (uchylony);
 - 4) dociepleniu budynków o wysokości do 25 m;
 - 5) utwardzeniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych;
 - 6) instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z

wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym;

- 7) (uchylony);
- 8) (uchylony);
- 9) wykonywaniu i przebudowie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;
- 10) wykonywaniu obudowy ujęć wód podziemnych;
- 11) przebudowie sieci gazowych oraz elektroenergetycznych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 19a lit. a;
- 12) przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych;
- 12a) budowie kanałów technologicznych, w rozumieniu art. 4 pkt 15a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w pasie drogowym w ramach przebudowy tej drogi;
- 13) (uchylony);
- 14) instalowaniu krat na obiektach budowlanych;
- 15) instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych;
- 16) montażu pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW oraz mikroinstalacji biogazu rolniczego w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 1269 i 1276); obowiązek uzgodnienia pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej projektu budowlanego urządzeń fotowoltaicznych oraz mikroinstalacji biogazu rolniczego, o którym mowa w art. 6b ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 620), oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a, stosuje się;

Podany wykaz nie ma jednak zastosowania w dwóch przypadkach, wymienionych w dwóch następnych ustępach tego artykułu:

3. Pozwolenia na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Roboty budowlane, o których mowa w ust. 1 i 2, wykonywane:

- 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - wymagają pozwolenia na budowę,
 - 2) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - wymagają dokonania zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1
- przy czym do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Znaczna część, ale daleko nie wszystkie realizacje wymienione w art. 29, ust. 1 i 2 wymagają uprzedniego zgłoszenia we właściwym organie administracji publicznej, którym od samego początku, tj. 1 stycznia 1995 roku jest organ administracji architektoniczno –budowlanej, przy czym jego ogólną nazwę wpisano w to miejsce ustawy dopiero w nowelizacji wprowadzonej od 1 stycznia 2017 roku, zastępując wcześniejsze, stosowane w całej ustawie określenie „właściwy organ”

Art. 30. 1. Zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga, z zastrzeżeniem art. 29 ust. 3 i 4:

- 1) budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 lit. b-d, pkt 1a-2b, 3, 3a, 9, 11, 12, 14, 16, 19, 19a, 20b oraz 28;
- 1a) budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20, oraz budowa stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z zastrzeżeniem art. 29a;
- 1b) budowa obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 6, 10 i 13, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 2) wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, 6, 9 oraz 11-12a;

- 2a) wykonywanie remontu, o którym mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1, dotyczącego:
 - a) budowli, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę,
 - b) przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2b) wykonywanie przebudowy obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 lit. b-d oraz pkt 2b, 3, 3a, 11, 12, 14, 16, 19, 19a, 20b i 28;
- 2c) docieplenie budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m;
- 3) budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu:
 - a) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych;
 - c) (uchylona);
- 4) budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych.

Do jakiego to konkretnie organu należy dokonać zgłoszenia wyniku z art. 80 i 82 oraz rozporządzenia wykonawczego Rady Ministrów z listopada 2010 roku

Art. 80. 1. Zadania administracji architektoniczno-budowlanej wykonują, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, następujące organy:

- 1) starosta;
- 2) wojewoda;
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

.....

Art. 82. 1. Do właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej należą sprawy określone w ustawie i niezastrzeżone do właściwości innych organów.

2. Organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, jest starosta.

3. Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych:

- 1) usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego;
- 2) hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu - niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek;
- 3a) usytuowanych na obszarze kolejowym;
- 4) lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) usytuowanych na terenach zamkniętych;
- 5a) dotyczących strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, o których mowa w ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404);
- 5b) elektrowni wiatrowych, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961);
- 5c) inwestycji KZN;
- 6) (uchylony).

4. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, także inne niż wymienione w ust. 3 obiekty i roboty budowlane, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda.

Dz.U.10.235.1539

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW**

z dnia 25 listopada 2010 r.
**w sprawie obiektów i robót budowlanych,
w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda**

Na podstawie art. 82 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1. Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji w sprawach dotyczących następujących obiektów i robót budowlanych, innych niż wymienione w art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

- 1) metra wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz sieciami uzbrojenia terenu, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy metra;
- 2) sieci uzbrojenia terenu sytuowanych poza pasem drogowym drogi krajowej lub wojewódzkiej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy tej drogi;
- 3) drogowych obiektów inżynierskich sytuowanych w granicach pasa drogowego drogi krajowej lub wojewódzkiej, niezwiązanych z tymi drogami;
- 4) dróg gminnych lub powiatowych, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy drogi krajowej lub wojewódzkiej;
- 5) zjazdów, w rozumieniu art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.²⁾), z dróg krajowych i wojewódzkich;
- 6) sieci przesyłowych, w rozumieniu art. 3 pkt 11a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.³⁾);
- 7) rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

§ 2. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Stosunkowo nową, wprowadzoną 28 czerwca 2015 roku jest regulacja zawarta w ust. 1a

1a. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych, o których mowa w ust. 1, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

co ma spore znaczenie w sytuacjach, kiedy do posiadania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor zmuszony jest poprzez brzmienie innych przepisów, niekiedy mających charakter wewnętrznych regulaminów rozmaitych instytucji.

Jakie dokumenty należy dołączyć do zgłoszenia określają ogólnie ust. 2 (a w szczególnych przypadkach omówione dalej ust. 3 i 4 oraz 4a, 4b i 4c artykułu 30 – tego).

2. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2, oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Nie ma, poza jednym wyjątkiem dotyczącym zamiaru budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (o czym dalej), obowiązującego wzoru takiego zgłoszenia. W siedzibach organów administracji architektoniczno – budowlanej

zwykle wyłożone są jednak stosowne druki formularzy, mające ułatwić inwestorowi złożenie kompletnego zgłoszenia.

Jasny jest też termin rozpoczęcia, nie może on być wcześniejszy niż 21 dni od daty dokonania zgłoszenia, co wynika z dalej przytoczonego ust. 5.

Skodyfikowaną postać ma natomiast oświadczenie wymienione w art. 32 ust. 4 pkt. 2 Prawa budowlanego, tj. oświadczenie w sprawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Od grudnia 2016 roku ponownie wrócono do bardzo uproszczonej formy tego oświadczenia, wg wzoru jak niżej

Dz.U.2016.1493

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA
z dnia 24 sierpnia 2016 r.**

w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, **oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę

**OŚWIADCZENIE
O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE
(B-3)**

(podstawa prawna: art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane)

W przypadku większej liczby inwestorów lub osób upoważnionych do złożenia oświadczenia w imieniu inwestora, ubiegających się o pozwolenie na budowę lub dokonujących zgłoszenia, każda osoba składa oświadczenie oddzielnie.

1. Proszę wpisać dane inwestora (w tym adres zamieszkania lub siedziby):

imię i nazwisko lub nazwa inwestora:
kraj: województwo:
powiat: gmina:
miejscowość: ulica: nr domu: nr lokalu:
kod pocztowy: telefon/e-mail (nieobowiązkowo):
adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby):
.....
.....

Oznaczenie dokumentu tożsamości (w przypadku gdy inwestorem jest osoba fizyczna):

rodzaj dokumentu: seria i nr dokumentu:
organ wydający dokument:

2. Proszę wpisać dane osoby upoważnionej do złożenia oświadczenia w imieniu inwestora (w tym adres zamieszkania):

(w przypadku gdy inwestorem jest osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej albo gdy za inwestora będącego osobą fizyczną oświadczenie składa jej pełnomocnik)

imię i nazwisko:
kraj: województwo:
powiat: gmina:
miejscowość: ulica: nr domu: nr lokalu:
kod pocztowy: telefon/e-mail (nieobowiązkowo):
adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania):
.....
.....

Oznaczenie dokumentu tożsamości:

rodzaj dokumentu: seria i nr dokumentu:
organ wydający dokument:

3. Proszę wpisać dane nieruchomości

(w przypadku konieczności podania większej liczby nieruchomości, należy je podać w formularzu B-4)

województwo: powiat:
gmina: miejscowość:
ulica: nr domu: nr lokalu: kod pocztowy:

jednostka ewidencyjna/obręb ewidencyjny/nr działki ewidencyjnej: tytuł, z którego wynika prawo do dysponowania wyżej wskazaną nieruchomością (w pkt 3) na cele budowlane: (przykładowo: własność, współwłasność, ograniczone prawo rzeczowe, użytkowanie wieczyste)

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

4. Proszę oznaczyć znakiem X w przypadku dołączania formularza B-4

Dołączam formularz B-4

Po zapoznaniu się z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oświadczam, że posiadam prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane określoną w pkt 3 niniejszego oświadczenia na podstawie tytułów wskazanych w tym punkcie. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za podanie w niniejszym oświadczeniu nieprawdy, zgodnie z art. 233 Kodeksu karnego.

.....
Data oraz czytelny podpis inwestora lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu ____

Ze wzoru oświadczenia, wynika, że inwestor jest zobowiązany wskazać w **nim wyłącznie tytuł**, z którego wynika prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (tytuł taki wynika z własności, współwłasności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego, stosunku zobowiązaniowego) oraz **wymienić dokument potwierdzający powyższe prawo.**

Organ rozpatrujący wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest więc uprawniony do żądania przedstawienia dokumentów dotyczących statusu prawnego działki, potwierdzających prawdziwość oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane.

Od tej zasady istnieje jednak wyjątek.

W sytuacji gdy występujemy z wnioskiem w imieniu osoby prawnej musimy dołączyć **pełnomocnictwo** do reprezentowania osoby prawnej upoważniające do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w imieniu osoby prawnej. W sposób uzasadniony można także przyjąć, że wykazanie przez pełnomocnika umocowania do reprezentowania strony będącej osobą prawną, wymaga złożenia nie tylko dokumentu pełnomocnictwa podpisanego przez osoby działające w imieniu tej osoby prawnej, ale także dokumentu potwierdzającego umocowanie tych osób do działania w imieniu tejże osoby prawnej. Właściwym dokumentem do wykazania, że organ osoby prawnej, jaką w sprawie jest np. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest umocowany do udzielenia pełnomocnictwa, stanowi odpis z Krajowego Rejestru Sądowego aktualny w dniu udzielenia pełnomocnictwa.

Dalej zapis „w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki” jest już dość „mgławicowy”

Użyte w ustawie sformułowanie „w zależności od potrzeb” oznacza w praktyce, że obowiązek dołączenia szkiców lub rysunków powstanie zawsze, gdy zażąda tego organ administracji architektoniczno-budowlanej. Konieczność dołączania odpowiednich szkiców i rysunków została więc uzależniona od charakteru konkretnej inwestycji i pozostawiona uznaniowej ocenie organu.

Z kolei użycie w przepisie wyrazu „**odpowiednie**” świadczy o tym, że organ ten będzie również oceniał, czy dostarczone szkice lub rysunki są właściwie sporządzone i czy wynikają z nich wszystkie potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy informacje.

Jako natomiast bezdyskusyjne należy przyjąć iż zastosowane określenie "**szkice i rysunki**" wyklucza obowiązek przedstawiania organowi projektu budowlanego lub jego części, a organowi temu nie daje prawa do postawienia takiego wymogu, co już stosunkowo dawno potwierdził wyrok NSA z dnia 14 stycznia 2011 r. nr II OSK 2075/09.

Należy również podkreślić, że szkice i rysunki nie muszą być wykonane przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, może je wykonać np.: inwestor.

Dlatego zatem zdarza się jednak, że żądanie, aby te szkice lub rysunki były podpisane przez osobę legitymującą się uprawnieniami budowlanymi. Zrozumiemy to zapewne przy omówieniu art. 30 ust. 7.

W ostatniej frazie ustępu drugiego wymieniono „**pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami**”, oczywiście nawet nie siląc się na ich identyfikację.

Może ich być bowiem całkiem sporo, niemal tyle samo co przy składaniu wniosku o pozwolenie na budowę. Do 16 grudnia 2016 roku pewną orientację w tej materii dawał stary wzór wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, który zawierał niemal pełną listę wymaganych ówczesnie dokumentów mających charakter pozwoleń czyli decyzji administracyjnych. Także jednak w podane wyżej dacie druk wniosku został znacznie uproszczony i takiej swoistej „listy kontrolnej” już nie zawiera.

O jakie pozwolenia, uzgodnienia lub opinie może więc chodzić ?

Jedynie przykładowo wymienimy:

- a. zezwolenie zarządcy drogi, wydawane w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, na podstawie art. 39 ustawy o drogach publicznych. W decyzji tej określa się w szczególności: rodzaj inwestycji, sposób, miejsce i warunki jej umieszczenia w pasie drogowym oraz pouczenie inwestora, że przed rozpoczęciem robót budowlanych jest zobowiązany do:
 - uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy albo wykonywania robót budowlanych;
 - uzgodnienia z zarządcą drogi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projektu budowlanego obiektu lub urządzenia, o którym mowa w ust. 3;
 - uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót w pasie drogowym lub na umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia.
- b. zgoda zarządcy drogi na umieszczenie obiektów budowlanych lub reklam w odległości mniejszej niż określona w tabeli w art. 43 ustawy o drogach publicznych, również wydawana w drodze decyzji administracyjnej.
- c. uzgodnienie projektu sieci uzbrojenia terenu ze starostą będącym organizatorem narady koordynacyjnej, o jakiej mówią art. 28b ÷ 28f ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

- d. pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, o jakim mowa w art. 36 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.
- e. zgodę wodnoprawną, mającą postać pozwolenia wodnoprawnego, zgłoszenia wodnoprawnego lub oceny wodnoprawnej, o jakich mówią art. 388 ÷ 440 nowej ustawy Prawo wodne, gdzie w art. 388 ust. 3 wprost przypominano, że:

3. Wydanie pozwolenia wodnoprawnego lub przyjęcie zgłoszenia wodnoprawnego następuje **także przed dokonaniem zgłoszenia budowy** lub wykonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Wspominane już wyżej ust 3 i 4 artykułu 30 Prawa budowlanego nakazują, w wymienionych w nich przypadkach, dołączenie do zgłoszenia dodatkowych dokumentów

3. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19 (*instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych - przyp. autora*) i 20 (*przyłącza: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych - przyp. autora*), należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane. Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19, powinien być uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

4. W zgłoszeniu budowy, o której mowa w ust. 1 pkt 4, (*budowa obiektów małej architektury w miejscach publicznych – przyp. autora*) należy ponadto przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu, wymieniony w obu przytoczonych ustępach stanowi pierwszą część projektu budowlanego, opisanego w art. 34 Prawa budowlanego oraz w par. 8 i 10 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

Art. 34. 1. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w pozwoleniach, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane.

.....
3. Projekt budowlany powinien zawierać:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;

.....

§ 8. 1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową **sporządzoną na kopii mapy do celów projektowych poświadczoną za zgodność z oryginałem przez projektanta.**

2. Część opisowa, o której mowa w ust. 1, sporządzona z uwzględnieniem § 7, powinna określać:

- 1) przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów;

- 2) istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;
 - 3) projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu;
 - 4) zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 5) dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 6) dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;
 - 7) informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
 - 8) inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;
 - 9) w przypadku budynków - powierzchnię zabudowy, o której mowa w pkt 4, określanej zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia.
3. Część rysunkowa, sporządzona na mapie, z uwzględnieniem § 7, powinna określać:
- 1) orientację położenia działki lub terenu w stosunku do sąsiednich terenów i stron świata;
 - 2) granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz liczby kondygnacji, charakterystycznych rzędnych, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich, rodzaj i zasięg uciążliwości, zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, układ komunikacji wewnętrznej przedstawiony w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określający układ dróg wewnętrznych, dojazdów, bocznic kolejowych, parkingów, placów i chodników, w miarę potrzeby przekroje oraz profile elementów tego układu, charakterystyczne rzędne i wymiary, a także oznaczenie przebiegu dróg pożarowych oraz dojeżdżających wyjścia z obiektów budowlanych z drogą pożarową;
 - 3) ukształtowanie terenu, z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;
 - 4) ukształtowanie zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji, oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, a w razie potrzeby charakterystyczne rzędne i przekroje pionowe terenu;
 - 5) urządzenia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym rodzaj i wielkość źródeł, usytuowanie stanowisk czerpania wody i dojazd do nich dla samochodów straży pożarnej oraz charakterystyczne rzędne i wymiary;
 - 6) układ sieci i instalacji uzbrojenia terenu, przedstawiony z przyłączami do odpowiednich sieci zewnętrznych i wewnętrznych oraz urządzeń budowlanych, w tym: wodociągowych, ujęć wody ze strefami ochronnymi, ciepłych, gazowych i kanalizacyjnych lub służących do oczyszczania ścieków, oraz określający sposób odprowadzania wód opadowych, z podaniem niezbędnych profili podłużnych, spadków, przekrojów przewodów oraz charakterystycznych rzędnych, wymiarów i odległości, wraz z usytuowaniem przyłączy, urządzeń i punktów pomiarowych;
 - 7) układ linii lub przewodów elektrycznych i telekomunikacyjnych oraz związanych z nim urządzeń technicznych, przedstawiony w powiązaniu z sieciami zewnętrznymi, z oznaczeniem miejsca i rzędnych w miarę potrzeby, przyłączenia do sieci zewnętrznych i złączy z instalacją obiektów budowlanych oraz charakterystycznych elementów, punktów pomiarowych, symboli i wymiarów;
 - 8) w razie potrzeby rezerwę i podział terenu wynikający z programu całego zamierzenia budowlanego oraz przewidywanej rozbudowy;

- 9) granice obszaru terenu zamkniętego i zewnętrznych stref ochronnych, na którym znajdują się obiekty budowlane służące obronności i bezpieczeństwu państwa.

.....

§ 10. Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na kopii mapy do celów projektowych, o której mowa w § 8 ust. 1, w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości obiektu lub zamierzenia budowlanego i zapewniającej jego czytelność.

Jak wynika z ust. 4 artykułu 30 Prawa budowlanego, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 19, projekt zagospodarowania działki lub terenu, powinien być dodatkowo uzgodniony z podmiotem właściwym do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Uzgodnienie projektu z rzeczoznawcami do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na podstawie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 roku w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2015.2117), dokonuje się go w formie ostemplowania i podpisania projektu przez rzeczoznawcę.

Przy zgłoszeniu przebudowy drogi wchodzącej w skład transeuropejskiej sieci drogowej, o czym mówi ust. 4a artykułu 30

4a. W zgłoszeniu przebudowy drogi w transeuropejskiej sieci drogowej należy ponadto przedstawić:

- 1) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

wymaganymi dokumentami do zgłoszenia są z kolei audyt wg art. 24 l ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych i, fakultatywnie, uzasadnienie zarządcy drogi

Art. 24l. 1. Audyt bezpieczeństwa ruchu drogowego wymaga przedstawienia jego wyniku, na który składają się sprawozdanie oraz sformułowane na jego podstawie zalecenia dla zarządcy drogi.

2. Zarządca drogi uwzględnia wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego na dalszych etapach przygotowania, budowy i użytkowania drogi.

3. W uzasadnionych przypadkach zarządca drogi może nie uwzględnić wyniku audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, zarządca drogi jest obowiązany do opracowania uzasadnienia stanowiącego załącznik do wyniku audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Stosunkowo nowymi, wprowadzonymi z czerwca 2015 roku regulacjami są możliwości budowy na podstawie jedynie zgłoszenia trzech rodzajów obiektów budowlanych, wcześniej wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, tj:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- sieci:
 - a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,
 - b) wodociągowych,

c) kanalizacyjnych,

d) ciepłych,

e) telekomunikacyjnych,

f) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa

oraz wykonywania przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków.

Do takich zgłoszeń należy jednak dołączyć, co wynika z treści ust. 4b i 4c artykułu 30 Prawa budowlanego,

4b. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1-4. Przepis art. 35 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

4c. Do zgłoszenia przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4. Przepis art. 35 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

już nie tylko projekt zagospodarowania działki lub terenu, ale cały projekt budowlany opisany art. 34 Prawa budowlanego (w czterech egzemplarzach) oraz wspomnianym rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 roku, omówione już wcześniej oświadczenie w sprawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane (analogiczne w treści jak do wniosku o pozwolenie na budowę oraz do wszystkich pozostałych zgłoszeń), ale także

Art. 33.

.....

2. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3a) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;
- 4) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także podłączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;

przy czym w przypadku przebudowy budynku jednorodzinnego nie jest potrzebna decyzja o warunkach zabudowy.

Zgłoszenia dotyczące budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego doczekało się urzędowego wzoru formularza, stanowiącego załącznik do cytowanego już wyżej rozporządzenia z 16 sierpnia 2016 roku

ZGŁOSZENIE BUDOWY LUB PRZEBUDOWY

BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO (B-2)

(podstawa prawna: art. 30 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane)

1. Proszę wpisać nazwę organu właściwego do przyjęcia zgłoszenia (organ, do którego kierowane jest zgłoszenie):

.....

2. Proszę wpisać dane inwestora (w tym adres zamieszkania lub siedziby):

(w przypadku konieczności podania danych drugiego lub kolejnych inwestorów lub danych pełnomocnika, dane te należy podać w formularzu B-4)

imię i nazwisko lub nazwa inwestora: kraj:

województwo: powiat: gmina:

miejscowość: ulica: nr domu: nr lokalu:

kod pocztowy: telefon/e-mail (nieobowiązkowo):

.....

adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub siedziby):

.....

3. Proszę oznaczyć znakiem X odpowiedni rodzaj planowanej inwestycji (zamierzenia budowlanego):

(można zaznaczyć więcej niż 1)

Budowa nowego budynku/nowych budynków Rozbudowa budynku/budynków

Nadbudowa budynku/budynków Odbudowa budynku/budynków

Przebudowa budynku/budynków

4. Proszę wskazać termin rozpoczęcia robót budowlanych: (dzień – miesiąc – rok)**5. Proszę wpisać dane planowanej inwestycji (zamierzenia budowlanego):**

(w przypadku konieczności podania większej liczby nieruchomości należy je podać w formularzu B-4)

województwo: powiat:

gmina: miejscowość:

ulica: nr domu: nr lokalu: kod pocztowy:

jednostka ewidencyjna/obręb ewidencyjny/nr działki ewidencyjnej:

1)

2)

3)

4)

5)

6. Proszę wskazać załączniki do zgłoszenia:

(w przypadku konieczności wskazania większej liczby załączników, dane te należy podać w formularzu B-4)

1)

2)

3)

4)

5)

7. Proszę oznaczyć znakiem X w przypadku dołączania formularza B-4

Dołączam formularz B-4

.....

Data oraz czytelny podpis inwestora lub osoby upoważnionej do działania w jego imieniu (w przypadku dokonania zgłoszenia przez kilku inwestorów lub osób upoważnionych podpis składa każda z nich)

Informacja dotycząca załączników

I. Zgodnie z art. 30 ust. 4b i 4c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane do zgłoszenia należy dołączyć następujące dokumenty:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 (zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego), aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 – w przypadku budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w przypadku budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust. 1 (pozwolenie ustalające lokalizację sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich oraz określające warunki ich wykorzystania na tych obszarach) i art. 26 ust. 1 (pozwolenie ustalające lokalizację kabli lub rurociągów na obszarach morskich wód wewnętrznych i morza terytorialnego i warunki ich utrzymywania na tych obszarach), oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 (decyzja ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej w zakresie układania i utrzymywania kabli lub rurociągów w wyłącznej strefie ekonomicznej, wydana po zasięgnięciu opinii ministrów właściwych do spraw: energii, gospodarki, kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, rybołówstwa, środowiska, gospodarki wodnej, wewnętrznych oraz Ministra Obrony Narodowej) ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane – w przypadku budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

5) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1 (na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego), postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie: a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych, b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego – w przypadku budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. II. Obowiązek dołączenia załączników może wynikać również z przepisów odrębnych.

Wypełnia organ

Data wpływu zgłoszenia: Nr rejestru:

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Podpis	osoby	przyjmującej	zgłoszenie:
.....			

Kolejny ustęp art. 30 Prawa budowlanego, w którym znajdziemy wreszcie tytułową „milczącą zgodę” przypomina także, że zgłoszenia należy dokonać z odpowiednim wyprzedzeniem

5. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

W tym miejscu należy podkreślić kilka faktów, na które czasem nie zwraca się dostatecznej uwagi, a które mają znaczenie przy ewentualnych sporach sądowych.

Skoro zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych, to jeśli inwestor dokona zgłoszenia po fakcie (np po wykonaniu robót), to wówczas nie wywołuje ono skutków prawnych, co oznacza, że w takiej sytuacji będziemy mieli do czynienia z ewidentną samowolą budowlaną.

- wyrok WSA w Łodzi z dnia 14 października 2008 r. (II SA/Łd 145/08).

W przypadku zgłoszenia budowy już wykonanej organ nie wydaje decyzji pozytywnej, uprawniającej inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych lecz milczy bądź wnosi sprzeciw. Nie ma zaś podstaw do umorzenia postępowania, gdy stwierdzi że budowa została zrealizowana przed dokonaniem zgłoszenia

- wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 maja 2017 r. (II OSK 2431/15).

Twierdzenie, że zgłoszenie było skuteczne, gdyż organ administracji nie wniósł sprzeciwu jest twierdzeniem bezpodstawnym. Sprzeciw może być przez organ administracji wniesiony tylko wówczas, gdy roboty budowlane nie zostały jeszcze rozpoczęte. Sprzeciw jest bowiem brakiem zgody na realizację proponowanego zamierzenia budowlanego nie zaś brakiem zgody na kontynuowanie już rozpoczętych robót budowlanych. Rozpoczęcie robót budowlanych z naruszeniem terminu wymienionego w art. 30 ust. 5 p.b. oznacza, że roboty budowlane wykonywane są z naruszeniem prawa. To z kolei skutkuje obowiązkiem podejmowania działań przez organy nadzoru budowlanego nie zaś przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

- wyrok WSA w Lublinie z dnia 29 listopada 2017 r. (II SA/Lu 885/17).

W myśl przepisu art. 28 ust. 1 w zw. z art. 30 ust. 5 p.b. do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie sprzeciwu. Stwierdzenie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, że przed upływem terminu określonego w powołanym przepisie, zgłoszone roboty budowlane, zostały już zrealizowane, obliguje ten organ do

wniesienia sprzeciwu w drodze decyzji, w oparciu o przepis art. 30 ust. 6 pkt 2 p.b., który pozwala na wniesienie sprzeciwu gdy budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy bądź gdy narusza to inne przepisy.

Zgłoszenie zamiaru budowy lub zamiaru wykonania robót budowlanych nie powoduje wszczęcia postępowania administracyjnego. Do dnia ewentualnego wydania decyzji o sprzeciwie w sprawie zgłoszenia nie toczy się postępowanie administracyjne w zakresie regulowanym przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego. Zastosowanie mają zaś na tym etapie reguły formalne określone w prawie budowlanym (np. wydanie postanowienia wzywającego do uzupełnienia zgłoszenia). Natomiast postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez organ architektoniczno-budowlany po dokonaniu zgłoszenia budowy jest dopiero postępowanie w sprawie sprzeciwu, wszczynane w istocie decyzją organu o sprzeciwie. Potwierdzenie tego faktu znajdziemy także w aktualnych wyrokach sądowych, jak np.

- wyrok WSA w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2017 r. (II SA/Gd 629/17).

1. Zgłoszenie jako akt (czynność), oświadczenie woli (deklarację zamiaru budowy), nie powoduje wszczęcia postępowania administracyjnego. Ze względu na to, że do zgłoszenia nie mają zastosowania przepisy k.p.a. Samo dokonanie zgłoszenia od dnia doręczenia zgłoszenia właściwemu organowi wywołuje określone skutki prawne dla dokonującego zgłoszenia, które mogą być dla niego pozytywne lub negatywne. Wynikają one nie tylko z decyzji administracyjnej, lecz także z milczenia organu, braku jego uzewnętrznionej reakcji.

2. Zgłoszenie ma charakter procesowy i jest formą wszczęcia postępowania administracyjnego szczególnego i uproszczonego, które unormowane zostało w sposób pełny i kompleksowy w prawie budowlanym, bez potrzeby sięgania do przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

Skoro do instytucji zgłoszenia nie mają zastosowania przepisy k.p.a., to tym samym także **nie może być stosowany przepis art. 97 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego**, przewidujący zawieszenie postępowania administracyjnego - wyrok WSA z dnia 4 listopada 2010 r. (II SA/Gd 274/10) oraz wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 marca 2009 r. (II OSK 307/08).

Zawieszenie postępowania

Art. 97. § 1. Organ administracji publicznej zawiesza postępowanie:

- 1) w razie śmierci strony lub jednej ze stron, jeżeli wezwanie spadkobierców zmarłej strony do udziału w postępowaniu nie jest możliwe i nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 30 § 5, a postępowanie nie podlega umorzeniu jako bezprzedmiotowe (art. 105);
- 2) w razie śmierci przedstawiciela ustawowego strony;
- 3) w razie utraty przez stronę lub przez jej ustawowego przedstawiciela zdolności do czynności prawnych;
- 4) **gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji zależy od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd;**
- 5) na wniosek Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, w przypadku gdy stroną postępowania jest podmiot w restrukturyzacji, o którym mowa w art. 2 pkt 44 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. poz. 996).

§ 2. Gdy ustąpią przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania, o których mowa w § 1 pkt 1-4, organ administracji publicznej podejmie postępowanie z urzędu lub na żądanie strony.

§ 3. Organ administracji publicznej podejmie postępowanie, o którym mowa w § 1 pkt 5, na wniosek Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.

Art. 98. § 1. Organ administracji publicznej może zawiesić postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz nie zagraża to interesowi społecznemu.

§ 2. Jeżeli w okresie trzech lat od daty zawieszenia postępowania żadna ze stron nie zwróci się o podjęcie postępowania, żądanie wszczęcia postępowania uważa się za wycofane.

.....
Art. 103. Zawieszenie postępowania wstrzymuje bieg terminów przewidzianych w kodeksie.

Zgłoszenie budowlane **jest szczególną** formą postępowania, które toczy się tylko z udziałem osoby dokonującej zgłoszenia. Milczenie organu polegające na niewniesieniu sprzeciwu nie stanowi rozstrzygnięcia, chociaż niewątpliwie kończy sprawę administracyjną - wyrok WSA z dnia 7 maja 2009 r. (II SA/Wr 109/09) oraz wyrok NSA z dnia 14 stycznia 2011 r. (II OSK 2075/09).

Pewną jednak formą upublicznienia trzech w/w zgłoszeń „z projektem” jest przewidziana w art. 30a informacja trafiająca do BIP

Art. 30a. W przypadku zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia:

- 1) doręczenia zgłoszenia - informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu;
- 2) wniesienia sprzeciwu - informację o dacie jego wniesienia;

Termin 21 –dniowy z art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego do wniesienia sprzeciwu od złożonego zgłoszenia jest terminem prawa materialnego. Po jego upływie organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może zatem wydać decyzji stanowiącej sprzeciw od zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych - wyrok NSA w Warszawie z dnia 2 września 2011 r. (II OSK 737/11).

Prawo organu administracji publicznej do wniesienia sprzeciwu jest prawem czasowo określonym (ograniczonym). Zatem po upływie wskazanego w art. 30 ust. 5 p.b. terminu (30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia budowlanego), organ traci swoje uprawnienie (kompetencję) do wydania decyzji o sprzeciwie. Zauważyć przy tym należy, iż wskazany w przepisie termin, ma charakter materialnoprawny i określa czas, w którym może nastąpić ukształtowanie praw lub obowiązków jednostki w ramach administracyjnoprawnego stosunku materialnoprawnego. **Do istoty terminów materialnoprawnych należy to, iż nie mogą być one przedłużane, ani też skracane. Podejmowane zaś w postępowaniu administracyjnym czynności (stron, organów administracji), nie powodują zawieszenia biegu takiego, materialnoprawnego terminu - wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 30 stycznia 2018 r. (II SA/Bd 1059/17).**

Przy określaniu terminów należy brać pod uwagę zapisy art. 57 Kodeksu postępowania administracyjnego, wg których

Art. 57. § 1. Jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu.

.....
§ 4. Jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.

§ 5. Termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

- 1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru;
- 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe;
- 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym;
- 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej;
- 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku;
- 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Przed 1 stycznia 2017 roku nie było w ustawie żadnych przeszkód prawnych, aby w przypadku, gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie miał zastrzeżeń do złożonego zgłoszenia i nie zamierzał złożyć sprzeciwu, pisemnie poinformował inwestora o tym, jeszcze przed upływem podanego w ustawie terminu (do końca 2016 roku wynosił on 30 dni, obecnie 21 dni). Przyjmowano, że w takiej sytuacji inwestor mógł przystąpić do wykonania określonych w zgłoszeniu robót budowlanych po uzyskaniu takiej informacji, a przed upływem ówczesnego 30-dniowego terminu. Wyroki sądów administracyjnych (np. wyrok WSA z dnia 13 grudnia 2007 r. (II SA/Łd 937/07)), wskazywały jednak, że wyrażone w ten sposób stanowisko organu w sprawie jest wiążące i nie może być zmienione, co wynikało z zasady pogłębiania zaufania obywatela do działań organów administracji. Trudno się zatem dziwić, że powodowało to pewien opór po stronie organu przy wydawaniu tego typu zaświadczeń.

Od 1 stycznia 2017 roku zasadę tą wpisano więc wprost do ustawy, w ustępie 5aa

5aa. Organ administracji architektoniczno-budowlanej **może z urzędu**, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 5, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 6 i 7, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych. Przepis ust. 5e stosuje się odpowiednio.

.....
5e. W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, projekt budowlany dotyczący budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, oraz przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, podlega ostatecznemu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje ostateczności niezwłocznie po upływie terminu na wniesienie sprzeciwu.

jednak dopisek, że zaświadczenie takie wydawane jest wyłącznie „z urzędu” niewiele w tej kwestii zmieni.

Jak długo dokonane zgłoszenie pozostaje „ważne” ?

Przez wiele lat było to 2 lata od wpisanej w zgłoszenie daty zamiaru rozpoczęcia robót, od 28 czerwca 2015 roku jest to 3 lata

5b. W przypadku nierozpoczęcia wykonywania robót budowlanych przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia, rozpoczęcie tych robót może nastąpić po dokonaniu ponownego zgłoszenia.

choć oczywiście kwestia czy roboty te rozpoczęto, czy nie, może być trudna do jednoznacznej oceny.

Pozytywnie należy natomiast ocenić doprecyzowanie jak należy liczyć podany w ustawie termin 21-dniowy, po którym, w przypadku braku reakcji organu, można przystąpić do legalnego wykonywania robót. Po okresie rozmaitego rozstrzygania tej

kwestii w orzecznictwie sądów administracyjnych obecny ust. 6a określa to jednoznacznie

6a. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej **operatora wyznaczonego** w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481 oraz z 2018 r. poz. 106, 138 i 650) albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do **systemu teleinformatycznego**.

przy czym użyte w nim określenia oznaczają

Dz.U.2018.2188 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 23 listopada 2012 r.
Prawo pocztowe

Art. 3. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

.....

- 12) operator pocztowy - przedsiębiorcę uprawnionego do wykonywania działalności pocztowej, na podstawie wpisu do rejestru operatorów pocztowych;
- 13) **operator wyznaczony** - operatora pocztowego obowiązane do świadczenia usług powszechnych;

Dz.U.2018.2096 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 14 czerwca 1960 r.
Kodeks postępowania administracyjnego

.....

Art. 39¹. § 1. Doręczenie pism następuje za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2016 r. poz. 1030 i 1579), jeżeli strona lub inny uczestnik postępowania spełni jeden z następujących warunków:

- 1) złoży podanie w formie dokumentu elektronicznego przez elektroniczną skrzynkę podawczą organu administracji publicznej;
- 2) wystąpi do organu administracji publicznej o takie doręczenie i wskaże organowi administracji publicznej adres elektroniczny;
- 3) wyrazi zgodę na doręczanie pism w postępowaniu za pomocą tych środków i wskaże organowi administracji publicznej adres elektroniczny.

§ 1a. Organ administracji publicznej może zwrócić się do strony lub innego uczestnika postępowania o wyrażenie zgody na doręczanie pism w formie dokumentu elektronicznego w innych, określonych przez organ kategoriach spraw indywidualnych załatwianych przez ten organ.

§ 1b. Organ administracji publicznej może wystąpić o wyrażenie zgody, o której mowa w § 1 pkt 3 lub w § 1a, przesyłając to wystąpienie za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres elektroniczny strony lub innego uczestnika postępowania.

§ 1c. Do wystąpienia, o którym mowa w § 1b, nie stosuje się art. 46 § 3-8.

§ 1d. Jeżeli strona lub inny uczestnik postępowania zrezygnuje z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej, organ administracji publicznej doręcza pismo w sposób określony dla pisma w formie innej niż forma dokumentu elektronicznego.

Tym samym poprzednie orzecznictwo sądowe, jak zwykle rozchwiane w poglądach (parę przykładowych, absolutnie różnych wyroków niżej)
wyrok WSA z dnia 23 maja 2011 r., II SA/GI 152/11

Decyzja o sprzeciwie, o której mowa w przepisie art. 30 ust. 5 p.b. wywiera skutki prawne tylko wtedy, gdy została doręczona adresatowi przed upływem 30 dni poczynawszy od dnia doręczenia zgłoszenia. Stanowi bowiem władcze rozstrzygnięcie organu w indywidualnej sprawie, które rodzi skutki dla strony dopiero po ujawnieniu oświadczenia woli właściwego

organu na zewnątrz i umożliwieniu stronie zapoznania się z jego treścią, co kończy proces decyzyjny organu. Nie można mówić o załatwieniu sprawy w rozumieniu art. 104 k.p.a., jeśli decyzja została sporządzona przez organ, ale nie została jeszcze doręczona. Taką decyzją ani organ ani strona nie są związane.

wyrok WSA z dnia 16 września 2010 r., VII SA/Wa 467/10

Sprzeciw, o którym mowa w art. 30 ust. 5 p.b. jest skutecznie wniesiony, jeżeli właściwy organ wydaną w tym przedmiocie decyzję doręczy inwestorowi w terminie określonym w tym przepisie.

wyrok WSA z dnia 11 sierpnia 2010 r., II SA/Kr 756/10

Decyzję, której materialnoprawną podstawę stanowi przepis art. 30 ust. 5 p.b. uznać należy za wydaną (a więc i sprzeciw za zgłoszony) najwcześniej z dniem doręczenia jej stronie.

wyrok NSA z dnia 13 września 2011 r., II OSK 1326/10

Nie można zgodzić się, iż sprzeciw winien stronie być doręczony w terminie 30 dni od daty doręczenia właściwemu organowi zgłoszenia. Ponadto przyjęcie, że datą wniesienia sprzeciwu jest data jego doręczenia stronie faktycznie skróciłoby trzydziestodniowy termin i umożliwiłoby stronie unikanie skutków prawnych sprzeciwu przez opóźnianie daty odbioru wysłanej korespondencji.

wyrok WSA z dnia 10 lipca 2008 r., II SA/Bk 79/08

Termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem decyzja wnosząca sprzeciw zostanie nadana w urzędzie pocztowym

wyrok NSA z dnia 2 września 2011 r., II OSK 737/11

W treści art. 30 ust. 5 p.b. brak jest wyraźnego powiązania zachowania przez organ budowlany terminu 30 dni z doręczeniem inwestorowi decyzji o sprzeciwie wobec zgłaszanych robót budowlanych. W przypadku przyjęcia obowiązku doręczenia przez organ inwestorowi w terminie 30 dni decyzji o sprzeciwie, w zasadzie termin utraty kompetencji do wydania przez organ tej decyzji nie byłby oznaczony, gdyż organ nie miałby pewności, w którym dniu wysłać decyzję o sprzeciwie, aby została ona doręczona przez pocztę w ustawowym terminie.

nabrały już tylko historycznego znaczenia, choć nadal kwestia ta jest przedmiotem orzecznictwa sądowego

wyrok NSA z dnia 26 stycznia 2018r., II OSK 886/16

Ust. 6a w art. 30 p.b. został dodany przez ustawodawcę w celu uściślenia ust. 5, który okazał się w praktyce mało precyzyjny i niejednoznaczny, pozwalający na taką jego interpretację, która w rzeczywistości wypaczała jego sens i wniesienie sprzeciwu przez organ w terminie ustawowym było zadaniem niewykonalnym. Nie było bowiem możliwe wniesienie przez organ sprzeciwu w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia (*sąd nie zauważył, że termin ten został skrócony do 21 dni –przyp. autora*), jeżeli w tym terminie miałyby być doręczona decyzja o sprzeciwie adresatowi. W praktyce okazało się, że przy takiej wykładni ust. 5 art. 30 p.b., termin doręczenia przesyłki adresatowi w rzeczywistości jest uzależniony od operatora pocztowego i od tego kiedy adresat zdecyduje się odebrać przesyłkę. Dlatego już przed kilku laty w drodze orzecznictwa sądowego ustalono, że termin określony w art. 30 ust. 5 p.b. uważa się za zachowany, jeżeli przesyłka zawierająca decyzję o sprzeciwie zostanie nadana w polskiej placówce pocztowej w rozumieniu ustawy z 2012 r. - Prawo pocztowe w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia.

W ust. 5c znajdziemy aktualną regulację dotyczącą konieczności uzupełnienia zgłoszenia

5c. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia - wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

Przepis ten służy uzupełnieniu braków zgłoszenia w zakresie określonym w art. 30 ust 2 Prawa budowlanego, np. braku szkiców lub rysunków, pozwoleń, uzgodnień i opinii, oświadczenia w sprawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projektu zagospodarowania terenu lub działki.

W przypadku tego typu braków, organ administracji architektoniczno – budowlanej wydaje postanowienie, w którym wskazuje inwestorowi w jakim zakresie należy uzupełnić dokumentację oraz wyznacza termin do jej uzupełnienia.

Przy czym

wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 6 grudnia 2017 r., II SA/Bd 760/17

Możliwość wniesienia sprzeciwu z uwagi na niepełne zgłoszenie, którego braków nie uzupełniono w terminie, jest możliwe jedynie w sytuacji, gdy dokumenty, których przedłożenia żąda organ, stanowią dokumenty wymagane przepisami p.b. lub ustaw szczegółowych, o ile mają one zastosowanie w sprawie.

Jak liczyć termin 30 dni w przypadku wydania postanowienia o uzupełnieniu zgłoszenia ?

Przed czerwcem 2015 roku w kwestii tej ścierały się diametralnie różne poglądy wyrażane przez sądy administracyjne, trzy takiego typu wyroki (tezy) zamieszczone są niżej

wyrok WSA z dnia 28 października 2008 r., II SA/Bk 512/08

Nałożenie na inwestora w drodze postanowienia wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 Prawa budowlanego obowiązku uzupełnienia zgłoszenia o określone braki powoduje przerwanie trzydziestodniowego (*w tym czasie na sprzeciw było 30 dni – przyp. autora*) terminu do zgłoszenia sprzeciwu. Konsekwentnie więc uzupełnienie zgłoszenia powoduje, że ten termin liczy się od początku, tj. od daty złożenia uzupełnienia. Organ powinien mieć czas na zapoznanie się z kompletnym zgłoszeniem. Może się bowiem okazać na skutek uzupełnienia, że będzie miał do czynienia z innym rodzajowo zgłoszeniem niż pierwotnie złożone

wyrok NSA z dnia 20 lutego 2009 r. II OSK 207/08, wyrok NSA z 17 maja 1999 r., IV SA 747/97; wyrok NSA z 6 grudnia 2002 r., IV SA 2765/00, ONSA 2004 nr 2, poz. 49; wyrok NSA z 25 lipca 2006 r., II OSK 956/05, ONSAiWSA 2007 nr 1, poz. 12; wyrok NSA z 12 grudnia 2006 r., II OSK 79/06

Termin na zgłoszenie sprzeciwu powinien być liczony, w przypadku uzupełnienia zgłoszenia, od daty tego uzupełnienia lub od dnia upływu terminu do uzupełnienia braków zgłoszenia. Wydanie postanowienia w przedmiocie obowiązku uzupełnienia zgłoszenia przerywa zatem 30-dniowy termin (*w tym czasie na sprzeciw było 30 dni – przyp. autora*) do wniesienia sprzeciwu. Organ musi bowiem mieć czas za zapoznanie się z kompletnym zgłoszeniem.

wyrok WSA z dnia 3 marca 2009, VII SA/Wa 2114/08

Termin 30 dni (*z uwagą j.w.*) jest terminem prawa materialnego, który nie podlega przywróceniu, przerwaniu ani zawieszeniu, a jego upływ wywołuje skutek w postaci załatwienia sprawy administracyjnej. Sytuacja, w której postanowienie o uzupełnieniu braków formalnych zawieszaloby bieg 30 dniowego terminu i okoliczność wydłużenia tego terminu o czas doręczenia stronie decyzji o sprzeciwie powodowałaby w istocie przedłużenie terminu

ustawowego. Z tego względu należy stwierdzić, że nie przerywa biegu tego terminu wydanie postanowienia o uzupełnieniu zgłoszenia i przyjęcie, że w tym czasie termin ten nie biegnie, czy ulega zawieszeniu jak przyjął to organ.

Obecnie sprawa ta już jest uregulowania jednoznacznie

5d. Nałożenie obowiązku, o którym mowa w ust. 5c, przerywa bieg terminu, o którym mowa w ust. 5.

co potwierdzają także wyroki sądowe, np.

wyrok WSA w Warszawie z dnia 10 stycznia 2018, VII SA/Wa 1377/17

1. Termin na wniesienie sprzeciwu rozpoczyna swój bieg na nowo od dnia następującego po dniu, w którym zgłoszenie zostało uzupełnione, albo od dnia następującego po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w postanowieniu nakładającym obowiązek uzupełnienia zgłoszenia.

2. Jako dzień doręczenia zgłoszenia właściwemu organowi należy przyjąć dzień, w którym nastąpiło doręczenie kompletnego zgłoszenia, spełniającego wszystkie wymogi ustawowe, niewymagające uzupełnienia. W sytuacji, kiedy zgłoszenie wymaga uzupełnienia, to za dzień jego doręczenia właściwemu organowi należy przyjąć dzień, w którym zgłaszający uzupełnił braki zgłoszenia, lub dzień, w którym upłynął termin wyznaczony przez organ w postanowieniu, wydanym na podstawie art. 30 ust. 2 p.b.

3. Poprzez nałożenie obowiązku uzupełnienia zgłoszenia należy rozumieć wydanie (ewentualnie wysłanie adresatowi) postanowienia w tym przedmiocie, a nie jego doręczenie zgłaszającemu.

Kiedy, zgodnie z obecnymi przepisami, organ administracji architektonicznej obligatoryjnie wnosi sprzeciw ?

Pierwsza sytuacja jest dość oczywista, wynika z zacytowanego już wyżej ust. 5c czyli, jeśli w razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ nakłada, w drodze postanowienia, na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a uzupełnienie to nie następuje, organ wnosi sprzeciw, w drodze decyzji.

wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 sierpnia 2016r., II SA/Po 330/16

W razie niekompletności zgłoszenia, co do wymaganej dokumentacji, właściwy organ nakłada na inwestora w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia zgłoszenia o niezbędne dokumenty w określonym terminie. Ponieważ kompletność zgłoszenia jest podstawowym warunkiem, od spełnienia którego ustawodawca uzależnił możliwość skorzystania z uproszczonej procedury realizacji robót budowlanych, nieuzupełnienie przez inwestora braków zgłoszenia obliguje właściwy organ do wniesienia sprzeciwu w drodze decyzji.

Pozostałe przesłanki wniesienia sprzeciwu zapisane są w art. 30 ust. 6

6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli:
- 1) zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
 - 2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy;
 - 3) zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12, w miejscu, w którym taki obiekt istnieje.

czyli dotyczą przykładowych sytuacji, w których:

- zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę np. inwestor zgłosił budowę wieżowca w centrum miasta. W takiej sytuacji organ zobowiązany będzie wnieść sprzeciw, gdyż inwestycja taka wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę (ust. 6 pkt. 1). Sytuacja taka doczekała się też interpretacji sądowych (wyroki WSA z dnia 14 września 2010 r. (II SA/Ol 693/10) oraz WSA z dnia 27 października 2009 r. (VII SA/Wa 1286/09)) stanowiące iż - jeżeli "zgłoszenie" dotyczy inwestycji wymagającej pozwolenia na budowę, wbrew intencjom zgłaszającego, nie jest "zgłoszeniem" w rozumieniu przepisu art. 30 ust. 1 Prawa budowlanego i nie wywołuje skutków przewidzianych w przepisach ustawy dla tej instytucji. Dokonanie "zgłoszenia" przez inwestora i brak reakcji organu w terminie 30 dni (*wtedy*) od tej daty nie może stanowić usprawiedliwienia i legalizacji każdej inwestycji, nawet gdyby wymagała wydania decyzji o pozwoleniu na budowę,

- budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy np.: inwestor zgłosił zainstalowanie na budynku dużej tablicy reklamowej, co jest niezgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż teren planowanej inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej lub planowany do wzniesienia budynek gospodarczy jest niezgodny z przepisami techniczno-budowlanymi (ust. 6 pkt 2 Pb),

- zgłoszenie dotyczy budowy, tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, w miejscu, w którym taki obiekt istnieje np. inwestor zgłasza wiatę nad ogródkiem restauracyjnym na okres letni (180 dni), natomiast po upływie 180 dni zamiast go rozebrać, próbuje wydłużyć ten okres poprzez kolejne zgłoszenie. Warto też zauważyć, że wprowadzenie nowego art. 37a może jednak dać szansę na pozostawienie takiego obiektu na stałe.

Art. 37a. 1. Inwestor może, przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, złożyć wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12. Przepisy art. 32-36 stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, inwestor może powstrzymać się od rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12, do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę

7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Sporym problemem może być też określenie, co należy rozumieć jako „**miejsce**” dotychczasowego istnienia obiektu.

Ostatni, 7-my ustęp art. 30 określa sytuacje w organ administracji architektoniczno –budowlanej nie musi lecz może (uznaniowo) wnieść sprzeciw,

nakładając jednocześnie obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na wzniesienie obiektu lub wykonanie określonych robót budowlanych.

7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej **może** nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli ich realizacja **może** naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Jak widać z wprowadzenia do przytoczonego wyliczenia dwukrotnie użyto tu terminu „może”, a sama lista podana w pkt. 1 – 4 jest w dużej mierze oparta na subiektywnej ocenie organu.

Podobne wątpliwości budzi użyte odniesienie wyłącznie do decyzji o warunkach zabudowy, z całkowitym pominięciem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

A skoro już jesteśmy przy decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to w dalszej części rozważań, dotyczących treści art. 30 Prawa budowlanego warto odnieść się jeszcze do kwestii obowiązku (lub jego braku) uzyskiwania takiej decyzji przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych.

Zdania są tu podzielone, niżej znajdziecie Państwo dwa sprzeczne wyroki sądów administracyjnych oraz wyjaśnienie opracowane przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego z roku 2017.

wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 9 grudnia 2009 r. (II SA/Rz 608/09).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie terenu na określone cele ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 14 (*a powinno być 4 – przyp. autora*) ust. 1). W przypadku jego braku inwestycje celu publicznego lokalizuje się na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ust. 1), natomiast zmiany zagospodarowania terenu, polegające m.in. na budowie obiektu budowlanego czy wykonaniu innych robót budowlanych - na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 59 ust. 1 zd. pierwsze). Jest to zasada ogólna, która z woli ustawodawcy doznała wyjątków.

Wyjątki te wymieniono w art. 50 ust. 2, wskazując, że nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane wyliczone szczegółowo w pkt 1 oraz niewymagające pozwolenia na budowę (pkt 2). Art. 59 ust. 1, ustalający obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zawiera natomiast odesłanie do art. 50 ust. 2. Zawarty w nim nakaz odpowiedniego stosowania tego przepisu oznacza, że wyjątki wymienione w pkt 1 i 2 art. 50 ust. 2 odnoszą się także do obowiązku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. **Z treści art. 59 ust. 1 i art. 50 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika zatem wprost, że wszystkie roboty niewymagające pozwolenia na budowę, nie wymagają decyzji o warunkach zabudowy**

wyrok WSA w Krakowie z dnia 28 marca 2018r. (II SA/Kr 232/2018).

1. Skoro przepis art. 50 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. nie wymienia jako przypadku zwolnienia z uzyskania decyzji wz budowy obiektu budowlanego, o którym mowa jest w art. 59 ust. 1 tej ustawy, wprowadzającym jako zasadę konieczność uzyskania decyzji wz, to budowa obiektu

budowlanego nie wymagającego pozwolenia na budowę, nie jest objęta hipotezą (wszak odpowiednio tylko stosowanego) art. 50 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.

2. Budowa obiektu budowlanego, niewymagającego pozwolenia na budowę, a objętego obowiązkiem dokonania zgłoszenia - wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pismo

z dnia 10 maja 2017 r.

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

W sprawie konieczności dołączania decyzji o warunkach zabudowy do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy – Prawo budowlane

www.gunb.gov.pl

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi konieczności dołączania decyzji o warunkach zabudowy do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy - Prawo budowlane, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego przedstawia następujące wyjaśnienia.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Przepisy ustawy - Prawo budowlane nie nakładają na inwestora obowiązku dołączania decyzji o warunkach zabudowy do zgłoszenia budowy lub robót budowlanych, o których mowa w art. 30 ustawy - Prawo budowlane. Wyjątki w tym zakresie przewidziane są jednak w art. 30 ust. 4b ustawy - Prawo budowlane. Zgodnie z art. 30 ust. 4b w zw. z art. 33 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a ustawy - Prawo budowlane, do zgłoszenia budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Należy ponadto zaznaczyć, że zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy; przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Tym samym stosując odpowiednio przepis art. 50 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że nie wymagają wydania decyzji o warunkach zabudowy roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę. Ww. ustawa przewiduje jednak pewne wyjątki (zob. art. 50 ust. 2a i art. 59 ust. 2a ww. ustawy), które dotyczą budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych. W omawianych sytuacjach w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane jest dołączenie decyzji o warunkach zabudowy.

Reasumując powyższe wymóg dołączenia decyzji o warunkach zabudowy może dotyczyć wyłącznie sytuacji, gdy planowana inwestycja będzie realizowana w trybie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b oraz 19a ustawy - Prawo budowlane.

W zakończeniu tej części materiałów szkoleniowych sprawdzimy jeszcze dwie rzeczy:

- jakie są konsekwencje realizacji budowy, o której mowa w art. 29 ust 1 Prawa budowlanego bez dokonanie wymaganego przepisami zgłoszenia.

Określa je art. 49b ustawy, przy czym warto też zwrócić uwagę na stosunkowo nowy art. 49c

Art. 49b. 1. Organ nadzoru budowlanego nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

2. Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem - gdy budowa nie została zakończona - prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w wyznaczonym terminie:

- 1) dokumentów, o których mowa w art. 30 ust. 2 albo art. 30 ust. 2 i 3, albo art. 30 ust. 2 i 4;
- 2) projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 3) zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

2a. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.

3. W przypadku niespełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepis ust. 1.

4. Jeżeli zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 2, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

5. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy art. 59g, z tym że wysokość opłaty w przypadku budowy, o której mowa w:

- 1) art. 29 ust. 1 pkt 9-11, 14 oraz w art. 30 ust. 1 pkt 3 i 4 - wynosi 2500 zł;
- 2) art. 29 ust. 1 pkt 1 lit. b-d, pkt 2, 2a, 3, 3a, 6, 12, 13, 16, 19, 20b oraz 28 - wynosi 5000 zł.

6. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku gdy budowa nie została zakończona, po wniesieniu opłaty, o której mowa w ust. 5, zezwala, w drodze postanowienia, na dokończenie budowy.

7. W przypadku nieuiszczenia w terminie opłaty legalizacyjnej organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję, o której mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 49c ust. 2.

Art. 49c. 1. Do opłat legalizacyjnych, o których mowa w art. 49 ust. 1 i art. 49b ust. 4, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2018 r. poz. 800, z późn. zm.), z tym że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie.

2. Złożenie wniosku, o którym mowa w art. 67a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, powoduje zawieszenie postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie art. 48, art. 49 i art. 49b do dnia rozstrzygnięcia wniosku.

- jakie są konsekwencje realizacji robót budowlanych (nie stanowiących jednak budowy), o których mowa w art. 29 ust 2 Prawa budowlanego bez dokonanie wymaganego przepisami zgłoszenia.

Określają je przytoczone niżej art. 50, 50a, 51 i 52 ustawy.

Art. 50. 1. W przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1 organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych:

- 1) **bez wymaganego** pozwolenia na budowę albo **zgłoszenia** lub
- 2) w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, lub
- 3) na podstawie zgłoszenia z naruszeniem art. 30 ust. 1, lub
- 4) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach.

2. W postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych należy:

- 1) podać przyczynę wstrzymania robót;

2) ustalić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń.

3. W postanowieniu o wstrzymaniu robót budowlanych można nałożyć obowiązek przedstawienia, w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, inwentaryzacji wykonanych robót budowlanych lub odpowiednich ocen technicznych bądź ekspertyz.

4. Postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia, chyba że w tym terminie zostanie wydana decyzja, o której mowa w art. 50a pkt 2 albo w art. 51 ust. 1.

5. Na postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych służy zażalenie.

Art. 50a. Organ nadzoru budowlanego w przypadku wykonywania robót budowlanych - pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem:

- 1) o którym mowa w art. 48 ust. 2 oraz w art. 49b ust. 2 - nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) o którym mowa w art. 50 ust. 1 - nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanego po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu poprzedniego.

Art. 51. 1. Przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia, o którym mowa w art. 50 ust. 1, organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji:

- 1) nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego albo
- 2) nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania, albo
- 3) w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę - nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem; przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian.

1a. W przypadku istotnego odstąpienia od projektu budowlanego z naruszeniem art. 36a ust. 1a, przepisy ust. 1 pkt 3 oraz ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku wydania nakazu, o którym mowa w art. 50a pkt 2, decyzje, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lub 3, wydaje się po wykonaniu obowiązku określonego w tym nakazie.

3. Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i wydaje decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku - nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

4. Po upływie terminu lub na wniosek inwestora, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, i wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wznowienie robót budowlanych albo - jeżeli budowa została zakończona - o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego. W decyzji tej nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

5. W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

6. Przepisów ust. 4 i 5 dotyczących pozwolenia na użytkowanie nie stosuje się do robót budowlanych innych niż budowa bądź przebudowa obiektu budowlanego lub jego części.

7. Przepisy ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48 albo w art. 49b, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1.

Art. 52. Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany na swój koszt dokonać czynności nakazanych w decyzji, o której mowa w art. 48, art. 49b, art. 50a oraz art. 51.

6. „Milcząca zgoda” organu jako uproszczona forma zakończenia budowy obiektu budowlanego

Przepisy ustawy Prawo budowlane przewidują, że użytkowanie obiektu budowlanego, na którego wykonanie wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, można rozpocząć na dwa sposoby.

Pierwszy z tych sposobów, wymagający jedynie wyprzedzającego zawiadomienia organu nadzoru budowlanego opisany jest w art. 54 ustawy, w nim właśnie znajdziemy konstrukcję „milczącej zgody”, będącej tematem przewodnim dzisiejszego szkolenia.

Art. 54. 1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

Drugi, trudniejszy sposób wynika z regulacji art. 55 i dotyczy wybranych obiektów, podanych w załączniku do ustawy, ułożonym po raz pierwszy w 2003 roku, służącym wówczas głównie do wyznaczenia wysokości opłat legalizacyjnych za samowole budowlane

- **Art. 55. 1.** Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:
 - 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:
 - a) V, IX-XVI,
 - b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
 - c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,
 - d) XX,
 - e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
 - f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
 - g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych,
 - h) XXVIII-XXX
 - - o których mowa w załączniku do ustawy;
 - 2) zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4;
 - 3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

ZALĄCZNIK

Kategorie obiektów budowlanych	Współczynnik k kategorii obiektu (k)	Współczynnik wielkości obiektu (w)
Kategoria I - budynki mieszkalne jednorodzinne	2,0	1,0
Kategoria II - budynki służące gospodarce rolnej, jak: produkcyjne, gospodarcze, inwentarsko-składowe	1,0	1,0

Kategoria III - inne niewielkie budynki, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk włącznie	1,0	1,0			
Kategoria IV - elementy dróg publicznych i kolejowych dróg szynowych, jak: skrzyżowania i węzły, wjazdy, zjazdy, przejazdy, perony, rampy	5,0	1,0			
Kategoria V - obiekty sportu i rekreacji, jak: stadiony, amfiteatry, skocznie i wyciągi narciarskie, kolejki linowe, odkryte baseny, zjeżdżalnie	10,0	1,0			
Kategoria VI - cmentarze	8,0	1,0			
Kategoria VII - obiekty służące nawigacji wodnej, jak: dalby, wysepki cumownicze	7,0	1,0			
Kategoria VIII - inne budowle	5,0	1,0			
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (kubatura w m ³)			
		≤ 2500	> 2500- 5000	> 5000- 10 000	> 10 000
Kategoria IX - budynki kultury, nauki i oświaty, jak: teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki szkolne i przedszkolne, żłobki, kluby dziecięce, internaty, bursy i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych	4,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria X - budynki kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice, klasztory, cerkwie, zbory, synagogi, meczety oraz domy pogrzebowe, krematoria	6,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XI - budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, jak: szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, stacje krwiodawstwa, lecznice weterynaryjne, domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, domy rencisty, schroniska dla bezdomnych oraz hotele robotnicze	4,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XII - budynki administracji publicznej, budynki Sejmu, Senatu, Kancelarii Prezydenta, ministerstw i urzędów centralnych, terenowej administracji rządowej i samorządowej, sądów i trybunałów, więzień i domów poprawczych, zakładów dla nieletnich, zakładów karnych, aresztów śledczych oraz obiekty budowlane Sił Zbrojnych	5,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne	4,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XIV - budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne	15,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XV - budynki sportu i rekreacji, jak: hale sportowe i widowiskowe, kryte baseny	9,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XVI - budynki biurowe i konferencyjne	12,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XVII - budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe	15,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XVIII - budynki przemysłowe, jak: budynki produkcyjne, służące energetyce, montownie, wytwórnie, rzeźnie oraz obiekty magazynowe, jak: budynki składowe, chłodnie, hangary, wiaty, a także budynki kolejowe, jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe, myjnie taboru kolejowego	10,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XIX - zbiorniki przemysłowe, jak: silosy, elewatory, bunkry do magazynowania paliw i gazów oraz innych produktów chemicznych	10,0	1,0	1,5	2,0	2,5
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (powierzchnia w m ²)			
		≤ 1000	> 1000- 5000	> 5000- 10 000	> 10 000
Kategoria XX - stacje paliw	15,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XXI - obiekty związane z transportem	10,0	1,0	1,5	2,0	2,5

wodnym, jak: porty, przystanie, sztuczne wyspy, baseny, doki, falochrony, nabrzeża, mola, pirsy, pomosty, pochylnie					
Kategoria XXII - place składowe, postojowe, składowiska odpadów, parkingi	8,0	1,0	1,5	2,0	2,5
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (powierzchnia w ha)			
		≤ 1	> 1-10	> 10-20	> 20
Kategoria XXIII - obiekty lotniskowe, jak: pasy startowe, drogi kołowania, płyty lotniskowe, place postojowe i manewrowe, lądowiska	10,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XXIV - obiekty gospodarki wodnej, jak: zbiorniki wodne i nadpoziomowe, stawy rybne	9,0	1,0	1,5	2,0	2,5
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (długość w km)			
		≤ 1	> 1-10	> 10-20	> 20
Kategoria XXV - drogi i kolejowe drogi szynowe	1,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XXVI - sieci, jak: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazowe, ciepłownicze, wodociągowe, kanalizacyjne oraz rurociągi przesyłowe	8,0	1,0	1,5	2,0	2,5
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (długość w m)			
		≤ 20	> 20-100	> 100-500	> 500
Kategoria XXVII - budowle hydrotechniczne piętrzące, upustowe i regulacyjne, jak: zapory, progi i stopnie wodne, jazy, bramy przeciwpowodziowe, śluzy wałowe, syfony, wały przeciwpowodziowe, kanały, śluzy żeglowne, opaski i ostrogi brzegowe, rowy melioracyjne	9,0	1,0	1,5	2,0	2,5
Kategoria XXVIII - drogowe i kolejowe obiekty mostowe, jak: mosty, estakady, kładki, przejścia podziemne, wiadukty, przepusty, tunele	5,0	1,0	1,5	2,0	2,5
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (wysokość w m)			
		≤ 20	> 20-50	> 50-100	> 100
Kategoria XXIX - wolno stojące kominy i maszty oraz części budowlane elektrowni wiatrowych	10,0	1,0	1,5	2,0	2,5
		Współczynnik wielkości obiektu (w) (wydajność w m ³ /h)			
		≤ 50	> 50-100	> 100-500	> 500
Kategoria XXX - obiekty służące do korzystania z zasobów wodnych, jak: ujęcia wód morskich i śródlądowych, budowle zrzutów wód i ścieków, pompownie, stacje strefowe, stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków	8,0	1,0	1,5	2,0	2,5

W tym drugim przypadku, przy kończeniu budowy obiektów budowlanych wchodzących w skład kategorii wymienionych w art. 55, ust. 1 pkt. 1, a także w sytuacjach legalizacji samowoli budowlanych oraz przy zamiarze wcześniejszego rozpoczęcia użytkowania obiektu, przed wykonaniem wszystkich robót (co określają pkt. 2 i 3 w ustępie 1 artykułu 55), inwestor będzie zmuszony, przed rozpoczęciem użytkowania obiektu, do uzyskania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie.

W tej drugiej procedurze nie znajdziemy już konstrukcji prawnej „milczącej zgody”, dlatego też w dalszym ciągu rozważań zajmiemy się uproszczonym sposobem kończenia budowy wynikającym z art. 54 ustawy.

Warto jednak w tym miejscu zwrócić uwagę na istnienie w art. 55 ust. 2

2. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

co w pewnych sytuacjach, wspomnianych już przy omawianiu rozpoczynania budowy, może okazać wręcz niezbędne.

Przeanalizujmy teraz poszczególne sformułowania art. 54, który dotyczy obowiązków **inwestora**. Jest to pierwsze bardzo istotne spostrzeżenie, iż procedura kończenia budowy dotyczy **inwestora** czyli tego podmiotu (jednostki organizacyjnej lub osoby fizycznej), na który opiewała decyzja o pozwoleniu na budowę. W praktyce zdarza się, że budowę usiłuje zakończyć podmiot inny, niż, często sporo lat wcześniej, wpisany był decyzję o pozwoleniu na budowę.

Co wówczas ?

Możliwości są dwie, pierwsza wynika z istnienia w ustawie art. 40, choć sięgnięcie po nią w sytuacji już zakończonej budowy może znacznie wydłużyć czas do legalnego rozpoczęcia użytkowania obiektu.

Art. 40. 1. Organ, który wydał decyzję określoną w art. 28, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.

3. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę lub o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

4. Prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio.

Druga możliwość opisana jest w opublikowanej przed kilku lat interpretacji Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

W sprawie możliwości zakończenia budowy przez spadkobierców na podstawie art. 54 i 55 ustawy – Prawo budowlane

W związku z wątpliwościami dotyczącymi możliwości zakończenia budowy przez spadkobierców przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Z chwilą śmierci inwestora (adresata decyzji o pozwoleniu na budowę), na mocy art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi czwartej niniejszego aktu normatywnego. Tym samym na następców prawnych spadkodawcy przechodzą również prawa i obowiązki wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jednocześnie, zgodnie z art. 925 k.c., spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, zaś stwierdzenie jego nabycia przez spadkobiercę następuje w drodze postanowienia sądu na wniosek osoby mającej w tym interes albo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przez notariusza na zasadach określonych w przepisach odrębnych (zob. art. 1025 § 1 k.c.). Natomiast ustawodawca na podstawie art. 1025 § 2 k.c. ustanawia domniemanie prawne, na mocy którego osoba legitymująca się stwierdzeniem nabycia spadku albo poświadczeniem dziedziczenia jest spadkobiercą.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że w przypadku śmierci inwestora uprawnienie do zakończenia budowy na podstawie art. 54 i 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), będzie przysługiwało jego spadkobiercom (następcom prawnym). Dlatego też, spadkobiercy inwestora mogą skutecznie zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub wnieść wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

W przypadku, gdyby nie możliwe było ustalenie, kto jest spadkobiercą oraz sąd spadku nie

ustanowił z urzędu kuratora spadku - zob. art. 666 – 668 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), zastosowanie znajduje przepis art. 30 § 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Kurator spadku wyznaczony przez sąd, na wniosek organu administracji publicznej, w oparciu o art. 30 § 5 K.p.a., posiada zdolność sądową, co oznacza, że staje się stroną postępowania administracyjnego. Ponadto, kurator spadku zarządza majątkiem spadkowym, wyjaśnia, kto jest spadkobiercą oraz zawiadamia spadkobierców o otwarciu spadku.

Do kogo kierujemy zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu?

Art. 54 zawsze pozostawał w gestii organów nadzoru budowlanego, co wynikało (i nadal wynika) z treści art. 83 Prawa budowlanego. Jaki jest to konkretnie organ wynika z art. 80 ust. 2 ustawy, przy czym czy będzie nim powiatowy czy wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego rozstrzyga to, gdzie załatwialiśmy formalności związane z rozpoczynaniem budowy, u starosty (prezydenta miasta) czy u wojewody.

Art. 80.

.....

2. Zadania nadzoru budowlanego wykonują, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, następujące organy:

- 1) powiatowy inspektor nadzoru budowlanego;
 - 2) wojewoda przy pomocy wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego jako kierownika wojewódzkiego nadzoru budowlanego, wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej;
 - 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
3. (uchylony).
4. Administrację architektoniczno-budowlaną i nadzór budowlany w dziedzinie górnictwa sprawują organy określone w odrębnych przepisach.

Nie ma natomiast w obowiązujących przepisach żadnego obowiązującego wzoru takiego zawiadomienia, choć podobnie jak w przypadku zgłoszeń omówionych w pkt. 5 niniejszych materiałów, w siedzibach nadzoru budowlanego zwykle wyłożone są jednak stosowne druki formularzy, mające ułatwić inwestorowi złożenie kompletnego zawiadomienia.

Jest oczywistym, że nie wszystkie rodzaje robót budowlanych wymagają zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o ich zakończeniu (a tym bardziej uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie). Z takiego obowiązku inwestor jest zwolniony gdy:

- inwestycja którą zrealizował nie miała charakteru budowy (wg jej legalnej definicji podanej w art. 3 Prawa budowlanego)

Art. 3. Ilekcioć w ustawie jest mowa o:

.....

- 6) budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;

lecz dotyczyła wyłącznie wykonywania robót budowlanych, tj. przebudowy, montażu, remontu lub rozbioru obiektu budowlanego, przykładowo wyposażenia budynku w nową instalację, rozebraniu chodnika, wykucia dodatkowego otworu drzwiowego, itd.

Jest to już od lat ugruntowana linia orzecnicza sądów administracyjnych, taki jest też zgodny pogląd w tej sprawie wyrażany przez organy nadzoru budowlanego, o czym może świadczyć reproduktowane niżej pismo urzędowe sprzed ponad 10 lat,

- zostało wybudowane, niebędące obiektem budowlanym, urządzenie budowlane, przez które zgodnie z art. 3 pkt. 9 ustawy Prawo budowlane należy rozumieć urządzenia

techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki,

- wykonano obiekt budowlany, który nie wymagał uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a podlegał jedynie procedurze zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, z dwoma, wprowadzonymi od 28 czerwca 2015 roku wyjątkami, stanowiącymi, że kończenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, realizowanego na podstawie zgłoszenia oraz wybranych sieci uzbrojenia terenu (wymienionych w pkt 1a i 19a w ust. 1 artykułu 29 ustawy) wymaga jednak zastosowania regulacji art. 54 Prawa budowlanego,

- wykonano obiekt budowlany, który nie wymagał ani uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ani nawet zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej,

Wszystkie ustalenia dotyczące:

- braku prowadzenia postępowania administracyjnego w rozumieniu ustawy Kodeks postępowania administracyjnego przy zgłaszaniu zakończenia budowy,

- terminów na ewentualny sprzeciw organu,

- niemożności przedłużania tego terminu przez organ,

- skuteczności wniesienia sprzeciwu przy wykorzystaniu regulacji podanej w art. 30, ust. 6a,

- wydawania zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, przykładowy wyrok sądowy

- wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 25 października 2017 r. (II SA/Wr 332/17).

Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w art. 54 ust. 1 p.b., wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 54 ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w przywołanym ust. 1 (art. 54 ust. 2 p.b.).

itd., podane już wyżej w pkt. 5 niniejszych materiałów przy omawianiu rozpoczynania realizacji robót budowlanych na podstawie zgłoszenia, pozostają w mocy także przy kończeniu budowy w oparciu o art. 54 Prawa budowlanego.

Ilustruje to kilka przykładowych wyroków sądów administracyjnych, zamieszczonych niżej, **przy czym we wszystkich miejscach gdzie w wyrokach tych wymieniony jest termin 21 dniowy, należy pamiętać, że obecnie wynosi on tylko 14 dni**

wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 stycznia 2018r. (VII SA/Wa 625/17)

Skuteczne zawiadomienie o zakończeniu budowy bądź wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ma takie znaczenie, że wzniesione obiekty budowlane nie mogą podlegać ponownemu sprawdzaniu (pod kątem legalności wybudowania) przez organy nadzoru budowlanego. W takiej sytuacji, kiedy prace budowlane zostały zrealizowane, a następnie skutecznie zawiadomiono o zakończeniu budowy, to nie ma prawnych możliwości prowadzenia postępowania naprawczego, o jakim mowa w art. 50-51 stawy Prawo budowlane. Brak sprzeciwu organu, bądź decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, jest swoistym potwierdzeniem legalności obiektu budowlanego.

wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2018r. (IV SA/Po 973/17)

.....
4. Postępowanie inicjowane zgłoszeniem zakończenia robót budowlanych jest postępowaniem odrębnym, do którego nie mają zastosowania wszystkie przepisy k.p.a. Organ administracji zawiadomienie takie może milcząco przyjąć, albo zgłosić sprzeciw. Dopiero sprzeciw jest decyzją administracyjną, do której oczywiście przepisy k.p.a. mają już zastosowanie. Decyzję tę organ wydaje w postępowaniu administracyjnym wszczętym z urzędu.
.....

wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 września 2017r. (VII SA/Wa 2482/16)

Termin do wniesienia przez organ sprzeciwu od zamiaru przystąpienia do użytkowania rozpoczyna bieg w dniu następnym po dniu, w którym nastąpiło dokonanie zawiadomienia. W przypadku gdy strona została wezwana do uzupełnienia zawiadomienia - dzień następny po dniu, w którym to zawiadomienie nastąpiło (o ile nastąpiło w terminie określonym przez organ), lub też dzień następny po dniu, w którym upłynął wyznaczony przez organ termin do uzupełnienia zawiadomienia.

wyrok WSA w Krakowie z dnia 1 grudnia 2015r. (II SA/kr 1083/15)

Funkcja i istota terminu do wniesienia sprzeciwu w trybie art. 54 p.b. wskazuje, że termin ten jest terminem prawa materialnego. Zachowanie tego terminu przez organ administracji jest konieczne z tej przyczyny, że celem zgłoszenia jest umożliwienie inwestorowi przystąpienia do użytkowania zrealizowanej inwestycji, a więc musi on w możliwie krótkim czasie mieć pewność w kwestii braku sprzeciwu, ewentualnie jego wniesienia przez właściwy organ. Upływ terminu skutkuje, co do zasady, nabyciem przez zgłaszającego uprawnienia do przystąpienia do użytkowania zrealizowanego obiektu. Zaznaczyć jednakże należy, że prawnie skuteczne jest zawiadomienie o zakończeniu budowy tylko w odniesieniu do obiektów wybudowanych zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę. Nie sposób bowiem przyjąć, że powiadomienie organu takim zgłoszeniem będzie oznaczało legalizację, w przypadku jej popełnienia, samowoli budowlanej.

wyrok NSA w Warszawie z dnia 4 marca 2016r. (II OSK 1705/15)

W orzecznictwie jak i w doktrynie wątpliwości nie budzi fakt, że termin, o którym mowa w art. 54 p.b., do wniesienia przez właściwy organ sprzeciwu, wynosi 21 dni i jest terminem prawa materialnego, co oznacza, że termin ten nie może być przez organ przedłużany, skracany lub też zawieszany. Termin ten stanowi okres, w którym może nastąpić ukształtowanie praw lub obowiązków jednostki w ramach administracyjnoprawnego stosunku materialnego. Skutkiem upływu tego terminu jest dla organu utrata możliwości wniesienia sprzeciwu, co ma związek z utratą podstawy prawnej do wydania decyzji o sprzeciwie. W takim przypadku stosunek materialnoprawny nie może być nawiązany, nie ma bowiem przedmiotu postępowania administracyjnego, a wszczęte postępowanie jako bezprzedmiotowe, podlega umorzeniu.

wyrok WSA w Gorzowie z dnia 23 kwietnia 2015r. (II SA/Go 147/15)

1. Zawiadomienie o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54 p.b. dotyczy budowy prowadzonej legalnie, a więc na podstawie pozwolenia na budowę i zgodnie z jej ustaleniami. Dlatego też prawnie skuteczne jest zawiadomienie o zakończeniu budowy tylko w odniesieniu do obiektów wybudowanych zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę lub z późn. zm. nie odstępującymi w sposób istotny od tych warunków.

2. Nie można zaaprobować jako prawidłowej wykładni art. 54 p.b. stanowiska, zgodnie z którym sprzeciw jest wniesiony w momencie, w którym decyzja o sprzeciwie zostanie

doręczona stronie. Z okolicznością doręczenia decyzji o zgłoszeniu sprzeciwu nie są związane bowiem żadne skutki materialnoprawne jakie wywołuje zgłoszenie sprzeciwu. Doręczenie decyzji ma wyłącznie znaczenie prawnoprocesowe związane z wymogiem prawidłowego jej doręczenia stronie postępowania administracyjnego albo jej pełnomocnikowi. Ponadto przyjęcie tego stanowiska wiązałoby się z niebezpieczeństwem dla porządku prawnego w postaci unikania przez inwestora odebrania przesyłki, a tym samym miałyby on realną możliwość wpływania na zachowanie przez organ terminu do złożenia sprzeciwu.

3. Nie sposób przyjąć, że racjonalny ustawodawca, celowo tak sformułował przepis art. 54 p.b., aby na etapie końcowym realizacji inwestycji, dać organowi nadzoru budowlanego prawo do tego, aby w istocie w sposób dowolny, blokował możliwość przystąpienia do użytkowania.

Art. 54 Prawa budowlanego, odmiennie niż omówiony wcześniej art. 30 tej ustawy (w swoim ust. 6 i 7), nie określa przesłanek, jakimi ma się kierować organ nadzoru budowlanego przy ewentualnym wydawaniu decyzji administracyjnej sprzeciwiającej się rozpoczęciu użytkowania. Potwierdzają to także zamieszczone niżej przykładowe wyroki sądów administracyjnych, a z ich lektury stosunkowo jasno wynikają też sytuacje, w których taki sprzeciw jest jak najbardziej zasadny.

wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 listopada 2017r. (VII SA/Wa 2474/16)

1. Ponieważ art. 54 p.b. nie zawiera katalogu przesłanek zgłoszenia przez organ nadzoru budowlanego sprzeciwu, dlatego nie można wykluczyć innych, nadzwyczajnych sytuacji, w których wniesienie sprzeciwu będzie zasadne.

2. Za nieuzasadnione należy uznać, że jedyną podstawą wniesienia sprzeciwu w trybie art. 54 p.b. może być stwierdzenie przez właściwy organ, iż w istocie budowa nie została zakończona.

wyrok WSA w Warszawie z dnia 22 września 2017r. (VII SA/Wa 2391/16)

Przepis art. 54 p.b. nie określa *expressis verbis* przesłanek wniesienia sprzeciwu. Nie oznacza to jednak, że organ właściwy do wydania decyzji został przez ustawodawcę upoważniony do swobodnego uznania, czy stwierdzone okoliczności są wystarczające do orzeczenia na podstawie tego przepisu o sprzeciwie. Podstawową przyczyną zgłoszenia sprzeciwu będzie stwierdzenie przez organ nadzoru budowlanego istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę.

wyrok WSA w Olsztynie z dnia 27 kwietnia 2017r. (II SA/Ol 194/17)

1. To czy w danym wypadku odstępstwo, mimo, że dotyczy jednego z parametrów wymienionych w ust. 5 pkt 1-7 art. 36a, ma charakter istotny, zależy od okoliczności danej sprawy. Stwierdzenie, czy nastąpiło istotne odstępstwo wymaga porównania, funkcji, formy i konstrukcji obiektu budowlanego, rozwiązań technicznych i przede wszystkim zamierzonego sposobu użytkowania zawartych w projekcie budowlanym z rzeczywistym stanem wykonywanych robót budowlanych.

2. Nie stanowi istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę okoliczność, że w ocenie organu nadzoru budowlanego, inwestycja jest niezgodna z decyzją ustalającą warunki zabudowy przedmiotowej inwestycji. Zgodnie bowiem z art. 35 ust. 1 pkt 1 p.b. oceny zgodności projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu dokonuje organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na ocenianym ostatnim etapie procesu inwestycyjnego, bezprzedmiotowe jest więc badanie zgodności inwestycji z treścią decyzji ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Tym samym, kwestia

zgodności zakończonej inwestycji z warunkami zabudowy nie może stanowić postawy zgłoszenia sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego.

wyrok NSA w Warszawie z dnia 7 lipca 2017r. (OSK 2936/15)

1. Błędny jest pogląd, że po skutecznym zawiadomieniu o zakończeniu budowy niedopuszczalna jest jakakolwiek kontrola organów nadzoru budowlanego, przeczą temu chociażby kompetencje organów nadzoru budowlanego zawarte w przepisach art. 81-81c oraz art. 83-84b p.b.

2. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości, organ nadzoru budowlanego ma prawo, a nawet obowiązek wszczęcia postępowania naprawczego na podstawie przepisów art. 50-51 p.b.

wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 marca 2017r. (II OSK 1502/15)

Z art. 54 p.b. wynika, że inwestor na skutek zawiadomienia o zakończeniu budowy i upływu określonego w tym przepisie terminu bez zgłoszenia przez właściwy organ w drodze decyzji sprzeciwu nabywa uprawnienie do użytkowania wybudowanego obiektu budowlanego. Brak jednak podstaw, aby przyjąć, że zawiadomienie o zakończeniu budowy i upływ terminu bez zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu sanuje ewentualne uchybienia inwestora polegające na tym, że w sposób istotny odstąpił od zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego lub innych warunków tego pozwolenia.

wyrok WSA w Lublinie z dnia 28 września 2017r. (II SA/Lu 433/17)

Przyjęcie bez sprzeciwu zawiadomienia o zakończeniu budowy - w odróżnieniu od decyzji o pozwoleniu na użytkowanie - nie czyni natomiast niedopuszczalnym późniejszego wszczęcia w sprawie takiej inwestycji postępowania naprawczego.

Jakie dokumenty wymagane są do dołączenia do kierowanego do organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy informuje art. 57 ustawy Prawo budowlane.

Art. 57. 1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- 4) protokoły badań i sprawdzeń;
- 5) dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;
- 6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy;
- 7) (uchylony);
- 7a) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), o ile jest wymagane;
- 8) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

1a. **W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy** lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w

oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.

2. W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, **do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć** kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

Wyliczenie dokumentów jakie należy dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy ma charakter wyczerpujący. Oznacza to, że organ nadzoru budowlanego nie ma prawa żądać od inwestora jakichkolwiek innych dokumentów, poza wymienionymi powyżej. Należy jednak pamiętać, że właściwy (powiatowy lub wojewódzki) inspektor nadzoru budowlanego może zażądać w drodze postanowienia w wyznaczonym terminie uzupełnienia dokumentacji jeżeli po sprawdzeniu, okaże się, że jest ona niekompletna lub posiada braki i nieścisłości np. inwestor nie dołączył oświadczenia kierownika budowy lub nie załączył wszystkich tomów dziennika budowy. Nie zastosowanie się do żądań organu nadzoru budowlanego może w konsekwencji uniemożliwić legalne rozpoczęcie przez inwestora użytkowania wybudowanego obiektu, co wynika z art. 57 ust. 4.

4. Inwestor jest obowiązany uzupełnić dokumenty wymienione w ust. 1-3, jeżeli, w wyniku ich sprawdzenia przez organ nadzoru budowlanego, okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.

Nieuzupełnienie tych dokumentów w terminie jest oczywistą przesłanką wydania przez nadzór budowlany decyzji o sprzeciwie w stosunku do zamiaru rozpoczęcia użytkowania obiektu, choć znajdziemy też interpretacje prawne, że sytuacja taka skutkuje bezskutecznością zgłoszenia nawet w sytuacji braku jakiegokolwiek dalszej reakcji organu

wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 czerwca 2008r. (VII SA/Wa 626/08)

1. Art. 57 ust. 4 Prawa budowlanego przewiduje dla inwestora obowiązek polegający na tym, iż w razie złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy z brakami i nieścisłościami, dostrzeżonymi przez organ przyjmujący zawiadomienie, jest obowiązany uzupełnić określone dokumenty. Wskazanemu obowiązkowi inwestora odpowiada obowiązek organu do tego, aby w razie stwierdzenia braków zawiadomienia wezwać wnoszącego zawiadomienie do uzupełnienia braków. Od tego obowiązku organ byłby zwolniony jedynie wówczas, gdyby już z samego zawiadomienia, bez uzupełnienia jego braków, wynikało, iż nie budzi wątpliwości, że zachodzą przesłanki do wniesienia sprzeciwu.

2. **Uzupełnienie braków zawiadomienia otwiera dla organu termin do wniesienia sprzeciwu, niewykonanie zaś tego wezwania powoduje, że zawiadomienie staje się bezskuteczne, co oznacza, iż prawnie powstaje taka sytuacja, jak gdyby w ogóle nie zostało ono dokonane.** Tylko wówczas inwestor może ponownie dokonać zawiadomienia i oczywiste jest, iż powinien to uczynić po uzupełnieniu wymaganych dokumentów. Uchylenie natomiast decyzji o sprzeciwie lub stwierdzenie nieważności takiej decyzji powoduje, iż zawiadomienie o zakończeniu budowy odnosi skutek wobec upływu materialnoprawnego terminu do wniesienia sprzeciwu, określonego w art. 54 Prawa budowlanego.

Uzupełniający komentarz do listy dokumentów koniecznych do dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy zamieszczona jest niżej

ad. 1. - **dziennik budowy** – regulacje dotyczące dziennika budowy wynikają z art. 45 Prawa budowlanego oraz rozporządzenia wykonawczego z 26 czerwca 2002 roku

ad. 2. – **oświadczenie kierownika budowy** – nie ma określonego w żadnych przepisach wzoru takiego oświadczenia, do wykorzystania pozostają więc nie mające charakteru obligatoryjnego formularze dostępne w siedzibach nadzoru budowlanego oraz druki często zamieszczane jako ostatnia strona dziennika budowy.

Warto jednak zastanowić się, na ile to oświadczenie to w ogóle ma szansę być całkowicie prawdziwym, zwłaszcza w kontekście niedawno zmienionych fragmentów ustawy Kodeks karny.

Dz.U.2018.1600 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 6 czerwca 1997 r.
Kodeks karny

.....

Art. 233. § 1. Kto, składając zeznanie mające służyć za dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

§ 1a. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 1 zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę z obawy przed odpowiedzialnością karną grożącą jemu samemu lub jego najbliższemu, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

§ 2. Warunkiem odpowiedzialności jest, aby przyjmujący zeznanie, działając w zakresie swoich uprawnień, uprzedził zeznającego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznanie lub odebrał od niego przyrzeczenie.

§ 3. Nie podlega karze za czyn określony w § 1a, kto składa fałszywe zeznanie, nie wiedząc o prawie odmowy zeznania lub odpowiedzi na pytania.

§ 4. Kto, jako biegły, rzeczoznawca lub tłumacz, przedstawia fałszywą opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie mające służyć za dowód w postępowaniu określonym w § 1, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10.

§ 4a. Jeżeli sprawca czynu określonego w § 4 działa nieumyślnie, narażając na istotną szkodę interes publiczny, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

§ 5. Sąd może zastosować nadzwyczajne złagodzenie kary, a nawet odstąpić od jej wymierzenia, jeżeli:

- 1) fałszywe zeznanie, opinia, ekspertyza lub tłumaczenie dotyczy okoliczności niemogących mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy,
- 2) sprawca dobrowolnie sprostuje fałszywe zeznanie, opinię, ekspertyzę lub tłumaczenie, zanim nastąpi, chociażby nieprawomocne, rozstrzygnięcie sprawy.

§ 6. Przepisy § 1-3 oraz 5 stosuje się odpowiednio do osoby, która składa fałszywe oświadczenie, jeżeli przepis ustawy przewiduje możliwość odebrania oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej.

ad. 3. – **oświadczenie o zagospodarowaniu terenów przyległych** – również to oświadczenie nie ma żadnego określonego w przepisach wzoru, ustawa nie precyzuje też, kto oświadczenie to ma złożyć (*logicznie powinno to być wspólne oświadczenie inwestora i kierownika budowy, w siedzibach nadzoru budowlanego można znaleźć przygotowane formularze, z których wynika, że oświadczenie to powinien złożyć inwestor*)

ad. 4. – **protokoły badań i sprawdzeń** – trudno o bardziej enigmatyczny zapis, ale zależą one od rodzaju obiektu, którego budowę właśnie kończymy.

Przykładowo, w niemal każdym obiekcie budowlanym będącym budynkiem będziemy mieli zamontowaną instalację elektryczną. O wymogach związanych z przekazaniem do użytkowania tej instalacji mówią przepisy techniczno –budowlane dla budynków

Dz.U.2015.1422 z późn. zm.

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INFRASTRUKTURY
z dnia 12 kwietnia 2002 r.**

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

.....

§ 180. Instalacja i urządzenia elektryczne, przy zachowaniu przepisów rozporządzenia, przepisów odrębnych dotyczących dostarczania energii, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, a także wymagań Polskich Norm odnoszących się do tych instalacji i urządzeń, powinny zapewniać:

- 1) dostarczanie energii elektrycznej o odpowiednich parametrach technicznych do odbiorników, stosownie do potrzeb użytkowych;
- 2) ochronę przed porażeniem prądem elektrycznym, przepięciami łączeniowymi i atmosferycznymi, powstaniem pożaru, wybuchem i innymi szkodami;
- 3) ochronę przed emisją drgań i hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu oraz przed szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

§ 181. 1. Budynek, w którym zanik napięcia w elektroenergetycznej sieci zasilającej może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, poważne zagrożenie środowiska, a także znaczne straty materialne, należy zasiląć co najmniej z dwóch niezależnych, samoczynnie załączających się źródeł energii elektrycznej oraz wyposażać w samoczynnie załączające się oświetlenie awaryjne (zapasowe lub ewakuacyjne). W budynku wysokościowym jednym ze źródeł zasilania powinien być zespół prądotwórczy.

2. Awaryjne oświetlenie zapasowe należy stosować w pomieszczeniach, w których po zaniku oświetlenia podstawowego istnieje konieczność kontynuowania czynności w niezmieniony sposób lub ich bezpiecznego zakończenia, przy czym czas działania tego oświetlenia powinien być dostosowany do uwarunkowań wynikających z wykonywanych czynności oraz warunków występujących w pomieszczeniu.

3. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne należy stosować:

- 1) w pomieszczeniach:
 - a) widowni kin, teatrów i filharmonii oraz innych sal widowiskowych,
 - b) audytoriów, sal konferencyjnych, czytelni, lokali rozrywkowych oraz sal sportowych, przeznaczonych dla ponad 200 osób,
 - c) wystawowych w muzeach,
 - d) o powierzchni netto ponad 1000 m² w garażach oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
 - e) o powierzchni netto ponad 2000 m² w budynkach użyteczności publicznej, budynkach zamieszkania zbiorowego oraz w budynkach produkcyjnych i magazynowych;
- 2) na drogach ewakuacyjnych:
 - a) z pomieszczeń wymienionych w pkt 1,
 - b) oświetlonych wyłącznie światłem sztucznym,
 - c) w szpitalach i innych budynkach przeznaczonych przede wszystkim do użytku osób o ograniczonej zdolności poruszania się,
 - d) w wysokich i wysokościowych budynkach użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

4. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne nie jest wymagane w pomieszczeniach, w których awaryjne oświetlenie zapasowe spełnia warunek określony w ust. 5 dla awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego.

5. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne powinno działać przez co najmniej 1 godzinę od zaniku oświetlenia podstawowego.

6. W pomieszczeniu, które jest użytkowane przy wyłączonym oświetleniu podstawowym, należy stosować oświetlenie dodatkowe, zasilane napięciem nieprzekraczającym napięcia dotykowego

dopuszczalnego długotrwale, służące uwidocznieniu przeszkód wynikających z układu budynku, dróg komunikacji ogólnej lub sposobu jego użytkowania, a także podświetlane znaki wskazujące kierunki ewakuacji.

7. Oświetlenie awaryjne należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi wymagań w tym zakresie.

.....

a normy związane z wykonywaniem i odbiorami instalacji elektrycznej zestawione są w załączniku nr 1 w/w rozporządzenia

§ 180	PN-HD 308 S2:2007	Identyfikacja żył w kablach i przewodach oraz w przewodach sznurowych
	PN-IEC 364-4-481:1994	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona zapewniająca bezpieczeństwo - Dobór środków ochrony w zależności od wpływów zewnętrznych - Wybór środków ochrony przeciwporażeniowej w zależności od wpływów zewnętrznych (w zakresie pkt 481.3.1.1)
	PN-N-01256-02:1992	Znaki bezpieczeństwa - Ewakuacja
	PN-B-02151-02:1987	Akustyka budowlana - Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach - Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach
	PN-B-02171:1988	Ocena wpływu drgań na ludzi w budynkach
	PN-E-05010:1991	Zakresy napięciowe instalacji elektrycznych w obiektach budowlanych
	PN-E-05115:2002	Instalacje elektroenergetyczne prądu przemiennego o napięciu wyższym od 1 kV
	PN-E-08501:1988	Urządzenia elektryczne - Tablice i znaki bezpieczeństwa
	PN-EN 12464-1:2004	Światło i oświetlenie - Oświetlenie miejsc pracy - Część 1: Miejsca pracy we wnętrzach
	PN-EN 50160:2002 PN-EN 50160:2002/AC:2004 PN-EN 50160:2002/Apl:2005	Parametry napięcia zasilającego w publicznych sieciach rozdzielczych
	PN-EN 50310:2007	Stosowanie połączeń wyrównawczych i uziemiających w budynkach z zainstalowanym sprzętem informatycznym
	PN-HD 60364-1:2010	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 1: Wymagania podstawowe, ustalanie ogólnych charakterystyk, definicje
	PN-HD 60364-4-41:2009	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 4-41: Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed porażeniem elektrycznym
	PN-IEC 60364-4-42:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed skutkami oddziaływania cieplnego
	PN-IEC 60364-4-43:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed prądem przetężeniowym
	PN-IEC 60364-4-442:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed przepięciami - Ochrona instalacji niskiego napięcia przed przejściowymi przepięciami i uszkodzeniami przy doziemieniach w sieciach wysokiego napięcia
	PN-IEC 60364-4-443:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed przepięciami - Ochrona przed przepięciami atmosferycznymi lub łączeniowymi
	PN-IEC 60364-4-444:2001	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed przepięciami - Ochrona przed zakłóceniami elektromagnetycznymi (EMI) w instalacjach obiektów budowlanych
	PN-IEC 60364-4-45:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed obniżeniem napięcia
	PN-IEC 60364-4-473:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Stosowanie środków ochrony zapewniających bezpieczeństwo - Środki ochrony przed prądem przetężeniowym
	PN-IEC 60364-4-482:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Dobór środków ochrony w zależności od wpływów zewnętrznych - Ochrona przeciwpożarowa
	PN-IEC 60364-5-51:2000	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Postanowienia ogólne
	PN-IEC 60364-5-52:2002	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Oprzewodowanie
	PN-IEC 60364-5-523:2001	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Obciążalność prądowa długotrwała przewodów
	PN-IEC 60364-5-53:2000	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Aparatura rozdzielcza i sterownicza
	PN-IEC 60364-5-534:2003	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia

		elektrycznego - Urządzenia do ochrony przed przepięciami
	PN-IEC 60364-5-537:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Aparatura rozdzielcza i sterownicza - Urządzenia do odłączania izolacyjnego i łączenia
	PN-HD 60364-5-54:2010	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 5-54: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Uziemienia, przewody ochronne i przewody połączeń ochronnych
	PN-IEC 60364-5-551:2003	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Inne wyposażenie - Niskonapięciowe zespoły prądowórcze
	PN-HD 60364-5-559:2010	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Część 5-55: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Inne wyposażenie - Sekcja 559: Oprawy oświetleniowe i instalacje oświetleniowe
	PN-IEC 60364-5-56:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Instalacje bezpieczeństwa
	PN-HD 60364-6:2008	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 6: Sprawdzanie
	PN-HD 60364-7-701:2010	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 7-701: Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Pomieszczenia wyposażone w wannę lub prysznic
	PN-IEC 60364-7-702:1999 PN-IEC 60364-7-702:1999/Apl:2002	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Baseny pływakie i inne
	PN-HD 60364-7-703:2007	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Część 7-703: Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Pomieszczenia i kabiny zawierające ogrzewacze sauny
	PN-HD 60364-7-704:2010	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 7-704: Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Instalacje na terenie budowy i rozbiórki
	PN-IEC 60364-7-705:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Instalacje elektryczne w gospodarstwach rolniczych i ogrodniczych
	PN-IEC 60364-7-706:2000	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Przestrzenie ograniczone powierzchniami przewodzącymi
	PN-IEC 60364-7-714:2003	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Instalacje oświetlenia zewnętrznego
	PN-HD 60364-7-715:2006	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Część 7-715: Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Instalacje oświetleniowe o bardzo niskim napięciu
	PN-HD 60364-7-740:2009	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Część 7-740: Wymagania dotyczące specjalnych instalacji lub lokalizacji - Tymczasowe instalacje elektryczne obiektów, urządzeń rozrywkowych i straganów na terenie targów, wesołych miasteczek i cyrków
	PN-EN 60445:2010	Zasady podstawowe i bezpieczeństwa przy współdziałaniu człowieka z maszyną, znakowanie i identyfikacja - Identyfikacja zacisków urządzeń i zakończeń przewodów
	PN-EN 60446:2010	Zasady podstawowe i bezpieczeństwa przy współdziałaniu człowieka z maszyną, znakowanie i identyfikacja - Identyfikacja przewodów kolorami albo znakami alfanumerycznymi
	PN-EN 60529:2003	Stopnie ochrony zapewnianej przez obudowy (kod IP)
	PN-EN 61140:2005 PN-EN 61140:2005/A1:2008	Ochrona przed porażeniem prądem elektrycznym - Wspólne aspekty instalacji i urządzeń
	PN-EN 61293:2000	Znakowanie urządzeń elektrycznych danymi znamionowymi dotyczącymi zasilania elektrycznego - Wymagania bezpieczeństwa
§ 181 ust. 7	PN-EN 1838:2005	Zastosowania oświetlenia - Oświetlenie awaryjne
	PN-EN 50172:2005	Systemy awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego
	PN-IEC 60364-5-56:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Instalacje bezpieczeństwa
§ 184 ust. 2	PN-HD 60364-5-54:2010	Instalacje elektryczne niskiego napięcia - Część 5-54: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - Uziemienia, przewody ochronne i przewody połączeń ochronnych
§ 184 ust. 3	PN-EN 62305-1:2008	Ochrona odgromowa - Część 1: Zasady ogólne
	PN-EN 62305-2:2008	Ochrona odgromowa - Część 2: Zarządzanie ryzykiem
	PN-EN 62305-3:2009	Ochrona odgromowa - Część 3: Uszkodzenia fizyczne obiektów i zagrożenie życia
	PN-EN 62305-4:2009	Ochrona odgromowa - Część 4: Urządzenia elektryczne i elektroniczne w obiektach
	PN-IEC 60364-4-443:1999	Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed przepięciami - Ochrona przed przepięciami atmosferycznymi lub łączeniowymi

natomiast inne rozporządzenie techniczno -budowlane, dotyczące użytkowania budynków mieszkalnych, stanowi, w par. 54, że

Dz.U.99.74.836 z późn. zm.

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI
z dnia 16 sierpnia 1999 r.**

w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

.....

§ 54. Instalacja elektryczna w budynku nie może być użytkowana, jeżeli:

- 1) nie dokonano prób końcowych i jej ostatecznego odbioru,
- 2) nie zainstalowano urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej.

Jeśli z kolei w obiekcie budowlanym mamy zamontowany np. dźwig osobowy, czyli tzw. urządzenie transportu bliskiego, odpowiednie regulacje dotyczące warunków jego przekazania do użytkowania znajdziemy w przepisach związanych z dozorem technicznym

Dz.U.2012.1468

**ROZPORZĄDZENIE
RADY MINISTRÓW
z dnia 7 grudnia 2012 r.**

w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu

§ 1. Dozorowi technicznemu podlegają następujące rodzaje urządzeń technicznych:

.....

- 6) maszyny służące do przemieszczania osób lub ładunków w ograniczonym zasięgu:
 - a) wciągarki i wciągniki,
 - b) suwnice,
 - c) żurawie,
 - d) układnice,
 - e) dźwigniki (podnośniki), w tym systemy do parkowania samochodów, z wyjątkiem dźwigników stanowiących wyposażenie pojazdów, dźwigników do pochylania stołów technologicznych i dźwigników przenośnych z napędem ręcznym,
 - f) wyciągi towarowe,
 - g) wyciągi statków,
 - h) podesty ruchome,
 - i) urządzenia dla osób niepełnosprawnych,
 - j) schody i chodniki ruchome,
 - k) przenośniki okrężne kabinowe i platformowe,
 - l) wózki jezdniowe podnośnikowe z mechanicznym napędem podnoszenia;
- 7) **dźwigi do transportu osób lub ładunków**, dźwigi budowlane i dźwigi towarowe małe;

.....

Dz.U.2018.2176

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I TECHNOLOGII
z dnia 30 października 2018 r.**

w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego

(Dz. U. z dnia 21 listopada 2018 r.)

Na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1351 i 1356) zarządza się, co następuje:

.....

§ 1. Rozporządzenie określa warunki techniczne dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji następujących urządzeń transportu bliskiego:

- 1) wciągarek i wciągników,
 - 2) suwnic,
 - 3) żurawi,
 - 4) układnic,
 - 5) dźwigników (podnośników), w tym systemów do parkowania samochodów, z wyjątkiem dźwigników stanowiących wyposażenie pojazdów, dźwigników do pochylenia stołów technologicznych i dźwigników przenośnych z napędem ręcznym,
 - 6) wyciągów towarowych,
 - 7) podestów ruchomych,
 - 8) urządzeń dla osób niepełnosprawnych,
 - 9) schodów i chodników ruchomych,
 - 10) przenośników okrężnych kabinowych i platformowych,
 - 11) wózków jezdniowych podnośnikowych z mechanicznym napędem podnoszenia,
 - 12) dźwignów do transportu osób lub ładunków, dźwignów budowlanych i dźwignów towarowych małych,
 - 13) dźwignic linotorowych,
 - 14) przenośników kabinowych i krzesełkowych o ruchu obrotowym, przeznaczonych do celów rekreacyjno-rozrywkowych,
 - 15) urządzeń technicznych służących do przemieszczania kontenerów przy pracach przeładunkowych,
 - 16) przeciągarek pojazdów szynowych
- zwanych dalej "UTB".

.....

§ 12. 1. Organ właściwej jednostki dozoru technicznego przeprowadza:

- 1) **badanie odbiorcze po zakończeniu wytwarzania UTB, w warunkach jego gotowości do pracy, przed wydaniem decyzji zezwalającej na eksploatację;**
 - 2) badanie okresowe w toku eksploatacji UTB objętych pełnym dozorem;
 - 3) badanie doraźne:
 - a) eksploatacyjne,
 - b) kontrolne,
 - c) powypadkowe lub poawaryjne.
2. Badań technicznych nie przeprowadza się dla UTB objętych dozorem uproszczonym, z wyjątkiem badań doraźnych powypadkowych lub poawaryjnych.

§ 13. 1. UTB przedstawione do badań muszą być zmontowane, sprawne technicznie i przygotowane do eksploatacji, zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu i instrukcji eksploatacji, o ile z zakresu badań nie wynikają inne warunki dotyczące ich wykonania.

2. Eksploatujący, zgłaszając UTB do badań, zapewnia bezpieczne warunki pracy, obciążenie do wykonania badań oraz osprzęt do podnoszenia obciążenia.

3. Eksploatujący zapewnia udział w badaniu UTB obsługującego i konserwującego.

4. Dopuszcza się wykonanie badania UTB pod nieobecność konserwującego lub obsługującego, pod warunkiem że:

- 1) zostanie to uzgodnione z organem właściwej jednostki dozoru technicznego nie później niż na jeden dzień przed terminem badania;
- 2) wykonanie badania nie wymaga przeprowadzania czynności, w których udział konserwującego lub obsługującego jest niezbędny;
- 3) czynności konserwacyjne były wykonywane zgodnie z wymaganiami, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2, i zostały odnotowane w dzienniku konserwacji przez konserwującego.

§ 14. 1. Badanie odbiorcze ma na celu stwierdzenie, czy:

- 1) UTB jest zgodne z dokumentacją;
- 2) montaż i przeznaczenie UTB są zgodne z instrukcją eksploatacji oraz przepisami o dozorze technicznym;

- 3) umieszczone na UTB napisy ostrzegawcze, informacje i instrukcje są czytelne;
- 4) UTB może być przekazane do bezpiecznej eksploatacji.

2. Przed przystąpieniem do badania odbiorczego w miejscu zainstalowania UTB organ właściwej jednostki dozoru technicznego upewnia się, czy dokumentacja dotycząca UTB jest zgodna z wymaganiami dotyczącymi dokumentacji, o których mowa w § 4.

3. Zakres badania odbiorczego obejmuje:

- 1) identyfikację UTB i sprawdzenie jego oznakowania;
 - 2) sprawdzenie:
 - a) zaświadczeń kwalifikacyjnych konserwującego lub obsługującego UTB, jeżeli uczestniczą w badaniu,
 - b) wyposażenia oraz stanu technicznego UTB,
 - c) sposobu zainstalowania i przeznaczenia UTB, zgodnie z instrukcją eksploatacji;
 - 3) przeprowadzenie prób funkcjonowania UTB w zainstalowanej wersji montażowej z obciążeniem wystarczającym do stwierdzenia, że sterowanie i ruchy robocze UTB, mechanizmy oraz urządzenia zabezpieczające i urządzenia ochronne działają prawidłowo.
4. Sprawdzeń i prób, o których mowa w ust. 3 pkt 2 lit. b i c oraz pkt 3, nie przeprowadza się dla:
- 1) dźwigów oraz ich elementów bezpieczeństwa, które spełniają wymagania dotyczące oceny zgodności określone w odrębnych przepisach,
 - 2) żurawi samojezdnych, podestów ruchomych przejezdnych,
 - 3) dźwigników przenośnych,
 - 4) żurawi przewoźnych szybkomontujących,
 - 5) wózków jezdniowych podnośnikowych z mechanicznym napędem podnoszenia,
 - 6) wyciągów towarowych przewoźnych i przenośnych
- które zostały wprowadzone do obrotu i nieoddane do użytku.

§ 15. 1. Po zakończeniu badania odbiorczego jeden egzemplarz dokumentacji, o którym mowa w § 4 ust. 1, dołącza się do księgi rewizyjnej UTB, a drugi egzemplarz pozostaje w aktach organu właściwej jednostki dozoru technicznego.

2. Egzemplarz dokumentacji dla jednostki dozoru technicznego może być dostarczony w formie elektronicznej.

W przypadku wykonania w budynku (mieszkalnym), którego realizację właśnie kończymy, wewnętrznej instalacji gazowej, opis koniecznych do przeprowadzenia badań dla możliwości jej przekazania do użytkowania znajdziemy w rozporządzeniu jak niżej

Dz.U.99.74.836 z późn. zm.

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI
z dnia 16 sierpnia 1999 r.**

w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

.....
§ 44. 1. W przypadku:

- 1) wykonania nowej instalacji gazowej,
 - 2) jej przebudowy lub remontu,
 - 3) wyłączenia jej z użytkowania na okres dłuższy niż 6 miesięcy
- należy przed przekazaniem jej do użytkowania przeprowadzić główną próbę szczelności.
2. Główną próbę szczelności przeprowadza się odrębnie dla części instalacji przed gazomierzami oraz odrębnie dla pozostałej części instalacji z pominięciem gazomierzy.
3. Główną próbę szczelności przeprowadza się na instalacji nie posiadającej zabezpieczenia antykorozyjnego, po jej oczyszczeniu, zaślepieniu końcówek, otwarciu kurków i odłączeniu odbiorników gazu.
4. Manometr użyty do przeprowadzenia głównej próby szczelności powinien spełniać wymagania klasy 0,6 i posiadać świadectwo legalizacji.
5. Zakres pomiarowy manometru powinien wynosić:
- 1) 0-0,06 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,05 MPa,
 - 2) 0-0,16 MPa w przypadku ciśnienia próbnego wynoszącego 0,1 MPa.

6. Ciśnienie czynnika próbnego w czasie przeprowadzania głównej próby szczelności powinno wynosić 0,05 MPa. Dla instalacji lub jej części znajdującej się w pomieszczeniu mieszkalnym lub w pomieszczeniu zagrożonym wybuchem ciśnienie czynnika próbnego powinno wynosić 0,1 MPa.

7. Wynik głównej próby szczelności uznaje się za pozytywny, jeżeli w czasie 30 minut od ustabilizowania się ciśnienia czynnika próbnego nie nastąpi spadek ciśnienia.

8. Z przeprowadzenia głównej próby szczelności sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez właściciela budynku oraz wykonawcę instalacji gazowej.

§ 45. W przypadku gdy instalacja gazowa nie została napełniona gazem w okresie 6 miesięcy od daty przeprowadzenia głównej próby szczelności - próbę tę należy przeprowadzić ponownie.

Jak więc widać, już na podstawie tylko trzech podanych wyżej przykładów, w zakresie dokumentów wymienionych w pkt. 4 ust. 1, art. 57 Prawa budowlanego możemy spotkać się z najróżniejszymi protokołami „badań i sprawdzeń”

ad. 5. **dokumentacja geodezyjna**, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;

Art. 43. 1. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, obiekty, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a-20b, oraz stacje ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej ich położenie na gruncie.

1a. Obowiązki geodezyjnego wyznaczenia, o którym mowa w ust. 1, nie podlega:

- 1) przyłączy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 20, jeżeli jego połączenie z siecią znajduje się na tej samej działce co przyłączy lub na działce do niej przyległej;
- 2) stacją ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych.

1b. Zapewnienie wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1, należy do kierownika budowy, a w przypadku gdy kierownik budowy nie zostanie ustanowiony - do inwestora.

2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć obowiązek stosowania przepisu ust. 1 również w stosunku do obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia.

3. Obiekty lub elementy obiektów budowlanych, ulegające zakryciu, wymagające inwentaryzacji, o której mowa w ust. 1, podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje i zakres opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.

Dz.U.95.25.133

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA
z dnia 21 lutego 1995 r.**

**w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności
geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.**

.....

Czynności geodezyjne po zakończeniu budowy

§ 17. Po zakończeniu budowy poszczególnych obiektów budowlanych należy sporządzić geodezyjną inwentaryzację powykonawczą w celu zebrania aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania działki lub terenu.

§ 18. 1. Po zakończeniu prac budowlanych, a przed oddaniem obiektu do użytkowania, należy wykonać pomiar stanu wyjściowego obiektów wymagających w trakcie użytkowania okresowego badania przemieszczeń i odkształceń.

2. Okresowe pomiary geodezyjne przemieszczeń i odkształceń wykonuje się, jeżeli pomiary takie przewiduje projekt budowlany lub na wniosek zainteresowanego podmiotu.

Geodezyjna dokumentacja powykonawcza

§ 19. 1. Operat geodezyjny wchodzący w skład dokumentacji budowy powinien zawierać dokumentację geodezyjną sporządzoną na poszczególnych etapach budowy, a w szczególności szkice tyczenia i kontroli położenia poszczególnych elementów obiektu budowlanego.

2. W wypadku pomiaru przemieszczeń i odkształceń obiektu lub jego podłoża, do dokumentacji budowy należy dołączyć operat z tych pomiarów.

§ 20. Dokumentacja geodezyjno-kartograficzna, sporządzona w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, powinna zawierać dane umożliwiające wniesienie zmian na mapę zasadniczą, do ewidencji gruntów i budynków oraz do ewidencji sieci uzbrojenia terenu.

§ 21. Wykonawca prac geodezyjnych przekazuje:

- 1) do ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej oryginał dokumentacji, o której mowa w § 20, w formie i zakresie przewidzianym odrębnymi przepisami,
- 2) kierownikowi budowy kopię mapy powstałej w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

.....

Na temat w/w informacji od geodety o zgodności lub nie wykonania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu pojawiło się pismo GUGiK o dopuszczalnych tolerancjach pomiarów.

W siedzibach organów nadzoru budowlanego w Warszawie pojawił się też nieformalny druk, w którym informację tą całkowicie bezpodstawnie potraktowano jako oświadczenie składane pod rygorem odpowiedzialności karnej.

ad. 6. – potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy

Przykładowo, dla przyłącza ciepłowniczego odpowiednie w tej kwestii przepisy znajdziemy w jednym z aktów wykonawczych do ustawy Prawo energetyczne

Dz.U.07.16.92

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI z dnia 15 stycznia 2007 r.

w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych

§ 10. 1. Umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej stanowi podstawę do rozpoczęcia realizacji prac projektowych i budowlano-montażowych oraz ich finansowania przez strony, na zasadach określonych w tej umowie.

2. Określone w umowie o przyłączenie do sieci ciepłowniczej próby i odbiory częściowe oraz próby końcowe i ostateczny odbiór przyłącza, węzła cieplnego i instalacji odbiorczych są przeprowadzane przy udziale upoważnionych przedstawicieli stron umowy.

3. W przypadku zakończenia budowy przyłącza, węzła cieplnego i instalacji odbiorczych przed sezonem grzewczym, niezbędne próby końcowe i ostateczny odbiór mogą być przeprowadzone podczas sezonu grzewczego w ustalonym przez strony terminie, po rozpoczęciu dostarczania ciepła do obiektu.

4. Wyniki prób i odbiorów, o których mowa w ust. 2 i 3, są potwierdzane przez strony umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej w protokołach przeprowadzenia tych prób i odbiorów. Wzory protokołów ustala przedsiębiorstwo ciepłownicze lub dystrybutor ciepła.

ad. 7 – do 8 marca 2015 roku wymienione tu było świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, obecnie przepis jest już całkowicie uchylony

ad. 7a - **zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta,**
potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 ustawy z
dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dz.U.2018.1945 z późn. zm.

USTAWA
z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

.....

Art. 37f. 1. Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy.

2. Miejscowy plan rewitalizacji jest szczególną formą planu miejscowego.

3. Jeżeli na całości albo części obszaru rewitalizacji obowiązuje plan miejscowy i został uchwalony gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany planu miejscowego.

Art. 37g. 1. Rada gminy może uchwalić miejscowy plan rewitalizacji dla całości albo części obszaru rewitalizacji. W przypadku gdy stan zagospodarowania nieruchomości położonych w zwartym obszarze projektowanego planu nie wskazuje na konieczność dokonania w tym zakresie zmian, gmina może wyłączyć te nieruchomości z obszaru objętego planem.

2. W miejscowym planie rewitalizacji, poza elementami wymienionymi w art. 15 ust. 2 i 3, określa się w zależności od potrzeb:

- 1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- 2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- 4) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- 6) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali - w przypadkach, o których mowa w art. 37i.

3. Część graficzną miejscowego planu rewitalizacji sporządza się, w zależności od potrzeb, w skali od 1:100 do 1:1000.

4. Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji sporządza się i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji.

5. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3, w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych, stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 12 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2012 r. poz. 1137, z późn. zm.).

.....

Art. 37i. 1. W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych - w zakresie wskazanym w tym planie. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 i 858) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej nie stosuje się.

2. Inwestycją główną nie może być inwestycja celu publicznego.

3. W ramach inwestycji uzupełniających możliwe jest również zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne

przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.

4. Wymiar zobowiązań, o których mowa w ust. 1, jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.

5. Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.

6. Umowa urbanistyczna jest zawierana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

7. Zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części.

8. Nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną.

9. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 8, wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia.

10. W przypadku zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej w odniesieniu do nieruchomości, na której miejscowy plan rewitalizacji przewiduje budowę inwestycji głównej, opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4, oraz opłaty, o której mowa w art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie pobiera się.

ad. 8. – wyniki audytów dla drogi należącej do transeuropejskiej sieci drogowej:

- a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Dz.U.2018.2068 z późn. zm.

USTAWA

z dnia 21 marca 1985 r.

o drogach publicznych

.....

Art. 24l. 1. Audyt bezpieczeństwa ruchu drogowego wymaga przedstawienia jego wyniku, na który składają się sprawozdanie oraz sformułowane na jego podstawie zalecenia dla zarządcy drogi.

2. Zarządca drogi uwzględnia wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego na dalszych etapach przygotowania, budowy i użytkowania drogi.

3. W uzasadnionych przypadkach zarządca drogi może nie uwzględnić wyniku audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, zarządca drogi jest obowiązany do opracowania uzasadnienia stanowiącego załącznik do wyniku audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

.....

Wątpliwości może budzić podana wyżej w ust. 2 art. 54 Prawa budowlanego regulacja nakazująca inwestorowi, w przypadku dokonania nieistotnych odstępstw, dołączyć kopie rysunków z projektu z naniesionymi zmianami oraz ewentualnie uzupełniający opis, wyłącznie do składanego zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze rozpoczęcia użytkowania obiektu.

U części inwestorów ugruntowało się zresztą przekonanie, że jeśli budowę można legalnie skończyć na podstawie samego zawiadomienia o jej zakończeniu, to bezpieczniej jest nie składać wraz z nim żadnych rysunków i opisów pokazujących dokonane zmiany. Prawdopodobieństwo, że służby nadzoru budowlanego skontrolują taką zakończoną budowę jest bardzo małe (w ustawie nie ma bowiem takiego

obowiązku) i lepiej będzie nie kusić losu, narażając się na stwierdzenie przez nadzór budowlany, że zmiany te mają jednak charakter istotny. Po 14 dniach od dokonanego zgłoszenia, przy braku decyzji o sprzeczności ze strony nadzoru, można legalnie rozpocząć użytkowanie obiektu i praktycznie takie dokonane w trakcie budowy odstępstwo pozostanie niezauważone czyli problem rozwiąże się samoistnie.

W świetle przytoczonych wyżej wyroków sądów administracyjnych nie wydaje się to jednak takie pewne.

Na zakończenie tej części materiałów szkoleniowych sprawdźmy jeszcze jak wyglądają sankcje za nielegalne rozpoczęcie użytkowania. Określa je ustęp 7 art. 57 ustawy oraz ustęp 2 art. 59f

7. W przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Art. 59f.

.....

2. Stawka opłaty (s) wynosi 500 zł.

7. Podsumowanie

Przegląd przedstawionych wyżej przepisów i orzeczeń sądowych dotyczących wyłącznie dwóch, wybranych i mogących wydawać się tylko wąskim wycinkiem procedur przewidzianych ustawą Prawo budowlane (dotyczących wszak odbieranych potocznie jako nieskomplikowane spraw zgłaszania wykonania robót i zawiadomienia o zakończeniu budowy z wykorzystaniem konstrukcji prawnej „milczącej zgody”), pokazuje jak z bardzo złożoną materią prawa mamy tu do czynienia.

Zapraszam Państwa do dyskusji