Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przed zakończeniem robót budowlanych

Joanna Sebzda-Załuska

radca prawny w Kancelarii Grynhoff, Woźny i Wspólnicy Sp. k.

Ustawodawca przewidział możliwość wydania decyzji uprawniającej do przystąpienia do użytkowania obiektu pomimo niewykonania części robót budowlanych, co trzeba uznać za rozwiązanie słuszne i potrzebne, zwłaszcza w odniesieniu do inwestycji o dużych rozmiarach.

W takim przypadku organ nadzoru budowlanego może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych. W sytuacji natomiast, gdy właściwy organ stwierdzi, że obiekt spełnia warunki umożliwiające przystąpienie do jego użytkowania pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót, w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin ich wykonania. Należy jednak pamiętać, że pozostałe do wykonania roboty nie mogą dotyczyć instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, gdyż brak ich realizacji każdorazowo doprowadzi do wydania decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na użytkowanie.

Uzyskanie decyzji pomimo niewykonania wszystkich robót budowlanych umożliwia z jednej strony przystąpienie do użytkowania tej części obiektu budowlanego, która objęta była wnioskiem, z drugiej strony uprawnia inwestora do kontynuowania pozostałych robót budowlanych, a następnie obliguje go do zawiadomienia właściwego organu o ich zakończeniu, co kończy definitywnie proces inwestycyjny.

Uprawnieniu inwestora w zakresie użytkowania budynku pomimo niewykonania części robót towarzyszy obowiązek wykonania pozostałych robót w określonym przez organ terminie. W sytuacji bowiem ich niewykonania – w przypadku decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie z zastrzeżeniem wykonania określonego warunku – dochodzi do jej wygaśnięcia, natomiast w przypadku decyzji z zastrzeżeniem wykonania określonych czynności (wymienionych w niej robót budowlanych) dochodzi do jej uchylenia przez właściwy organ. Tym samym inwestor traci uprawnienie do użytkowania całego obiektu budowlanego, co w praktyce rodzi szereg poważnych problemów.