

W sprawie sprawdzania zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w trakcie obowiązkowej kontroli budowy

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi dotyczącymi sprawdzania zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w trakcie obowiązkowej kontroli budowy uprzejmie wyjaśniam.

Katalog spraw podlegających sprawdzeniu w trakcie obowiązkowej kontroli został zawarty w art. 59a ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Fakt, że ustawodawca zdecydował się na enumeratywne wyliczenie spraw podlegających sprawdzeniu, wiąże organ nadzoru budowlanego przeprowadzający kontrolę - tylko w tym zakresie. W razie stwierdzenia tylko tych nieprawidłowości mogą być nakładane kary, a w konsekwencji wydana odmowa pozwolenia na użytkowanie (art. 59f ust. 6 ww. ustawy). Należy przy tym wskazać, że przedmiotowy katalog nie pokrywa się z katalogiem określonym w art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego.

W art. 36a ust. 5 ustawy - *Prawo budowlane* zamieszczony został katalog istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. W katalogu tym wymieniono m.in. zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Ustawodawca wymienił ten punkt w powyższym katalogu, aby umożliwić inwestorowi jeszcze w trakcie realizacji robót zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu. Zmiana taka wymaga każdorazowo uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Natomiast art. 59a ust. 2 Prawa budowlanego nie przewiduje sprawdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, albowiem obiekt nie jest jeszcze użytkowany i sposób jego użytkowania nie może być jeszcze przesądzony.

W związku z tym, pozwolenie na użytkowanie jest wydawane na ten rodzaj i kategorie obiektu, które były określone w decyzji o pozwoleniu na budowę. Przykładowo, jeśli z dokumentacji wynika, że inwestor miał pozwolenie na realizację obiektu magazynowego, organ wydaje pozwolenie na użytkowanie obiektu magazynowego, a nie na obiekt o funkcji mieszkalnej.

Jeśli zaś po uzyskaniu przez inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie organ stwierdzi, że nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, będzie zobowiązany wstrzymać użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części i postępować dalej zgodnie z art. 71a ustawy - *Prawo budowlane*.