

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Jak zgodnie z prawem wykonać przyłącza do obiektu budowlanego?

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 20 *ustawy – Prawo budowlane*, budowa przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. **Można je wykonać bez zgłoszenia (art. 29a *ustawy*) lub na podstawie zgłoszenia (art. 29 ust. 1 pkt 20 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1a *ustawy*).** Wyłączeniu z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę podlega budowa wszystkich przyłączy niezależnie od tego, czy są związane z jakimś obiektem budowlanym, czy prowadzą do niezabudowanej działki. Wybór procedury pozostawiono uznaniu inwestora.

W przypadku budowy przyłączy na podstawie zgłoszenia należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót

budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia (art. 30 ust. 2 *ustawy*). Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt zagospodarowania działki wraz z opisem technicznym, wykonane przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia oraz, w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami. W obowiązującym stanie prawnym nie ma podstaw do dołączenia do zgłoszenia budowy przyłączy informacji BIOZ, a także decyzji o pozwoleniu na budowę lub dziennika budowy dotyczących obiektu budowlanego, do którego będzie wykonywane przyłącze.

Czy sprzedaż nieruchomości jest równoznaczna ze zmianą inwestora?

Inwestorem jest adresat decyzji o pozwoleniu na budowę. Zmiana inwestora dokonywana jest przez przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 40 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), organ administracji architektoniczno-budowlanej, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, zobowiązany jest do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli zachodzą łącznie wszystkie przesłanki określone w tym przepisie. Należą do nich: uzyskanie zgody strony, na rzecz której została wydana pierwotna decyzja o pozwoleniu na budowę; przyjęcie przez podmiot, na rzecz którego przenoszona jest decyzja, wszystkich warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz złożenie przez ten podmiot oświadczenia, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 *ustawy* (tj. oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane).

Zmiana właściciela nieruchomości, np. przez jej sprzedaż, nie oznacza automatycznego przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę, a w efekcie zmiany inwestora w świetle prawa. Podkreślił to Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z 16 grudnia 2011 r., sygn. akt: VII SA/Wa 1667/11 zaznaczając, że

*poprzez sam fakt sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej lub jej części – w sytuacji, gdy pozwolenie na budowę zostało wydane na poprzedniego właściciela – nie dochodzi do zmiany po stronie inwestora. Taka zmiana może nastąpić tylko w oparciu o art. 40 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*. Dodał także, że poprzez sam fakt nabycia nieruchomości, podmiot nabywający nie staje się następcą prawnym inwestora. Nie wystarczy więc posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości inwestycyjnej. Konieczne jest jeszcze uzyskanie zgody dotychczasowego inwestora i w efekcie (po złożeniu wniosku) odpowiedniej decyzji organu architektoniczno-budowlanego, przenoszącej pozwolenie na budowę. Dodać też trzeba, że dopóki trwa proces inwestycyjny, dopóty dla zmiany po stronie inwestora konieczna jest decyzja wydana w trybie art. 40 ust. 1 *ww. ustawy*. Proces inwestycyjny trwa zaś dopóty, dopóki nie zostanie wyrażona przez organ zgoda na użytkowanie obiektu. (...) dopiero wypełnienie dyspozycji art. 40 ust. 1 *ww. ustawy* umożliwi wejście nowemu właścicielowi w rolę inwestora, a więc także w prawa strony postępowania w przedmiocie udzielenia pozwolenia na użytkowanie.*

*W oczekiwaniu na zbliżające się
Święta Bożego Narodzenia i Nowy Rok 2015
składam Czytelnikom i Redakcji miesięcznika „Materiały Budowlane”
serdeczne życzenia zdrowia, pogody ducha, spokoju
i ciepłej atmosfery przy rodzinnym, świątecznym stole.
Niech nadchodzący rok będzie rokiem spełnionych marzeń,
zrealizowanych planów oraz sukcesów w życiu zawodowym.*

Robert Dziwiński – Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego

