

W sprawie zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi dotyczącymi zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając określone w tym przepisie dokumenty.

Należy mieć jednak na uwadze art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, zgodnie z którym roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z tym w dniu rozpoczęcia robót budowlanych inwestor musi dysponować ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Tym samym dzień rozpoczęcia robót wskazany w zawiadomieniu musi być dniem, w którym ww. decyzja będzie już ostateczna.

Możliwa jest zatem sytuacja, w której inwestor dokonuje zawiadomienia jeszcze zanim decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Ważne jednak, aby planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych miał miejsce po uzyskaniu przez decyzję waloru ostateczności. Dopuszczalne jest zatem, aby dzień, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna, był jednocześnie dniem rozpoczęcia robót budowlanych.

Inwestor nie powinien rozpoczynać robót przed terminem wskazanym w zawiadomieniu. Należy jednak pamiętać, że zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych jest jedynie czynnością techniczną. Zatem jeśli inwestor rozpoczął roboty budowlane przed terminem wskazanym w zawiadomieniu, jednakże decyzja o pozwoleniu na budowę stała się już ostateczna, wówczas, zgodnie z art. 93 pkt 4 ustawy - Prawo budowlane, podlega jedynie karze grzywny.