

Biuletyn prawny

LEGALIZACJA OBIEKTU
BUDOWLANEGO
WYBUDOWANEGO BEZ
POZWOLENIA NA
BUDOWĘ

Fundacja TAURUS

Legalizacja obiektu budowlanego wybudowanego bez pozwolenia na budowę

**OPRACOWANIE:
FUNDACJA TAURUS**

ROK 2022

Punkt Nieodpłatnych Porad Prawnych w Miłosławiu

Opracowanie zostało przygotowane w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w powiecie wrzesińskim w 2022r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych powiatu wrzesińskiego.



**MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI**

www.ms.gov.pl



Drogi Czytelniku!

Pamiętaj że każdy problem prawny możesz skonsultować z prawnikiem lub doradcą obywatelskim w punkcie nieodpłatnej pomocy prawnej lub w punkcie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego. Szczegółowe informacje na temat lokalizacji tych punktów i sposobów udzielania pomocy znajdują się na stronie internetowej: www.poradyprawne-aurus.pl.

Legalizacja obiektu budowlanego wybudowanego bez pozwolenia na budowę

I. Pojęcie samowoli budowlanej

Samowola budowlana to budowla, która powstała lub powstaje bez uzyskania zgody na budowę, uprzedniego zgłoszenia zamiaru budowy lub pomimo wydanego przez nadzór budowlany sprzeciwu. Pojęcie samowoli budowlanej odnosi się również do rozbudowy lub modernizacji budynku czy innego obiektu budowlanego. Nie ma ustawowej definicji samowoli budowlanej. Za samowolę budowlaną powszechnie uznaje się jednak:

- budowę obiektu bez pozwolenia na budowę lub jego zgłoszenia,
- budowę mimo wydania sprzeciwu do zgłoszenia,
- rozbudowę budynku bez zgłoszenia lub pozwolenia,
- budowę niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, np. większego obiektu niż zakładało pozwolenie,
- realizowanie prac bez ustanowienia kierownika budowy, brak bieżąco aktualizowanego dziennika budowy,
- zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia,
- rozbiórkę obiektu budowlanego bez wymaganego zgłoszenia lub pozwolenia na rozbiórkę,
- przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego bez wcześniejszego zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy lub pomimo braku ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

Co do zasady roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane – chyba, że przepisy ustawy statuują jedynie obowiązek dokonania zgłoszenia budowy, bądź jednoznacznie z obowiązków tych zwalniają. Samowolą budowlaną w rozumieniu powołanej ustawy jest każde prowadzenie robót budowlanych z naruszeniem obowiązujących przepisów i to zarówno na etapie budowy, jak i utrzymania bądź rozbiórki obiektów budowlanych. Ustawa – Prawo budowlane enumeratywnie wskazuje przypadki, kiedy budowa nie wymaga

pozwolenia na budowę a jedynie zgłoszenia budowy (art. 29 ust. 1 i ust. 3 ustawy) oraz inwestycje, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia budowy (art. 29 ust. 2 i ust. 4 ustawy). Wymogi formalne zgłoszenia budowy oraz niezbędne załączniki określa art. 30 ust. 2 i 2a ustawy).

II. Sankcje i kary w przypadku samowoli budowlanej?

W przypadku wystąpienia samowoli budowlanej polskie prawo przewiduje sankcje o charakterze administracyjnym oraz karnym.

Sankcją administracyjną będzie przede wszystkim decyzja nakazująca rozbiórkę obiektu budowlanego wzniesionego bez pozwolenia na budowę lub uprzedniego zgłoszenia inwestycji.

Decyzję określającą, czy doszło do samowoli budowlanej, wydaje organ nadzoru budowlanego. W jego orzeczeniu znajdzie się także informacja o możliwym postępowaniu legalizacyjnym bądź o konieczności rozbiórki obiektu. Organ dokonujący kontroli samowoli budowlanej może wydać stosowne postanowienie o wstrzymaniu budowy zarówno części, jak i całego obiektu. Ponadto orzeczenie takie może dotyczyć zarówno inwestycji będącej aktualnie w trakcie prac, jak i już zakończonych.

Sankcje o charakterze karnym przewiduje art. 90 ustawy Prawa budowlanego, zgodnie z którym każdy, kto wykonuje roboty budowlane bez uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia inwestycji, podlega karze grzywny, ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. W praktyce za samowole budowlane najczęściej nakładane są grzywny.

III. Postępowanie legalizacyjne – uwagi ogólne.

Warunki dopuszczalnej legalizacji samowoli budowlanej określa w art. 45 Prawa budowlanego. Co do zasady – gdy obiekt nie koliduje z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ani z przepisami techniczno-budowlanymi i nadaje się do

doprowadzenia do stanu zgodnego z aktualnymi przepisami prawa budowlanego, legalizacja jest możliwa. Co istotne – w trakcie czynności legalizacyjnych obiekt nie może być modernizowany ani wykańczany, dlatego wszelkie prace, jeśli takowe są prowadzone, muszą zostać przerwane.

Inwestor po otrzymaniu postanowienia o wstrzymaniu budowy ma 30 dni na złożenie wniosku o zalegalizowanie samowoli budowlanej. Przepisy Prawa budowlanego dokładnie określają, kiedy legalizacja samowoli budowlanej nie jest możliwa. Chodzi tutaj przede wszystkim o przypadki, gdy budowa:

- jest niezgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego względnie ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, względnie
- narusza przepisy, w szczególności techniczno-budowlane, w taki sposób, że doprowadzenie obiektu lub jego części do stanu zgodnego z prawem jest zwyczajnie niemożliwe.

Do legalizacji nie dojdzie również wtedy, gdy inwestor nie dostarczy w wyznaczonym terminie wskazanych przez organ nadzoru dokumentów lub nie uiści opłaty legalizacyjnej. Rozbiórka obiektu będzie nakazana także w przypadku braku dopełnienia obowiązków nałożonych przez nadzór budowlany, mających na celu doprowadzenie budowy do stanu zgodnego z prawem.

IV. Organy właściwe w sprawach legalizacji samowoli budowlanej

W sprawach legalizacji samowoli budowlanej właściwi są powiatowi i wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego. W większości przypadków, w szczególności dotyczących legalizacji samowoli budowlanej obiektów mieszkalnych, postępowanie legalizacyjne prowadzi powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.

Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego prowadzi postępowanie legalizacyjne dla obiektów i robót budowlanych:

- 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,
- hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem urządzeń melioracji wodnych,
- 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 podróży, pojazdów i przesyłek,
- usytuowanych na obszarze kolejowym,
- lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- usytuowanych na terenach zamkniętych,
- 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,
- elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji (tzn. powyżej 50 kW),
- inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust.1 lub ust. 2 tej ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy,
- metra wraz z powiązanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz sieciami uzbrojenia terenu (jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy metra),
- sieci uzbrojenia terenu sytuowanych poza pasem drogowym drogi krajowej lub wojewódzkiej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy tej drogi,
- drogowych obiektów inżynierskich sytuowanych w granicach pasa drogowego drogi krajowej lub wojewódzkiej, niezwiązanych z tymi drogami,
- dróg gminnych lub powiatowych, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy drogi krajowej lub wojewódzkiej,

- zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich – w rozumieniu art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- sieci przesyłowych – w rozumieniu art. 3 pkt 11a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
- rurociągów przesyłowych dalekosiężnych służących do transportu ropy naftowej i produktów naftowych.

W przypadku legalizacji obiektu budowlanego wybudowanego albo będącego w budowie bez zgłoszenia budowy, znajdującego się na terenie zakładu górniczego, postępowanie legalizacyjne prowadzi właściwy organ nadzoru górniczego.

V. Tok czynności które należy wykonać w celu legalizacji samowoli budowlanej

1. Złożenie wniosku o legalizację

Wniosek o legalizację samowoli budowlanej należy złożyć w terminie **30 dni od dnia doręczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy** (może on następnie zostać wycofany do dnia wydania decyzji o legalizacji). Jeżeli wcześniej inwestor złożył zażalenie na postanowienie o wstrzymaniu budowy, termin 30 dni na wniesienie wniosku o legalizację, biegnie od dnia od dnia, w którym postanowienie o wstrzymaniu budowy stało się ostateczne. Jeśli właściwy organ nie prowadzi postępowania a inwestor nie otrzymał postanowienia o wstrzymaniu budowy, to wniosek o legalizację samowoli budowlanej może zostać złożony w dowolnym momencie.

Formularz wniosku PB-19 o legalizację samowoli budowlanej znajduje się na końcu broszury.

2. Wszczęcie postępowania legalizacyjnego i wstępna ocena sprawy

Po otrzymaniu wniosku o legalizację obiektu budowlanego organ nadzoru budowlanego:

- rejestruje otrzymany wniosek,

- dokonuje oględzin obiektu budowlanego objętego wnioskiem o legalizację obiektu budowlanego i ustala jego stan prawny i faktyczny,
- ustala strony postępowania administracyjnego,
- dokonuje oceny wybudowanego lub będącego w budowie obiektu budowlanego pod względem zgodności z przepisami o planowaniu przestrzennym (w szczególności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku – z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy) czy też przepisami techniczno-budowlanymi, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem.

Jeżeli w wyniku budowy występuje **stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi**, organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy, w którym nakazuje bezzwłocznie:

- zabezpieczenie obiektu budowlanego lub terenu, na którym prowadzona jest budowa,
- usunięcie stanu zagrożenia.

3. Postanowienie o przedłożeniu dokumentów legalizacyjnych.

Do rozpoczęcia procedury legalizacji samowoli budowlanej niezbędne są następujące dokumenty:

- zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy obiektu z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego (względnie decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdy planu zagospodarowania przestrzennego jeszcze nie ma),
- aktualne na dzień opracowania projektu oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (wzór oświadczenia PB-5 znajduje się na końcu broszury) oraz
- projekt budowlany, projekt techniczny, projekt zagospodarowania terenu oraz inne wymagane przepisami szczególnymi opinie, uzgodnienia czy pozwolenia (np. dotyczące wykonania instalacji gazowej).

Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Jeżeli inwestor reprezentowany jest przez pełnomocnika do wniosku należy dołączyć dokument udzielonego pełnomocnictwa oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Nie dotyczy to pełnomocnictwa udzielonego małżonkowi, dzieciom, rodzicom, dziadkom, wnukom lub rodzeństwu. Nie jest wymagane pełnomocnictwo, jeśli wniosek w imieniu przedsiębiorcy składa osoba wpisana jako pełnomocnik do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Opłatę skarbową za pełnomocnictwo należy wpłacić na konto urzędu miasta lub gminy właściwej dla siedziby urzędu, w którym składany jest wniosek. Wszystkie ww. dokumenty muszą zostać przedłożone w terminie 60 dni od wydania przez właściwy organ postanowienia o przedłożeniu dokumentów legalizacyjnych.

4. Weryfikacja dokumentów legalizacyjnych przez organ nadzoru budowlanego

Po otrzymaniu wniosku organ nadzoru budowlanego weryfikuje:

- kompletność dokumentów legalizacyjnych, w tym kompletność projektu budowlanego oraz
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności z przepisami ustawy – Prawo budowlane, przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność z normami techniczno-budowlanymi.

Jeżeli budowa została już zakończona, weryfikacja prowadzona jest pod kątem zgodności dokumentacji z przepisami obowiązującymi w chwili zakończenia budowy.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w złożonych dokumentach legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie nakazujące usunięcie tych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie.

5. Opłata legalizacyjna

Warunkiem uzyskania decyzji o legalizacji samowoli jest również uiszczenie opłaty legalizacyjnej którą ustali organ nadzoru w drodze postanowienia (art. 49 ust. 2a Prawa

budowlanego). Przedłożenie w wyznaczonym terminie wyżej wymienionych dokumentów i wniesienie opłaty legalizacyjnej traktowane jest jako wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych (o ile zostały one wcześniej wstrzymane).

Wysokość opłaty legalizacyjnej zależy od rodzaju obiektu budowlanego, którego postępowanie dotyczy oraz tego, czy obiekt został wzniesiony bez wymaganego pozwolenia na budowę czy też bez zgłoszenia (lub pomimo złożonego sprzeciwu do zgłoszenia). W przypadku samowolnej budowy bez wymaganego zgłoszenia jest to stała kwota, która obecnie wynosi 2 500 zł. lub 5 000 tys. zł. W przypadku natomiast budowy bez pozwolenia na budowę opłatę legalizacyjną wylicza się na podstawie wzoru zawartego w art. 59f Prawa budowlanego – stawkę 500 zł. mnoży się przez 50 i przez odpowiednie współczynniki, tj.: kategorii obiektu i jego wielkości (współczynniki zamieszczone są w załączniku do ustawy – Prawo budowlane). Przykładowo w przypadku domu jednorodzinnego opłata legalizacyjna wynosi 50.000 zł. a w przypadku obiektu handlowego lub garażu wielostanowiskowego o kubaturze do 2500 m³ opłata wynosi 375.000 zł.

Do opłat legalizacyjnych znajdują bezpośrednie zastosowanie przepisy działu III Ordynacji podatkowej dotyczące ulg podatkowych. Po otrzymaniu postanowienia ustalającego wysokość opłaty legalizacyjnej inwestor może zatem zwrócić się z wnioskiem o odroczenie terminu płatności lub rozłożenie opłaty na raty albo o jej umorzenie w całości lub w części. Wniosek taki składa się do wojewody właściwego ze względu na lokalizację obiektu budowlanego w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania postanowienia nakładającego opłatę legalizacyjną. Złożenie wniosku o odroczenie płatności lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej powoduje zawieszenie postępowania w sprawie samowoli budowlanej do dnia rozstrzygnięcia wniosku, a w przypadku rozłożenia opłaty legalizacyjnej na raty lub odroczenia płatności – do dnia upływu terminu wniesienia całej opłaty (art. 49c ust. 2 Prawa budowlanego).

Opłaty legalizacyjnej nie nakłada się w przypadku wydania decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego.

Opłatę legalizacyjną należy zapłacić w ciągu 7 dni od dnia otrzymania postanowienia informującego o wysokości tej opłaty. Co istotne – ustalona przez organ nadzoru opłata legalizacyjna nie podlega egzekucji – w braku zapłaty organ nadzoru budowlanego wyda decyzję o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego (art. 49e pkt 5 Prawa budowlanego).

6. Decyzja o legalizacji samowoli budowlanej

Legalizacja samowoli budowlanej następuje po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej (art. 49 ust. 4 upb). Organ nadzoru budowlanego wydaje wówczas decyzję o legalizacji, która:

- zatwierdza projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz
- zezwala na wznowienie budowy, jeżeli budowa nie została zakończona.

Należy pamiętać, że legalizacja samowoli budowlanej nie zwalnia z obowiązku stosowania przepisów dotyczących zakończenia budowy, w tym z konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

7. Nakaz rozbiórki

Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części w przypadku:

1. niezłożenia wniosku o legalizację samowoli budowlanej w terminie,
2. wycofania wniosku o legalizację budowy,
3. nieprzedłożenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów legalizacyjnych,
4. niewykonania w wyznaczonym terminie postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych,
5. nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w terminie,
6. kontynuowania budowy mimo postanowienia o wstrzymaniu budowy.

8. Czas trwania postępowania legalizacyjnego

Przepisy prawa budowlanego nie określają terminu, w którym organ nadzoru budowlanego przeprowadzi postępowanie legalizacyjne. Standardowo postępowanie takie może jednak trwać do kilku miesięcy.

VI. Procedura odwoławcza od decyzji wydanej w postępowaniu legalizacyjnym

Od wydanej przez organ I-szej Instancji decyzji stronom postępowania przysługuje odwołanie. Wnosi się je za pośrednictwem organu nadzoru budowlanego, który wydał kwestionowaną decyzję, w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Inwestorowi przysługuje również zażalenie na postanowienie ustalające opłatę legalizacyjną. Zażalenie wnosi się w ciągu 7 dni od dnia otrzymania postanowienia, również za pośrednictwem organu nadzoru budowlanego, który ustalił wysokość opłaty legalizacyjnej.

Organem nadzoru budowlanego drugiej instancji jest:

- wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego – jeśli decyzję albo postanowienie w pierwszej instancji wydał powiatowy inspektor nadzoru budowlanego;
- Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego – jeśli decyzję albo postanowienie w pierwszej instancji wydał wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Od decyzji wydanej przez organy odwoławcze przysługuje stronom skarga do właściwego wojewódzkiego sądu administracyjnego, którą wnosi się w terminie 30 dni od dnia otrzymania decyzji organu odwoławczego.

VII. Uproszczona procedura legalizacyjna

W dniu 19 września 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 13 lutego 2020r., o zmianie ustawy prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, które m. in. ustanawiają uproszczone zasady legalizowania samowoli budowlanej w przypadku nielegalnie powstałych, starych obiektów budowlanych.

Uprozczone postępowanie legalizacyjne – stosownie do art. 49f znowelizowanej ustawy – Prawo budowlane – może zostać wszczęte w przypadku stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia, jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat.

Nie ma możliwości wszczęcia uproszczonego postępowania legalizacyjnego, jeżeli jeszcze przed upływem terminu 20 lat od zakończenia budowy wydane zostało postanowienie o wstrzymaniu budowy. Warunkiem wdrożenia uproszczonej procedury legalizacyjnej jest tu zatem funkcjonowanie samowoli budowlanej, bez niepokojenia inwestora przez nadzór budowlany, co najmniej przez okres 20 lat.

Podstawą prawną do złożenia wniosku o legalizację uproszczoną jest art. 53a ust. 2 Prawa budowlanego. Formularz wniosku PB-19 o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego znajduje się na końcu broszury.

W ramach uproszczonego postępowania legalizacyjnego organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia jego doręczenia. W tej procedurze dokumentami legalizacyjnymi są jedynie:

- oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obiektu budowlanego,
- ekspertyza techniczna, sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazująca, czy stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

W przypadku stwierdzenia niekompletności dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o obowiązku usunięcia braków w wyznaczonym terminie.

W uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym organ nadzoru budowlanego nie bada czy legalizowany obiekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. Może zatem (i jest to świadome założenie ustawodawcy) dojść do zalegalizowania obiektów niezgodnych z uregulowaniami planistycznymi. W postępowaniu uproszczonym nie jest również pobierana opłata legalizacyjna. Jedynym wymogiem uzyskania zwolnienia jest samodzielne zgłoszenie samowoli budowlanej.

W uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o legalizacji albo decyzję o nakazie [rozbiórki](#). Decyzja legalizacyjna zostanie wydana gdy spełnione zostaną następujące warunki:

- inwestor, właściciel lub zarządca obiektu przedłoży kompletne dokumenty legalizacyjne oraz
- z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

Z kolei decyzję o nakazie rozbiórki organ nadzoru budowlanego wydaje w przypadku:

- nieprzedłożenia dokumentów legalizacyjnych w wyznaczonym terminie,
- niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia wzywającego do uzupełnienia brakujących dokumentów,
- gdy z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub nie pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

W sytuacji stwierdzenia stanu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze postanowienia, bezzwłoczne zabezpieczenie obiektu budowlanego lub jego części oraz usunięcie stanu zagrożenia.

Decyzja o legalizacji wydana w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym stanowi sama w sobie podstawę użytkowania obiektu budowlanego, nie ma tu wymogu wydawania dodatkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

W praktyce uproszczonych postępowań legalizacyjnych właściciel lub zarządca obiektu może niekiedy napotkać problem z wykazaniem, kiedy faktycznie została zakończona jego budowa. Nie zostało też doprecyzowane w ustawie, jak traktować ewentualne późniejsze roboty budowlane przy takim obiekcie, które również były wykonywane w warunkach samowoli a od ich zakończenia nie upłynął jeszcze wymagany 20-letni termin. Takie późniejsze roboty, polegające np. na modernizacji lub przebudowie obiektu, mogą zostać uznane przez organ nadzoru budowlanego za przeszkodę dla prowadzenia postępowania uproszczonego.

WNIOSEK
o legalizację obiektu budowlanego lub jego części
(PB-19)

Podstawa prawna: Art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Składający: Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego – osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka nieposiadająca osobowości prawnej (w przypadku państwowej i samorządowej jednostki organizacyjnej i organizacji społecznej).

Miejsce składania: Organ nadzoru budowlanego (powiatowy lub wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego).

1. ORGAN NADZORU BUDOWLANEGO

Nazwa:

2.1. DANE INWESTORA/WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY¹⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

Email (nieobowiązkowo):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

2.2. DANE INWESTORA/WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY (DO KORESPONDENCJI)

Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji właściciela/zarządcy jest inny niż wskazany w pkt 2.1.

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

Adres skrzynki ePUAP²⁾:

3. DANE PEŁNOMOCNIKA¹⁾

Wypełnia się, jeżeli właściciel/zarządca działa przez pełnomocnika.

Pełnomocnik

pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

Adres skrzynki ePUAP²⁾:

Email (nieobowiązkowo):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

4. INFORMACJE O POSTANOWIENIU O WSTRZYMANIU BUDOWY

Znak sprawy:

Data wydania:

5. DANE NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ OBIEKT¹⁾

Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

Identyfikator działki ewidencyjnej³⁾:

6. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę

Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie 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 2020 r. poz. 344).

7. ZAŁĄCZNIKI

Pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora/właściciela/zarządcy (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546, z późn. zm.)) – jeżeli działa przez pełnomocnika.

Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Inne:

.....

8. PODPIS INWESTORA/WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

.....

¹⁾ W przypadku większej liczby właścicieli, zarządców, pełnomocników lub nieruchomości dane kolejnych właścicieli, zarządców, pełnomocników lub nieruchomości dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

²⁾ Adres skrzynki ePUAP wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

³⁾ W przypadku formularza w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej można wskazać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje.

WNIOSEK
o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego
(PB-15)

Podstawa prawna: Art. 53a ust. 2 w zw. z ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).

1. ORGAN NADZORU BUDOWLANEGO

Nazwa:

2.1. DANE WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY

Imię i nazwisko lub nazwa: Kraj:
..... Województwo: Powiat:
..... Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta: Email
(nieobowiązkowo): Nr tel.
(nieobowiązkowo):

2.2. DANE WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY (DO KORESPONDENCJI)

Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji właściciela/zarządcy jest inny niż wskazany w pkt 2.1.

Kraj: Województwo: Powiat:
..... Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta: Adres
skrzynki ePUAP¹⁾:

3. DANE PEŁNOMOCNIKA

Wypełnia się, jeżeli właściciel/zarządca działa przez pełnomocnika.

pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: Kraj:
..... Województwo: Powiat:
..... Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta: Adres
skrzynki ePUAP²⁾:
Email (nieobowiązkowo): Nr tel.
(nieobowiązkowo):

4. DANE DOTYCZĄCE OBIEKTU

Data zakończenia budowy: Opis
obiektu:

5. DANE NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ OBIEKT

Województwo:
Powiat: Gmina: Ulica:
..... Nr domu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
Identyfikator działki ewidencyjnej:

6. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie 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 2020 r. poz. 344).

7. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania właściciela (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546, z późn. zm.)) – jeżeli działa przez pełnomocnika.
 Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Inne:

.....

8. PODPIS WŁAŚCICIELA/ZARZĄDCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

.....

OŚWIADCZENIE
o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
(PB-5)

Podstawa prawna: Art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.).

Dodatkowe informacje: Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest to tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

W przypadku, gdy do złożenia oświadczenia zobowiązanych jest kilka osób, każda z tych osób składa oświadczenie oddzielnie na osobnym formularzu.

1. DANE INWESTORA

Imię i nazwisko lub nazwa: Kraj:
..... Województwo: Powiat:
..... Gmina: Ulica:
..... Nr domu: Nr lokalu: Miejscowość:
..... Kod pocztowy: Poczta:

2. DANE OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA W IMIENIU INWESTORA

Imię i nazwisko lub nazwa: Kraj:
..... Województwo: Powiat:
..... Gmina: Ulica:
..... Nr domu: Nr lokalu: Miejscowość:
..... Kod pocztowy: Poczta:

3. DANE NIERUCHOMOŚCI

Województwo:
Powiat: Gmina: Ulica:
..... Nr domu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
Identyfikator działki ewidencyjnej:

Liczba stron zawierających dane o kolejnych nieruchomościach (załączanych do oświadczenia):

Po zapoznaniu się z art. 32 ust. 4 pkt 2 oraz art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oświadczam, że posiadam prawo do dysponowania nieruchomością (nieruchomościami) na cele budowlane określoną (określonymi) w pkt 3 tego oświadczenia.

Jestem świadomy (świadoma) odpowiedzialności karnej za podanie nieprawdy w niniejszym oświadczeniu, zgodnie z art. 233 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1444, z późn. zm.).

4. PODPIS INWESTORA LUB OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA W IMIENIU INWESTORA I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny.

.....

