



**Pan Artur Przybylski**  
**Dyrektor**  
**Wydziału Programów Rozwoju**  
**Obszarów Wiejskich**  
**Urząd Marszałkowski Województwa**  
**Zachodniopomorskiego**

Nasz znak  
DDD-WL.6935.231.2017.KK

Data  
**23** .10.2017

Sprawa: *Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego*

*Szanowny Panie Dyrektore*

W odpowiedzi na wiadomość elektroniczną przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

**Pyt. SW**

*Jednym z załączników do WoP jest: zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – jednocześnie określenie konieczności takiego zgłoszenia w wielu przypadkach nie jest jednoznaczne.*

*W piśmie Z ARiMR z dnia 30.05.2017r. (znak: DDD-WL.6935.113.2017.MZd) wskazano, iż SW nie może żądać zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń, ale powinien sprawdzić poprawność wykonanego zgłoszenia. Czy oznacza to, że ww. załącznik podlega ocenie jedynie w przypadku jego „dobrowolnego” przedstawienia wraz z wnioskiem o płatność? Szczególnie w sytuacji gdy operacja nie przewiduje realizacji budowy lub robót budowlanych?*

*Czy w przypadku wystąpienia do Beneficjenta w ramach uzupełnień WoP z zapytaniem/wezwaniem do dostarczenia ww. zgłoszenia oraz otrzymaniem od niego odpowiedzi w formie oświadczenia Beneficjenta, iż ww. zgłoszenie nie jest wymagane, lub w sytuacji gdy w ramach I transzy beneficjent nie dostarczy ww. zgłoszenia, bez informacji o ewentualnym braku konieczności jego posiadania (w oparciu wspomnianą wyżej informację z ARiMR iż, SW nie może żądać zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń), można przyjąć iż operacja jest realizowana prawidłowo i przejść do dalszej oceny WoP oraz wypłaty kwoty pomocy?*

## Odp. ARiMR

Zgodnie z przepisami art. 71. 1 ustawy Prawo budowlane, przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności: (...) podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Przywołany powyżej przepis wskazuje na istnienie katalogu otwartego warunków, które mogą wpływać na konieczność zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego bądź jego części. Takie podejście prawodawcy może powodować konieczność podjęcia szczegółowej analizy, jednakże jak wskazano w piśmie znak DDD-WL.6935.113.2017.MZd, z dnia 30.05.2017 r. SW nie można żądać zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń, ale powinien sprawdzić poprawność wykonanego zgłoszenia przez beneficjenta do właściwego organu. Wyjaśniono również, że brak jest podstaw prawnych, by SW wymagał dokonania zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w obiekcie budowlanym, gdyż należy to do kompetencji innych organów.

Zagadnienie zmian w sposobie użytkowania obiektów budowlanych nie jest możliwe do jednoznacznego opisanie w jakiegokolwiek instrukcji. Przepisy zostały skonstruowane w taki sposób, że to na inwestorze lub zarządcy obiektu budowlanego, chcących dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, spoczywa obowiązek zgłoszenia zmiany do odpowiedniego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W związku z tym, należy przyjąć założenie, że to właśnie ta osoba powinna mieć wiedzę, czy dla planowanych przez nią robót budowlanych niezbędne jest dokonanie zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Niestety, w praktyce tak nie jest i zasadniczym problemem inwestorów wykonujących drobne roboty budowlane jest dokonanie oceny, czy takie zgłoszenie dla planowanego zakresu robót może być wymagane. Z przepisów nie wynika również możliwość wystąpienia do właściwego organu z prośbą o potwierdzenie, bądź zaprzeczenie, czy dla danego zakresu robót w danym obiekcie tego rodzaju zgłoszenie jest wymagane. Z kolei samo przygotowanie przez inwestora wniosku i niezbędnych załączników jest procesem pracochłonnym, gdyż wymaga przygotowania szeregu towarzyszących dokumentów. Wraz z wnioskiem należy do organu dostarczyć m. in.: opis i rysunek usytuowania obiektu budowlanego, zwięzły opis techniczny, zaświadczenie właściwego organu o zgodności planowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania lub też, w przypadku braku takiego planu, decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy, można stwierdzić, że istotna będzie tylko taka zmiana, która modyfikuje wymagania względem obiektu, a co za tym idzie wpływa na możliwości dalszego, zmienionego sposobu jego użytkowania. Przykładowo może to być zmiana która:

- wymusza potrzebę zmiany funkcji pomieszczeń (dostosowania) stosownie do wymagań przepisów przeciwpożarowych,
- wymaga stworzenia określonych przepisami prawa pracy warunków dla nowych miejsc pracy,
- wymaga dostosowania instalacji i dostaw mediów technicznych do potrzeb zmienionej funkcji obiektu,

- wpływa na wielkość lub układu obciążeń konstrukcji obiektu (nowa funkcja obiektu lub jego części wywołuje inne, niż dotychczasowe obciążenia na konstrukcje obiektu).

Można przyjąć założenie, że pracownicy samorządu województwa weryfikujący wnioski, mając wgląd w zakres rzeczowy operacji są w stanie przeanalizować, czy dla robót budowlanych z nią związanych, mogła wystąpić potrzeba zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Szczególną uwagę należy zwrócić na operacje, w ramach których beneficjenci zatrudniają pracowników, gdyż często wiąże się to koniecznością zapewnienia zaplecza socjalnego. Innym aspektem jest sposób wytwarzania przedmiotów sprzedaży, np. w warunkach szkodliwych wymagających dodatkowej wentylacji. Należy również brać pod uwagę konieczność wykonania instalacji oraz obciążenia stropów np. w przypadku konieczności posadowienia ciężkich maszyn w budynkach, w których wcześniej nie była prowadzona działalność produkcyjna i nie były jako takie projektowane. W tym zakresie mamy też do czynienia z przykładami działalności, które wykonywane będą w budynkach mieszkalnych, jednakże w związku z ich prowadzeniem zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania nie będzie konieczne. Przykładowym przypadkiem jest jednoosobowe prowadzenie biura geodezyjnego w budynku mieszkalnym. Większość swoich zadań osoba prowadząca biuro wykonuje na zewnątrz (pomiar), w budynku mieszkalnym nanosi zmiany na mapy korzystając z biurka i laptopa. W takim przypadku nie ma przeszkód, aby tego typu działalność prowadzona była w mieszkaniu. Opisana sytuacja uległaby zmianie, gdyby osoba prowadząca biuro zatrudniała pracownika/pracowników, wówczas konieczne byłoby dostosowanie pomieszczeń do wymogów wynikających z przepisów prawa pracy, a co za tym idzie sposób użytkowania pomieszczeń uległby zmianie.

Reasumując, analiza zakresu rzeczowego operacji może być pomocna w ustaleniu, czy dla danego przedsięwzięcia występuje/wystąpiła konieczność zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego bądź jego części.

*Z Powozaniem*

Departament Działan  
Wzrostowanych  
ZASTĘPCA DYREKTORA

Marcin Skórski

Do wiadomości:

Wg. rozdzielnika

Rozdzielnik do pisma DDD-WL.6935.231.2017.KK z dnia 23.10.2017 r.

1. **Pan Paweł Czyszczoń**  
Dyrektor Wydziału Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego
2. **Pani Elżbieta Siemiątkowska**  
Dyrektor Departamentu Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego
3. **Pan Edmund Bożeński**  
Dyrektor Departamentu Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego
4. **Pan Józef Giemza**  
Dyrektor Departamentu Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego
5. **Pani Maria Kaczorowska**  
Dyrektor Departamentu Funduszu Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski w Łodzi
6. **Pan Hubert Guz**  
Dyrektor Departamentu Funduszy Europejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego
7. **Pan Radosław Rybicki**  
Dyrektor Departamentu Rolnictwa i Modernizacji Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego
8. **Pan Tomasz Karaczyn**  
Dyrektor Departamentu Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego
9. **Pan Magdalena Sobina**  
Dyrektor Departamentu Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego
10. **Pani Elżbieta Filipowicz**  
Dyrektor Departamentu Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego
11. **Pani Justyna Durzyńska**  
Dyrektor Departamentu Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego
12. **Pan Jerzy Motloch**  
Dyrektor Wydziału Terenów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego
13. **Pan Krzysztof Domagała**  
Dyrektor Świętokrzyskiego Biura Rozwoju Regionalnego
14. **Pan Jarosław Sarnowski**  
Dyrektor Departamentu Rozwoju Obszarów Wiejskich i Rolnictwa  
Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego
15. **Pani Izabela Mroczek**  
Dyrektor Departamentu Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego