



**INWESTYCJE
DEWELOPERSKIE W
CZASIE EPIDEMII
KORONAWIRUSA**

WWW.JAKIM-PRAWEM.PL



Kania Stachura Toś
Kancelaria Radców Prawnych



Deweloperze!

Sytuacja związana z wprowadzeniem stanu epidemicznego oraz stanu epidemii, ma wpływ na prowadzoną przez Ciebie działalność w różnym zakresie.

Dlatego przygotowałam dla Ciebie poradnik, który pozwoli Ci zorientować się, na jakie kwestie musisz zwrócić uwagę planując, realizując lub oddając do użytkowania inwestycję deweloperską w czasie epidemii.

Jak wiesz, w związku z pandemią koronawirusa, zostało wprowadzonych szereg zupełnie nowych regulacji prawnych, które w istotny sposób zmieniają zasady postępowania przed organami wydającymi najważniejsze dla inwestycji deweloperskich decyzje administracyjne.

Stan epidemii rodzi też szereg konsekwencji w relacji każdego dewelopera z jego klientami, generalnymi wykonawcami oraz bankami.

Jakich?

Zapraszam do lektury poradnika, a także innych moich wpisów na blogu **Jakim prawem**, dotyczących istotnych dla deweloperów kwestii.

A jeśli po przeczytaniu poradnika będziesz potrzebował pomocy w podjęciu właściwej decyzji - serdecznie zapraszam Cię do kontaktu. Na pewno znajdziemy najlepsze rozwiązanie. 😊

Agnieszka Grabowska-Toś
radca prawny

Czerwiec 2020 r.

1. UMOWY DEWELOPERSKIE

1.1. Zawieranie nowych umów

Jeśli aktualnie planujesz zawierać umowy deweloperskie lub umowy rezerwacyjne powinieneś dobrze zastanowić się, nad określeniem w umowie, w jakim terminie będziesz mógł zawierać umowy przenoszące własność. Warto uwzględnić doświadczenia ostatnich miesięcy, kiedy na kilka tygodni większość inwestycji musiała stanąć w miejscu z uwagi na ogólnonarodową kwarantannę.

Wprowadź również do umów deweloperskich zapisy o sile wyższej, który będą Cię chronić na wypadek stanu epidemii, tak by nie było wątpliwości, że w takiej sytuacji nie będziesz ponosić odpowiedzialności na przykład za nieterminowe wykonanie zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej.

1.2. Wykonanie umów przez dewelopera

Sprawdź Umowy!

Jeśli jesteś w trakcie realizacji inwestycji, zawarłeś już umowy deweloperskie, ale wiesz, że na skutek epidemii być może nie będziesz w stanie dotrzymać umówionych terminów, powinieneś sprawdzić, czy Twoje umowy przewidują zapisy dotyczące możliwości opóźnienia w wykonaniu umowy na skutek siły wyższej, a także czy przewidują zapisy dotyczące kar umownych zastrzeżonych dla nabywcy lokalu w przypadku opóźnienia lub zwłoki dewelopera w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu lub domu.

O Twojej możliwości powołania się wobec nabywców na siłę wyższą, będą decydowały konkretne okoliczności, które każdorazowo trzeba indywidualnie przeanalizować, np. to, czy na skutek wprowadzonych ustawowo ograniczeń faktycznie generalny wykonawca zaprzestał robót, albo istotnie zmniejszył liczbę pracowników na budowie w taki sposób, że nie będzie w stanie wykonać robót w terminie przewidzianym w umowie.

Powiadom klientów o wystąpieniu siły wyższej i jej skutkach!

Jeśli istniejący stan epidemii będzie miał wpływ na wstrzymanie robót budowlanych lub jeśli na skutek epidemii nie będziesz mógł dochować innych

terminów przewidzianych w umowie deweloperskiej - np. terminu zawarcia umowy przenoszącej własność - musisz powiadomić o tym swoich klientów. W przeciwnym bowiem wypadku, nie będziesz mógł uzasadnić siłą wyższą powodu niewykonania zobowiązań wynikających z umów deweloperskich.

Poinformuj również klientów, że z uwagi na siłę wyższą nie będzie możliwe rozpatrywanie zgłoszeń wad, za wyjątkiem sytuacji niecierpiących zwłoki i że wady będą usuwane po ustaniu epidemii.

Jeśli masz wątpliwości, jakie działania podjąć w związku z zawartymi umowami deweloperskimi, skontaktuj się w takim przypadku z prawnikiem i wspólnie przeanalizujcie wszystkie okoliczności, by móc podjąć decyzję, jakie w konkretnym przypadku zastosować rozwiązanie.

Nasi Klienci już to zrobili i z naszą pomocą podjęli właściwe kroki prawne.

1.3. Wykonanie umów przez klientów dewelopera

Stan epidemii może powodować u wielu Twoich klientów opóźnienia w płatnościach poszczególnych transz za lokale.

Opóźnienia mogą w szczególności pojawić się wówczas, gdy Twoi klienci dokonują płatności z kredytów bankowych, a warunkiem wypłaty kredytu jest przedstawienie przez klienta w banku dodatkowych dokumentów (np. zaświadczeń o niezaleganiu w podatkach lub ZUS), których - na skutek wprowadzonych w związku z pandemią ograniczeń pracy urzędów, wstrzymania terminów itd. - nie są w stanie bankowi dostarczyć.

Niewykluczone też, że na skutek utraty pracy spowodowanej pandemią, wielu Twoich Klientów będzie chciało wycofać się z umowy deweloperskiej, powołując się na tak zwaną nadzwyczajną zmianę stosunków, spowodowaną pandemią.

Wielu deweloperów już spotkało się z sytuacjami, w których ich klienci, często tacy, którzy kupowali mieszkania dla celów zarobkowych, a nie na cele własne, zgłaszali się do nich z informacją, że chcą odstąpić od umowy z powodu epidemii.

Niektórzy liczą, że ceny spadną i będą mogli więcej zarobić. Polski Związek Film Deweloperskich szacuje, że od początku pandemii, chęć odstąpienia od umów zawartych z deweloperami dotyczy 20% kontraktów.

Co możesz zrobić?

Sprawdź umowy!

Przede wszystkim ustal, czy umowy, które zawarłeś nie zawierają korzystniejszych dla klientów zapisów, niż te które wynikają z ustawy deweloperskiej, a dotyczą możliwości odstąpienia od umowy.

Zwróć uwagę, że jeśli Ty dopełniłeś wszystkich obowiązków wynikających z umowy, Twój klient nie może się z niej wycofać tylko z tego powodu, że na skutek utraty możliwości zarobkowania w wyniku pandemii, nie jest już w stanie płacić uzgodnionych transz za mieszkanie.

Podstawy odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę wymienione są w jej art. 29 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

Żadna nie uwzględnia siły wyższej. Prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej z powodu koronawirusa nie zostało przewidziane również w tzw. tarczy antykryzysowej. Oznacza to, że faktycznie Twój klient ma ograniczone możliwości.

Na pewno musisz liczyć się z tym, że klienci będą powoływali się na klauzulę nadzwyczajnej zmiany stosunków uregulowaną w art. 357(1) kodeksu cywilnego, ale będzie wymagało od nich skierowania przeciwko Tobie powództwa do sądu i wykazania spełnienia szczegółowych przesłanek, co niewątpliwie będzie skomplikowane, kosztowne i czasochłonne. Sam wynik takiego postępowania również nie jest pewny.

Pamiętaj!

Jeśli klient zostanie objęty obowiązkową kwarantanną, czy też nie będzie miał możliwości przyjazdu do Polski z powodu zamknięcia granic, to w takim przypadku będzie mógł się powołać na siłę wyższą i przez okres jej trwania nie będziesz mógł odstąpić od umowy, jeśli nabywca nie zapłaci z tego powodu w terminie lub z tego powodu nie stawi się do podpisania umowy.

Zgodnie z ustawą deweloperską, deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez klienta świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania skierowanego do klienta do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Ponadto, deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się klienta do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na

nabywcę prawo będące przedmiotem umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się klienta jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Jeśli zatem klient będzie powoływał się na siłę wyższą uzasadniając brak możliwości zapłaty kolejnych transz zgodnie z umową deweloperską, czy brak stawienia się do umowy i faktycznie będzie można stwierdzić, że było to spowodowane siłą wyższą, to nie będziesz mógł odstąpić od umowy deweloperskiej, nawet jeśli upłyną wskazane wyżej terminy.

Jeśli otrzymasz od Klienta żądanie rozwiązania umowy - ustal, jakie masz wówczas prawa i jakie możliwości reagowania na takie żądanie.

2. UMOWY Z GENERALNYM WYKONAWCĄ

Jeśli zawarłeś umowę z generalnym wykonawcą i Twoja inwestycja jest w trakcie budowy, niewykluczone, że również generalny wykonawca będzie chciał powołać się na siłę wyższą jako uzasadnienie jego ewentualnego opóźnienia w wykonaniu robót (np. ognisko chorobowe w ekipie generalnego wykonawcy i wszyscy pracownicy są objęci kwarantanną).

Sprawdź również, czy w umowie nie zostało wyłączone zastosowanie przepisu art. 357¹ Kodeksu cywilnego oraz 632§ 2 Kodeksu cywilnego, bo w przeciwnym razie generalny wykonawca też będzie mógł się powołać na nadzwyczajną zmianę stosunków i żądać np. podwyższenia wynagrodzenia lub zmiany umowy w innym zakresie.

3. UMOWY KREDYTOWE Z BANKIEM

Jeśli epidemia będzie miała wpływ na wykonywanie przez Ciebie umowy kredytowej, warto podjąć działania w celu renegotjowania treści umowy.

W ostateczności, Ty również będziesz mógł powołać się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale wówczas musisz liczyć się z koniecznością wytoczenia Bankowi powództwa.

4. POSTĘPOWANIA O WYDANIE DECYZJI NIEZBĘDNYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI DEWELOPERSKIEJ

Jeśli złożyłeś wniosek o wydanie decyzji środowiskowej, decyzji WZ lub pozwolenia na budowę i oczekujesz na wydanie decyzji lub jeśli zamierzasz wystąpić z takim wnioskiem musisz wiedzieć, że stan epidemii ma istotny wpływ na przebieg tego postępowania.

4.1. Terminy załatwienia sprawy

Musisz liczyć się z wydłużeniem czasu na wydanie decyzji.

Z powodu epidemii, czas oczekiwania na wydanie decyzji istotnie się wydłuży. Wynika to z faktu, że znaczna część pracowników organów administracji architektoniczno-budowlanych przez najbardziej nieobecna w pracy i urzędy pracują wolniej niż dotychczas.

Ponadto specustawa koronawirusowa z dniem 31 marca 2020 roku wprowadziła zawieszenie biegnących terminów procesowych oraz wstrzymała rozpoczęcie biegu tych terminów.

Dotyczy to również przewidzianych w przepisach prawa administracyjnego terminów prawa materialnego, m.in. terminów do dokonania przez stronę czynności kształtujących jej prawa i obowiązki oraz terminów zawitych, z niezachowaniem których ustawa wiąże ujemne skutki dla strony.

Jak zapewne wiesz, bieg terminów do wniesienia odwołań od niekorzystnej dla Ciebie, czy też dla innych stron decyzji, bądź terminu do wniesienia zażaleń, skarg, usunięcia braków formalnych itd. nie rozpoczął się, a rozpoczęty uległ zawieszeniu.

Powyższe oznacza, że w okresie zawieszenia nie biegł m.in. termin na usunięcie nieprawidłowości w projekcie budowlanym, którego niedotrzymanie skutkuje wydaniem decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Zapewne wielu deweloperów mimo zawieszenia biegu tych terminów, dokonywało wszystkich czynności procesowych, w związku z tym składało odwołania, uzupełniało wnioski, jednakże organ mimo to nie miał obowiązku podjąć działań w związku z takimi czynnościami.

Organy mogły podejmować czynności, natomiast nie były związane terminami, przewidzianymi w prawie na ich podjęcie.

Przykładowo, w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę organ mógł badać kompletność wniosku o pozwolenie na budowę oraz projektu budowlanego, a także zgodność projektu budowlanego z miejscowym planem czy zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami prawa, ale nie

miął obowiązku dotrzymania terminu ustawowego 65 dni na wydanie decyzji.

Musisz wiedzieć, że specustawa koronawirusowa zawiesiła jedynie bieg poszczególnych terminów, nie zawiesiła natomiast postępowań administracyjnych. W związku z tym, co do zasady formalnie postępowania te toczyły się, tyle tylko, że wolniej.

Nie masz prawa kwestionować beczynności organów.

W związku z zawieszeniem terminów, nie możesz kwestionować beczynności organu i przewlekłości postępowania w czasie zawieszenia. U

stawa wyłączyła bowiem odpowiedzialność organów w zakresie beczynności i przewlekłości, co oznacza, że w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii organy nie były zobowiązane do przestrzegania określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego terminów załatwiania spraw.

4.2. Dostęp do akt

Zapewne już przekonałeś się, że ze względu na epidemię, możesz mieć ograniczony dostęp do akt sprawy.

Specustawa koronawirusowa ograniczyła bowiem obowiązywanie zasady czynnego udziału stron w postępowaniu administracyjnym, w tym prawo stron do samodzielnego wglądu w akta postępowania. Organy powinny jednak udostępnić akta sprawy lub interesujące stronę poszczególne dokumenty z akt sprawy za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W dalszym ciągu organy mają obowiązek zapewnić wszystkim stronom możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań - mogą jednak odstąpić od tej zasady, jeżeli wszystkie strony zrzekły się swojego prawa.

Zwróć uwagę, że zgodnie z rozporządzeniem z 19 kwietnia 2020 roku wykonywanie zadań przez urzędy może do odwołania podlegać ograniczeniom polegającym na wykonywaniu określonych zadań przez ten urząd w sposób wyłączający bezpośrednią obsługę interesantów. Zanim więc pójdziesz do urzędu, by sprawdzić akta sprawy, czy złożyć pismo na dzienniku podawczym ustal, w jaki sposób urząd funkcjonuje i jak możesz się kontaktować z poszczególnymi urzędnikami.

4.3. Korespondencja z organem

Biorąc pod uwagę fakt, że z dniem 23 maja 2020 roku rozpoczęły swój bieg wszystkie zawieszony terminy, możesz oczekiwać, że Twoje sprawy w urzędzie nabiorą przyspieszenia. Jeśli masz wątpliwości, jak w związku z tym będzie teraz wyglądał Twój kontakt z organem, to musisz wiedzieć, że w tym zakresie zostały wprowadzone pewne zmiany.

W okresie epidemii, korespondencja organu ze stronami postępowania administracyjnego nie musi odbywać się poprzez tradycyjną korespondencję pisemną, za pośrednictwem poczty. Jak wiesz, urzędy zrezygnowały z udostępnienia stronom dzienników podawczych, na których mogą składać pisma za potwierdzeniem.

Sprawy mogą być załatwiane telefonicznie, za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub za pomocą innych środków łączności, gdy przemawia za tym interes strony, a przepis prawny nie stoi temu na przeszkodzie. Oznacza to, że organy mogą wysyłać stronom korespondencję na np. skrzynki mailowe, po uzyskaniu zgody strony na taki sposób komunikacji.

Również Ty możesz kontaktować się z organami z pośrednictwem poczty elektronicznej i ePUAP, tym bardziej, że do takich właśnie kontaktów zachęca Ministerstwo Rozwoju, które pismem z 27 marca 2020 roku zwróciło się do wojewodów oraz wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego o umożliwienie klientom składania podań w formie elektronicznej.

Z komunikatu ministerstwa wynika, że rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 wymaga ograniczenia osobistych kontaktów z klientami, dlatego też organy nadzoru budowlanego powinny dostosować tryb rozpatrywania spraw do aktualnej sytuacji.

Dlatego Ministerstwo zaleca umożliwienie składania wszelkich podań za pomocą poczty elektronicznej wraz z załącznikami w formie skanów”. Złożone drogą elektroniczną wnioski będą podlegały wezwaniu do uzupełnienia braków formalnych, które trzeba będzie uzupełnić w ciągu 14 dni po zakończeniu stanu epidemii.

W tym czasie organy powinny możliwie szybko dokonać analizy złożonej elektronicznie dokumentacji, by tok sprawy przebiegł sprawnie po dostarczeniu wymaganych oryginałów. Działanie to może dotyczyć większości procedur, a w szczególności:

- wydania pozwolenia na budowę,
- wydania pozwolenia na rozbiórkę,

- zmiany pozwolenia na budowę,
- przeniesienia pozwolenia na budowę,
- zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych,
- zgłoszenia rozbiórki,
- zgłoszenia z projektem,
- zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, bez robót wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia,
- zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
- zawiadomienia o zakończeniu budowy,
- wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

W większości organów nadal taka forma korespondencji jest preferowana.

4.4. Doręczenia pocztowe w okresie epidemii

W okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii nie obowiązuje zasada, zgodnie z którą dwukrotne awizowanie przesyłki uważa się za skuteczne jej doręczenie.

Zasadę tę na czas epidemii wyłączyła Tarcza Antykryzysowa 2,0. Również ta okoliczność w niekorzystny sposób wpłynie na wydłużenie postępowań administracyjnych, a przede wszystkim na możliwość wydania decyzji i uzyskania przez nią ostateczności.

Więcej na ten temat przeczytasz tutaj <https://jakim-prawem.pl/czy-w-okresie-epidemii-koronawirusa-decyzje-wz-i- pozwolenia-na-budowe-nie-stana-sie-ostateczne/>

Powyższa zasada nie dotyczy jednak pism wysyłanych przez sądy, co oznacza, że w postępowaniu sądowo-administracyjnym nadal obowiązuje fikcja prawna, zgodnie z którą podwójne bezskuteczne awizowanie przesyłki jest uważane za jej doręczenie.

4.5. Ostateczność decyzji w okresie epidemii

Jeśli uzyskasz decyzję WZ, czy pozwolenie na budowę, bądź inną decyzję wydawaną w procesie inwestycyjnym, to na skutek zawieszenia biegu terminów m. in. do złożenia odwołania, decyzja ta nie stała się ostateczna.

Z uwagi natomiast na fakt, że z dniem 23 maja zostały odwieszony wszystkie terminy zarówno procesowe jak i materialne, wszystkie decyzje wydane

przed wprowadzeniem stanu epidemicznego, czy stanu epidemii, będą mogły uzyskać przymiot ostateczności. Z

anim uchwalona została Tarcza Antykryzysowa 3.0 inwestorzy mieli słuszne obawy, że zawieszenie biegu terminów w niekorzystny sposób wpłynie na możliwość uzyskania przez pozwolenie na budowę, czy inne decyzje dotyczące inwestycji deweloperskich przymiotu ostateczności oraz prawomocności. J

eżeli bowiem w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę występuje wiele stron, to aby w okresie stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii pozwolenie na budowę stało się ostateczne, wszystkie strony musiałyby się zrzec odwołania, co oczywiście było nierealne. Problem ten został rozwiązany Tarczą 3.0, którą uchylono przepisy wstrzymujące i zawieszające bieg terminów procesowych.

Jeśli zatem w ciągu najbliższych dni, w odniesieniu do uzyskanych przez Ciebie decyzji, które zostały Ci doręczone w okresie wstrzymania wszystkich terminów, nie wpłyną żadne odwołania, to decyzje te powinny stać się ostateczne.

Problem jednak w tym, że Tarczą Antykryzysową 2.0 wprowadzono przepis, zgodnie z którym do czasu odwołania stanu epidemii i przez okres 14 dni od odwołania tego stanu przesyłki, które nie zostały odebrane w ciągu 14 dni od pierwszego ich awizowania, nie będą mogły zostać uznane za doręczone.

Jaki to ma dla Ciebie skutek?

Zniesienie na czas stanu epidemii obowiązującej w postępowaniu administracyjnym fikcji doręczenia to miało istotny wpływ na możliwość uzyskania przez Ciebie ostatecznej decyzji dotyczącej Twojej inwestycji.

Przykładowo - jeśli organ wyśle zawiadomienia o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 § 1 k.p.a oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów przed wydaniem decyzji, to w przypadku nieodebrania takiego zawiadomienia przez jedną ze stron organ teoretycznie będzie musiał wstrzymać się z wydaniem decyzji do momentu, aż upłynie wyznaczony tej stronie termin do zapoznania się z aktami sprawy oraz przedstawienia swojego stanowiska.

Analogiczny problem powstaje w przypadku nieodebrania przez jedną ze stron decyzji administracyjnej. W takiej sytuacji dla tej strony nie biegnie termin na wniesienie odwołania lub skargi do sądu administracyjnego, ponieważ nie można uznać, że decyzja została doręczona.

Ty samym decyzja nie będzie ostateczna, a taki stan może trwać nawet wiele miesięcy.

4.6. Skutki „odwieszenia” terminów

Jeśli w okresie epidemii otrzymałeś negatywną decyzją dotyczącą planowanego przez Ciebie procesu inwestycyjnego (np. decyzję odmawiającą udzielenia pozwolenia na budowę i chcesz się od niej odwołać, to na skutek wejścia w życie Tarczy Antykryzowej 1.0, termin do wniesienia odwołania nie rozpoczął biegu, ewentualnie jeśli bieg terminu do wniesienia odwołania się rozpoczął przed 31 marca 2020 - to z dniem 31 marca uległ on zwieszeniu. Z dniem 23 maja 2020 roku odwieszono zostały wszystkie zawieszony terminy.

Co to dla Ciebie oznacza?

Pilnuj terminów! Odwieszenie terminów oznacza, że od 23 maja musisz liczyć ich dalszy bieg lub z tym też dniem zaczyna się ich bieg. Jeśli zamierzałeś kwestionować jakiegokolwiek rozstrzygnięcie organu I instancji, czy organu II instancji, to zwróć uwagę, kiedy upłyną Ci terminy do złożenia odwołania lub innego środka zaskarżenia.

Sprawdź, kiedy upływa Ci termin, od którego uzależnione jest wygaśnięcie pozwolenia na budowę!

Z dniem 31 marca 2020 r. zawieszono również bieg 3-letniego terminu na rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych określonych w zgłoszeniu (którego upływ powoduje, że rozpoczęcie tych robót może nastąpić dopiero po dokonaniu ponownego zgłoszenia), jak i 3-letniego terminu na rozpoczęcie budowy lub przerwy w budowie (którego upływ powoduje wygaśnięcie pozwolenia na budowę).

Jeśli zatem wstrzymałeś prace budowlane lub pomimo zbliżającego się ostatecznego terminu do rozpoczęcia budowy w okresie zawieszenia terminów, nie prowadziłeś robót budowlanych, to nie musisz obawiać się tego, że Twoje pozwolenie na budowę wygaśnie.

Pamiętaj jednak, by po odwieszeniu terminów, jak najszybciej te roboty wznowić lub je rozpocząć.

4.7. Pozwolenie na użytkowanie w czasie epidemii

W związku z epidemią zmieniły się również zasady dotyczące możliwości przystąpienia do użytkowania budynków wielorodzinnych i innych obiektów wymagających pozwolenia na użytkowanie.

Jeżeli realizacja inwestycji zostanie ukończona w czasie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, inwestor powinien złożyć do PINB zawiadomienie o zakończeniu budowy, nie zaś wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Tarcza antykryzysowa 2,0 wyłączyła bowiem obowiązywanie art. 55 ust. 1 i 3 prawa budowlanego w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

Jeśli zatem wybudowałeś budynek wielorodzinny, którego użytkowanie było dotychczas uzależnione od uzyskania pozwolenia na użytkowanie, w związku z czym konieczne było złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie, to obecnie wystarczy, że zawiadomisz organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. Jeśli w terminie 14 dni organ nie wniesie sprzeciwu - będziesz mógł przystąpić do użytkowania budynku.

**Drogi Deweloperze, dziękuję Ci za lekturę
i w razie wątpliwości zachęcam Cię do kontaktu ze mną:**

mail: agnieszka.tos@kancelariakst.pl

tel.: +48 12 423 37 52

Zachęcam Cię również do odwiedzin mojego deweloperskiego bloga [Jakim Prawem](#), gdzie znajdziesz wiele dodatkowych treści, dotyczących Twojej sytuacji prawnej.

Agnieszka Grabowska-Toś
radca prawny