

Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Ja, niżej podpisany (a)¹

.....
(imię i nazwisko osoby ubiegającej się o wydanie pozwolenia na budowę / zgłaszającej roboty budowlane albo osoby umocowanej do złożenia oświadczenia w imieniu osoby prawnej ubiegającej się o pozwolenie na budowę / zgłaszającej roboty budowlane)

legitymujący (a) się.....

(numer dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość i nazwa organu wydającego)

urodzony (a)

(data)

W

(miejsce)

zamieszkały (a).....

(adres)

po zapoznaniu się z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),

oświadczam, że posiadam prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako **działka(i)** nr w **obrębie ew.** w **jednostce** ewidencyjnej

na cele budowlane wynikające z tytułu:

- 1) własności,
- 2) współwłasności

.....
(wskazanie współwłaścicieli: imię i nazwisko lub nazwa oraz adres)

oraz zgodę wszystkich współwłaścicieli na wykonywanie robót budowlanych objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę / zgłoszeniem wykonania robót z dnia

- 3) użytkowania wieczystego
- 4) trwałego zarządu²
- 5) ograniczonego prawa rzeczowego²
- 6) stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienie do wykonywania robót i obiektów budowlanych²

wynikające z następujących dokumentów potwierdzających powyższe prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane³

- 7)

(inne)

Oświadczam, że posiadam pełnomocnictwo z dnia do reprezentowania osoby prawnej

(nazwa i adres osoby prawnej)

upoważniająca mnie do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w imieniu osoby prawnej. Pełnomocnictwo przedstawiam w załączeniu.⁴

Świadomy odpowiedzialności karnej za podanie w niniejszym oświadczeniu nieprawdy, zgodnie z art. 233 Kodeksu karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwość danych, zamieszczonych powyżej.

.....
(miejscowość, data)

.....
(czytelny podpis(y))

¹ Jeżeli oświadczenie składa więcej niż jedna osoba, należy wpisać wszystkie osoby składające oświadczenie oraz ich dane.

² Należy wskazać właściciela nieruchomości.

³ Należy wskazać dokument, z którego wynika tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

⁴ Dotyczy wyłącznie osób posiadających pełnomocnictwo do reprezentowania osób prawnych.

POUCZENIE

Kto ma prawo podpisać Oświadczenie

1. **Oświadczenie powinno być podpisane w sposób czytelny przez Inwestora** ubiegającego się o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłaszającego roboty budowlane.
2. Zgodnie z art. 30 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego **inwestor, który nie jest osobą fizyczną** (np. instytucja, spółka, fundacja, wspólnota mieszkaniowa) działa przez swych **ustawowych lub statutowych przedstawicieli**. Wyżej wymieniony inwestor do Oświadczenia powinien dołączyć **dokument** (np. wypis z KRS-u, umowa spółki, fundacji, uchwała o powołaniu zarządu wspólnoty) **umożliwiający identyfikację statutowych przedstawicieli**, którzy są uprawnieni do podpisania oświadczenia.
3. Oświadczenie może być podpisane przez osobę fizyczną posiadającą pełnomocnictwo do reprezentowania osoby prawnej.

Komentarz odnośnie tytułów prawnych do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

1. Współwłasność stanowi odmianę własności. W przypadku
 - 1) **współwłasności łącznej** (np. wspólność majątkowa małżonków) lub **współwłasności w częściach ułamkowych** (np. kilku spadkobierców) budowa obiektu budowlanego na nieruchomości objętej współwłasnością wykracza poza zwykły zarząd rzeczą wspólną i zgodnie z art. 199 kodeksu cywilnego **wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli**. Brak takiej zgody jest równoznaczny z brakiem prawa do dysponowania nieruchomością.
 - 2) tzw. **małej wspólnoty mieszkaniowej (do 7 właścicieli)** budowa obiektu budowlanego na nieruchomości objętej współwłasnością wykracza poza zwykły zarząd rzeczą wspólną i zgodnie z art. 199 kodeksu cywilnego **wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli**. Brak takiej zgody jest równoznaczny z brakiem prawa do dysponowania nieruchomością.
 - 3) tzw. **dużej wspólnoty mieszkaniowej (więcej niż 7 właścicieli)** budowa obiektu budowlanego na nieruchomości objętej współwłasnością wykracza poza zwykły zarząd rzeczą wspólną i zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) **wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności** i udzielającej zarządowi właściwego pełnomocnictwa. Brak takiej uchwały jest równoznaczny z brakiem prawa do dysponowania nieruchomością.

Inwestor składający oświadczenie jako współwłaściciel nieruchomości powinien dołączyć na piśmie odpowiednie zgody lub uchwały.

2. Umowa o użytkowanie wieczyste, zawarta w formie aktu notarialnego, do której ważności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, daje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. **W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste określa się m. in. sposób korzystania z nieruchomości**, stosownie do art. 236 i art. 239 kodeksu cywilnego.
3. Trwały zarząd jest formą władania nieruchomościami przez państwową lub samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej. **Jednostki te mają prawo do zabudowy, odbudowy, rozbudowy nadbudowy, przebudowy lub modernizacji obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego.**
4. W myśl art. 244 § 1 kodeksu cywilnego ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkaniowego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, hipoteka.
Użytkownik ma prawo do używania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków. Jednakże **użytkownik będący osobą fizyczną, stosownie do art. 267 § 1 kodeksu cywilnego obowiązany jest zachować substancję oraz dotychczasowe przeznaczenie rzeczy**. Oznacza to, że użytkownik, bez zgody właściciela nieruchomości, ma zakaz wznoszenia na użytkowanym gruncie nowych budynków.
Źródłem powstania **służebności gruntowych** są: czynność prawna (np. umowa), orzeczenie sądu, stwierdzone przez sąd zasiedzenie nieruchomości, ostateczna decyzja administracyjna.
5. Przykładowe formy stosunków zobowiązaniowych: dzierżawa, najem. **Umowa dzierżawy lub najmu musi zawierać uprawnienie do wykonania robót i obiektów budowlanych**. Bez zgody wynajmującego nie wolno najemcy czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.