

WRZESIEŃ 2020

Zmiany w prawie budowlanym 2020. Czy to nadchodząca rewolucja?

19 września 2020 r. wejdzie w życie nowelizacja ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane. Projektodawcy mówią o nadchodzącej rewolucji, która znacznie uprości i przyspieszy proces inwestycyjno–budowlany, ale czy rzeczywiście? Stanowisko branży budowlanej w tym zakresie jest nieco bardziej sceptyczne. Poniżej przedstawiamy syntetyczny opis wybranych zmian, które wejdą w życie wraz z nowelizacją Prawa budowlanego.

Kiedy nie trzeba pozwolenia na budowę?

Obecnie przepisy regulują, kiedy do wybudowania obiektu wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych. Jednak regulacje te są rozproszone w kilku przepisach. Niejednokrotnie analiza, jakich formalności wymaga budowa konkretnego obiektu może zająć nawet kilka godzin i wymagać nawet analizy całej ustawy. Poza tym, mało przejrzyste regulacje rodzą problemy z różną ich interpretacją przez organy.

W nowelizacji zebrano przypadki, w których uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest wymagane i pogrupowano je w poniższe katalogi:

- budowa, która wymaga zgłoszenia robót,
- budowa, która nie wymaga zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę,
- roboty budowlane, które wymagają zgłoszenia,
- roboty budowlane, które nie wymagają zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę.

Zabieg ten powinien uprościć stosowanie tych przepisów.

Wraz z nowelizacją zmieniono też wymogi

formalne dla budowy określonych obiektów. Ostatnimi czasy głośno było wokół tego, czy budowa automatów przechowujących przesyłki tzw. paczkomatów wymaga pozwolenia na budowę. Nowelizacja rozstrzyga ten problem i od dnia wejścia jej w życie budowa paczkomatów o wysokości do 3 m nie będzie wymagać zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę.

Obecnie nie jest też spójna regulacja dotycząca obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku robót budowlanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Po nowelizacji zasadą będzie, że roboty wykonywane na tych obiektach będą wymagały zgłoszenia.

Uproszczona legalizacja samowoli budowlanych – brak opłat, mniej dokumentów

Alternatywnie do istniejącej procedury legalizacyjnej samowoli budowlanych nowelizacja wprowadza procedurę uproszczoną. Będzie ona miała zastosowanie do samowoli budowlanych, obiektów budowlanych lub ich części, zbudowanych bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia, jeśli od zakończenia ich budowy upłynęło co najmniej 20 lat.

Wyjątkiem od możliwości zastosowania procedury uproszczonej są samowole budowlane, w odniesieniu do których przed wejściem w życie nowelizacji (19 września 2020 r.) wydany został nakaz rozbiórki.

Do skorzystania z procedury, wystarczy przedstawić właściwemu organowi:

- geodezyjną inwentaryzację powykonawczą,
- ekspertyzę techniczną oraz
- oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Co istotne procedura ta nie wymaga uiszczenia opłaty legalizacyjnej.

Po przedłożeniu kompletnych dokumentów oraz jeśli ekspertyza potwierdzi, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego, organ zobowiązany będzie wydać decyzję o legalizacji.

Nowy podział projektu budowlanego

Obecnie projekt budowlany jest jednolitym dokumentem, na który składają takie elementy, jak:

- projekt zagospodarowania działki,
- projekt architektoniczny budowlany oraz
- projekt techniczny.

Dotychczas inwestor zobowiązany był dołączyć projekt składający się z tych trzech elementów do wniosku o pozwolenie na budowę.

Po nowelizacji, projekt ulegnie podziałowi i każda z jego części składowych będzie odrębnym dokumentem. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor będzie dołączał projekt zagospodarowania działki (lub terenu) oraz projekt architektoniczno-budowlany. Zaś projekt techniczny inwestor będzie zobowiązany przedłożyć organowi nadzoru budowlanego dopiero na etapie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Przeniesienie pozwolenia na budowę

Zmianie ulega też instytucja przeniesienia pozwolenia na budowę na nabywcę nieruchomości. Dotychczas nabycie nieruchomości wraz z obiektem budowlanym, w trakcie procesu budowy nie skutkowało automatycznie przeniesieniem na nabywcę praw do decyzji o pozwoleniu na budowę. Aby przenieść decyzję wymagana była zgoda dotychczasowego

inwestora oraz decyzja właściwego organu o przeniesieniu decyzji. W praktyce zdarzały się sytuacje, w których z uwagi na to, iż poprzedni właściciel nieruchomości nie miał obowiązku wyrażenia na to zgody, zgody takiej nie udzielał.

Po nowelizacji, w wyżej opisanej sytuacji – nabycia nieruchomości, na której trwają roboty budowlane, nabywca nie będzie musiał uzyskiwać zgody dotychczasowego właściciela na przeniesienie decyzji (o ile był on adresatem pozwolenia na budowę). Nadal jednak będzie musiał uzyskać decyzję właściwego organu o przeniesieniu pozwolenia na budowę.

Ograniczenie w czasie możliwości stwierdzenia nieważności

Przed nowelizacją, niedopuszczalne było stwierdzenie nieważności decyzji:

- wydanych z naruszeniem przepisów o właściwości;
- dotyczących sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną;
- która została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie;
- zawierającej wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa;

jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 10 lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Od 19 września 2020 r. się to zmienia. Nowe przepisy wprowadzają zasadę, że pozwolenie na budowę nie może zostać unieważnione, jeżeli od dnia jego doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Z kolei pozwolenie na użytkowanie nie zostanie unieważnione, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczna.

W uzasadnieniu projektu nowelizacji skrócenie okresu, w którym można stwierdzić nieważność powyższych decyzji uzasadniono tym, iż okres 5 – letni jest wystarczający na dostrzeżenie i stwierdzenie wad pozwolenia na budowę.

Kara za nielegalne użytkowanie

Zmianie ulega też zasada karania za użytkowanie obiektu, z naruszeniem prawa, w tym bez wymaganego pozwolenia. Dotychczas Organ na tej podstawie mógł ukarać inwestora tylko jednokrotnie, po nowelizacji będzie mógł to czynić częściej.

W nowym stanie prawnym Organ najpierw pouczy inwestora, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych.

Po upływie 60 dni, Organ sprawdzi czy inwestor dopełnił obowiązków, czy dalej używa obiektu z naruszeniem prawa. Jeśli kontrola wykaże, że nie dopełnił obowiązków legalizacyjnych, Organ nałoży na niego karę pieniężną.

Jeśli po 30 dniach od doręczenia postanowienia o nałożeniu kary, dalej inwestor będzie korzystał z obiektu z naruszeniem prawa, Organ będzie mógł ponownie nałożyć na niego karę pieniężną. I tak do skutku. Przepisy przewidują, że kara może być nakładana na inwestora wielokrotnie, przy czym od nałożenia jednej kary do drugiej powinien upłynąć, co najmniej 30 dniowy termin.

Odstępstwo od przepisów techniczno–budowlanych

Obiekt budowlany, realizowany na podstawie zgłoszenia lub decyzji o pozwoleniu na budowę, powinien być zaprojektowany i budowany zgodnie z przepisami techniczno–budowlanymi. Przepisy te zawarte są w rozporządzeniach wydawanych na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane np.

budynki powinny odpowiadać wymogom z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Jeśli inwestor zamierza zrealizować inwestycję, która będzie niezgodna z tymi przepisami np. z mniejszymi niż wymagane odległościami między budynkami, musi przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskać zgodę organu na odstępstwo od przepisów techniczno–budowlanych.

Od 19 września zgodę organu na odstępstwo od przepisów techniczno–budowlanych będzie można uzyskać również przed zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jak ocenić nadchodzące zmiany w prawie budowlanym?

Trudno jednoznacznie ocenić nadchodzące zmiany. Co prawda niektóre z rozwiązań wprowadzonych nowelizacją zapowiadają się obiecująco. Trudno jednak zgodzić się z tym, iż mają one charakter rewolucyjny i przyczynią się one do znacznego przyspieszenia i uproszczenia procesu budowlanego. Być może z ogłoszeniem rewolucyjnych zmian będzie trzeba poczekać do zapowiadanej przez rząd elektronizacji procedur budowlanych.

Jeżeli chcieliby Państwo uzyskać więcej informacji na temat przedstawionych zmian lub porozmawiać o ich wpływie na działalność Państwa firmy, służymy Państwu pomocą.



Tomasz Srokosz

Partner, Katowice

E: Tomasz.srokosz@pl.Andersen.com

T: +48 512 286 226



Leszek Rydzewski

Partner, Warszawa

E: leszek.rydzewski@pl.Andersen.com

T: +48 609 684 072



Adrian Luty

Starszy Prawnik, Katowice

E: adrian.luty@pl.Andersen.com

T: +48 32 731 68 97

ANDERSEN

Warszawa | Katowice | Toruń

www.pl.Andersen.com

Andersen Global to międzynarodowe stowarzyszenie firm doradczych i kancelarii prawnych skupiające ponad 6 tys. specjalistów z kancelarii członkowskich i współpracujących w ponad 200 lokalizacjach.

Andersen w Polsce to zespół blisko 70 doświadczonych ekspertów, w tym adwokatów, radców prawnych, doradców podatkowych, ekonomistów i księgowych świadczący usługi w biurach: w Warszawie, Katowicach i w Toruniu.

Świadczymy usługi w zakresie doradztwa prawnego i podatkowego, cen transferowych, compliance oraz outsourcingu księgowego.