

Budowa od nowa

W czerwcu do Sejmu wpłynął projekt nowelizacji ustawy – Prawo budowlane. Projekt, określany przez rząd jako „deregulacyjny”, ma na celu przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego, jego uproszczenie a także ułatwienie inwestorom – zarówno indywidualnym, jak i instytucjonalnym – realizacji projektów budowlanych. Przyjrzyjmy się więc, co miałyby objąć proponowana „deregulacja”.

Jedną z ciekawszych propozycji w projekcie nowelizacji jest wprowadzenie tzw. „żółtej kartki” – nowego mechanizmu nadzoru budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego istotnych odstępstw od dokumentacji projektowej, organ bez wszczynania postępowania administracyjnego w tym zakresie, mógłby skierować do inwestora pouczenie o konieczności doprowadzenia robót budowlanych do stanu zgodnego z zatwierdzoną dokumentacją a także wyznaczyć czas na przywrócenie zgodności. To rozwiązanie ma łagodzić skutki drobnych błędów i dawać inwestorowi szansę na korektę istotnych odstępstw od projektu bez ryzyka wstrzymania całej inwestycji. Dopiero niedoprowadzenie przez inwestora robót do stanu zgodnego z dokumentacją w terminie 60 dni od dnia pouczenia skutkować ma wszczęciem postępowania administracyjnego zmierzającego do wstrzymania robót.

Nowelizacja przewiduje również rozszerzenie katalogu inwestycji budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, a jedynie zgłoszenia oraz katalogu inwestycji niewymagających ani pozwolenia ani zgłoszenia. W trybie zgłoszenia możliwa miałyby być budowa m.in. wolnostojących przydomowych budowli ochronnych o powierzchni użytkowej do 35 m², wolno stojących kontenerów telekomunikacyjnych o powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami oraz przyłączami, niezadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 35m² oraz tarasów zadaszonych o powierzchni o powierzchni zabudowy większej niż 35m² i powierzchni dachu większej niż 35m², lecz nie większej niż 50m². Bez zgłoszenia będzie można natomiast budować m.in. tarasy o parametrach mniejszych niż wskazane powyżej, instalować pompy ciepła, wolno stojące kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiczne o pojemności nominalnej nie większej niż 20 kWh. Taką propozycję zmian rząd argumentuje tym, że w przypadku prostych i nieskomplikowanych konstrukcji nie ma potrzeby angażowania administracji budowlanej w takim stopniu, jak dotychczas. Dzięki temu osoby prywatne będą mogły szybciej i taniej zrealizować proste inwestycje na własnej posesji.

Projekt zakłada również zmiany w tzw. uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym skracając okres możliwości zastosowania uproszczonej legalizacji istotnych odstępstw od projektu i samowoli z 20 na 10 lat. Wprowadzenie tej zmiany projektodawca uzasadnia tym, że zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego po upływie terminu 10 lat od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji, decyzja o pozwoleniu na budowę nie może zostać uchylona w ramach postępowania wznowieniowego (tu w niektórych przypadkach decyzji nie można uchylić już po upływie 5 lat) ani też nie można stwierdzić jej nieważności w ramach postępowania nieważnościowego, nie można stwierdzić nieważności decyzji jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.

Warto wskazać również, że nowelizacja zakłada także przeniesienie do ustawy prawo budowlane szeregu definicji znajdujących się w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wprowadzenie tych definicji do ustawy uzasadnione jest między innymi tym, że określenia te występują w ustawie, a także prowadzeniem prac nad projektem nowego rozporządzenia. Niektóre definicje zostałyby też zmodyfikowane lub doprecyzowane. Jako przykład wskazać można definicję budynku zamieszkania zbiorowego, która poszerzona zostałaby o hotel apartamentowy, co oznacza, że budynek ten nie będzie mógł być kwalifikowany jako mieszkalny.

Jeżeli proponowane zmiany zostaną przyjęte przesunięciu ulegnie też termin obligatoryjnego korzystania z elektronicznego dziennika budowy. Papierowe dzienniki mają być wydawane aż 5 lat dłużej do 31 grudnia 2034 roku, a nie jak to jest aktualnie tylko do 31 grudnia 2029 roku.

Zmiany zaproponowane w omawianym projekcie nowelizacji Prawa budowlanego pokazują, że ustawodawca dostrzega potrzebę dostosowania przepisów do realiów życia codziennego i praktyki inwestycyjnej. Mniej formalności, więcej przejrzystości i większy margines zaufania do inwestora – to podejście, które może poprawić efektywność całego procesu budowlanego. Będziemy obserwować jak i kiedy ostatecznie ukształtuje się treść przepisów po pracach parlamentarnych. Oby finał nie przypominał inwestycji, która miała być „do końca roku”, a tu po kilku latach nadal nie ma widoków na odbiór.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com