

## Prawo budowlane w wietle projektowanych zmian

---

### Proposed Poland Construction Law Changes: Overview of the most important issues

January 2010

W dniu 12 lutego 2009 roku Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (dalej „**Nowelizacja**”). Zgodnie z uzasadnieniem projektu Nowelizacji, ma ona na celu wprowadzenie ułatwień w prowadzeniu procesu inwestycyjnego poprzez znaczne skrócenie czasu niezbędnego do przygotowania inwestycji, co ma mieć pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy i przyczyni się do wzrostu konkurencyjności polskiej gospodarki. Jeżeli proponowane rozwiązania wejdą w życie, istotnie zmieni się struktura całego procesu budowlanego.

Najważniejszą zmianą proponowaną przez Nowelizację jest zniesienie obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę. Dotychczas, co do zasady, jakiegokolwiek roboty budowlanej można było prowadzić na podstawie ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, przy czym ustawa - prawo budowlane zawierała zamknięty katalog zamierzeń budowlanych, co do których uzyskiwanie takiej decyzji nie było konieczne. Ponadto, niektóre roboty budowlane, przede wszystkim te zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, można było prowadzić na podstawie stosownego zgłoszenia do właściwego organu. Inwestor był zobowiązany do powiadomienia właściwego organu o zamiarze realizacji danego zamierzenia budowlanego oraz do przekazania organowi odpowiedniej dokumentacji, a następnie po upływie 30 dni od dnia złożenia dokumentów inwestor mógł rozpocząć prace budowlane, o ile właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie sprzeciwił się temu w formie decyzji administracyjnej w wyżej wzmiankowanym terminie 30 dni. Według nowych przepisów, budowa obiektu budowlanego będzie, co do zasady, wymagała zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, za roboty budowlane będzie można rozpocząć po upływie 30 dni od dnia zgłoszenia tych robót, o ile organ nie wniesie sprzeciwu w formie decyzji administracyjnej. Nowelizacja wskazuje także rodzaje robót budowlanych niewymagających nawet zgłoszenia, a także rodzaje robót budowlanych wymagających jedynie zgłoszenia, lecz nieinnych za sobą konieczności sporządzenia projektu budowlanego. Jeżeli planowane roboty budowlane są zaliczane do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko lub mogących znacząco oddziaływać na obszar NATURA 2000 i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub oceny oddziaływania na obszar NATURA 2000, wówczas inwestor będzie musiał wystąpić o uzyskanie decyzji o rejestracji budowy. Przedmiotową decyzję inwestor uzyska w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku w tym zakresie. Należy jednak zwrócić uwagę na okoliczności, w których organ będzie miał możliwość wezwania inwestora, w formie niezaskarżalnego postanowienia, do uzupełnienia zgłoszenia lub projektu budowlanego w terminie 6 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia, przy czym organ będzie mógł wydać takie postanowienie tylko raz. W takiej sytuacji, 30-dniowy termin na wydanie decyzji o rejestracji budowy będzie biegł od uzupełnienia dokumentacji przez inwestora. Ponadto, Nowelizacja znosi instytucję zatwierdzania projektu budowlanego decyzją administracyjną, co dotychczas było dokonywane albo w ramach pozwolenia na budowę albo w ramach odrębnej decyzji administracyjnej.

Założeniem przedmiotowej regulacji jest zwiększenie aktywności organów administracji architektoniczno-budowlanej w stosunku do inwestorów. Jeżeli inwestor dokona zgłoszenia planowanych robót budowlanych i organ w terminie 30 dni nie zajmie stanowiska w tej sprawie, inwestor będzie musiał jedynie jeszcze zawiadomić organ nadzoru budowlanego o rozpoczęciu robót i może przystąpić do realizacji swojego zamierzenia. Przedmiotowa regulacja znacznie przyspieszy proces inwestycyjny szczególnie w przypadku tych zamierzeń inwestycyjnych, które nie będą wymagały decyzji o rejestracji budowy. Dzięki proponowanej zmianie inwestor w stosunkowo krótkim okresie czasu uzyska informację o dopuszczalności

## Continued

---

lub niedopuszczalno ci realizacji swojej inwestycji.

Ponadto Nowelizacja znosi także obowiązek uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie. Dotychczas, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego, inwestor musiał uzyskać pozwolenie na użytkowanie, o ile obiekt został wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę i należał do odpowiedniej kategorii obiektów budowlanych. Jeśli organ wydał na inwestora taki obowiązek lub gdy przystąpienie do użytkowania miało nastąpić przed ukończeniem wszystkich robót budowlanych. Ponadto, inwestor, który ubiegał się o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, był zobowiązany do zawiadomienia o zakończeniu budowy organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Państwowej Straży Pożarnej. Zgodnie z założeniami Nowelizacji, do użytkowania obiektów budowlanych podlegających rejestracji można będzie przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, o ile ten nie wniesie sprzeciwu w formie decyzji w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Ponadto inwestor w dalszym ciągu będzie zobowiązany do zawiadamiania organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Państwowej Straży Pożarnej, przy czym nowe przepisy zakładają, że taki obowiązek nie powstanie w przypadku niektórych kategorii obiektów, np. w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Nowelizacja przewiduje także, że w określonych przypadkach inwestor będzie musiał uzyskać decyzję administracyjną potwierdzającą zakończenie budowy. Taka sytuacja wystąpi wówczas, gdy organ wprost wydał na inwestora taki obowiązek lub w sytuacji, gdy inwestor będzie chciał przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Z pozostałych zmian przewidzianych przez Nowelizację, warto zwrócić szczególną uwagę zmian w zakresie postępowania legalizacyjnego. Według obowiązujących przepisów, istnieje możliwość legalizacji obiektu budowlanego wzniesionego bez uzyskania pozwolenia na budowę, o ile zrealizowana inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi a także pod warunkiem wniesienia przez inwestora opłaty legalizacyjnej. Jej wysokość jest każdorazowo ustalana dla konkretnej inwestycji, zgodnie ze wzorem i przelicznikami podanymi w prawie budowlanym. Nowelizacja zakłada jednolite stawki opłaty legalizacyjnej dla wszelkich inwestycji w kwocie 5 000,- zł. Przedmiotowa zmiana ma duże znaczenie praktyczne, gdy opłaty legalizacyjne obliczane według aktualnych przepisów są znacznie wyższe. Przykładowo, legalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego kosztuje obecnie dziesięciokrotnie więcej.

Reasumując, omawiana Nowelizacja dokonuje istotnych zmian w przebiegu procesu budowlanego. Najważniejszą konsekwencją proponowanych rozwiązań jest zmiana pozycji inwestora w stosunku do organów administracji architektoniczno-budowlanej. Dotychczas, inwestor musiał oczekiwać na wydanie przez właściwe organy stosownych decyzji, co w sposób istotny wydłużało proces inwestycyjny, a zatem poprzedzało rozpoczęcie faktycznej realizacji inwestycji. Nowe przepisy ograniczą konieczność wydawania decyzji administracyjnych, co z całą pewnością wpłynie na szybkość postępowania, a tym samym na długość okresu poprzedzającego rozpoczęcie realizacji inwestycji. Według nowych regulacji, inwestor będzie zobowiązany jedynie stworzyć właściwym organom możliwość ingerencji w przebieg procesu budowlanego; jeśli organy administracji architektoniczno-budowlanej nie skorzystają z tej możliwości, inwestor będzie mógł realizować swoje zamierzenia inwestycyjne bez przeszkód. W tym kontekście budzi natomiast nowa terminologia wprowadzona przepisami Nowelizacji: zamiast dotychczasowej decyzji administracyjnej pozwolenie na budowę, organy będą wydawały inną decyzję administracyjną - decyzję o rejestracji budowy, zaś zamiast decyzji - pozwolenie na użytkowanie organy będą wydawały inną decyzję - potwierdzenie zakończenia budowy. Choć zakres sytuacji, w których będą wydawane te decyzje, został zawarty w porównaniu do aktualnego stanu prawnego, sama istota zagadnienia pozostała niezmienną. W związku z powyższym wydaje się, że te same zmiany mogłyby być zrealizowane w ramach ugruntowanych już w polskim systemie prawnym instytucji pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie.

## Continued

---

Jak w każdym przypadku to praktyka stosowania nowych przepisów przesądzi o tym czy objęte Nowelizacją zmiany spełnią pokładane w nich nadzieje. Pozostaje mi nadzieja, że założenia, które legły u podstaw Nowelizacji, nie zostaną unicestwione lub wypaczone w praktyce ich stosowania.

Należy zaznaczyć, że Nowelizacja zakłada wejście w życie omówionych regulacji po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Biorąc pod uwagę okoliczności, że zgodnie z informacjami przekazanymi przez Biuro Prawne Kancelarii Prezydenta RP do dnia 22 kwietnia 2009 roku omawiana ustawa nie została przesłana Prezydentowi do podpisu, przedmiotowe regulacje wejdą w życie najwcześniej w drugiej połowie bieżącego roku.