NEWSLETTER JDP | ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM W 2020 ROKU

WRZESIEŃ 2020

Spis treści

I. ZMIANA DEFINICJI OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU 2

II. ZMIANA PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH PODSTAW PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH 3

III. NOWE ZASADY PRZENOSZENIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ 4

IV. ZMIANA ZAKRESU DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ POTRZEBNEJ DO UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ 4

V. ZMIANA DEFINICJI ISTOTNEGO ODSTĄPIENIA OD PROJEKTU BUDOWLANEGO 5

VI. PROCES LEGALIZACJI SAMOWOLI BUDOWLANYCH 5

VII. WPROWADZENIE ZASADY TRWAŁOŚCI DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ I POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE 6

VIII. NOWE KARY ZA UŻYTKOWANIE OBIEKTÓW BEZ POZWOLENIA 7

IX. ZMIANA PRZEPISÓW KARNYCH 7

X. PODSUMOWANIE 8

Szanowni Państwo,

19 września 2020 roku wejdzie w życie ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 poz. 471), która wprowadza liczne, istotne zmiany w prawie budowlanym („**Prawo budowlane**"). Nowe regulacje mają na celu uprościć i przyśpieszyć proces inwestycyjno-budowlany oraz zwiększyć stabilność wydawanych decyzji administracyjnych.

W celu przybliżenia Państwu nowych przepisów, poniżej w skróconej formie podsumowujemy najważniejsze z nich.

I. ZMIANA DEFINICJI OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Nowelizacja wprowadziła nową definicję „obszaru oddziaływania obiektu", co może być istotne z punktu widzenia wielu deweloperów. Zgodnie z dotychczasową definicją, był to „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu". Pod rządami nowej ustawy, przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu".

Dotychczasowa definicja obszaru oddziaływania obiektu była w orzecznictwie sądów interpretowana w sposób rozszerzający. Zdarzało się, że obejmowano nią na przykład tak zwane immisje związane z działalnością obiektu, jak na przykład hałas czy pylenie. Dzięki doprecyzowaniu definicji, obecnie przy ustalaniu obszaru oddziaływania obiektu pod uwagę brane będą jedynie wynikające z jego wzniesienia ograniczenia w zabudowie nieruchomości sąsiednich (przede wszystkim dotyczące odległości między obiektami).

II. ZMIANA PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH PODSTAW PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Art. 29 Prawa budowlanego, ustalający wyjątki od konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, uzyskał nowe brzmienie. Wprowadzono nowy, bardziej przejrzysty podział robót budowlanych, pozwalający łatwiej zorientować się, na jakiej podstawie możliwe jest ich prowadzenie:

- w pierwszym ustępie wymieniono rodzaje budów nie wymagających pozwolenia na budowę, ale wymagających zgłoszenia,
- w drugim ustępie wskazano budowy, dla których nie jest wymagane ani uzyskanie pozwolenia na budowę, ani dokonanie zgłoszenia,
- w trzecim ustępie wskazano przebudowy, remonty i roboty polegające na instalowaniu, przy których nie ma wymogu uzyskania pozwolenia na budowę, ale konieczne jest zgłoszenie robót,
- w czwartym ustępie wskazano przebudowy, remonty i roboty polegające na instalowaniu lub utwardzaniu powierzchni, niewymagających ani uzyskania pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia robót.

Dla kilku rodzajów robót budowlanych nastąpiła zmiana w zakresie tego, czy ich prowadzenie wymaga pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. W szczególności konieczne będzie teraz dokonanie zgłoszenia budowy tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie nie dłuższym niż 180 dni.
Doprecyzowano również, że zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej nie wymaga budowa instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych, wewnątrz jak i na zewnątrz użytkowanego obiektu.

III. NOWE ZASADY PRZENOSZENIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ

W nowym brzmieniu art. 40 Prawa budowlanego dodano, że zgoda dotychczasowego inwestora na przeniesienie pozwolenia na budowę na inną osobę nie jest wymagana, jeżeli własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego przeszło na docelowego adresata decyzji lub zostało przez niego nabyte. Jest to ułatwienie dla inwestorów kupujących nieruchomość z zamiarem realizacji inwestycji, co do której pozwolenie na budowę uzyskał poprzedni właściciel nieruchomości. Do przeniesienia pozwolenia na budowę na ich rzecz nie będą już bowiem potrzebowali zgody pierwotnego adresata decyzji, co przy braku odpowiedniego uregulowania tej kwestii w umowie sprzedaży nieruchomości bywało problematyczne.

IV. ZMIANA ZAKRESU DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ POTRZEBNEJ DO UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Dodatkowo, przy składaniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub dokonywaniu zgłoszenia robót budowlanych, inwestor będzie teraz zobowiązany do przedstawienia trzech zamiast czterech egzemplarzy projektu budowlanego. Projekt ten składać się będzie z następujących dokumentów (zgodnie z art. 34 ust. 4a Prawa budowlanego):

- projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządzonego na aktualnej mapie do celów projektowych,
- projektu architektoniczno-budowlanego oraz
- opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych wymaganych prawem dokumentów.

Projekt techniczny nie jest obecnie elementem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub do dokonywania zgłoszenia i może zostać przekazany organowi nadzoru budowlanego dopiero z zawiadomieniem o zakończeniu inwestycji. Pomimo faktu, że projekt techniczny można przekazać w ostatnich etapach budowy, inwestor, który prowadzi budowę bez projektu technicznego, popełnia wykroczenie i może otrzymać karę grzywny. Grzywnę, zgodnie z art. 33 Kodeksu Karnego (Dz.U.2020.1444), wymierza się w stawkach dziennych, określając liczbę stawek oraz wysokość jednej stawki. Regułą jest, że najniższa liczba stawek wynosi 10, zaś najwyższa 540, a stawka dzienna nie może być niższa od 10 złotych, ani też przekraczać 2000 złotych.

Nowe przepisy wprowadziły też zmienione wymagania co do szczegółowej treści wymienionych powyżej dokumentów.

V. ZMIANA DEFINICJI ISTOTNEGO ODSTĄPIENIA OD PROJEKTU BUDOWLANEGO

Nowe przepisy doprecyzowały również definicję istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę w formie katalogu zamkniętego (określonego w art. 36a Prawa budowlanego).

Przede wszystkim przepisy o odstąpieniu od projektu budowalnego będą dotyczyły wyłącznie dwóch z jego części projektu budowlanego: projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego. Nie będą już miały zastosowania w przypadku odstąpienia od projektu technicznego. Zmiana związana jest z podaną powyżej informacją, że projekt techniczny nie podlega już złożeniu wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (zgłoszenia budowy).

Ponadto, odstąpienie od projektu budowlanego będzie możliwe nie tylko dla inwestycji realizowanych na podstawie decyzji, ale obecnie zostało wprost dopuszczone w przypadkach, gdy budowa realizowana jest na podstawie zgłoszenia.

Zmianie uległy także kryteria, według których ustala się, czy odstąpienie od projektu budowlanego było istotne. Pod nowymi przepisami, istotne odstąpienia od projektu budowlanego obejmować będą w szczególności:

- zmianę obszaru oddziaływania obiektu poza działkę;
- zmianę powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%;
- zmianę wysokości, długości lub szerokości o ponad 2%;
- zmianę sposobu użytkowania;
- zmianę liczby kondygnacji.

VI. PROCES LEGALIZACJI SAMOWOLI BUDOWLANYCH

Nowelizacja wprowadza następujące zmiany:

1) przyspieszenie dotychczasowej procedury legalizacyjnej i poprawa regulacji, w tym:
   - koniec z postępowaniem legalizacyjnym przeprowadzanym z urzędu – inwestor będzie miał 30 dni od dostarczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy (które może dotyczyć obiektów w budowie i wybudowanych) na złożenie wniosku o legalizację – w razie jego niezłożenia organ wyda decyzję o rozbiórce;

- odejście od powtarzania tych samych czynności przez różne organy w ciągu postępowania legalizacyjnego – badanie zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego nastąpi dopiero po wszczęciu postępowania legalizacyjnego.

2) nowa, uproszczona procedura legalizacyjna dla budowli mających co najmniej 20 lat, co do których nie wydano dotąd nakazu rozbiórki:

- organ nie będzie badał zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- decyzja o legalizacji stanowi podstawę użytkowania obiektu – nie jest wymagane uzyskanie kolejnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jej cel jest zastąpiony wymaganą w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym ekspertyzą techniczną stwierdzającą brak zagrożeń w użytkowaniu budowli;
- legalizacja w trybie uproszczonym będzie wolna od opłat.

3) poprawa jakości informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków:

- geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obiektu budowlanego, będąca elementem dokumentacji legalizacyjnej, powinna przyczynić się do lepszej aktualności i wiarygodności danych zawartych w tym rejestrze;
- zwiększenie dochodów gmin z tytułu podatku od nieruchomości w wyniku ujawnienia nowych nieruchomości w rejestrze.

VII. WPROWADZENIE ZASADY TRWAŁOŚCI DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ I POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE

Brzmienie nowego art. 37b Prawa budowlanego wprowadza nową zasadę, zgodnie z którą nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.

W uzasadnieniu do nowelizacji wskazano, iż okres pięciu lat jest wystarczający na stwierdzenie ewentualnych nieprawidłowości w decyzji o pozwoleniu na budowę, a wprowadzona zmiana wzmocni trwałość decyzji administracyjnych.

Taką samą zasadę wprowadzono w przypadku pozwolenia na użytkowanie, które uregulowane jest w art. 59h Prawa budowlanego. Tak więc po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja pozwolenia na użytkowanie stała się ostateczna, nie będzie już możliwe stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

VIII. NOWE KARY ZA UŻYTKOWANIE OBIEKTÓW BEZ POZWOLENIA

Celem wprowadzonego art. 59i jest uregulowanie kwestii użytkowania obiektu bez uzyskania odpowiedniej zgody w taki sposób, aby działania organu nadzoru budowlanego w tym zakresie nie ograniczały się wyłącznie do wymierzenia kary z tytułu przystąpienia do nielegalnego użytkowania, ale by zmierzały również do zalegalizowania samowolnie użytkowanego obiektu budowlanego. Organ nadzoru budowlanego poucza inwestora lub właściciela, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych.

Po upływie 60 dni od otrzymania powyższego pouczenia organ dokona sprawdzenia, czy obiekt ten jest nadal użytkowany z naruszeniem przepisów art. 54 i art. 55. Jeżeli użytkownik obiektu budowlanego (lub jego części) nie zaprzestanie nielegalnego użytkowania, wówczas organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie, w którym wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar za odstępstwa od projektu, z tym że stawka opłaty podlegać będzie dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Następnie, nie wcześniej niż po upływie 30 dni od doręczenia postanowienia o wymierzeniu pierwszej kary, organ nadzoru budowlanego po raz kolejny sprawdza, czy obiekt budowlany lub jego część jest w dalszym ciągu nielegalnie użytkowany. W przypadku dalszego użytkowania obiektu z naruszeniem przepisów ustawy, ponownie wymierza się kolejną karę za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego.

Kary będą mogły być w ten sposób wymierzane wielokrotnie z zastrzeżeniem, że kolejne postanowienia w tym przedmiocie nie mogą być wydawane wcześniej niż po upływie 30 dni.

IX. ZMIANA PRZEPISÓW KARNYCH

Dotychczas zgodnie z art. 90 Prawa budowlanego podmiot wykonujący roboty budowlane, w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy, podlegał grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Obecnie za powyższe przewinienia będzie grozić jedynie kara grzywny. Zmiana ta wynika ze stosunkowo niskiej szkodliwości społecznej omawianych czynów.

PODSUMOWANIE

Chociaż wchodzące w życie zmiany nie odpowiadają wszystkim bieżącym potrzebom rynku budowlanego, ich wprowadzenie należy co do zasady ocenić pozytywnie.

Jako jedne z istotniejszych zmian dla inwestorów należy uznać zasadę trwałości pozwolenia na budowę oraz doprecyzowanie zakresu obowiązku dokonywania odstąpień od projektów budowlanych, wymagających zmiany pozwolenia na budowę lub ponownego zgłoszenia robót.

Maciej Chrzan, LL.M.

Radca prawny, Partner

maciej.chrzan@jdp-law.pl

Michał Urbański

Adwokat, Senior Associate

michal.urbanski@jdp-law.pl

Wszelkie informacje zawarte w niniejszym newsletterze są dostępne nieodpłatnie. Publikacja nie ma charakteru reklamowego i służy wyłącznie celom informacyjnym. Żadnej z informacji zawartych w niniejszym materiale nie należy traktować jako porady prawnej ani oferty handlowej, w tym w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. JDP DRAPAŁA & PARTNERS Sp.k. niniejszym wyłącza swoją odpowiedzialność tytułem jakichkolwiek roszczeń, strat, żądań lub szkód wynikających lub związanych z korzystaniem z informacji, treści lub materiałów zawartych w newsletterze.

JDP DRAPAŁA & PARTNERS SP. K.

ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa
T +48 22 246 00 30 **F** +48 22 246 00 31 **E** office@jdp-law.pl www.jdp-law.pl
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy **KRS** 0000275174 **REGON** 140887753 **NIP** 7010056483