

JDP

© B-ACT



**Nowa ustawa
o strategicznych
inwestycjach obronnych
- kluczowe zmiany dla
sektora**

7 września 2025 r. wejdzie w życie tzw. specustawa obronna¹.

Nowa regulacja wprowadza przełomowe zmiany w realizacji inwestycji obronnych, znacząco upraszczając (a niejednokrotnie w ogóle wyłączając) procedury zamówieniowe oraz administracyjne oraz oferując nowe możliwości dla sektora obronnego, jak również sektora budownictwa. Wymogi określone w specustawie to również nowe wyzwania dla generalnych wykonawców.

1. Nowe zasady udzielenia zamówień publicznych w sektorze

Wyłączenie Prawa Zamówień Publicznych dla BSP

Zgodnie ze specustawą nie będzie się stosować przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych (**PZP**) do zamówień udzielanych przez Siły Zbrojne Rzeczypospolitej Polskiej, związanych z zakupem bezzałogowych statków powietrznych (**BSP**) i bezzałogowych systemów uzbrojenia oraz środków zwalczania bezzałogowych statków powietrznych i środków zwalczania bezzałogowych systemów uzbrojenia. Zmiany będą dotyczyły rozwiązań, które zostały przetestowane w Siłach Zbrojnych RP i otrzymały pozytywną rekomendację w wyniku tych testów - jeżeli Minister Obrony Narodowej wyraził zgodę na ich zakup.

Zakres wyłączenia PZP jest więc bardzo szeroki i można go rozumieć jako wszelkie inwestycje związane z zakupem BSP, dotyczące także budowy infrastruktury dla obsługi i użytkowania BSP (hangary, platformy startowe i instalacje obsługowe).

Strategiczne inwestycje obronne

Kluczowe inwestycje w zakresie potrzeb obronności państwa, które będą konieczne i odpowiednie do ochrony istotnego interesu bezpieczeństwa państwa, również będą realizowane z pominięciem przepisów PZP. Wykaz tych inwestycji zostanie określony przez Ministra Obrony Narodowej w formie decyzji.

¹ Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa lub bezpieczeństwa publicznego oraz ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych

Wpływ na wykonawców i dostawców z branży budowlanej - komentarz B-Act S.A.

W obecnym kontekście geopolitycznym – wymagającym szybkich i skutecznych działań na rzecz bezpieczeństwa państwa – zrozumiałe jest dążenie do uproszczenia procedur i eliminacji formalnych barier, które mogą opóźniać kluczowe zamówienia. Bezpieczeństwo narodowe jest nadrzędną wartością.

Należy jednak zachować równowagę między efektywnością a ochroną praw wykonawców. Wyłączenie stosowania PZP może znacząco ograniczyć:

- transparentność procesu wyboru wykonawców,
- możliwość odwołania się od nieuzasadnionych decyzji,
- dostęp do informacji o kryteriach oceny i przebiegu postępowania.

W praktyce oznacza to, że potencjalni wykonawcy, szczególnie z sektora prywatnego, mogą zostać pozbawieni podstawowych narzędzi ochrony interesów, co zwiększa ryzyko nierównego traktowania oraz ogranicza konkurencyjność.

W ocenie B-Act S.A., nawet przy formalnym wyłączeniu stosowania PZP, warto wdrażać wewnętrzne standardy przejrzystości i równego traktowania, tak by utrzymać zaufanie rynku do projektów realizowanych w ramach specustawy.



2. Nowa decyzja podstawą do realizacji inwestycji

Przyspieszenie w procedurach administracyjnych – możliwość natychmiastowej realizacji robót

Specustawa obronna wprowadza nową zespoloną decyzję administracyjną – DSRI, czyli decyzję o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa.

DSRI zastąpi szereg standardowych decyzji (np. pozwolenia na budowę, zgody wodnoprawne i decyzje środowiskowe). Ma to na celu przyspieszenie procedury wydania decyzji. Właściwy miejscowo wojewoda ma wydać DSRI w 90 dni od dnia złożenia wniosku. Z kolei właściwe organy i podmioty będą przygotowywać opinie wymagane dla DSRI w terminie nie dłuższym niż 21 dni od otrzymania wniosku o wydanie opinii. Brak wydania opinii w tym terminie traktowany będzie jako brak zastrzeżeń do wniosku o wydanie DSRI.

Wojewoda może przy tym nadać DSRI rygor natychmiastowej wykonalności na wniosek inwestora strategicznej inwestycji uzasadniony interesem publicznym. DSRI z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności:

- zobowiąże do niezwłocznego wydania nieruchomości i opróżnienia lokali,
- upoważni do objęcia faktycznego władania przez inwestora strategicznej inwestycji,
- upoważni do rozpoczęcia robót budowlanych,
- upoważni do wydania dzienników budowy przez właściwe organy.

Trwałość DSRI

W postępowaniu odwoławczym i sądowoadministracyjnym DSRI nie może być w całości uchylona lub uznana za nieważną, gdy wadliwość dotyczy tylko jej części.

Możliwość podważenia DSRI, a tym samym wstrzymania inwestycji, została zatem istotnie ograniczona.

Specyficzne warunki techniczne i organizacyjne

DSRI może nakładać dodatkowe ustalenia dotyczące wykonywania robót i ich zakresu, w tym:

- szczególnych warunków zabezpieczenia placu budowy i prowadzenia robót, w tym w zakresie ochrony środowiska,
- obowiązku wznoszenia obiektów tymczasowych i sposobu ich użytkowania,
- obowiązku rozbiórki istniejących i tymczasowych obiektów budowlanych,
- szczegółowych wymagań dotyczących nadzoru budowlanego,
- ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Idea skrócenia procedur administracyjnych i wprowadzenie jednej zespolonej decyzji (DSRI) zamiast wielu rozproszonych aktów – to zdecydowanie krok w dobrą stronę. Szczególnie w kontekście inwestycji o charakterze strategicznym, gdzie czas jest czynnikiem krytycznym.

Z doświadczeń B-Act S.A. wynika jednak, że dotychczasowy czas uzyskiwania decyzji zezwalających na rozpoczęcie robót budowlanych często wynosił od 6 do nawet 12 miesięcy. Nawet w mniej skomplikowanych przypadkach praktyka pokazywała, że:

- organy pod koniec procedury zgłaszały istotne uwagi do kompletnego wniosku,
- pojawiały się interpretacyjne niejasności co do zakresu danych wymaganych we wniosku.

Z tego względu z dużą ostrożnością i uwagą obserwujemy, jak nowy mechanizm DSRI zafunkcjonuje w praktyce. Trzymamy kciuki, by ustawowe terminy zostały realnie dochowane.

Jednocześnie praktyka pokaże, jakie szczególne warunki realizowania inwestycji (np. dotyczące sposobu wykonywania robót) będą wskazywane w DSRI, a przede wszystkim czy te warunki będą dotyczyły innych kwestii niż specyfiki realizacji robót na terenach zamkniętych.

3. Wyłączenia kluczowych przepisów oraz szerszy krąg inwestorów – nowe możliwości realizacji projektów

Brak stosowania przepisów

Do strategicznych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa oraz kluczowych inwestycji, zgodnie ze specustawą obronną, nie będzie stosować się albo istotnie ogranicza się zastosowanie przepisów:

- ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- ustawy Prawo wodne,
- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o rewitalizacji,
- ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - nie stosuje się do gruntów objętych decyzją o zezwoleniu na realizację strategicznej inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa,
- ustawy o ochronie przyrody.

Podmioty prywatne w przemyśle obronnym

Inwestorem części inwestycji obronnych, tj. kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb obronności państwa i kluczowych inwestycji w zakresie potrzeb bezpieczeństwa publicznego, będzie mogła być również spółka prawa handlowego.



Z punktu widzenia firmy pełniącej nadzór inwestycyjny, warto zaznaczyć, że mimo deklarowanej w ustawie uproszczonej ścieżki administracyjnej, w praktyce czas realizacji bywa istotnie dłuższy. Dodatkowo, bardzo restrykcyjne wymogi środowiskowe narzucają okresowe (sezonowe) ograniczenia w dostępie do terenu budowy, a konsultacje społeczne czy uzgodnienia z konserwatorem zabytków często powodują wielomiesięczne przesunięcia.

Zmiany wprowadzone specustawą idą w dobrym kierunku – realnie upraszczają procedury i tworzą szansę na szybszą realizację kluczowych inwestycji. Warto jednak pamiętać, że w aktualnej sytuacji geopolitycznej czas jest czynnikiem krytycznym, a każde uproszczenie procesu inwestycyjnego jest na wagę złota. Jednocześnie należy zachować ostrożność i odpowiedzialność, by nie doprowadzić do nadmiernego i nieuzasadnionego wykorzystywania mechanizmów specustawy, które mogłoby podważyć zaufanie do jej stosowania i rodzić ryzyka prawne oraz społeczne.



Warto dodać, że w przypadku prywatnych inwestorów zmniejszenie tego ryzyka powoduje, że decyzje o podjęciu realizacji projektu leżą w sferze ekonomicznej i są bardziej przewidywalne.

Kontakt



Mariusz Nowakowski

Partner

adwokat w Zespole
Postępowań Sądowych
i Arbitrażowych, Zespole
Infrastruktury



Miron Klomfas

Dyrektor generalny

pełnomocnik w firmie B-Act S.A.

JDP Drapała &
Partners

JDP DRAPAŁA & PARTNERS Sp. k.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa
+48 22 246 00 30
office@jdp-law.pl

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,
XII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0001145849
REGON: 140887753