Omówienie wpływu projektu nowelizacji prawa budowlanego na branżę nieruchomości z portalem ImmoBooking.pl

Data publikacji: 14.03.2023, 13:02

Artykuł sponsorowany

Konflikt między rządzącymi a opozycją, wojna w Ukrainie, spór o „500+", reforma sądownictwa. Jakby tego było mało, doszła jeszcze kolejna sprawa. Rok 2023 przynosi nam nowelizację prawa budowlanego. Zawiera ona m. in.: możliwość budowy domu jednorodzinnego bez pozwolenia — niezależnie od metrażu, likwidację decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości, przyśpieszenie cyfryzacji procesu inwestycyjnego. Co nam to da?

Podziel się Tweetnij

Niewątpliwie; zmiany dotkną szczególnie branżę nieruchomości i działalność firm deweloperskich, co może być swoistą „kością niezgody" między przysłowiowym Kowalskim — który sam buduje dom dla swojej rodziny, a deweloperem. Jak bardzo?

Dzisiaj, żeby wybudować wymarzony dom, tak naprawdę potrzeba dwóch rzeczy: własnej działki, która jest wpisana do ksiąg wieczystych, oraz zasobnego portfela — mówi Mateusz Wałach, redaktor portalu ImmoBooking.pl Wcześniej, było o wiele trudniej, gdyż trzeba było wykonać projekt, zdobyć oświadczenie o prawie do nieruchomości wraz z dowodem prawa dysponowania nieruchomością — wpis do księgi wieczystej. W przypadku, kiedy działka, na której miała stanąć nasza posesja, była na umowie o dzierżawę, potrzebna była do tego zgoda właściciela działki. Oprócz wymienionych punktów, trzeba było uiścić opłatę skarbową, oraz posiadać decyzję o warunkach zabudowy — jeżeli brak jest lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego np. realizacja inwestycji gminnej na naszej działce.

Aktualnie, wymienione przeze mnie przepisy, są już reliktem przeszłości — podkreśla redaktor.

Pierwszą nowością w znowelizowanej ustawie jest zezwolenie na budowę domu jednorodzinnego o powierzchni powyżej 70 m^2 na podstawie zgłoszenia projektu i obowiązku posiadania kierownika budowy. Natomiast domy poniżej 70 m^2 możemy stawiać zarówno bez zezwolenia oraz wymaganej obecności kierownika budowy. Dodatkowo w styczniu b.r. weszła w życie likwidacja obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie postawionej nieruchomości. Takie zezwolenie będzie wymagane jedynie w dwóch przypadkach:

- podczas przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, które ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych;
- kiedy inwestor samodzielnie i dobrowolnie występuje o zgodę na użytkownie nieruchomości, mimo że uzyskanie decyzji o pozwoleniu nie jest wymagane.

W sytuacji, kiedy organ nadzoru budowlanego zauważy nieprawidłowości w wykonaniu inwestycji, nowelizacja umożliwia mu interwencję w postaci mechanizmu tzw. „żółtej kartki", której zadaniem jest upomnienie inwestora w przypadku nielegalnych, aczkolwiek kluczowych odstąpień od założeń w projekcie i umożliwić mu jak najszybsze usunięcie nieprawidłowości, bez wszczynania postępowania administracyjnego. Jeśli inwestor nie wykaże chęci współpracy i w dalszym ciągu nie zastosuje się do wszelkich założeń zawartych w projekcie — zostanie wszczęte przeciwko niemu postępowanie administracyjne.

Swoistym ewenementem w zmianach prawa budowlanego jest cyfryzacja dokumentów niezbędnych w budowie. Poprzez taki zabieg, rządzący chcą nie tylko ułatwić całość procedur, ale i zadbać o środowisko. Od 27 stycznia b.r. istnieje możliwość prowadzenia elektronicznego dziennika budowy — EDB. Jak czytamy na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego: „(...) powstała aplikacja prosta w obsłudze. EDB można uruchomić bez żadnego specjalistycznego sprzętu i bez stałego dostępu do Internetu. Użytkownicy mogą korzystać z EDB bez konieczności instalowania dodatkowego oprogramowania na swoich komputerach. Do obsługi systemu wystarczy przeglądarka internetowa lub najprostszy smartfon, czy tablet. Warto podkreślić, że aplikacja mobilna EDB dostępna jest na większość urządzeń mobilnych, zarówno tych z systemem Android, jak i iOS)".

Kolejną cyfryzacyjną nowością, jaką zaproponował rząd jest Baza Projektów Budowlanych, której głównym celem ma być łatwiejszy dostęp do gotowych projektów budowlanych i ich poszczególnych elementów — wszystko to przygotowane w formie elektronicznej dla organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Oznacza to, iż nowe przepisy umożliwiają inwestorowi, możliwość wskazania indywidualnego numeru projektu, który został umieszczony w Bazie Projektów Budowlanych. W zamyśle nowelizacji prawa budowlanego ma to usprawnić i przyspieszyć działanie urzędów i urzędników.

Największym zaskoczeniem wydaje się SOPAB — System Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie. Jego głównym zadaniem będzie gromadzenie: rejestrów, ewidencji, danych przestrzennych — które będą niezbędne urzędnikom do wydawania decyzji, w danym procesie budowlanym. Pierwsza wersja programu będzie dostępna od lipca tego roku, i ma być dużym ułatwieniem dla urzędników. Wcześniej, bo od 30 czerwca — będzie obowiązywał już tylko i wyłącznie elektroniczny obieg wszystkich dokumentów, jakie są niezbędne przy budowie danej inwestycji czy nieruchomości.

W chwili, kiedy kierownik budowy złoży oświadczenie o jej zakończeniu wraz z możliwością przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, będziemy mogli z niego korzystać. Jednak, przed przystąpieniem do użytkowania nieruchomości, do dokumentacji budowy konieczne będzie dołączenie przez kierownika budowy niezbędnych dokumentów, w tym wykonanej przez niego dokumentacji fotograficznej.

Ustawodawcy przewidują, że dokumentacja fotograficzna stanie się materiałem dowodowym dla organu nadzoru budowlanego, który dzięki dostarczonej dokumentacji będzie miał możliwość zweryfikowania jakichkolwiek zmian w stosunku do stanu, w jakim obiekt budowlany został oddany do użytkowania. Pozwolenie na użytkowanie danej nieruchomości będzie wymagane, w przypadku wystąpienia następujących sytuacji:

- podczas przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych;
- kiedy inwestor sam dobrowolnie o to wystąpi, pomimo że uzyskanie takiej decyzji nie będzie wymagane.

Zaskoczeniem dla wszystkich osób z branży budowlanej jest pomysł budowy przydomowego schronu, co jest związane ściśle z sytuacją geopolityczną, zwłaszcza w kontekście wydarzeń za naszą wschodnią granicą. Według nowelizacji, od tego roku przydomowy schron można zbudować bez konieczności pozwolenia. Według zapisów w nowelizacji, może to być wolnostojący budynek ochronny o konstrukcji zamkniętej i hermetycznej, a jego powierzchnia ma nie przekraczać 35 m^2. Ma on za zadanie chronić mieszkańców budynku mieszkalnego jednorodzinnego przed skutkami: zagrożeń militarnych, nieprzewidywalnych zjawisk pogodowych i skażeń środowiskowych. Schron może znajdować się pod, lub częściowo na powierzchni ziemi.

Duża pomocą było wprowadzenie 1 sierpnia 2022 roku systemu e-CRUB, który zastąpił dotychczasowy centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane, oraz rejestr osób, które zostały ukarane z powodu zaniedbań w odpowiedzialności zawodowej, w budownictwie. Jest on zarządzany przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w oparciu o dane z izb zawodowych, nadających uprawnienia w budownictwie: Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa i Izby Architektów RP.

System e-CRUB zawiera aktualnie dane osób z uprawnieniami zdobytymi po 1 stycznia 1995 roku. Osobom, które nabyły uprawnienia przed tą datą i są członkami izb samorządów zawodowych, znowelizowane przepisy umożliwiają wystąpienie z wnioskiem do właściwej izby, w celu wpisania ich danych do bazy elektronicznej systemu. Dzięki rejestrowi e-CRUB osoby pracujące w branży budowlanej, zdając obecnie egzamin w jednej z izb, można będzie szybciej korzystać ze swoich uprawnień, ponieważ decyzja o wpisie do rejestru jest teraz zautomatyzowana. W ten sposób baza e-CRUB będzie dalej poszerzana o nowe osoby z branży budowlanej.

Pomysł z nowelizacją wydawał się trafiony, jednak zdania ekspertów, po zapoznaniu się z wprowadzanymi przez rząd przepisami, są zgoła odmienne — mówi Mateusz Wałach. Pamiętam niedawną rozmowę z panem Jakubem — imię zmienione, ze względu na prośbę rozmówcy, który podpisał się pod petycją przeciwko nowelizacji prawa budowlanego. Najbardziej zabolało go to, że jako doświadczony inżynier, który przez lata musiał zdobywać doświadczenie, zanim w pełni mógł projektować inwestycje budowlane — dzisiaj ludzie bez kwalifikacji, będą mogli tworzyć projekty i za nie odpowiadać nie zdając sprawy, jakie można ponieść konsekwencje przez popełnienie drobnego błędu.

Co więcej, urzędy nie będą miały prawa weryfikowania dokumentacji projektowej pod względem zgodności z przepisami technicznymi, a także planem miejscowym. Oznacza to, że nikt nie będzie kontrolował projektów domów na zgłoszenie sporządzonych przez osoby, które nie mają odpowiedniego przygotowania do pracy projektowej. A to oznacza ogromne niebezpieczeństwo nie tylko dla ekipy budowlanej, ale co się stanie, kiedy nie daj Boże po latach konstrukcja załamie się, doprowadzi to do tragedii ludzkiej, a winną będzie osoba, która bez doświadczenia weszła na plac budowy jako specjalista. Spowoduje to, lawinę odpowiedzialności ludzi, którzy tak naprawdę nie mieli wpływu, na zaistniałą sytuację — podkreśla redaktor Wałach.

Wszystkie te zmiany zawarte są w najnowszej nowelizacji ustawy prawa budowlanego. Jak widać dobre pomysły nie zawsze idą w parze z realiami rzeczywistości. Czy będą one ułatwieniem, czy stworzą nowe problemy przekonają się sami zainteresowani. Aczkolwiek, wiemy wszyscy, że lepsze jest wrogiem dobrego.

Projekt ImmoBooking.pl został zrealizowany od strony technicznej przez Software House TGcoders.pl, aby usprawnić prezentację nieruchomości i zmaksymalizować zasięgi Twoich ogłoszeń.

Artykuł sponsorowany

PODZIEL SIĘ

Podziel się Tweetnij

NAJNOWSZE

Forbes 2/2023

Synowie cukierniczego magnata. „Nasze dzieciństwo było zupełnie inne. Nawet kuzyni przyjeżdżali na wakacje do pracy”

Forbes 12/2017

„Ja z ojcem kaczek w parku nie karmiłem”. Jeden z najbogatszych Polaków o tym, jak wprowadzał dzieci do firmy

Pęka bańka wynagrodzeń w IT? Rekruterka: „Zmiany dokonały się w ciszy. Firmy nie przedłużyły kontraktów pracownikom”

„Zmusimy Rosjan do całkowitego porzucenia ataków”. Ukraińscy piloci mogą w końcu wygrywać

Forbes Yachting 1/2023

„Stać nas na przylot do Polski raz na dwa lata". Zamienili dom na jacht na Seszelach

Rosjanie stracili większość czołgów. Zostały im zabytki z lat 50. „To jakby przenieść się w czasie do środka zimnej wojny"

„Zanim kupiłem udziały, przez kilka lat byłem klientem firmy". W co zainwestować 50, 100 i 500 tys. zł?

„Polskie firmy mają swoje pięć minut. Takich szans nie miały inne państwa". Ekspert od ekspansji podpowiada, co powinni zrobić przedsiębiorcy, żebyśmy mieli więcej jednorożców

Wypróbuj aplikację mobilną Forbes

- pełen dostęp do subskrypcji
- powiadomienia o najważniejszych wydarzeniach
- e-wydanie szybciej niż w kiosku, w czytniku PDF

© 2023 Ringier Axel Springer Polska. Wszelkie prawa zastrzeżone