

# Trudniej będzie zatrzymać budowę, ale jeśli już – to na dłużej

\*SONDA

DLA „RZ”

Łukasz Madej

prezes  
Pro-Development

– Najistotniejszą proponowaną zmianą w prawie budowlanym jest zniesienie pozwoleń na budowę obiektów do 5 tys. mkw. powierzchni użytkowej i do 12 metrów wysokości. Pozwolenia zostaną zastąpione obowiązkiem rejestracji. Znacznie przyspieszy to procedurę budowy małych obiektów (domy jednorodzinne, małe apartamentowce). Inwestor miałby obowiązek zgłoszenia budowy na tydzień przed jej rozpoczęciem. Właściwy organ będzie miał prawo do wniesienia sprzeciwu w terminie 60 dni od dnia doręczenia mu zgłoszenia,

jednak nie później niż w terminie dwóch lat od rozpoczęcia robót. Ustawodawca jednocześnie zabezpieczy się przed budową wysokich lub wielkogabarytowych budynków w miejscach do tego niewskazanych. Przepis ten odciąży urzędy, pozwalając na sprawniejsze działanie w przypadku dużych inwestycji, angażujących ogromny kapitał, które często czekają latami na pozwolenie na budowę, gdzie upływ czasu zmniejsza rentowność lub zupełnie mija się z okresem koniunktury. Ograniczanie procedur, barier biurokratycznych i znoszenie pozwoleń wpłyną bardzo korzystnie na dynamikę rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Pozwoli to budować szybciej i może wpłynąć na ograniczenie ogólnych kosztów inwestycji.

Jolanta Kalecińska

radca prawny  
White & Case

– Interpretacja istniejących przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji o warunkach zabudowy była dotąd podstawowym problemem w projektowaniu obiektów i wydawaniu pozwoleń na budowę. Niezgodność projektu budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego to, jak się wydaje, najczęstszy powód odmowy wydania pozwolenia na budowę. Po przyjęciu projektu ustawy wzrosną oczekiwania inwestorów co do kompetencji urbanistów i architektów – bowiem zgodnie z nowymi przepisami urzędnik dokonujący rejestracji planowanej inwestycji

będzie jedynie sprawdzał kompletność wniosku o rejestrację oraz uprawnienia projektanta. Za tem odpowiedzialny za prawidłową dokumentację będzie projektant. A ponieważ skutki niekompetencji urbanistów i architektów ujawnia się nie na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę, lecz na etapie realizacji inwestycji, będą o wiele skutowniejsze. Pośrednim skutkiem przyjęcia projektu może być nie tylko dalsza profesjonalizacja branży, ale także wzrost zapotrzebowania na ubezpieczenia zawodowe. Ponadto urzędnik będzie miał 30 dni na rejestrację zamierzenia inwestycyjnego, a po tym terminie będzie płacił karę do budżetu państwa w kwocie 500 zł za każdy dzień zwłoki. Można mieć wątpliwość, czy kwota przekładana z jednej kieszeni państwowej do drugiej jest wystarczającą gwarancją skrócenia jakichkolwiek terminów.

Michał Wysocki

prawnik,  
Wysocki i Partnerzy

– Jedną z ostatnich nowelizacji prawa budowlanego, z 26 czerwca 2008 r., wydłużyła okres ważności decyzji o pozwoleniu na budowę z dwóch do trzech lat. Zmiana jest głównie adresowana do drobnych inwestorów, w szczególności osób fizycznych, rozpoczynających lub też noszących się z zamiarem budowy domu. Wydłużenie okresu ważności decyzji umożliwi osobom, które często przed rozpoczęciem budowy nie dysponują kapitałem umożliwiającym sfinansowanie całej inwestycji, załatwienie formalności związanych z jego

zgrupowaniem (pożyczki, kredyty). Wydłużenie okresu ważności decyzji umożliwi drobnym inwestorom przerwanie procesu budowy na okres do trzech lat, co w związku ze wzrostem cen materiałów budowlanych, może mieć „pozytywne” znaczenie, bo umożliwi zakończenie budowy w późniejszym terminie. Dziś inwestorzy, głównie osoby fizyczne, mają duże trudności w oszacowaniu kosztów całego przedsięwzięcia, a co za tym idzie ryzyko niezakończenia inwestycji jest dla nich bardzo duże. Wprowadzona zmiana jest mniej znacząca dla dużych inwestorów – deweloperów lub firm budowlanych. Z reguły mają one bardzo dobre źródła finansowania inwestycji, która prowadzona jest w możliwie krótkim terminie.

Przemysław Kastyak

radca prawny  
kancelaria Magnusson

– Jeśli zaproponowane zmiany wejdą w życie, powinny przyczynić się do przyspieszenia przynajmniej tego etapu procesu inwestycyjnego, który dotychczas opóźniany był przez przedłużające się postępowania w sprawie wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz niekończące się postępowania odwoławcze i sądowo-administra-

cyjne. Ocena, czy nowelizacja spowoduje przyspieszenie całego procesu inwestycyjnego, będzie w znacznej mierze zależała od tego, jak organy samorządu poradzą sobie z nowymi obowiązkami. Niewątpliwym ryzykiem, jakie niosą ze sobą proponowane zmiany, jest – co przynajmniej sami autorzy projektu – możliwy wzrost liczby obiektów zbudowanych niezgodnie ze sztuką budowlaną, czemu – ich zdaniem – zapobiec powinno zwiększenie odpowiedzialności projektanta i osoby sprawdzającej projekt.

–kad

**ROZMOWA | ZMIANY W PRAWIE** Nowelizacja prawa budowlanego oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wcale nie mają samych korzystnych zapisów dla inwestorów. Proces budowlany może się jeszcze przedłużyć, tak samo jak protesty sąsiadów

**W: Czy nowelizacja prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rzeczywiście zrewolucjonizuje rynek?**

**PAWEŁ WÓJCIK:** Na pewno tak. Przede wszystkim dlatego, że likwiduje podstawowe regulacje dotąd obowiązujące, np. pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie, decyzję o warunkach zabudowy.

**W jakiej mierze te zmiany wpłyną na tempo procesu inwestycyjnego?**

Jeśli chodzi o prawo budowlane, to dzięki nowelizacji można spodziewać się znacznego przyspieszenia procesu inwestycyjnego. Stanie się tak dlatego, że zarówno gmina czy starostwo, jak i inwestor zostaną uwolnieni od mozolnej procedury przewidzianej w k.p.a., czyli zawiadamiania i informowania stron, konieczności umożliwiania stronom wypowiedzenia się etc.

**Co będzie zamiast pozwolenia na budowę?**

Zastąpi je akt rejestracji dokumentacji budowlanej, który nie podlega przepisom k.p.a., a więc wcześniej wymienionym wymogom.

**A zamiast pozwolenia na użytkowanie?**

Pojawi się akt rejestracji tej dokumentacji. Poza tym nie będzie obowiązkowych kontroli organów nadzoru budowlanego, które są dziś przy końcu inwestycji. Zmaleje więc rola organów administracji budowlanej, wzrośnie zaś rola uczestników procesu inwestycyjnego i ich odpowiedzialności, w szczególności zaś projektanta. Ponadto pojawi się nowy uczestnik procesu inwestycyjnego – wykonawca, na którego ustawodawca nakłada różne obowiązki.

**Czy sąsiedzi będą mogli, po zmianach przepisów, protestować przeciwko inwestycji w takiej mierze jak dziś?**

Teoretycznie nie, rejestracja budowy nie będzie, jak wspominałem, podlegała przepisom k.p.a. i nie kończy się decyzją administracyjną. Zatem nie

będzie można wnieść odwołania. Z drugiej jednak strony istnieje ryzyko przeniesienia protestów do sądów powszechnych w postaci powództwa negatoryjnego. A teraz decyzja o pozwoleniu na budowę wiązała wszystkie sądy powszechne, które nie mogły mówić, że inwestycja jest nielegalna, jeśli było pozwolenie na budowę.

**Czyli i tak pozostanie możliwość zablokowania budowy na każdym etapie?**

Niestety tak, bo sąd powszechny ma władzę, by wydać – w trybie zabezpieczenia powództwa – postanowienie o wstrzymaniu inwestycji. Warto jednak podkreślić, że w praktyce protestów sąsiadów może być mniej, gdyż powództwo sądowe jest dużo bardziej kosztowne i bardziej skomplikowane niż odwołanie od decyzji. Wydaje się również, że sąd skupi się na zarzutach dotyczących ochrony prawa własności, a nie na kwestiach ewentualnych błędów przy rejestracji, chociaż dzisiaj trudno jest przewidzieć, w jakim zakresie będzie możliwa kontrola sądowa aktu rejestracji.

**A czy zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą korzystne dla inwestorów?**

Jeżeli chodzi o procedury planistyczne i procedury dotyczące ustalania decyzji o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego, który zastąpi decyzję o warunkach zabudowy, to sami projektodawcy zdają sobie sprawę z tego, że tu nastąpi spowolnienie procesu inwestycyjnego. Nie jest to właściwie zależne ani od ministerstwa, ani naszego ustawodawcy. W tym przypadku dyrektywy UE, które nakazują nam udział społeczeństwa zarówno w procedurach planistycznych, jak i w procedurach dotyczących realizacji inwestycji w przypadku braku planu wydłużą cały proces.

**Dziś na każdym etapie przygotowywania planu miejscowego jest do niego wgląd,**



→ **Paweł Wójcik**  
radca prawny, Kancelaria Grynhoff Woźny Maliński

**można zgłaszać uwagi. Jak będzie po nowelizacji?**

Jeżeli chodzi o procedurę planistyczną, to będzie ona wyglądała podobnie. Tu nie ma niebezpieczeństw. Natomiast bardzo istotnym mankamentem noweli jest przepis, który mówi, że warunkiem obowiązywania miejscowego planu jest zaopiniowanie w uchwale budżetowej gminy środków finansowania inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy. Nie trudno sobie wyobrazić, że jeżeli mamy plan zagospodarowania przestrzennego dla jakiegoś obszaru, to ileś celów publicznych się pojawia, a gminy niekoniecznie posiadają środki na te wszystkie cele.

**Czyli, jeżeli gmina chce oddać teren pod budownictwo mieszkaniowe, to musi mieć pieniądze na infrastrukturę w budżecie, bo jeśli ich nie ma, to deweloperzy i tak tam nic nie wybudują.**

Tak, ale jeżeli chodzi o infrastrukturę, to z tym właściwie należy się zgodzić, ponieważ gmina powinna odpowiedzialnie planować, czyli zapewniać środki na infrastrukturę, żeby nie było takich patologicznych sytuacji jak osiedla bez dróg. Chodzi raczej o sytuacje, w których wielkie obszary objęte są planem, a gmina chce tam wybudować np. szkołę, przedszkole, budynki użyteczności publicznej, niekoniecznie potrzebne dzisiaj, więc nie ma na to pieniędzy w budżecie. Jeśli jednak takie objekty planuje, to, niestety, dopóki gmina nie zapewni im finansowania,

plan na całym obszarze nie będzie mógł wejść w życie. Ten przepis może doprowadzić do paraliżu, jeżeli chodzi o procesy planistyczne.

**A czy brak decyzji o warunkach zabudowy rzeczywiście zmniejszy mięki inwestorów?**

Zastąpienie decyzji o warunkach zabudowy decyzjami o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego nie poprawi sytuacji. Wydanie takich decyzji będzie bowiem o wiele trudniejsze i bardziej czasochłonne. Udział mediatora, obowiązkowa rozprawa administracyjna, opinia gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, wyłożenie decyzji do publicznego wglądu, opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej – te wymagania przedłużą jeszcze procedury. Ministerstwo tłumaczy jednak, że nie jest to jego pomysł, lecz jedynie implementacja unijnej dyrektywy. Jeśli dodać do tego jeszcze wymóg, że decyzja o zatwierdzeniu urbanistycznego planu realizacyjnego będzie musiała być zgodna ze studium kierunków i uwarunkowań, to już z tego powodu sytuacja inwestorów znacznie się pogorszy. Dzisiaj bowiem decyzja o warunkach zabudowy nie musi być zgodna ze studium.

**Jeśli teraz deweloper mówi, że od momentu zakupu gruntu do wbięcia pierwszej łopaty potrzebuje nawet półtora roku na rozpoczęcie inwestycji w mieście bez planów zagospodarowania, bo hamują go biurokratyczne procedury, to czy po wejściu w życie noweli sytuacja się poprawi?**

Jeżeli nie ma planu zagospodarowania, to wprost przeciwnie, ze względu na wydłużoną procedurę planistyczną.

**Kiedy można się spodziewać, że nowelizacja prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą głosowane? Kiedy mogą wejść w życie?**

Dziś wspomniane nowelizacje są na etapie uzgodnień międzyresortowych. Konsultacje społeczne zostały zakończone. Ministerstwo zapowiadało, że mają szansę wejść w życie w styczniu 2009 roku, ale projekty wymagają jeszcze przemyśleń. Dlatego wydaje mi się, że styczeń jest mało realny. Sądzę, że nowe przepisy wejdą w życie wiosną przyszłego roku.

**Obie nowelizacje jednocześnie?**

Oczywiście, że tak. Zmiany są skorelowane i dlatego muszą wejść w życie jednocześnie.

rozmawiała Grażyna Błaszczak