



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
ul. Grzybowska 5A
00-132 Warszawa
Tel. 22 324 59 95
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

Warszawa, 27 kwietnia 2020 r.

Sz. P.

Robert Krzysztof Nowicki

podsekretarz stanu

Do wiadomości:

Sz. P.

Dominik Wasiluk

zastępca dyrektora

Departament Planowania

Przestrzennego

Sz. P.

Anita Kukawska

dyrektor

Departament Architektury, Budownictwa

i Geodezji

Ministerstwo Rozwoju

Dotyczy: praktycznych aspektów stosowania przepisów tzw. tarcz antykryzysowych w odniesieniu do trwających procesów inwestycyjno-budowlanych

Szanowny Panie Ministrze!

W imieniu Stowarzyszenia – Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych („**PINK**” lub „**Stowarzyszenie**”), w związku z wprowadzonymi w ostatnim czasie przepisami tzw. tarcz antykryzysowych dotyczących biegu terminów w postępowaniach administracyjnych, a także z praktycznymi doświadczeniami naszych Członków w realizacji procesów inwestycyjno-budowlanych w czasie trwania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii, pozwalamy sobie przedstawić Panu Ministrowi następujące stanowisko.

1. Problemy z uzyskaniem stanowiska Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej na końcowym etapie realizacji inwestycji

- Zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane („**Prawo budowlane**”), inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest **zobowiązany zawiadomić organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania.**
- Organy te zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.
- W sytuacji, w której Państwowa Inspekcja Sanitarna lub/i Państwowa Straż Pożarna nie zajmie stanowiska w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, wówczas uznaje się, że **organy te nie wniosły sprzeciwu lub uwag.**
- Inwestor, składając zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z art. 57 ust. 3 Prawa budowlanego, zobowiązany jest dołączyć oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony ww. organów.
- W tym miejscu należy wspomnieć o przepisach ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw („**ustawa**”), która obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2020 r.
- Ustawa ta wprowadziła ogólną zasadę, zgodnie z którą w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii z powodu COVID-19 zawieszeniu ulega bieg terminów procesowych i sądowych w postępowaniach administracyjnych (art. 15zżs i art. 15zżr), a także terminów, od których zachowania uzależnione jest udzielenie ochrony prawnej przed sądem lub organem lub do dokonania przez stronę czynności kształtujących jej prawa i obowiązki.
- **Przepisy te w zasadniczym zakresie dotyczyć będą także terminów dotyczących uzyskania stanowisk Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej.**
- W praktyce oznacza to, że – pomimo terminu określonego w art. 54 ust. 1 Prawa budowlanego – z uwagi na ogólne zawieszenie terminów prawa administracyjnego, bieg terminu, po którym niezajęcie stanowiska przez ww. organy uznane mogłoby zostać za ich brak sprzeciwu lub uwag, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu do czasu zniesienia stanu epidemii.
- Organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej, dysponując taką podstawą prawną, a także uwzględniając aktualną sytuację epidemiologiczną (w tym m.in. obniżoną dostępność pracowników), mogą nie podejmować czynności związanych z potencjalnym zajęciem takiego stanowiska, w tym m.in. przeprowadzać kontroli/odbiorów w obiektach budowlanych.

- **Taka sytuacja jest bardzo niekorzystna dla naszych Członków. Dalsze jej trwanie doprowadzić może do opóźnień w rozpoczęciu użytkowania budynków, a co za tym idzie pojawienia się negatywnych konsekwencji finansowych.**
- Jakkolwiek od 18 kwietnia 2020 r. obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2, które wprowadziły, zgodnie z art. 31zy¹ konkretne regulacje dotyczące wniosków o udzielenie pozwoleń na użytkowanie, to jednak w kontekście zawieszenia biegu terminów – praktyczne problemy związane z otrzymaniem pozwolenia na użytkowanie i uzyskaniem stanowiska odpowiednich służb pozostają wciąż aktualne.

2. Problemy z wykonaniem decyzji organów administracji architektoniczno-budowlanej związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym

- Chcielibyśmy również zwrócić uwagę na praktyczne skutki, jakie dla branży nieruchomości komercyjnych, może wywołać obecnie obowiązująca treść art. 15zsz i art. 15zsr ustawy.
- Przywołane powyżej przepisy ustawy dotyczą w zasadniczym zakresie zawieszenia biegu terminów określonych w prawie administracyjnym.
- W kontekście procesu inwestycyjno-budowlanego, w ramach którego wydawanych jest szereg rozstrzygnięć w formie decyzji administracyjnej, rozwiązanie to jest o tyle problematyczne, że czasowo uniemożliwia wykonanie np. decyzji o pozwoleniu na budowę, z uwagi na brak możliwości wykonania tej decyzji.
- Na skutek wejścia w życie art. 15zsz i 15zsr ustawy tymczasowemu zawieszeniu (w okresie stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii) uległy terminy dotyczące składania odwołań, zażaleń, czy też skarg do sądów administracyjnych.
- W praktyce istotnie to ogranicza możliwość strony do złożenia odwołania od decyzji np. w sprawie pozwolenia na budowę, lub wstrzymuje upływ terminu uprawomocnienia się tej decyzji w przypadku braku sprzeciwu, co dodatkowo opóźnia nabranie przez nią charakteru prawomocności i możliwość jej wykonania.
- **W tej sytuacji istotnie odsunięty w czasie został moment, w którym wydana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzja będzie mogła zostać wykonana przez inwestora, co w praktyce oznaczać może nawet całkowite wstrzymanie realizacji inwestycji.**

3. Propozycje rozwiązań

- W związku z powyżej wskazanymi problemami praktycznymi chcielibyśmy wskazać na następujące rozwiązania, które mogłyby przyczynić się do wyeliminowania zagrożeń, jakie występują w związku z przepisami ustawy dla branży nieruchomości komercyjnych.
- W pierwszej kolejności, poddajemy Państwu pod rozagę możliwość **wyłączenia stosowania przepisów art. 15zrz i 15zrs ustawy w odniesieniu do postępowań dotyczących procesu inwestycyjno-budowlanego, a także działań innych służb zaangażowanych w ten proces (takich jak organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej)**.
- Warto w tym miejscu zauważyć, że tego rodzaju sprawy zostały uznane przez prawodawcę jako „istotne” i podlegające załatwianiu nawet w okresie epidemii – wynika to bezpośrednio z § 13 ust. 2 pkt 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii.
- Okoliczność ta powinna zostać powiązana z wprowadzeniem szczególnych regulacji dla postępowań prowadzonych przez administrację architektoniczno-budowlaną i inne organy podejmujące swoje czynności w ramach procesu inwestycyjno-budowlanych, dotyczących wyłączenia ustawowego zawieszenia biegu terminów określonych w prawie administracyjnym w okresie stanu epidemii.
- Dalej, chcielibyśmy zaproponować wprowadzenie do ustawy rozwiązań, które **umożliwią podejmowanie przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej czynności związanych z dokonywaniem kontroli/odbiorów obiektów budowlanych**, o których mowa w art. 56 ust. 3 Prawa budowlanego, pomimo obowiązywania stanu epidemii.
- Wskazać w tym miejscu należy chociażby na **możliwość przeprowadzania tych czynności z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość (kontrole/odbioru zdalne)**. W naszej ocenie, takie rozwiązanie – przy uwzględnieniu nadzwyczajnych okoliczności wynikających z ogłoszenia stanu epidemii – pozwoli na prawidłowe wykonanie kontroli/odbiorów obiektów budowlanych przez określone służby.
- Jednocześnie, nadal powinna zostać przewidziana **możliwość podejmowania przez pracowników tych służb czynności wynikających z kontroli/odbiorów obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem jednak konieczności zachowania nadzwyczajnych środków bezpieczeństwa** (zachowanie odpowiedniej odległości, zapewnienie środków ochrony osobistej, ograniczenie liczby osób biorących udział w czynnościach). W opinii PINK, takie rozwiązanie pozwoliłoby na zachowanie zarówno ciągłości pracy służb, jak i możliwości ukończenia realizowanych inwestycji pomimo aktualnej sytuacji epidemicznej w Polsce.

4. Podsumowanie

- Podsumowując, ponownie chcielibyśmy wskazać, że **obecne brzmienie art. 15zr i art. 15zs tworzy dla naszych Członków niekorzystną sytuację, w której realizacja inwestycji i podejmowanie poszczególnych czynności w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego są zagrożone lub istotnie utrudnione.**
- Dlatego też, apelujemy do Ministerstwa Rozwoju o wprowadzenie rozwiązań, które pozwoliłyby w dalszym ciągu podejmować przez odpowiednie organy i służby swoje czynności, a inwestorom dalej prowadzić inwestycje w sposób niezakłócony.
- Wierzymy, że Ministerstwo Rozwoju, rozumiejąc ogólną sytuację polskiej gospodarki, a także zagrożenia, jakie powstać mogą w związku z pojawieniem się w Polsce COVID-19, rozważy przedstawione przez nas propozycje, zaś wskazane przez nas argumenty praktyczne spotkają się z Państwa zrozumieniem.

Łączymy wyrazy szacunku,

*Paweł Toński
Prezes Zarządu*

*Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz
Dyrektor operacyjny / Członek Zarządu*