

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (UD22)
– ponowne uzgodnienia międzyresortowe, opiniowanie i konsultacje

Lp.	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/ pkt Uzasadnienia/ pkt OSR	Podmiot zgłaszający	Uwaga/ Propozycja zmian zapisu
1.	Dodanie nowej jednostki redakcyjnej do Projektu, tj. art. 1 pkt 2 lit. c (dotyczy art. 9 Pb)	Stowarzyszenie Nieruchomości (PINK) Polska Izba Komercyjnych	Dodanie w art. 9 po ust. 2 ust. 2a w brzmieniu: „2a. Minister udziela upoważnienia albo odmawia jego udzielenia w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wniosku.” UZASADNIENIE: Procedura odstępstwa realizowana jest w dominującej części poza reglamentacją Kodeksu postępowania administracyjnego. Dotyczy to w szczególności terminu, w jakim właściwy minister udziela organowi AAB upoważnienia do dokonania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych. Propozycja obejmuje wprowadzenie instrukcyjnego terminu na udzielenie upoważnienia, wynoszącego 1 miesiąc. Ustabilizuje to założenia czasowe dotyczące etapu uzyskiwania odstępstwa, przy założeniu sprawnego działania organu AAB opracowującego i przekazującego wniosek.
2.	Dodanie nowej jednostki redakcyjnej do Projekt w art. 1 pkt 6 (dotyczy art. 33 Pb)	Stowarzyszenie Nieruchomości (PINK) Polska Izba Komercyjnych	Dodanie w art. 33 ust. 2f w brzmieniu: „2f. Wymóg zapewnienia dostępu inwestycji do drogi publicznej oraz do uzbrojenia terenu uznaje się za spełniony na potrzeby udzielenia pozwolenia na budowę w zakresie, w jakim zapewnienie tego dostępu stanowi przedmiot umowy zawieranej na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, umowy urbanistycznej, porozumienia, o którym mowa w art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub innej umowy zawartej z zarządcą drogi albo operatorem sieci.” UZASADNIENIE: Postulat dotyczy uregulowania statusu umów zawieranych między inwestorem a właściwym zarządcą infrastruktury, tj. umowy drogowej z art. 16 ustawy o drogach publicznych oraz porozumień zawieranych w celu zapewnienia realizacji infrastruktury wodno-ściekowej, elektroenergetycznej oraz gazowej. W realiach Prawa budowlanego zróżnicowane jest podejście do uwzględnienia wskazanych umów jako podstawy do uznania na etapie udzielania pozwolenia na budowę, że inwestycja ma dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do mediów w zakresie wystarczającym dla zamierzenia budowlanego. Przepisy Prawa budowlanego nie odnoszą się do wskazanych wyżej form współpracy inwestora z sektorem publicznym, mimo ich rosnącej popularności, zwłaszcza w dużych miastach. W efekcie, dochodzi do różnego traktowania sytuacji zawarcia tych

			umów – w niektórych miastach nie są one uznawane za wystarczające do wykazania spełnienia warunków do uzyskania pozwolenia na budowę – wymaga się dodatkowo uzyskania decyzji zezwalającej na budowę ww. infrastruktury bądź wręcz jej zbudowania i oddania do użytkowania. Praktyki te nie znajdują odzwierciedlenia w przepisach Prawa budowlanego, stanowią jednak efekt niejednoznaczności ustawy w tym zakresie. Praktyki te skutkują opóźnieniami w procesie budowlanym sięgającym 1-3 lat. Dla ujednolicenia przepisów w proponowanej regulacji ujęto również inne formy porozumień zawieranych w oparciu o przepisy prawa administracyjnego.
3.	Dodanie nowej jednostki redakcyjnej do Projektu, tj. art. 1 pkt 7 lit. c (dotyczy art. 35 Pb)	Stowarzyszenie Nieruchomości (PINK) Polska Izba Komercyjnych	Dodanie w art. 35 ust. 8a i 8b w brzmieniu: „8a. W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej II instancji nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę w terminie 65 dni od dnia wpływu odwołania, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa. Przepisy ust. 7 i 8 stosuje się odpowiednio.” „8b. Przepisu ust. 8a nie stosuje się, jeżeli po upływie terminu określonego w tym przepisie, organ wyda decyzję uchylającą zaskarżoną decyzję w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy.” UZASADNIENIE: Kluczowe znaczenie dla efektywności czasowej procesu inwestycyjno-budowlanego ma termin uzyskania pozwolenia na budowę. Brak jest obecnie istotnych barier dla zaskarżania pozwoleń na budowę, w tym w ramach tzw. skarg pieniaczych, tj. środków procesowych kierowanych wyłącznie w celu przedłużenia realizacji inwestycji i poniesienia przez inwestora kosztów z tego tytułu. Duża liczba odwołań powoduje wydłużenie czasu ich rozpoznawania przez organy II instancji. Brak jest w tym zakresie kompletnych statystyk, informacje pochodzące od inwestorów sugerują jednak pogłębiający się problem w tym zakresie. Rozwiązaniem przedmiotowego problemu jest uzupełnienie regulacji procesowych Prawa budowlanego o przepisy analogiczne jak dla organów AAB I instancji, dotyczące kar administracyjnych dla organów II instancji za nie rozpoznawanie spraw odwoławczym w określonym terminie – proponuje się przyjęcie realistycznego terminu 65 dni, w miejsce kodeksowej zasady jednego miesiąca. Dodatkowo proponuje się rozwiązanie wzmacniające ekonomikę procesową, polegające na możliwości przekroczenia ww. terminu w przypadku, gdy organ wydaje decyzję reformatoryjną (której przygotowanie i opracowanie zajmuje więcej czasu).

4.	Dodanie nowej jednostki redakcyjnej do Projektu w art. 1 pkt 7 (dotyczy art. 35 Pb)	Stowarzyszenie Nieruchomości (PINK)	Polska Izba Komercyjnych	Dodanie po art. 35a art. 35b w brzmieniu: „Art. 35b. 1. W razie oddalenia skargi przez sąd pierwszej instancji na decyzję o pozwoleniu na budowę inwestorowi jako uczestnikowi postępowania przysługuje od skarżącego zwrot kosztów postępowania niezbędnych do celowego dochodzenia praw. 2. W razie oddalenia skargi kasacyjnej strona, która wniosła skargę kasacyjną, obowiązana jest zwrócić niezbędne koszty postępowania kasacyjnego poniesione przez organ oraz inwestora - jeżeli zaskarżono skargą kasacyjną wyrok sądu pierwszej instancji oddalający skargę na decyzję o pozwoleniu na budowę.” UZASADNIENIE: Skargi pieniacze na etapie pozwolenia na budowę stanowią coraz bardziej powszechną praktykę, prowadząc do opóźnień w realizacji inwestycji wynoszących nawet kilka lat. Dyskusja na temat zasadności powstania danej inwestycji odbywa się na etapie planowania przestrzennego, etap budowlany poświęcony jest technicznemu i funkcjonalnemu aspektowi inwestycji, zdefiniowanemu w projekcie budowlanym. Mimo to większość środków odwoławczych od pozwolenia na budowę stanowi skargi i ogólnej treści wyrażającej niezadowolenie strony z powstawania inwestycji. Propozycja obejmuje wprowadzenie zasady, zgodnie z którą na etapie sądowo-administracyjnym istnieje możliwość zasądzenia kosztów na rzecz inwestora, który musiał „bronić” utrzymanego w mocy pozwolenia na budowę. Przepis ten również ograniczy wnoszenie skarg w celu przedłużenia postępowania budowlanego. Przepis stanowi lex specialis dla regulacji zawartej w Prawie o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. W zakresie pieniacstwa procesowego w sprawach budowlanych, warto wskazać przykład francuski – zgodnie z art. L-700-1 Kodeksu urbanistycznego, jeżeli prawo do wniesienia skargi na pozwolenie na budowę, rozbiórkę lub zagospodarowanie terenu jest wykonywane w warunkach, które odzwierciedlają nadużycie ze strony wnioskodawcy i powodują szkodę dla beneficjenta pozwolenia, ten ostatni może zażądać, w drodze odrębnego wniosku, aby sąd administracyjny rozpatrujący skargę nakazał skarżącemu zapłatę odszkodowania. Wniosek ten może zostać złożony po raz pierwszy w postępowaniu odwoławczym. Zróżnicowane regulacje w tym zakresie obowiązują również w szeregu innych państw UE.
5.	Dodanie nowej jednostki redakcyjnej do Projektu, tj. art. 1 pkt 7a (dotyczy art. 36a ust. 3 Pb)	Stowarzyszenie Nieruchomości (PINK)	Polska Izba Komercyjnych	Propozycja wprowadzenia nowego pkt 7a do art.1 Projektu o treści: "w art. 36a w ust.3 dodaje się zdanie drugie: "Warunek, o którym mowa w art. 35 pkt 1 lit a) uważa się za spełniony, jeżeli projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w sprawie decyzji o pozwoleniu na budowę podlegającej zmianie" UZASADNIENIE: Proponowana zmiana na celu usunięcie występujących w praktyce wątpliwości co do skutków art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla możliwości uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na

			budowę często wynika z przyczyn technicznych (np. pojawienia się nowych technologii umożliwiających podwyższenie jakości inwestycji). Jeżeli w okresie prowadzenia inwestycji doszło do wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego odmienne formy lub warunki zagospodarowania, pojawia się wątpliwość co do potrzeby pełnego dostosowania inwestycji (w szczególności funkcji) do nowych wymogów w ramach postępowania o zmianę pozwolenia na budowę. W konsekwencji ustawa narzuca ukończenie budowy zgodnie z pierwotnym pozwoleniem na budowę i wykonanie ewentualnej przebudowy.
6.	Dodanie nowej jednostki redakcyjnej do Projektu, tj. art. 1 pkt 15a (dotyczy art. 55 ust. 1 Pb)	Stowarzyszenie Nieruchomości (PINK) Polska Izba Komercyjnych	Zmiana brzmienia art. 55 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane: „Art. 55. 1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli: 1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: a) V, IX, X, XIV-XVI, aa) XI – w zakresie szpitali i sanatoriów, ab) XII – w zakresie więzień i domów poprawczych, zakładów dla nieletnich, zakładów karnych, aresztów śledczych, b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie, c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego, d) XX, e) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów, f) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych, g) XXVII - z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych, h) XXVIII-XXX - o których mowa w załączniku do ustawy;” UZASADNIENIE: Etap przystępowania do użytkowania (PNU) budynku to drugi najważniejszy element formalnoprawny procesu budowlanego regulowanego przez Prawo budowlane. Obecne rozwiązania przewidują w bardzo szerokim stopniu udział organów nadzoru budowlanego, poprzez powszechnie stosowaną procedurę uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części. Powoduje to nadmierne obciążenie organów nadzoru budowlanego zadaniami o charakterze formalnym i niemożność wprowadzenia mechanizmów zarządzania ryzykiem poprzez dobór obiektów do kontroli na etapie PNU. Propozycja obejmuje zwiększenie katalogu obiektów, wobec których PNU wydawane będzie w formie milczenia organu w odpowiedzi na zgłoszenie. Dotyczy to m. in. obiektów takich jak budynki mieszkalne wielorodzinne, stacje krwiodawstwa, lecznice weterynaryjne, domy pomocy społecznej,

			domy rencisty, schroniska dla bezdomnych, hotele robotnicze, budynki administracji publicznej. Stopień złożoności budowlanej tych obiektów jest silnie zróżnicowany, brak jest podstaw, aby w każdej sprawie dotyczącej ww. obiektów angażować nadzór budowlany w pełnym zakresie. Organy nadzoru budowlanego zyskają możliwość działania na zasadzie oceny ryzyka, przeprowadzając kontrole wybranych inwestycji przed udzieleniem zgody na użytkowanie w formie milczącej.
--	--	--	---