

Z dniem 19 września 2020 r. weszła w życie większość przepisów w ramach obszernej nowelizacji prawa budowlanego. Nowelizacja wprowadza szereg istotnych zmian z punktu widzenia inwestorów, zarówno rozważających i aktualnie realizujących inwestycje, jak i tych, którzy projekty dawno zrealizowali. Nowe regulacje wprowadzono ustawą z lutego 2020 r. o zmianie Ustawy prawo budowlane.

Nowelizacja ma głównie na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego i budowlanego, a także zapewnienie większej stabilności prawa i decyzji organów administracji. Oto najistotniejsze zmiany:

## Odstępstwa od przepisów technicznych i budowlanych

W ramach nowelizacji rozszerzono katalog sytuacji, w których dozwolone jest odstępstwo od przepisów technicznych i budowlanych. O zezwolenie na takie odstępstwo można ubiegać się nie tylko przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ale także w chwili jego zmiany. Odstępstwo jest jednak zabronione w przypadkach legalizacji tzw. samowolki budowlanej.

## Dłuższa lista prac niewymagających pozwolenia na budowę

Nowelizacja precyzuje rodzaje obiektów budowlanych oraz kategorie prac budowlanych wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia odpowiednim organom planowanych robót. Tym samym katalog prac budowlanych niewymagających żadnych formalności został uproszczony, rozszerzony i dostosowany do praktycznych potrzeb.

Z dniem 19 września 2020 r. przestał obowiązywać wymóg uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia odpowiednim organom przebudowy budynku, jeśli taka przebudowa nie wpływa na jego ściany zewnętrzne lub elementy strukturalne.

Dodatkowo rozszerzono katalog budowli, dla których przed rozpoczęciem prac nie wymaga się pozwolenia na budowę. Przykładowo, nie będzie już konieczności rejestracji ani ubiegania się o pozwolenie na budowę w celu wybudowania m.in. bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów do sprzedaży, paczkomatów i innych urządzeń usługowych do wysokości 3 metrów.

## Elementy projektu budowlanego

Od 19 września 2020 r. na projekt budowlany składają się trzy elementy: (1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, (2) projekt architektoniczno-budowlany oraz (3) projekt techniczny.

Projekt techniczny musi zawierać m.in. rozwiązania budowlane i instalacyjne. W chwili ubiegania się o pozwolenie na użytkowanie inwestor musi przedłożyć organowi nadzoru budowlanego projekt techniczny. Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz z projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Ponadto, jeśli inwestor pragnie zmienić projekt techniczny w taki sposób, że będzie on niezgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, należy najpierw zmienić te ostatnie.

## Znaczne odstępstwa od projektu budowlanego

Nowelizacja wprowadza mniej rygorystyczne przepisy w zakresie znacznych odstępstw od projektu budowlanego. Z dniem 19 września 2020 r. katalog przypadków znacznego odstępstwa wymagających pozwolenia na budowę został ograniczony do:

- zmian projektu zagospodarowania skutkujących powiększeniem obszaru oddziaływania poza obręb działki, na której obiekt ma powstać
- zmian obszaru zabudowy przekraczających 5%
- zmian długości, szerokości lub wysokości przekraczających 2%
- zmian wymagających zmian pozwoleń lub zgód, z wyłączeniem odstępstw od przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz BHP (o ile zostały zatwierdzone przez właściwe organy).

Zmiany projektu technicznego nie będą wymagać zmiany pozwolenia na budowę.

## Przeniesienie pozwolenia na budowę

Przed wejściem w życie nowelizacji organ wydający pozwolenie na budowę był zobowiązany, za zgodą ówczesnego inwestora, przenieść pozwolenie na budowę na rzecz innego podmiotu, jeśli podmiot taki zaakceptował wszystkie postanowienia decyzji oraz wydał oświadczenie o prawie do rozporządzania nieruchomością na cele budowlane.

Po nowelizacji do przeniesienia pozwolenia na budowę nie będzie konieczna zgoda ówczesnego inwestora w przypadku przeniesienia tytułu własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z ówczesnego inwestora na nowego inwestora ubiegającego się o przeniesienie pozwolenia na budowę.

## Łatwiejsza legalizacja samowolki budowlanej

Przed nowelizacją możliwość legalizacji samowolki budowlanej zależała od jej zgodności z decyzją o projekcie zagospodarowania działki lub terenu. Nowe regulacje znoszą ten wymóg w zakresie inwestycji ukończonych ponad 20 lat temu. Obecnie właściciel samowolki budowlanej może przejść tzw. procedurę „uproszczonej legalizacji”.

Obejmuje ona złożenie (1) oświadczenia o prawie do rozporządzania nieruchomością na cele budowlane, (2) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej budowli oraz (3) opinii biegłego o stanie technicznym budowli.

W toku postępowania organ zweryfikuje, czy wspomniane dokumenty są kompletne i czy opinia biegłego wykazuje, że stan techniczny legalizowanej budowli nie stwarza zagrożenia zdrowia i życia oraz pozwala na użytkowanie budynku zgodnie z bieżącym i zamierzonym sposobem użytkowania. Po pomyślnej weryfikacji organ wyda decyzję o legalizacji, na podstawie której budowla może być użytkowana.

Dodatkowo właściciele budynków ukończonych co najmniej 20 lat przed wszczęciem procedury i kwalifikujących się jako samowolka budowlana nie będą zobowiązani do uiszczenia opłaty legalizacyjnej. Wyjątek ten nie stosuje się jednak do obiektów, względem których już toczy się postępowanie legalizacyjne. Tzw. uproszczonej procedury legalizacyjnej nie można zastosować, jeśli decyzję o wstrzymaniu prac budowlanych wydano mniej niż 20 lat temu.

## Mniej możliwości unieważnienia pozwoleń na budowę i użytkowanie

W ramach nowelizacji skrócono czas na unieważnienie pozwoleń na budowę i użytkowanie, co ma w zamyśle skutkować zwiększeniem wiarygodności wydawanych decyzji i zmniejszeniem ryzyka ponoszonego przez właścicieli nieruchomości i kupujących.

Od 19 września 2020 r. pozwolenia na budowę nie można unieważnić, jeśli zostało doręczone lub wydane ponad 5 lat wcześniej, zaś pozwolenia na użytkowanie nie można unieważnić, jeśli zostało sfinalizowane ponad 5 lat wcześniej. Jednak wspomniane okresy przedawnienia nie stosują się do postępowań o unieważnienie wszczętych przed dniem 19 września 2020 r.

W praktyce po upływie 5-letniego okresu organy będą mogły tylko orzec, że decyzję administracyjną wydano niezgodnie z prawem, co może uprawniać inwestora do dochodzenia odszkodowania od organu, który wydał decyzję.

## Zmiana zasad nakładania kar za bezprawne użytkowanie obiektów budowlanych

Przed 19 września 2020 r. przystąpienie do użytkowania budowli niezgodnie z prawem budowlanym powodowało potencjalne nałożenie na inwestora jednorazowej grzywny. Jednak zgodnie z nowelizacją karę grzywny można nakładać wielokrotnie.

W ramach nowelizacji wprowadzono przepisy, które (1) wyraźnie stanowią, że budynku nie można użytkować bez uzyskania pozwolenia na użytkowanie lub powiadomienia organu o ukończeniu prac budowlanych oraz (2) umożliwiają organom wielokrotne nakładanie na inwestora kar tak długo, jak długo trwa sytuacja naruszenia, tj. jeśli bezprawne użytkowanie nie ustanie pomimo wydania przez organ decyzji, pod warunkiem, że od nałożenia ostatniej kary minęło co najmniej 30 dni.

## Kontakt

### Edyta Dubikowska

Of Counsel, Warszawa

T +48 22 395 55 26

E edyta.dubikowska@squirepb.com