



” Polski ład – budowa domu do 70 m²

Klaudia Jastrzębska

Specjalista ds. Analiz i Rozwoju w Projekcie AMRON III,
Analityk GIS

ANALIZA CENTRUM AMRON

19 lipca 2021





Podczas konferencji prezentującej założenia Polskiego Ładu przedstawiono planowane zmiany w obszarze budownictwa jednorodzinnego. Po sukcesie budowy małych domów letniskowych zaplanowano wprowadzenie zmian w przepisach dotyczących małych budynków jednorodzinnych. Budowa domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² (Rys. 1) będzie możliwa na podstawie zgłoszenia. Nie będzie konieczne uzyskanie pozwolenia na budowę, zatrudnienie kierownika budowy oraz prowadzenie dziennika budowy. Wprowadzenie zmian będzie oznaczało skrócenie całego procesu budowlanego oraz obniżenie kosztów inwestora. Jednak należy pamiętać o tym, że sam dokument „Polski Ład” nie ma żadnej wiążącej mocy prawnej. Jego założenia będą realizowane m.in. przez Radę Ministrów, a ostateczna forma wdrożonych nowości może być znacząco różna od tego, co do tej pory zostało przedstawione.

RYSUNEK 1. . PRZYKŁADOWY PROJEKT DOMU MIESZKALNEGO O POWIERZCHNI DO 70 M²



Źródło: extradom.pl

RÓŻNICA POMIĘDZY ZGŁOSZENIEM, A POZWOLENIE NA BUDOWĘ

W obecnie obowiązujących przepisach budowlanych również przewidziano możliwości budowania domów jednorodzinnych na zgłoszenie, jednak tylko ok. 1 % inwestycji jest realizowanych w ten sposób. Powodem są wygórowane rygory uzyskiwania uzgodnień, które niewiele się różnią od tych, które są wymagane przy pozwoleniu na budowę. W przypadku budowy domów letniskowych lub gospodarczych do 35 m² od ubiegłego roku wystarczy zgłoszenie bez konieczności posiadania projektu budowlanego oraz kierownika budowy.

Największą różnicę pomiędzy budową na zgłoszenie, a budową z pozwoleniem na budowę można zaobserwować w przypadku czasu oczekiwania, po którym można rozpocząć budowę. Na wydanie pozwolenia urząd ma 65 dni, po których należy jeszcze poczekać 14 dni na uprawomocnienie dokumentu. W przypadku



konieczności uzupełnienia dokumentacji urząd wyznacza nowy termin. Budowa domu na zgłoszenie jest dużo szybszą procedurą. Po wysłaniu dokumentów i upływie 21 dni inwestor jeżeli nie otrzyma sprzeciwu uzyskuje tzw. milczącą zgodę, po której od razu może rozpocząć budowę.

BUDOWA DOMU DO 70 M² – WSTĘPNE ZAŁOŻENIA

Budowa domu bez konieczności uzyskania pozwolenia nie zwalnia inwestora z dostosowania się do obowiązujących norm. Założenia, które musi spełniać budowany dom do 70 m² powierzchni zabudowy:

- Ograniczenie łącznej powierzchni użytkowej do 90 m² na dwóch kondygnacjach;
- Jeden dom na każde 1000 m² działki;
- Posadowienie 3-4 metry od granicy działki w zależności od tego, czy w ścianie są okna lub drzwi oraz czy na sąsiedniej działce jest budynek;
- Realizacja budowy z uwzględnieniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku ich braku budowa z warunkami zabudowy w ramach procedury zgłoszenia z projektem budowlanym.

Wprowadzenie uproszczonych procedur nie będzie oznaczało możliwości stawiania samowoli budowlanych czy stawiania wielu budynków na małej działce. Procedura wciąż będzie regulowana i kontrolowana przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (PINB). Zgłoszenie w porównaniu do uzyskania pozwolenia na budowę jest procedurą krótszą i mniej skomplikowaną. Zgłoszenia należy dokonywać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Jeśli budowa zostanie rozpoczęta bez zgłoszenia albo zanim urząd oceni złożone zgłoszenie, to urząd uzna inwestycję jako samowolę budowlaną. Wtedy konieczna będzie legalizacja samowoli w nadzorze budowlanym.

Rząd, chcąc jeszcze bardziej ułatwić inwestycję w planach ma przygotowanie katalogu gotowych projektów domów do 70 m². Pobranie rządowego projektu będzie dobrowolne i bezpłatne. Projekty budynków będą zawierały również opis instalacji oraz opis innych niezbędnych rozwiązań budowlanych.

Zmiany opisane w Polskim Ładzie mogą spodobać się przyszłym inwestorom, budzą jednak szereg wątpliwości eksportów np. w obszarze zapewnienia właściwego nadzoru jakościowego czy bezpieczeństwa. Domy budowane na zgłoszenie bez kierownika budowy i dziennika budowy będą musiały spełniać określone warunki techniczne, za których spełnienie odpowiedzialny będzie inwestor. W przypadku budowy bez kierownika projektu należy zastanowić się również nad tym kto weźmie odpowiedzialność za ewentualne skutki wad wykonawczych, katastrofy budowlanej. W związku z brakiem dziennika budowy pojawiają się kolejne pytania: gdzie zostaną uzupełnione informacje o wytyczeniu budynku przez geodetę, potwierdzenie weryfikacji podłoża gruntowego pod fundamenty, potwierdzenie wykonania bezpiecznego budynku i zgodnego z projektem budowlanym? Zdaniem ekspertów oszczędność na kierowniku budowy skończy się niepotrzebnymi nerwami i ostatecznie przedłużeniem inwestycji.



KOSZT BUDOWY DOMU DO 70 M2

Po przedstawieniu zmian, które wprowadzi „Polski Ład” i związanym z tym zwiększonym popytem ceny budowy domów jednorodzinnych mogą wzrosnąć. Obecnie koszt wybudowania domu do 70 m² do stanu surowego zamkniętego mieści się w przedziale 100 – 200 tysięcy złotych. Na koszt oczywiście wpływają indywidualne preferencje oraz poziom skomplikowania wybranego projektu. Nie można również zapomnieć o dodaniu kosztu zakupu działki budowlanej i kosztu ewentualnej konieczności podłączenia jej do mediów. Już dzisiaj widać tendencje wzrostowe cen wynikające m.in. podwyżek cen materiałów i inflacji. Pomimo ewentualnych wzrostów cen budowa domów do 70 m² może być konkurencyjna dla zakupu mieszkań w budynkach wielorodzinnych, których ceny są bardzo wysokie.



KLAUDIA JASTRZĘBSKA

Specjalista ds. Analiz i Rozwoju w Projekcie AMRON III, Analityk GIS

e-mail: klaudia.jastrzebska@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.