



” Zmiany w prawie budowlanym w 2023

Marta Polkowska

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

Administrator Danych Systemu SARFIN

ANALIZA CENTRUM AMRON

29 maja 2023





Na nowelizację ustawy Prawo budowlane składa się szereg zmian ogłaszanych sukcesywnie w 2022 r. Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy wymienia 7 ustaw, których zmiany wpłyną na ten sektor gospodarki. Nowe przepisy przewidują liczne zmiany, wśród których najważniejsze dotyczą rozszerzenia katalogu obiektów budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również modyfikacje w zakresie zasad oddania do użytkowania obiektów budowlanych oraz uregulowanie funkcjonowania systemów informatycznych obsługujących elektronicznie proces budowlany.

Od 1 stycznia 2022 r. budowa domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 mkw. na własnej działce wymaga jedynie zgłoszenia. Nowelizacja wprowadza możliwość budowy również domu mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni powyżej 70 mkw. bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, o ile celem jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Przed rozpoczęciem budowy takich budynków wymagane będzie doręczenie organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia wraz z projektem budowlanym oraz zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o planowanym terminie rozpoczęcia robót. Wznoszenie domu powyżej 70 mkw. wymagać będzie zapewnienia udziału kierownika budowy, który w trakcie odbioru potwierdzi gotowość do zamieszkania. Wprowadzona aktualizacja przepisów zakończy dualizm prawny różnicujący procedury formalne wymagane przy budowie budynków jednorodzinnych zależne od ich powierzchni. Co ważne, budowa domu bez pozwolenia dotyczyć będzie budynków o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji.

Z początkiem 2023 roku wprowadzono istotną zmianę likwidującą obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla wybranych obiektów budowlanych. Pozwolenie na użytkowanie wymagane będzie jedynie wtedy, gdy przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych oraz, gdy sam inwestor dobrowolnie o to występuje, mimo że uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie jest wymagane. Przed przystąpieniem do użytkowania należy złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy oraz dołączyć m.in. projekt techniczny, protokoły badań i sprawdzeń przyłączy i instalacji zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, dokumentację geodezyjną zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, jak również kopię świadectwa charakterystyki energetycznej. Przewidziane jest też wprowadzenie obowiązku dołączania dokumentacji fotograficznej wykonanej przez kierownika budowy, co pozwoli na weryfikację wykonania obiektu budowlanego zgodnie z projektem budowlanym. Nowa regulacja ma pozwolić inwestorom na wcześniejsze użytkowanie nowo wybudowanych budynków.

Od 27 stycznia 2023 r. działa system umożliwiający prowadzenie Elektronicznego Dziennika Budowy (EDB), jednak korzystanie z niego nie jest obligatoryjne. Aktualnie inwestor ma wybór, czy chce prowadzić dziennik budowy w formie papierowej czy elektronicznej za pośrednictwem platformy EDB. To inwestor jest odpowiedzialny za realizowaną inwestycję i udostępnienie dziennika innym uczestnikom procesu budowlanego. Od 1 stycznia 2030 r. obowiązkowe będzie przejście na elektroniczną wersję dziennika budowy.



Od 1 stycznia 2023 r. możliwe jest również prowadzenie Cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego (c-KOB). Platforma ma służyć właścicielom lub zarządom nieruchomości do dokonywania wpisów m.in. w zakresie informacji o obiekcie budowlanym, przeprowadzanych kontrolach, wydanych ekspertyzach i opiniach, katastrofach budowlanych, robotach budowlanych związanych z obiektem budowlanym po oddaniu do użytkowania oraz wydanych przez organy administracji publicznej decyzji, postanowień, zaświadczeń dotyczących obiektu budowlanego. Zgodnie z nowelizacją, do 31 grudnia 2023 r. właściciel lub zarządca obiektu budowlanego mogą założyć książkę obiektu budowlanego w formie papierowej. Całkowite przejście na elektroniczną wersję książki ma nastąpić z początkiem 2027 r.

Nowelizacja reguluje funkcjonowanie działającego od 1 sierpnia 2022 r. Centralnego Rejestru Osób Posiadających Uprawnienia Budowlane (e-CRUB), który zastąpił dotychczasowy rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane i ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Dane o nowych inżynierach i architektach posiadających uprawnienia pojawiają się w rejestrze po zdaniem egzaminie. Decyzja o wpisie do bazy została zautomatyzowana, co zlikwidowało czas oczekiwania na wpis do rejestru przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego. Celem funkcjonowania bazy jest wyeliminowanie obowiązku dołączania do projektu budowlanego oraz przedkładania w urzędzie dokumentów potwierdzających uprawnienia budowlane i przynależności do izby. Nowy system pozwala na szybkie sprawdzenie uprawnień zarówno przez inwestorów, jak i organy administracji publicznej.

Zaplanowano również uruchomienie cyfrowej, w pełni darmowej Bazy Projektów Budowlanych na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Jeśli inwestor zdecyduje się korzystać z projektu domu z bazy, nie będzie musiał dołączać papierowej wersji projektu do składanych wniosków, zgłoszeń czy zawiadomień. Każdy projekt budowlany w bazie ma mieć nadany indywidualny numer, który będzie trzeba umieścić w dokumentach. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego będą miały wgląd do projektu za pośrednictwem bazy i nie będzie konieczne przekazywanie projektów budowlanych między tymi instytucjami.

Do zmian wpisujących się w tendencje postępującej wraz z kolejnymi nowelizacjami cyfryzacji zaliczyć należy uregulowanie funkcjonującej już platformy e-Budownictwo. Za pośrednictwem portalu inwestorzy mają dostęp do 26 różnych wniosków i zgłoszeń potrzebnych w procesie inwestycyjno-budowlanym, jak również możliwość sprawdzenia statusu złożonego swojego wniosku.

Jednak to nie koniec zmian w zakresie Prawa budowlanego. Obecnie trwają prace legislacyjne nad kolejną nowelizacją przepisów, także z całą pewnością to nie jedyne zmiany w prawie budowlanym w 2023 roku. Wśród planowanych usprawnień Główny Urząd Nadzoru Budowlanego wymienia prace nad kolejną platformą informatyczną: Systemem do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie (SOPAB). System ten służyć ma organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego do elektronicznego prowadzenia postępowań administracyjnych. Ponadto, projektowane regulacje mają przywrócić rzeczoznawstwo majątkowe jako samodzielną funkcję techniczną w budownictwie. Przewidziane jest także prowadzenie przez organy administracji architektoniczno-budowlanej rejestru wniosków i decyzji o pozwolenie na rozbiórkę. Jednocześnie nowe przepisy mają wprowadzić nakładanie kar za nieterminowe



wydawanie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Ponadto, kolejna nowelizacja prawa ma rozszerzyć katalog obiektów budowlanych i robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a wymagających dokonania zgłoszenia.

Powstające nowe systemy informatyczne są dalszym etapem procesu digitalizacji budownictwa, która trwa co najmniej od 2020 r. i ma na celu funkcjonowanie wyłącznie cyfrowego obiegu dokumentów budowlanych w urzędach. Wprowadzone zmiany mają na celu zmniejszenie obciążeń zarówno dla inwestorów, jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego oraz usprawnienie ich działania, co w konsekwencji przyspieszy cały proces inwestycyjno-budowlany, a także cyfryzację działalności organów administracji publicznej w obszarze budownictwa.



MARTA POLKOWSKA

Starszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON, Administrator Danych Systemu SARFIN
e-mail: marta.polkowska@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 perspektywę 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.