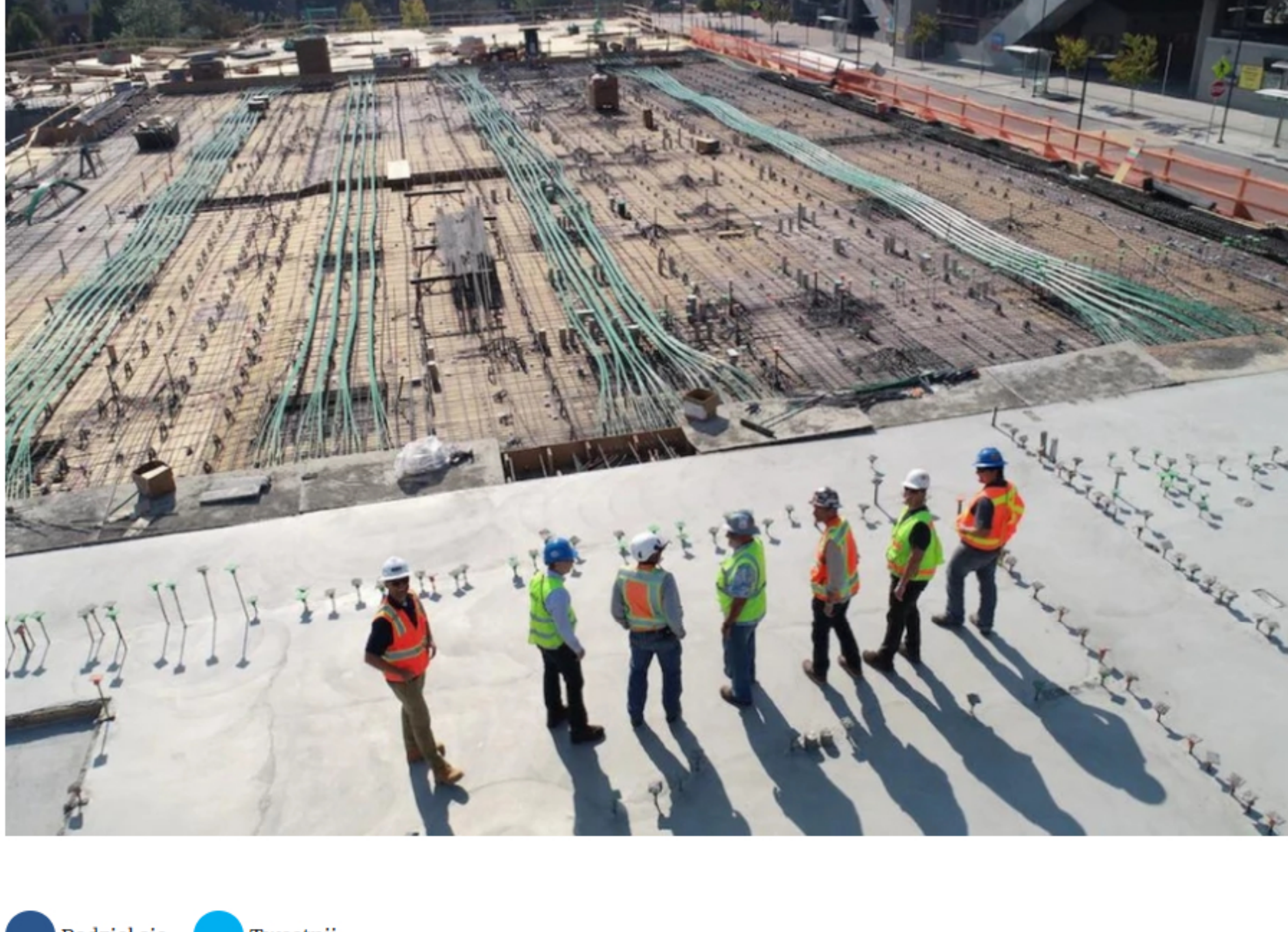


Omówienie wpływu projektu nowelizacji prawa budowlanego na branżę nieruchomości z portalem ImmoBooking.pl

Data publikacji: 14.03.2023, 13:02
Artykuł sponsorowany

Konflikt między rządzącymi a opozycją, wojna w Ukrainie, spór o „500+”, reforma sądownictwa. Jakby tego było mało, doszła jeszcze kolejna sprawa. Rok 2023 przynosi nam nowelizację prawa budowlanego. Zawiera ona m. in.: możliwość budowy domu jednorodzinnego bez pozwolenia — niezależnie od metrażu, likwidację decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości, przyspieszenie cyfryzacji procesu inwestycyjnego. Co nam to da?



Podziel się Tweetnij

Niewątpliwie; zmiany dotkną szczególnie branżę nieruchomości i działalność firm deweloperskich, co może być swoistą „kością niezgody” między przysłowiowym Kowalskim — który sam buduje dom dla swojej rodziny, a deweloperem. Jak bardzo?

Dzisiaj, żeby wybudować wymarzony dom, tak naprawdę potrzeba dwóch rzeczy: własnej działki, która jest wpisana do ksiąg wieczystych, oraz zasobnego portfela — mówi Mateusz Wałach, redaktor portalu ImmoBooking.pl. Wcześniej, było o wiele trudniej, gdyż trzeba było wykonać projekt, zdobyć oświadczenie o prawie do nieruchomości wraz z dowodem prawa dysponowania nieruchomością — wpis do księgi wieczystej. W przypadku, kiedy działka, na której miała stanąć nasza posesja, była na umowie o dzierżawę, potrzebna była do tego zgoda właściciela działki. Oprócz wymienionych punktów, trzeba było uiścić opłatę skarbową, oraz posiadać decyzję o warunkach zabudowy — jeżeli brak jest lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego np. realizacja inwestycji gminnej na naszej działce.

Aktualnie, wymienione przeze mnie przepisy, są już reliktem przeszłości — podkreśla redaktor.

Pierwszą nowością w nowelizowanej ustawie jest zezwolenie na budowę domu jednorodzinnego o powierzchni powyżej 70 m² na podstawie zgłoszenia projektu i obowiązku posiadania kierownika budowy. Natomiast domy poniżej 70 m² możemy stawiać zarówno bez zezwolenia oraz wymaganej obecności kierownika budowy. Dodatkowo w styczniu b.r. weszła w życie likwidacja obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie postawionej nieruchomości. Takie zezwolenie będzie wymagane jedynie w dwóch przypadkach:

- podczas przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, które ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych;
- kiedy inwestor samodzielnie i dobrowolnie występuje o zgodę na użytkownię nieruchomości, mimo że uzyskanie decyzji o pozwoleniu nie jest wymagane.

W sytuacji, kiedy organ nadzoru budowlanego zauważy nieprawidłowości w wykonaniu inwestycji, nowelizacja umożliwia mu interwencję w postaci mechanizmu tzw. „żółtej kartki”, której zadaniem jest upomnienie inwestora w przypadku nielegalnych, aczkolwiek kluczowych odstępień od założeń w projekcie i umożliwić mu jak najszybsze usunięcie nieprawidłowości, bez wszczynania postępowania administracyjnego. Jeśli inwestor nie wykaże chęci współpracy i w dalszym ciągu nie zastosuje się do wszelkich założeń zawartych w projekcie — zostanie wszczęte przeciwko niemu postępowanie administracyjne.

Swoistym ewenementem w zmianach prawa budowlanego jest cyfryzacja dokumentów niezbędnych w budowie. Poprzez taki zabieg, rządzący chcą nie tylko ułatwić całość procedur, ale i zadbać o środowisko. Od 27 stycznia b.r. istnieje możliwość prowadzenia elektronicznego dziennika budowy — EDB. Jak czytamy na stronie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego:

„(...) powstała aplikacja prosta w obsłudze. EDB można uruchomić bez żadnego specjalistycznego sprzętu i bez stałego dostępu do Internetu. Użytkownicy mogą korzystać z EDB bez konieczności instalowania dodatkowego oprogramowania na swoich komputerach. Do obsługi systemu wystarczy przeglądarka internetowa lub najprostszy smartfon, czy tablet. Warto podkreślić, że aplikacja mobilna EDB dostępna jest na większość urządzeń mobilnych, zarówno tych z systemem Android, jak i iOS”.

Kolejną cyfryzacyjną nowością, jaką zaproponował rząd jest Baza Projektów Budowlanych, której głównym celem ma być łatwiejszy dostęp do gotowych projektów budowlanych i ich poszczególnych elementów — wszystko to przygotowane w formie elektronicznej dla organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Oznacza to, iż nowe przepisy umożliwiają inwestorowi, możliwość wskazania indywidualnego numeru projektu, który został umieszczony w Bazie Projektów Budowlanych. W zamysle nowelizacji prawa budowlanego ma to usprawnić i przyspieszyć działanie urzędów i urzędników.

Największym zaskoczeniem wydaje się SOPAB — System Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie. Jego głównym zadaniem będzie gromadzenie: rejestrów, ewidencji, danych przestrzennych — które będą niezbędne urzędnikom do wydawania decyzji, w danym procesie budowlanym. Pierwsza wersja programu będzie dostępna od lipca tego roku, i ma być dużym ułatwieniem dla urzędników. Wcześniej, bo od 30 czerwca — będzie obowiązywał już tylko i wyłącznie elektroniczny obieg wszystkich dokumentów, jakie są niezbędne przy budowie danej inwestycji czy nieruchomości.

W chwili, kiedy kierownik budowy złoży oświadczenie o jej zakończeniu wraz z możliwością przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, będziemy mogli z niego korzystać. Jednak, przed przystąpieniem do użytkowania nieruchomości, do dokumentacji budowy konieczne będzie dołączenie przez kierownika budowy niezbędnych dokumentów, w tym wykonanej przez niego dokumentacji fotograficznej.

Ustawodawcy przewidują, że dokumentacja fotograficzna stanie się materiałem dowodowym dla organu nadzoru budowlanego, który dzięki dostarczonej dokumentacji będzie miał możliwość zweryfikowania jakichkolwiek zmian w stosunku do stanu, w jakim obiekt budowlany został oddany do użytkowania. Pozwolenie na użytkowanie danej nieruchomości będzie wymagane, w przypadku wystąpienia następujących sytuacji:

- podczas przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych;
- kiedy inwestor sam dobrowolnie o to wystąpi, pomimo że uzyskanie takiej decyzji nie będzie wymagane.

Zaskoczeniem dla wszystkich osób z branży budowlanej jest pomysł budowy przydomowego schronu, co jest zjawiskiem ściśle z sytuacją geopolityczną, zwłaszcza w kontekście wydarzeń z naszą wschodnią granicą. Według nowelizacji, od tego roku przydomowy schron można zbudować bez konieczności pozwolenia. Według zapisów w nowelizacji, może to być wolnostojący budynek ochronny o konstrukcji zamkniętej i hermetycznej, a jego powierzchnia ma nie przekraczać 35 m². Ma on za zadanie chronić mieszkańców budynku mieszkalnego jednorodzinnego przed skutkami: zagrożeń militarnych, nieprzewidywalnych zjawisk pogodowych i skażeń środowiskowych. Schron może znajdować się pod, lub częściowo na powierzchni ziemi.

Dużą pomocą było wprowadzenie 1 sierpnia 2022 roku systemu e-CRUB, który zastąpił dotychczasowy centralny rejestr osób posiadających uprawnienia budowlane, oraz rejestr osób, które zostały ukarane z powodu zaniedbań w odpowiedzialności zawodowej, w budownictwie. Jest on zarządzany przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w oparciu o dane z izb zawodowych, nadających uprawnienia w budownictwie: Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa i Izby Architektów RP.

System e-CRUB zawiera aktualnie dane osób z uprawnieniami zdobytymi po 1 stycznia 1995 roku. Osobom, które nabyły uprawnienia przed tą datą i są członkami izb samorządów zawodowych, nowelizowane przepisy umożliwiają wystąpienie z wnioskiem do właściwej izby, w celu wpisania ich danych do bazy elektronicznej systemu. Dzięki rejestrowi e-CRUB osoby pracujące w branży budowlanej, zdając obecnie egzamin w jednej z izb, można będzie szybciej korzystać ze swoich uprawnień, ponieważ decyzja o wpisie do rejestru jest teraz automatyzowana. W ten sposób baza e-CRUB będzie dalej poszerzana o nowe osoby z branży budowlanej.

Pomysł z nowelizacją wydawał się trafiony, jednak zdania ekspertów, po zapoznaniu się z wprowadzanymi przez rząd przepisami, są zgoła odmienne — mówi Mateusz Wałach. Pamiętając niedawną rozmowę z panem Jakubem — imię zmienione, ze względu na prośbę rozmówcy, który podpisał się pod petycją przeciwko nowelizacji prawa budowlanego. Najbardziej zabolalo go to, że jako doświadczony inżynier, który przez lata musiał zdobywać doświadczenie, zanim w pełni mógł projektować inwestycje budowlane — dzisiaj ludzie bez kwalifikacji, będą mogli tworzyć projekty i za nie odpowiadać nie zdając sprawy, jakie można ponieść konsekwencje przez popełnienie drobnego błędu.

Co więcej, urzędy nie będą miały prawa weryfikowania dokumentacji projektowej pod względem zgodności z przepisami technicznymi, a także planem miejscowym. Oznacza to, że nikt nie będzie kontrolował projektów domów na zgłoszenie sporządzonych przez osoby, które nie mają odpowiedniego przygotowania do pracy projektowej. A to oznacza ogromne niebezpieczeństwo nie tylko dla ekipy budowlanej, ale co się stanie, kiedy nie daj Boże po latach konstrukcja załamie się, doprowadzi do tragedii ludzkiej, a winną będzie osoba, która bez doświadczenia weszła na plac budowy jako specjalista. Spowoduje to, będąc odpowiedzialnością ludzi, którzy tak naprawdę nie mieli wpływu, na zaistniałą sytuację — podkreśla redaktor Wałach.

Wszystkie te zmiany zawarte są w najnowszej **nowelizacji ustawy prawa budowlanego**. Jak widać dobre pomysły nie zawsze idą w parze z realiami rzeczywistości. Czy będą one ułatwieniem, czy stworzą nowe problemy przekonają się sami zainteresowani. Aczkolwiek, wiemy wszyscy, że lepsze jest wrogiem dobrego.

Projekt ImmoBooking.pl został zrealizowany od strony technicznej przez Software House TGcoders.pl, aby usprawnić prezentację nieruchomości i zmaksymalizować zasięgi Twoich ogłoszeń.

Artykuł sponsorowany

PODZIEL SIĘ

Podziel się Tweetnij

NAJNOWSZE

Forbes 7/2023

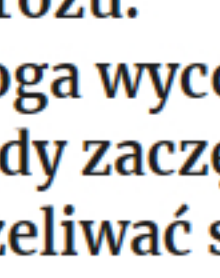
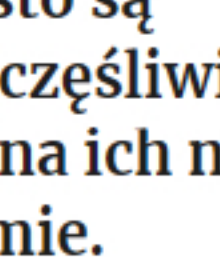
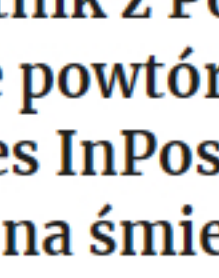


Lotnisko w Kijowie w pełnej gotowości na koniec wojny.
„Możemy wznović loty kilka dni po tym, gdy stanie się to bezpieczne”

BIN-e. Inteligentny śmietnik z Polski może powtórzyć sukces InPostu.
Kosz na śmieci posegreguje śmieci za ciebie

Psycholog biznesu o prezesach.
„Często są „niezłoty”, rodzina ich nie rozumie. Spełniają się tylko w pracy”

Pierwszy polski czołg stracony w Zaporozżu.
„Załoga wycofała się, gdy zaczęła rosyjska artyleria”



Jak nauczyć się odpoczywać? O metodzie małych kroków

Zmiany cen mieszkań – nominalnie w górę, realnie w dół

Arsenały nuklearne światowych mocarstw. Rosja ma czym postraszyć. Ale nie tylko ona

Mateusz Kusznerewicz: „Dziś firmy odchodzą do motywowania pracowników pracownice, żeby nie dorzucać więcej stresu, napięcia i tempa”

Wypróbuj aplikację mobilną Forbes

- ✓ pełen dostęp do subskrypcji
- ✓ powiadomienia o najważniejszych wydarzeniach
- ✓ e-wydanie szybciej niż w kiosku, w czytniku PDF

FORBES POLSKA

FORBES WOMEN

LISTA 100

TRAVEL

FORBES LUDZIE PIENIĄDZE

DIAMENTY FORBESA

FORUM FIRM RODZINNYCH

WIĘCEJ

BIZNES

TECH

FINANSE

MAPA SERWISU

O NAS

KONTAKT

REKLAMA W FORBES

REGULAMIN