

Najnowsze zmiany w prawie budowlanym – co oznaczają dla deweloperów i inwestorów?

28 czerwca 2015 r. weszły w życie przepisy modyfikujące ustawę Prawo budowlane. Długo oczekiwana nowelizacja wprowadziła zmiany, które liberalizują dotychczasowe regulacje dotyczące szeroko rozumianego prawa budowlanego. Jakie znaczenie dla deweloperów oraz inwestorów budowlanych mają nowe przepisy?

Adam Puchacz

Po pierwsze nowelizacja redefiniuje pojęcie „obiektu budowlanego”. Aktualnie rozumiane jest ono jako „budynek, budowla bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych”. Doszło zatem do istotnej zmiany tego pojęcia w stosunku do jego poprzedniego brzmienia. Wyłączono z jego zakresu urządzenia techniczne, jak również instalacje, które nie są instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Wprowadzono natomiast przesłankę zapewnienia przez instalacje możliwości użytkowania budowli zgodnie z jej przeznaczeniem.

Nowa definicja może sugerować rozciągnięcie obowiązku podatkowego także na urządzenia budowlane niestanowiące części budynków i budowli. Powyższe zmiany mogą więc teoretycznie wpłynąć na wysokość podatku od nieruchomości. W tym momencie trudno jednak stwierdzić, jak będzie wyglądała praktyka w tym zakresie. Ministerstwo Finansów uspokaja, że zakres opodatkowania nie ulegnie zmianie.

Nie potrzebujesz pozwolenia

Ustawa wprowadza szereg reform mających na celu ograniczenie formalizmu, w tym zmian dotyczących konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę. Rozszerzony został katalog obiektów budowlanych, których wzniesienie nie wymaga uzyskania takiego pozwolenia. I tak, w pierwszej kolejności bez niego postawimy teraz wolnostojące, jednorodzinne budynki mieszkalne, jednak z zastrzeżeniem, aby ich obszar oddziaływania mieścił się w granicach działki (działek), na których mają się mieścić zgodnie z projektem. Pozwolenia nie wymaga również budowa wolnostojących, parterowych budynków rekreacji indywidualnej (tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku) o powierzchni zabudowy do 35 m². Tutaj przepisy przewidują jednak pewne ograniczenia. Liczba takich obiektów na działce nie może bowiem przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni parceli.

Wśród pozostałych zwolnień należy wymienić budowę sieci elektrycznych (z napięciem nieprzekraczającym 1 kV), wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych oraz założenie powyższych instalacji wewnątrz budynku.

Zwiększył się również zakres wykonywania robót budowlanych niewymagających pozwolenia, polegających na remoncie i przebudowie obiektów budowlanych, przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które nie prowadzą do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków, jak również remoncie lub przebudowie urządzeń budowlanych. Rozszerzono także możliwość docieplania budynków o wysoko-



W przypadku wzniesienia obiektu pomimo nieuzyskania pozwolenia na budowę, braku zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia, organ wyda decyzję nakazującą rozbiórkę takiego obiektu

ści do 25 m (przy poprzednich 12 m). Inne zmiany dotyczą np. zwiększenia dopuszczalnej powierzchni basenów i oczek wodnych do 50 m² (przy poprzednich 30 m²).

Zgłoś budowę

Mimo znacznego uproszczenia procedur, na osobach rozpoczynających budowę nadal ciąży obowiązek zgłoszenia właściwemu organowi (tj. powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego) budowy powyższych obiektów. Niezależnie od tego istnieje możliwość wystąpienia przez inwestora z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych.

Przy dokonywaniu zgłoszenia niezbędne będą dokumenty dotyczące budowy. W tym zakresie nowelizacja wprowadziła akurat niewielkie zmiany. Nadal obligatoryjnie musimy więc dołączyć m.in. cztery egzemplarze projektu bu-



Należy pamiętać o nadal istniejącym obowiązku uzyskania pozwolenia na roboty budowlane, które wykonywane są przy obiekcie budowlanym lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków

stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, garaży do pięciu stanowisk włącznie, chłodni, hangarów i wiat czy stawów rybnych.

Obowiązki inwestora

Inwestor jest zobowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których konieczne jest zgłoszenie budowy. Zniesiono natomiast obowiązek, aby dokonać tego najpóźniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem.

Obiekty budowlane wymagające pozwolenia oraz te wymagające zgłoszenia, muszą zostać poddane określeniu przez geodetę. Nowelizacja nakłada wykonanie powyższych obowiązków na kierownika budowy, a w przypadku gdy nie zostanie on ustanowiony – na inwestora.

Należy również zwrócić uwagę, że wcześniejszy obowiązek informowania właściwego organu o zmianie i przejęciu obowiązków przez nowego kierownika budowy lub kierownika robót, inspektora czy projektanta, został zastąpiony obowiązkiem dołączenia ich oświadczeń o przejęciu obowiązków do dokumentacji budowy.

Opłaty legalizacyjne

Przepisy nowelizacji dokonały istotnej zmiany dotyczącej kwestii opłat legalizacyjnych. Tyczą się one sytuacji, w której samowola budowlana, która spełnia wymogi określone w ustawie, może zostać uznana za zgodną z prawem (następuje jej legalizacja). Dodano do ustawy przepisy, które w zakresie nieuregulowanym, odsyłają do przepisów Ordynacji podatkowej i jej części regulującej zobowiązania podatkowe. Zastrzeżono przy tym, że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie.

Kluczowym elementem jest uzyskanie przez podatnika (w tym przypadku inwestora, dewelopera) możliwości wnoszenia wniosków o przyznanie przez organ podatkowy (tutaj wojewodę) ulg w spłacie zobowiązań podatkowych. Mianowicie, taki organ może postanowić o odroczeniu terminu płatności podatku lub rozłożeniu jego sumy na raty, jak również o umorzeniu w całości lub w części zaległości podatkowych, odsetek za zwłokę lub opłatę prolongacyjną. Organ dokonuje tego na wniosek podatnika i tylko w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem płatnika lub interesem publicznym.

Istotne zmiany

Jak wynika z powyższego artykułu, nowelizacja Prawa budowlanego wprowadziła wiele istotnych zmian. Głównym ich celem jest uproszczenie i znaczne odformalizowanie procedur. Przepisy zwiększają pole swobody inwestorów i deweloperów, nakładając na nich jednocześnie pewne obowiązki. Co ważne, nowelizacja zawiera szereg przepisów, które zgodne są z postulatami osób związanych z branżą budowlaną.