

Uproszczenia nie (zawsze) ułatwiają

ANALIZA Jednym z głównych celów nowelizacji prawa budowlanego miało być przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz **zapewnienie większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć**. Czy tak faktycznie się stanie? Zdania są podzielone

Marcin Wybranowski
marcin.wybranowski@infor.pl

Duża nowelizacja prawa budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 471), która wejdzie w życie 19 września br., w istotny sposób przebudowuje przepisy dotyczące projektu budowlanego. Po zmianach ma on składać się z trzech części: ■ projektu zagospodarowania działki lub terenu, ■ projektu architektoniczno-budowlanego, ■ projektu technicznego.

Do wniosku o pozwolenie na budowę będą dołączane tylko dwa pierwsze projekty, sporządzenie trzeciego inwestor będzie zobowiązany zapewnić przed rozpoczęciem robót budowlanych. Z całością dokumentacji projektowej organ nadzoru budowlanego zapozna się dopiero na etapie procedury uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie. Jednym z jej elementów jest określona w art. 59a prawa budowlanego obowiązkowa kontrola budowy przeprowadzana na wezwanie inwestora. Polega ona na sprawdzeniu zgodności inwestycji z warunkami i ustaleniami określonymi decyzją o pozwoleniu na budowę oraz z całością projektu budowlanego.

Szybciej, ale nie całkiem
Konrad Młynkiewicz, radca prawny, dyrektor działu prawa administracyjnego w Kancelarii Sadkowskiego i współpracownicy, uważa, że zmienne wymogi dotyczące zakresu projektu budowlanego

składanego wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę wcale nie spowodują szybszego procedowania tych wniosków.

– Skoro, jak przyznaje sam projektodawca, elementy projektu budowlanego, które muszą się znaleźć w projekcie technicznym również w dotychczasowym stanie prawnym, nie podlegały weryfikacji organu architektoniczno-budowlanego, to tym samym trudno oczekiwać, aby samo uszczuplenie dokumentacji projektowej, która trafia do organu, sprawiło, że ten wyda szybciej decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę – tłumaczy ekspert.

Jego zdaniem prawdą jest natomiast to, że inwestor, a raczej projektant, będzie w stanie szybciej przygotować te części projektu budowlanego, które trafiają do starosty z wnioskiem o pozwolenie na budowę. To z kolei pozwoli na skrócenie procesu poprzedzającego realizację inwestycji, bo szczegóły techniczne projektu będą mogły być finalizowane już po złożeniu wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.

Konrad Młynkiewicz wyjaśnia, że nie obawia się zagrożeń wynikających z nieprawidłowo wykonanych projektów technicznych, bo zarówno w obecnym stanie prawnym, jak i w przepisach, które wejdą w życie we wrześniu 2020 r., to projektant jest bezpośrednio odpowiedzialny za rozwiązania tech-

niczne przyjęte w projekcie budowlanym.

– Rolą organu jest ocena dopuszczalności określonej zabudowy w terenie, a nie weryfikacja rozwiązań technicznych ani ocena prawidłowości dokonanych obliczeń wytrzymałościowych. To projektanci mają potwierdzone uprawnieniami kompetencje do określenia sposobu realizacji obiektu budowlanego tak, aby odpowiadał on przepisom technicznym i przede wszystkim był bezpieczny – doprecyzowuje mec. Młynkiewicz.

Ekspert wskazuje, że można odwrócić sytuację i zastanowić się, czy gdyby to urzędnicy mieli każdorazowo oceniać rozwiązania techniczne przyjęte w projektach budowlanych, konieczne byłoby nakładanie wymogu przygotowania projektu budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Odpowiedzialność projektanta

Zmiany przepisów pozytywnie ocenia Jacek Kosiński, partner zarządzający w kancelarii Jacek Kosiński Adwokaci i Radcowie Prawni. – Wydzielenie w projekcie budowlanym części technicznej, która nie podlega zatwierdzeniu pozwoleniem na budowę, jest dobrym rozwiązaniem. Celem postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę jest bowiem potwierdzenie zgodności zamierzenia budowlanego z prawem. Oce-

nie podlega to, czy projekt jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wymogami ochrony środowiska, przepisami techniczno-budowlanymi – wskazuje.

Zwraca uwagę, że co do zasady, organ i tak nie weryfikował zawartych w projekcie rozwiązań konstrukcyjnych ani obliczeń, które są przedmiotem projektu technicznego. Te kwestie są też wtórne do rozwiązań architektonicznych. Wyłączenie części technicznej z za-

żę inwestor poniesie mniejsze koszty uzyskania pozwolenia na budowę.

– Projekt techniczny musi powstać przed rozpoczęciem budowy i być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. W tych granicach może podlegać aktualizacji i zmianom podczas trwania inwestycji. Uprawnienie w tym zakresie ma projektant – tłumaczy adwokat Jacek Kosiński. Dlatego zdaniem eksperta na etapie pozwolenia na użytkowanie nie powinno to powodować jakichkolwiek problemów.

Inżynierowie na „nie”

Zdecydowanie negatywnie zmiany dotyczące podziału projektu budowlanego na trzy części ocenia prof. Zbigniew Kledyński, prezes Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa (PIIB). Według niego ich podstawową konsekwencją będzie sztuczny podział

procesu projektowania, który powinien być zintegrowany.

– Obiekty budowlane są coraz bardziej złożone, a wciąż tęskni się za mityczną prostotą sprzed wieków. Niestety, pędowi do kolejnych uproszczeń nie towarzyszy rezygnacja z oczekiwań. Te są coraz większe, a odpowiedzialnością za ich spełnienie obarcza się w tym przypadku inżynierów budownictwa. Z jednej strony dezawuuje się projekt techniczny, a z drugiej coraz więcej się od niego oczekuje, bo to on decyduje ostatecznie o jakości wykonawstwa,

sprawdzania rozwiązań technicznych w projekcie budowlanym, ale przynajmniej miał z nimi i ich autorami kontakt. Jeśli argumentem za zmianą było: „skoro nie sprawdzamy, to widzieć nie chcemy”, to idąc tym tropem, za chwilę w organach nie będzie w ogóle inżynierów rozumiejących techniczne uwarunkowania procesu budowlanego. Bo jeśli nie widzę, to nie muszę się znać. I erozja kompetencyjna postępuje. Jest aż nadto przykładów, że władcza wola organu ignoruje realia i wtedy wszyscy mają kłopoty – komentuje prof. Zbigniew Kledyński.

Wątpliwości prezesa budzi również to, czy proponowane rozwiązania legislacyjne rzeczywiście usprawniają proces inwestycyjno-budowlany i zaoszczędzą kosztów inwestorowi.

– Dużo zależy od tego, kto jest tym inwestorem. Publiczny, duży prywatny i świadomy indywidualny sobie poradzą, postępując jak dotąd. Dla nich dodatkowym kosztem będzie przygotowanie dodatkowych kopii do trzytomowej biblioteki. Ten, kto się nie zna i ulegnie magii pozornego przyspieszenia, może zapłacić więcej, gdyż na podstawie nowego projektu budowlanego i planu zagospodarowania działki lub terenu oraz atrapy projektu technicznego nie da się sensownie budować. Dokumentacja uzupełniająca będzie więc potrzebna, tyle że później, może też drożej, może związana z przedłużeniem czasu realizacji – mówi prezes PIIB.

W jego opinii zyskać mogą budujący na sprzedaż, gdy pozwolenia na budowę potrzebują nie po to, żeby szybciej budować, ale raczej po to, żeby szybciej sprzedawać lub łatwiej kredytować budowę.