

Resort infrastruktury i budownictwa kontynuuje prace nad nowym Kodeksem urbanistyczno-budowlanym, który ma znieść część procedur i ułatwić przeprowadzanie inwestycji budowlanych. W projekcie przewidziano m.in. określenie na nowo przepisów dotyczących warunków technicznych obiektów budowlanych. Eksperci oceniają, że odpowiednie zmiany powinny ułatwić stosowanie tzw. rozwiązań zamiennych.

Warunkom technicznym obiektów budowlanych poświęcony zostanie jeden z rozdziałów nowego Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Projekt ustawy trafi do Sejmu najprawdopodobniej w lipcu br., a nowe prawo ma być stopniowo wprowadzane już od 2018 r.

*- Celem projektowanych regulacji w zakresie warunków technicznych jest przede wszystkim stworzenie dogodnych warunków prawnych do stosowania technologii innowacyjnych w budownictwie oraz dostosowania budynków do indywidualnych potrzeb użytkowników – można przeczytać w uzasadnieniu projektu.*

Jak wskazuje Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, podstawowe wymogi dotyczące obiektów budowlanych trafią bezpośrednio do nowej ustawy i nie będą znacząco różnić się od tych obowiązujących obecnie. Szczegółowe warunki określone zostaną z kolei w rozporządzeniu szefa resortu infrastruktury i budownictwa.

Według Rafała Kufiety, prawnika z Kancelarii Prawnej Rafał Kufieta, skala różnych kłopotów związanych ze stosowaniem obecnych przepisów budowlanych pokazuje, że konieczne jest nowe podejście do tematu.

*- Aktualne przepisy są dalekie od doskonałości. Na przestrzeni ostatnich lat były wielokrotnie nowelizowane, przy czym wciąż budzą wiele wątpliwości. Warto też pamiętać o tym, że obowiązujące teraz regulacje nie są dostosowane do innowacyjnych rozwiązań technologicznych, które coraz częściej pojawiają się w branży budowlanej. W efekcie procesy budowlane są nadmiernie skomplikowane, co przekłada się oczywiście także na ich długotrwałość i ponoszone koszty – ocenia Rafał Kufieta.*

W projekcie ustawy zaproponowano mechanizm, zgodnie z którym ustawodawcy ustalać mają, czy oraz w jakim ewentualnie trybie możliwe stanie się zastosowanie innych rozwiązań technicznych. Tego rodzaju rozwiązania mają charakter zastępczy i zapewniający „równoważny stopień bezpieczeństwa i użyteczności”. Obecne przepisy w tym obszarze uważane są przez ekspertów za zbyt skomplikowane.

W nowym systemie możliwe będą trzy ścieżki zastosowania rozwiązań zamiennych: – bez prewencyjnej kontroli podmiotów zewnętrznych (odpowiedzialność za dobór rozwiązania zamiennego spoczywa tylko na głównym projektancie); – po uzyskaniu ekspertyzy rzeczoznawcy; – po uzyskaniu zgody organu administracji publicznej. Projektodawcy zapowiadają, że dopuszczalne będzie także całkowite wykluczenie możliwości zastosowania rozwiązania zamiennego w odniesieniu do najbardziej istotnych rozwiązań technicznych (np. dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji czy bezpieczeństwa przeciwpożarowego).

*- Proponowany przez resort podział wydaje się logiczny i powinien zapewnić odpowiedni poziom kontroli, szczególnie w odniesieniu do rozwiązań zamiennych, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo danego obiektu. Na razie jednak nieznany pozostaje zakres rozwiązań, których wykorzystanie będzie najmniej kłopotliwe dla inwestorów. Chodzi oczywiście o rozwiązania zamienne niewymagające kontroli.*

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 28, kwiecień 2017 20:14

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odśłony: 1146

---

*W konsekwencji to, czy nowe przepisy dotyczące rozwiązań zamiennych będą w rzeczywistości bardziej przyjazne inwestorom, pozostaje wciąż w pewnym stopniu zagadką – dodaje Rafał Kufieta.*

Jak wskazuje prawnik, ważną propozycją jest zapowiedziane wprowadzenie obowiązku umieszczania w projektach budowlanych informacji o zastosowaniu rozwiązań zamiennych. W efekcie np. nabywca lokalu mieszkaniowego, który nie był inwestorem i nie ma informacji nt. przebiegu procesu inwestycyjnego, będzie miał lepsze rozeznanie w odstępstwach od określonych w prawie warunków technicznych.

Zdaniem Rafała Kufiety, jeżeli w ostatecznej wersji nowy Kodeks urbanistyczno-budowlany będzie zawierać odpowiednio szeroki katalog rozwiązań zamiennych niewymagających ekspertyzy lub zgody właściwego organu, to będzie to zmiana korzystna dla inwestorów. W efekcie cały proces inwestycyjny może stać się prostszy i szybszy.