

Zmianą proponowaną przez ustawodawcę w Założeniach do projektu ustawy – Prawo budowlane jest wprowadzenie instytucji tzw. „żółtej kartki”. Mianowicie organ sprawujący nadzór budowlany, po stwierdzeniu zaistnienia nieprawidłowości, nie będzie od razu wstrzymywał inwestycji. Zostanie natomiast udzielony inwestorowi czas na dokonanie poprawek, bez wszczęcia postępowania.

Jak wskazuje Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, nie każde naruszenie stwierdzone przez nadzór budowlany, musi powodować wszczęcie postępowania wyjaśniającego, kończącego się decyzją administracyjną. Dlatego też, w przypadku naruszeń prawa, innych niż samowola budowlana, wprowadzona zostanie zasada wirtualnej „żółtej kartki”. Na żądanie inwestora może ona zostać zamieniana na postanowienie lub decyzję, od której będzie przysługiwało prawo odwołania.

Zgodnie z tą zasadą w sytuacji, gdy organ nadzoru budowlanego, nie stwierdzi:

- a. zagrożenia bezpieczeństwa ludzi,
- b. bądź zagrożenia bezpieczeństwa mienia,

w pierwszej kolejności wzywa się inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z prawem. W przypadku niepodporządkowania się przez inwestora, nastąpi wszczęcie postępowania administracyjnego.

Dopiero to postępowanie (odpowiadające dotychczasowym regulacjom) zakończy się wydaniem decyzji administracyjnej, nakazującej doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem, a w przypadkach skrajnych może nakazywać nawet rozbiórkę obiektu lub jego części.

Rozwiązanie to stanowi novum w stosunku do obowiązującej ustawy Prawo budowlane, ponieważ w chwili obecnej, w sytuacji wystąpienia nieprawidłowości, natychmiast rozpoczyna się postępowanie wyjaśniające, które może doprowadzić do wstrzymania robót, nałożenia kar finansowych, bądź nawet rozpoczęcia postępowania dotyczącego rozbiórki.

Rozwiązanie podobne, resort przewiduje także dla przystępowania do użytkowania obiektu budowlanego bez wymaganej zgody. Co ważne, nielegalne użytkowanie obiektu nadal pozostanie zagrożone możliwością wielokrotnego nakładania kary administracyjnej. Jednakże pierwsze stwierdzenie użytkowania obiektu bez wymaganej zgody, zakończy się wydaniem ostrzeżenia i wezwaniem do legalizacji użytkowania. Dopiero niezastosowanie się do tego wezwania wywoła skutek w postaci nałożenia kar finansowych (jednak ich uiszczenie nie będzie powodowało legalizacji użytkowania).

Rozdział 9 ustawy Prawo budowlane, dotyczący przepisów karnych przewiduje oprócz kar finansowych także penalizacje, grożąc karalnością, a nawet więzieniem. W założeniach do projektu nowej ustawy przyjęto, że przepisy karne za naruszenie przepisów prawa budowlanego będą przewidywały tylko kary finansowe.