

Jak będą karane nielegalne działania inwestora w Kodeksie budowlanym?

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 03, sierpień 2013 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 1765

Głównym tematem kolejnego już spotkania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego stały się skutki prawne nielegalnych działań inwestora.

Jako tezy przedstawiono szereg instytucji mających funkcjonować w tym zakresie:

1. wstrzymanie robót budowlanych, jeżeli w wyniku ich prowadzenia zachodzi zagrożenia życia lub zdrowia ludzi
2. samowola budowlana – w przypadku budowy obiektu lub jego części bez wymaganej zgody organ wstrzyma w drodze postanowienia prowadzenie robót budowlanych i określi wymagania dotyczące niezbędnych wymagań budowy. Jeżeli organ w wyniku postępowania wyjaśniającego stwierdzi że wybudowanie obiektu lub jego części spowoduje naruszenie przepisów powszechnie obowiązujących w tym planu miejscowego jeżeli został dla tego terenu uchwalony lub przepisów urbanistycznych, w zakresie doprowadzenia obiektu lub jego części do stanu zgodnego z prawem organ ten orzeka w drodze decyzji nakaz rozbiórki. Jeżeli natomiast stwierdzi po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego że wybudowanie obiektu lub jego części nie spowoduje naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ ten wszczyna postępowanie w sprawie legalizacji obiektu lub jego części. Po wszczęciu postępowania legalizacyjnego organ nałoży na inwestora obowiązek przedłożenia projektu budowlanego wraz z operatem szacunkowym wartości obiektu lub jego części. Operat zostanie przekazany do organu nadzoru budowlanego do organu podatkowego, który to wymierzy opłatę legalizacyjną w wysokości 50% wartości szacunkowej obiektu lub jego części. Do opłaty legalizacyjnej zastosowanie znajdują przepisy Ordynacji podatkowej. Jeżeli inwestor nie przedłoży w wymaganym terminie projektu lub odstąpi od legalizacji organ nadzoru nakaże rozbiórkę obiektu lub jego części.
3. wstrzymanie robót budowlanych w drodze postanowienia i nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę – w przypadku gdy budowa obiektu lub jego części prowadzona jest na podstawie zgłoszenia a wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę
4. wezwanie inwestora do usunięcia stanu niezgodnego z prawem – w razie istotnego odstępstwa od projektu budowlanego. Nie zastosowanie się do wezwania może skutkować obowiązkiem przedłożenia w określonym terminie projektu zamiennego przy jednoczesnym wstrzymaniu robót budowlanych (na podstawie postanowienia organu). Za istotne odstępstwa wymierzana będzie kara administracyjna.
5. wezwanie do usunięcia stanu niezgodnego z prawem a w przypadku niezastosowania się do wezwania wstrzymanie budowy oraz możliwość nakazania rozbiórki – gdy budowa prowadzona jest w sposób naruszający w inny sposób niż powyżej opisane przepisy ustawy
6. wezwanie inwestora do zaprzestania użytkowania obiektu lub jego części do czasu uzyskania zgody na użytkowanie – w razie stwierdzenia przez organ nadzoru użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej zgody. W razie niezaprzestania użytkowania pomimo wezwania organ w drodze postanowienia stwierdzi nielegalne użytkowanie, określając w przypadku budynku wielkość nielegalnie użytkowanej powierzchni. W tym przypadku również wymierzona zostanie kara administracyjna.