

Tematem kolejnego już spotkania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego w ramach przygotowywania też projektu Kodeksu stały się rozważania na temat realizacji inwestycji budowlanych, w tym warunki techniczne.

Omówiono kwestię rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych oraz przystępowania do użytkowania obiektów, sprawdzenia projektu budowlanego, zakończenia budowy i przepisów techniczno-budowlanych.

W tym też zakresie Komisja podjęła szereg ustaleń:

1. w tezach kodeksu znajdzie się zamknięty katalog inwestycji wymagających zgody budowlanej w formie pozwolenia na budowę,
2. na obszarach pozbawionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgoda budowlana w formie pozwolenia na budowę będzie zasadna,
3. w tezach zawarty zostanie katalog zamknięty inwestycji, których realizacja możliwa będzie wyłącznie na obszarach objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4. czynność sprawdzenia dokumentacji techniczno-projektowej inwestycji będzie wykonywana przez podmiot prywatny a nie organ władzy publicznej,
5. kodeks nie wprowadzi obowiązku kontroli realizacji etapów robót budowlanych,
6. przepisy zawarte obecnie w rozporządzeniach o warunkach technicznych obiektów budowlanych zostaną w niezbędnym zakresie przeniesione do kodeksu, w pozostałym zaś będą miały rangę norm technicznych, nie będących aktami prawa powszechnie obowiązującego.
7. kwestia odległości między budynkami zostanie co do zasady uregulowana w kodeksie, przy czym zakres tej regulacji będzie mniejszy niż w obecnych rozporządzeniach – kodeks ureguluje odległości związane z interesem publicznym (bezpieczeństwem pożarowym, sanitarnym),
8. przesłanką uzyskania zgody budowlanej pozostanie tytuł prawny do nieruchomości,
9. tablica informacyjna umieszczana na terenie inwestycji zostanie wprowadzona do kodeksu jako dodatkowy sposób informowania o zamiarze rozpoczęcia tej inwestycji.

Rozpoczęto również dyskusję na temat skutków finansowych działań w procesie inwestycyjno-budowlanym. Za konieczne w tym zakresie uznano podtrzymanie instytucji wywłaszczenia planistycznego, deliktu planistycznego oraz renty planistycznej. Planuje się także wprowadzenie innych instytucji finansowych jak: opłata z tytułu ulepszenia nieruchomości, pozyskiwanie środków na inwestycje w drodze umowy partycypacyjnej, opłata legalizacyjna i mechanizmy finansowe związane z wywłaszczeniem. Rozważano również możliwość wprowadzenia podatku ad walorem. Szczegółowe rozstrzygnięcia w tym zakresie Komisja podejmie na kolejnym posiedzeniu.