

Projekt ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 382, Sejm IX kadencji) zakłada zmiany zarówno w ustawie – Prawo budowlane, jak i w specustawie koronawirusowej (w zakresie odnoszącym się do Prawa budowlanego).

Zmiany w Prawie budowlanym

Według art. 30 projektu z Prawa budowlanego zostanie usunięty art. 30 ust. 5h – dodany do Prawa budowlanego 18 kwietnia 2020 roku. Przepis ten stanowił o konsekwencjach wniesienia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do zgłoszenia wykonywania robót budowlanych polegających na budowie lub przebudowie przenośnych wolno stojących masztów antenowych w przypadku, gdy inwestorem jest przedsiębiorca telekomunikacyjny lub podmiot, o którym mowa w art. 4 ustawy – Prawo telekomunikacyjne. Jak wciąż stanowi art. 30 ust. 5h, organ w przypadku wniesienia sprzeciwu zobowiązuje inwestora do wstrzymania wykonywania robót budowlanych lub do rozbiórki obiektu. Było to rozwiązanie o tyle istotne, że inwestor może przystąpić do wykonywania robót w terminie 3 dni roboczych następujących po dniu doręczenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia, a organ ten może wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia zgłoszenia – i to wyłącznie w przypadku, gdy wykonanie robót budowlanych lub obiektu objętego zgłoszeniem może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Projektodawcy w uzasadnieniu wskazali, że przepis art. 30 ust. 5h Prawa budowlanego jest zbędny z uwagi na treść obecnie obowiązującego art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, który stanowi kompetencję dla organów nadzoru budowlanego do tego, by wstrzymać roboty budowlane prowadzone w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska i ewentualnie nakazać rozbiórkę (z art. 51 ust. 1 Prawa budowlanego).

Zmiany w specustawie koronawirusowej

W ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych zmodyfikowana ma zostać treść art. 12b. Obecnie przepis ten stanowi o tym, że do projektowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych dotyczących utrzymania ciągłości działania istotnych usług, w szczególności w zakresie telekomunikacji, łączności publicznej, transportu, świadczeń zdrowotnych, energii, handlu, gospodarki wodnej lub kanalizacyjnej, oczyszczania ścieków, porządku publicznego, obronności art. 12 stosuje się odpowiednio. Projektowany art. 58 pkt 5 ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o zmianie niektórych innych ustaw ma tę regulację zmodyfikować i rozbudować.

Po pierwsze nastąpi zmiana zakresu stosowania art. 12b, gdyż według proponowanego brzmienia art. 12b ust. 1 będzie stanowił, iż jeżeli do utrzymania ciągłości działania istotnych usług służących bezpośrednio przeciwdziałaniu i zwalczaniu COVID-19, w szczególności w zakresie telekomunikacji, łączności publicznej, transportu, świadczeń zdrowotnych, energetyki, handlu, gospodarki wodnej lub kanalizacyjnej, oczyszczania ścieków, porządku publicznego, obronności, niezbędne jest projektowanie, budowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania, remont, utrzymanie lub rozbiórka obiektów budowlanych, art. 12 stosuje się odpowiednio.

Natomiast w projektowanych ustępach 2-7 art. 12b przewidziano pewne szczegółowe reguły. Jak wynika z proponowanego art. 12b ust. 2 pkt 1 i 2, w przypadku robót z art. 12b ust. 1 w informacji kierowanej do organu administracji architektoniczno-budowlanej będzie należało – prócz zakresu z art. 12 ust. 2 i 3 specustawy – zawrzeć również:

1. uzasadnienie okoliczności, iż roboty te są niezbędne do utrzymania ciągłości istotnych usług i służą bezpośrednio przeciwdziałaniu i zwalczaniu COVID-19;
2. oświadczenie inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Ponadto w przypadku niemożności złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością z powodu trwałego braku możliwości uzyskania zgody właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości na wykonanie robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub w sytuacji trwałego braku możliwości kontaktu z właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości inwestor w informacji do organu ma podawać również uzasadnienie tej okoliczności.

Jeżeli wystąpi taka sytuacja, to organ administracji architektoniczno-budowlanej ma niezwłocznie zawiadamiać właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcę nieruchomości o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na wykonanie określonych robót budowlanych lub zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz na zajęcie nieruchomości w celu ich wykonania, w drodze decyzji. Po upływie 7 dni od dnia zawiadomienia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości organ administracji architektoniczno-budowlanej ma powtarzać zawiadomienie – a po upływie 7 dni od tegoż powtórnego zawiadomienia wydawać decyzję o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na wykonanie określonych robót budowlanych lub zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz na zajęcie nieruchomości w celu ich wykonania. Decyzja taka ma podlegać natychmiastowemu wykonaniu.

Stosowanie wyżej przedstawionej „procedury zawiadomień” ma być wyłączone:

1. w przypadku, gdy niezwłoczne rozpoczęcie robót budowlanych lub zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest niezbędne dla utrzymania ciągłości działania istotnych usług służących bezpośrednio przeciwdziałaniu i zwalczaniu COVID-19 lub w celu zapobieżenia znacznej szkodzi;
2. w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Równocześnie na inwestorze, na rzecz którego wydane zostanie wspomniane zezwolenie ciążyć ma obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu robót budowlanych lub zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo spowoduje nadmierne trudności lub koszty, to odpowiednie zastosowanie ma znaleźć art. 128 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast jeżeli wykonanie robót budowlanych lub zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego uniemożliwi dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, odpowiednie zastosowanie ma znaleźć art. 124 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Prezentowane zmiany mają wejść w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia projektowanej ustawy

Kolejne koronawirusowe zmiany dot. regulacji Prawa budowlanego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: wtorek, 26, maj 2020 13:54

Bartłomiej Zydel

Odsłony: 1073

o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Z projektem można się zapoznać [tutaj](#).