

→ 3

nanego zgłoszenia i to nawet gdyby zauważył niezgodność inwestycji z przepisami. Prawodawca uznał, że opracowanie projektu budowlanego przez uprawnionego projektanta gwarantuje już poprawność przyjętych w projekcie rozwiązań.

– Ryzykownym posunięciem jest zwolnienie inwestora z obowiązku ustanowienia kierownika budowy. Oczywiście inwestor może – mimo braku takiego obowiązku – kierownika ustanowić. Obawiam się jednak, że perspektywa „oszczędności” może być zbyt kusząca. Tymczasem to kierownik zobowiązany jest zgodnie z przepisami kierować budową obiektu w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz bezpieczeństwem i higieny pracy. Wątpię, aby przeciętny inwestor mógł pokierować budową tak jak uprawniony specjalista. Brak nadzoru ze strony kierownika budowy może też spowodować, że ostateczny kształt inwestycji nie będzie odpowiadał projektowi – dodaje mec. Agata Legat.

Na wady nowych rozwiązań wskazuje także Mariusz Okuń, rzeczoznawca budowlany, członek Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

– Od samego początku pojawienia się pomysłów zawartych w Polskim Ładzie dotyczących domu do 70 mkw. nasz samorząd inżynierów budownictwa przestrzegał przed konsekwencjami wprowadzanych zmian, które w całości będzie musiał ponieść inwestor. Zaczynając od wzięcia całkowitej odpowiedzialności za budowę bez kierownika, czyli bezpieczeństwo konstrukcji, poprzez aspekty techniczne, a na sprawach formalnoprawnych kończąc. Inwestor przecież został obciążony licznymi oświadczeniami pod rygorem odpowiedzialności karnej – tłumaczy Mariusz Okuń, rzeczoznawca budowlany.

Ministerstwo interpretuje przepisy

Jednym z takich oświadczeń składanych przez inwestora pod rygorem odpowiedzialności karnej (wraz z dokumentacją projektową) jest to, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Głównym celem wprowadzenia do nowelizacji takiego ograniczenia było przede wszystkim uniemożliwienie deweloperom budowy domów jednorodzinnych w uproszczonej procedurze. Ale eksperci mają wątpliwości.

– Pośpieszenie uchwalone prawo wymaga kolejnych interpretacji i wyjaśnień, które co jakiś czas wydaje samo Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Według jednej z nich inwestor, oświadczając, że buduje dom na własne potrzeby, będzie mógł go potem wynająć czy nawet sprzedać. Jak w tym wszystkim ma się odnaleźć inwestor? A co dopiero budować na podstawie tak wątpliwego i niejasnego prawa, ryzykując własne pieniądze – pyta Mariusz Okuń. ■

Podstawa prawna:

Ustawa z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2021 r. poz. 1986).

Zdaniem eksperta



PIOTR CHUCHACZ

Architekt IARP, Przewodniczący Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Czy wprowadzane zmiany faktycznie pozwolą na uproszczenia i oszczędności dla kogoś, kto ma zamiar budować swój własny dom? Poniżej zastrzeżenia, które dotyczą kilku obszarów.

1. Uproszczona procedura

Pomysł na procedurę zgłoszenia budowy domów do 70 mkw. pow. zabudowy uważam za kontrowersyjny.

- Pozornym plusem tej zmiany jest ograniczenie biurokracji
- Minusem jest brak kontroli nad bezpieczeństwem użytkowników i sąsiadów. Nie zadbano o zapewnienie przestrzegania przepisów i ładu przestrzennego. O zagrożeniach świadczą pytania zadawane architektom przez potencjalnych inwestorów, np. czy można postawić dom do 70 mkw. na: terenie rolnym, na terenie z zakazem zabudowy, osuwisku, terenie zalewowym, etc. skoro i tak nikt nie ma prawa tego sprawdzić ani zgłosić sprzeciwu do zgłoszenia;
- Pluszem jest wprowadzenie maksymalnego terminu 21 dni na wydanie warunków zabudowy dla domów do 70 mkw. zabudowy oraz wprowadzenie maksymalnego, trzymiesięcznego, terminu na wydanie warunków zabudowy dla wszystkich pozostałych inwestycji. Za każdy dzień przekroczonego terminu naliczana jest urzędowi kara – 500 zł (na rzecz Skarbu Państwa), ale o wymierzenie tej kary wnioskuje inwestor;
- Minusem jest brak świadomości inwestorów, że:
 - a. oświadczając oni pod groźbą ośmiu lat pozbawienia wolności, że biorą na siebie pełną odpowiedzialność za prawidłowość inwestycji (zarówno pod kątem prawnym, jak i techniczno-budowlanym),
 - b. mogą odpowiadać także za ewentualne błędy projektowe zawarte w dokumentacji (bo oświadczenie dotyczy całego procesu inwestycyjnego),
 - c. prawdopodobnie nie będą mogli zatwierdzić „zmian istotnych” wprowadzonych w trakcie budowy (procedura zgłoszenia nie przewiduje bowiem takiej możliwości);
- Minusem jest brak w ustawie jasnych kompetencji dla nadzoru budowlanego w kwestii sprawdzania budowy domów do 70 mkw.
- Minusem jest brak umocowania decyzją administracyjną tych inwestycji, co może sprawiać kłopot bankom przy udzielaniu kredytów. Nie wiemy także, jak zachowa się rynek ubezpieczeń dla nieruchomości powstałych w tym trybie.

2. Projekt gotowy

Bezpłatny „rządowy” projekt domku do 70 mkw. lub oferowane projekty przez różne wydawnictwa za

„złotówkę” to iluzja. To tylko część koniecznej dokumentacji. Taki projekt wymaga jeszcze:

- adaptacji, tj. dostosowania do działki (region klimatyczny, kształt, ukształtowanie terenu, strony świata, etc.),
- dostosowania do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- uzupełnienia – bo „dokumentacja gotowa” nie zawiera projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na mapie do celów projektowych,
- często konieczne są także badania geologiczne. „Projekty gotowe” funkcjonują wprawdzie w Europie, ale realne bezpieczeństwo zapewnia tylko oferta firm budowlanych, które ponoszą odpowiedzialność za dostarczenie inwestorowi produktu, czyli gotowego domu wolnego od wad technicznych i prawnych, z wieloletnią gwarancją. Należy zwrócić także uwagę na finalne koszty takiej inwestycji:
- Dokumentacja projektowa = maksymalnie kilka proc. kosztów budowy;
- Koszt budowy = koszt działki + dokumentacja projektowa + robocizna + materiały;
- Koszt domu = koszt budowy + koszty eksploatacji + koszty naprawy usterek i błędów budowlanych. Niektórych błędnych decyzji sprzed rozpoczęcia inwestycji i procesu budowy nie da się wyeliminować na późniejszym etapie. Ponadto „gotowe projekty” to nie tylko ingerencja państwa w mechanizm wolnorynkowy (poprzez dumping cenowy), ale także oferowanie produktu bez jasnego określenia, kto odpowiada za ewentualne błędy projektowe zawarte w tym produkcie.

3. Bezpieczeństwo

Samodzielne realizowane budynków na podstawie instrukcji „zrób to sam” to bardzo niepewna ścieżka. Oświadczenie inwestora o przyjęciu odpowiedzialności kierownika budowy (art. 30 ust. 2a pkt 7a prawa budowlanego) – bez faktycznej wiedzy, czego ta funkcja wymaga – może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa na budowie, a także osób ją realizujących. Rodzic to może pozwoy o odszkodowania kierowane do inwestora. Oświadczenie inwestora, że dokumentacja jest kompletna – rodzi podobne wątpliwości jak wyżej. Jak inwestor, bez specjalistycznej wiedzy, może stwierdzić jej kompletność? Trudne do przewidzenia są koszty i zasady ubezpieczenia nieruchomości wykonanej „uproszczoną” oszczędnościową metodą. Dziś obiekty są odsprzedawane i poszukiwane inne (np. w wyniku powiększania się rodziny). Nabywca takiego małego domku „z drugiej ręki” będzie miał powody, by zaniżyć ofertę, argumentując, iż nie powstał on pod fachowym okiem. To tak, jakby samemu przerobić auto na kabriolet.

4. Skutki dla przestrzeni

Z ładem przestrzennym w Polsce jest źle i nowelizacja ugruntuje beład, choć pojawiają się głosy, że trudno będzie to bardziej zepsuć. Budownictwo indywidualne jest najkosztowniejszym rodzajem budownictwa, powoduje także wysokie koszty transportu, komunikacji, usług, czasu dojazdów, uzbrojenia działek, koniecznej infrastruktury, w tym drogowej. W tym kontekście istotne jest pytania, czy stać nas jako społeczeństwo na taki eksperyment?