

ZAŁOŻENIA

DO PROJEKTU USTAWY PRAWO BUDOWLANE

I. CELE USTAWY.

1. Konieczność zagwarantowania bezpieczeństwa w szeroko ujętym procesie budowlanym (od sytuowania obiektu budowlanego, poprzez jego wznoszenie, utrzymanie i rozbiórkę) oraz poszanowania w nim występującego interesu publicznego i prywatnego wymaga prawn-administracyjnego uregulowania tego procesu. Przepisy określające generalne zasady budowy obiektu budowlanego oraz wykonywania innych robót budowlanych związanych z tym obiektem, prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego i odpowiednie obowiązki i uprawnienia organów administracji publicznej, stanowiące materię prawa administracyjnego, od dawna ujmowane są w akcie prawnym rangi ustawowej – Prawie budowlanym. Obecnie obowiązująca ustawa – Prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. weszła w życie 1 stycznia 1995 r. i od tego czasu ulegała wielokrotnym nowelizacjom.
2. Projektowana ustawa, regulując szeroko ujętą problematykę procesu budowlanego, unormowaną w dotychczasowym Prawie budowlanym, ma ponadto zrealizować następujące podstawowe cele:
 - 1) ograniczyć zakres regulacji ustawy i rozporządzeń wydanych na jej podstawie do materii ściśle normatywnej,
 - 2) ustalić przyjazne inwestorom procedury lokalizacji obiektów budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem konstytucyjnej zasady praworządności oraz poszanowaniem atrybutów prawa własności i interesu publicznego,
 - 3) uprościć procedury administracyjne poprzedzające rozpoczęcie budowy, w tym w możliwie najszerszym stopniu zrezygnować z rozstrzygnięć w drodze decyzji administracyjnej na rzecz form uproszczonych (np. w stosunku do budownictwa jednorodzinne),
 - 4) znacząco poszerzyć zakres obiektów budowlanych i robót budowlanych nie wymagających ingerencji administracyjno-prawnej na gruncie Prawa budowlanego,
 - 5) ograniczyć zakres ingerencji organów administracji publicznej w proces budowlany wyłącznie do przypadków naruszenia prawa lub interesu publicznego w tym procesie,
 - 6) poszerzyć prawa i adekwatnie do tego zwiększyć odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego,
 - 7) podnieść sprawność działania organów nadzoru budowlanego,
 - 8) podtrzymać sprawdzone w praktyce rozwiązania obecnie obowiązującego Prawa budowlanego.
3. Zaproponowany zakres zmian obowiązujących przepisów jest na tyle szeroki, że uznano za konieczne przygotowanie nowej ustawy, miast nowelizacji Prawa budowlanego z 1994 r.

II. PRZEDMIOT REGULACJI.

1. Ustawa określa zasady lokalizowania i sytuowania obiektu budowlanego oraz normuje przebieg procesu budowlanego.
2. Regulacjom ustawy podlegają:
 - 1) działalność obejmująca projektowanie, budowę, utrzymanie i rozbiórkę obiektów budowlanych,
 - 2) prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego,
 - 3) zasady działania organów administracji publicznej.
3. Ustawa nie powinna regulować:
 - 1) spraw nie mieszczących się w definicji obiektu budowlanego i robót budowlanych,
 - 2) w miarę możliwości problematyki uregulowanej kompleksowo w innych ustawach np. wyrobiska górnicze, urządzenia wodne.

III. ZASADY GENERALNE.

1. Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – akt prawa miejscowego stanowiący podstawę reglamentowania zabudowy nieruchomości.
3. Zgoda budowlana udzielana na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Podstawowe zasady sytuowania obiektów określa ustawa, przy czym zasady te mogą być inaczej ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
5. Ustawa określa katalog obiektów budowlanych, których lokalizacja i realizacja jest możliwa wyłącznie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Roboty budowlane nie podlegają reglamentacji administracyjno-prawnej w Prawie budowlanym, chyba że ustawa stanowi inaczej.
7. Wykonywanie urządzeń technologicznych, przemysłowych, itp. w obiekcie budowlanym nie wymaga zgody budowlanej w żadnej formie, chyba że następuje trwała ingerencja w konstrukcję obiektu budowlanego – wówczas urządzenie to traktowane jest jako element obiektu.
8. Obiekt budowlany musi spełniać wymagania podstawowe. Wymagania te określa ustawa.
9. Zgoda budowlana w formie decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę) tylko w przypadkach, gdy:
 - 1) obszar oddziaływania obiektu wykracza poza granice działki,
 - 2) budowa obiektu wymaga uprzedniej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.W pozostałych przypadkach zgoda w formie przyjęcia zgłoszenia wraz z projektem budowlanym, bez takiego projektu (szkice, rysunki), albo też całkowita rezygnacja z reglamentacji.
10. Zniesienie wymogu dokumentowania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, natomiast wprowadzenie zasady, że udzielenie zgody budowlanej nie narusza praw osób trzecich, które im służą w zakresie prawa cywilnego i dochodzenia ich praw na drodze sądowej.

11. Regulacje przepisów techniczno-budowlanych należy ograniczyć do najważniejszych zasad z punktu widzenia bezpieczeństwa użytkowników i otoczenia oraz wyeliminować powtarzanie w przypisach norm i zasad wiedzy technicznej. Do rozważenia wyodrębnienie części obligatoryjnej i fakultatywnej (wprowadzanej do stosowania aktem prawa miejscowego).
12. Wprowadzenie instytucji „odbioru technicznego” – poszczególne etapy budowy (ale tylko budowy, a nie wykonywania robót budowlanych) powinny podlegać odbiorowi (z punktu widzenia zgodności z prawem, projektem budowlanym i sztuką budowlaną), dokonywanemu przez niezależne, wyspecjalizowane i rejestrowane podmioty, zatrudniające osoby posiadające uprawnienia budowlane. Podmioty te, zarejestrowane przez właściwego ministra, byłyby zatrudniane przez inwestora i ponosiły pełną odpowiedzialność (także cywilną) za swoje działania. Etapy budowy, na których powinny się odbywać odbiory, wskazane byłyby w projekcie budowlanym, zgodnie z generalnymi zasadami zawartymi w ustawie.
13. Zdefiniowanie w ustawie pojęcia „zgody na użytkowanie”. Zgoda ta może mieć postać milczącej zgody organu w przypadku przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy albo pozwolenia na użytkowanie, w przypadku obowiązku wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie będzie wymagana tylko w sytuacjach ustawowo określonych:
 - 1) gdy budowa obiektu budowlanego wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 2) gdy w stosunku do obiektu było prowadzone postępowanie naprawcze (w razie zgłoszenia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy albo w razie wstrzymania budowy przez organ nadzoru budowlanego i nałożenia określonych obowiązków na inwestora),
 - 3) w przypadku legalizacji samowoli budowlanych.

Zgoda na użytkowanie, w rozumieniu ustawy, jest to potwierdzenie wykonania obiektu budowlanego zgodnie z projektem budowlanym i jego zdatności do użytkowania w tym zakresie.

Tak zdefiniowana zgoda na użytkowanie odnosi się wyłącznie do części budowlanej, a zatem nie wyklucza innych późniejszych działań różnych organów (na podstawie przepisów odrębnych), koniecznych do eksploatacji obiektu zgodnie z zamiarami inwestora (np. technologia, rodzaj produkcji, wymagania sanitarne związane z określoną działalnością gospodarczą etc.). Informacje o tym należy przekazać inwestorowi, np. przez odpowiednie pouczenie zamieszczone w dzienniku budowy.

IV. UCZESTNICY PROCESU BUDOWLANEGO

1. Uczestnikami procesu budowlanego są inwestor, projektant, kierownik budowy (robót) oraz ustanawiany fakultatywnie przez inwestora inspektor nadzoru technicznego.
2. Inwestor jest odpowiedzialny za prawidłowe zorganizowanie procesu budowlanego.
3. Projektant ponosi pełną odpowiedzialność za sporządzenie projektu, określenie obszaru oddziaływania obiektu oraz sporządzenie charakterystyki energetycznej budynku. Projektant ponosi pełną odpowiedzialność za projekt oraz jest zobowiązany do określenia etapów budowy, na których powinny odbywać się odbiory wykonanych robót. Projektant zapewnia sprawdzenie projektu przez uprawniony niezależny podmiot.
4. Inwestor może ustanowić pełnomocnika do prowadzenia budowy, który przejmuje wszystkie prawa i obowiązki inwestora i ponosi odpowiedzialność (w tym karną) za prawidłowe zorganizowanie procesu budowlanego.

5. Pełnomocnik nie wykonuje samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, a zatem nie musi posiadać uprawnień budowlanych. Dopuszczalne jest łączenie funkcji pełnomocnika i kierownika budowy, ale wówczas pełnomocnik musi posiadać wymagane uprawnienia.
6. Kierownika budowy (robót) ustanawia inwestor.
7. Kierownik budowy jest odpowiedzialny za prawidłowe i bezpieczne wykonywanie robót budowlanych. Dodatkowe obowiązki kierownika budowy mogą wynikać z projektu budowlanego.
8. Kierownik budowy wzywa do odbiorów technicznych po zakończeniu określonych etapów robót budowlanych.
9. Ustanowienie kierownika budowy jest wymagane gdy:
 - 1) wymagana jest zgoda budowlana w formie decyzji lub gdy do zgłoszenia jest wymagane załączenie projektu budowlanego,
 - 2) roboty budowlane wymagają planu BIOZ,
 - 3) w przypadku remontu lub przebudowy w zgodzie budowlanej organ nałoży taki obowiązek.
10. Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru technicznego odpowiedzialnego za prawidłowość wykonywanych robót budowlanych, zgodnie z prawem, projektem oraz sztuką budowlaną. Inspektor musi posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane.
11. Podtrzymanie dotychczasowej zasady indywidualnej odpowiedzialności uczestników procesu budowlanego.

V. PRZYGOTOWANIE BUDOWY.

1. Rozpoczęcie budowy:
 - 1) na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę albo,
 - 2) w wyniku milczącej zgody organu lub wydania zaświadczenia o braku sprzeciwu - w przypadku zgłoszenia.
2. Postępowanie w sprawie zgody budowlanej jest prowadzone podmiotowo i zgoda jest wydawana określonej osobie, która jest wyłącznie uprawniona do skorzystania z tej zgody. Ostateczna zgoda budowlana (decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, do którego nie było sprzeciwu) staje się pozwoleniem przedmiotowym, możliwym do przeniesienia na inny podmiot, bez aktu administracyjnego.
3. Zgłoszenie budowy oraz wnioski o wydanie pozwolenia na budowę odbywać się będzie na odpowiednich formularzach, które będą określone w akcie wykonawczym. Inwestor ponosi odpowiedzialność za wady zgłoszenia, co wyklucza odpowiedzialność odszkodowawczą organu.
4. Organ ma 30 dni na zgłoszenie sprzeciwu bądź wydanie zaświadczenia o braku sprzeciwu. O skuteczności wniesienia sprzeciwu decyduje data wysłania. Brak reakcji organu w tym czasie traktowany jest jako wyrażenie milczącej zgody. Inwestor może budować bez otrzymania zaświadczenia, ale robi to na własne ryzyko. Późniejsze doręczenie sprzeciwu wysłanego w ustawowym terminie jest skuteczne.
5. Sprzeciw wnoszony jest w formie decyzji administracyjnej. Kryteria sprzeciwu zostaną określone zamkniętą listą (w tym budowy wymagające pozwolenia).
6. Obowiązek uzupełnienia zgłoszenia, nakładany w formie postanowienia. Wydanie postanowienia przerywa bieg terminu do wniesienia sprzeciwu. W postanowieniu nie wyznacza się terminu dostarczenia dokumentów, jeżeli jednak w terminie 12 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia obowiązek nie został wykonany, postępowanie zostaje umorzone. Postanowienie takie można wydać tylko raz. Nieprawidłowe wykonanie nałożonego obowiązku powoduje sprzeciw organu.

7. Skuteczne zgłoszenie nie ogranicza kompetencji organu NB w zakresie kontroli zgodności budowy z prawem. Informację tę zawiera się w zaświadczeniu.
8. Inwestor jest zobowiązany sporządzić 4 egzemplarze projektu budowlanego, z czego 2 dołącza do zgłoszenia, 2 zostawia dla siebie. Projekty pozostawione u inwestora należy dołączyć do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, jeżeli nie wniósł sprzeciwu, osteplowuje wszystkie egzemplarze projektu (jeden z nich pozostaje w organie, a drugi jest przesyłany do nadzoru budowlanego).
9. Organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgłoszenie lub projekt:
 - 1) bada zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jeżeli jest plan, albo
 - 2) bada zgodność z przepisami powszechnie obowiązującymi dotyczącymi sytuowania obiektu w przypadku braku miejscowego planu,
 - 3) sporządzenie projektu przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia,
 - 4) kompletność projektu,
 - 5) posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień etc.
10. W ustawie należy zamieścić zamkniętą listę obiektów budowlanych niewymagających zgłoszenia i wymagających zgłoszenia, a nie wymagających projektu budowlanego.
11. Uzupełnienie wniosku o pozwolenie, jak przy zgłoszeniu, wezwanie w drodze postanowienia bez wskazywania terminu i umorzenie postępowania po roku od wydania postanowienia, jeżeli inwestor nie uzupełni dokumentów.
12. Kwestie projektu budowlanego – jak w pkt 8.
13. Organ administracji architektoniczno-budowlanej ma obowiązek potwierdzić, na żądanie inwestora, ostateczność decyzji o pozwoleniu na budowę (klauzula wykonalności).
14. Odformalizowanie przeniesienia pozwolenia na budowę i wprowadzenie możliwości przeniesienia zgłoszenia – wystarczająca jest informacja (oświadczenia zainteresowanych) skierowana do organów władzy budowlanej, a zatem rezygnuje się z decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę. Tym samym kreuje się zasadę, zgodnie z którą zgoda budowlana jest związana z przedmiotem (obiektem), a nie podmiotem (inwestorem).
15. W ustawie należy sformułować zamkniętą listę robót budowlanych wymagających zgłoszenia.

VI. PRZEBIEG BUDOWY

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje obowiązek prowadzenia dziennika budowy rozpoczęcie budowy może nastąpić z dniem wydania dziennika przez organ nadzoru budowlanego. Dziennik budowy wydaje organ nadzoru budowlanego, po:
 - 1) ustaleniu – w przypadku zgłoszenia, że nie było sprzeciwu, a w przypadku pozwolenia, że decyzja jest ostateczna (wykonalna),
 - 2) otrzymaniu oświadczenia kierownika budowy o przyjęciu obowiązków.Dziennik jest wydawany odpłatnie w terminie 3 dni od dnia złożenia wniosku wraz z ww. oświadczeniem (sprawy te powinny być uregulowane w rozporządzeniu). Dziennik budowy jest obligatoryjny w przypadku budów wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia wraz z projektem budowlanym.
2. W przypadku braku obowiązku prowadzenia dziennika budowy rezygnuje się z reglamentacji administracyjno-prawnej zagadnienia rozpoczęcia budowy.
3. Budowy wymagające prowadzenia dziennika budowy wymagają też tablicy informacyjnej.

4. W ustawie należy określić kryteria pozwalające na zwolnienie z obowiązku ustanowienia kierownika budowy, prowadzenia dziennika budowy i umieszczania tablicy budowy. Zwolnienie to może nastąpić na wniosek inwestora, w ramach postępowania o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie.
5. W projekcie budowlanym, określone są, na podstawie zasad ustawowych, etapy budowy, na których powinien nastąpić obowiązkowy odbiór robót. Inwestor jest obowiązany zapewnić dokonanie takich odbiorów przez niezależny wyspecjalizowany podmiot (zgłasza kierownik budowy). Podmioty dokonujące odbiorów technicznych powinny:
 - 1) posiadać wpis do rejestru prowadzonego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej,
 - 2) zatrudniać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - 3) posiadać ubezpieczenie OC.

Ustawa powinna określać zasady i warunki dokonywania wpisu do rejestru oraz wykreślenia z tego rejestru, jak również formułować jednoznacznie zasadę pełnej odpowiedzialności (w tym cywilnej, karnej i zawodowej) podmiotu dokonującego odbioru (także osób w niej zatrudnionych). Wpis do rejestru powinien być dokonywany na czas określony (np. 5 lat).

W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru technicznego określonych nieprawidłowości, na podmiocie ciąży obowiązek (pod groźbą wykreślenia z rejestru) bezzwłocznego zawiadomienia organu nadzoru budowlanego. Do rozważenia natomiast pozostaje kwestia czy przepisy powinny określać maksymalne dopuszczalne stawki wynagrodzenia za odbiory.

Każdy odbiór musi być odnotowany w dzienniku budowy i potwierdzony przez kierownika budowy.

6. W ustawie zamieszcza się zamknięty katalog odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę (bądź zgłoszenia), których dokonanie wymaga zmiany pozwolenia bądź projektu budowlanego. Istotne odstępstwa:
 - 1) sytuowanie obiektu – naruszenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo zasad ustawowych,
 - 2) powiększenie lub przesunięcie obszaru oddziaływania obiektu (przede wszystkim gdy wkracza na sąsiednie nieruchomości),
 - 3) zmiana charakterystycznych parametrów obiektu (wysokość, kubatura etc.),
 - 4) odstępstwo wymagające uzyskania nowych lub zmiany dotychczasowych uzgodnień, opinii, sprawdzeń, decyzji.

Za dokonane odstępstwa pełną odpowiedzialność ponosi projektant i kierownik budowy.

7. Pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta w terminie dwóch lat lub na taki okres została przerwana.
8. Organy nadzoru budowlanego mają prawo kontrolowania budowy na dowolnym jej etapie. Ramy kontroli i jej dopuszczalny zakres powinna określać ustawa.

VII. ZAKOŃCZENIE BUDOWY

1. Ustawa kreuje zasadę, że przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego następuje na podstawie zawiadomienia składanego przez inwestora do organu nadzoru budowlanego.

Organ ten nie dokonuje wówczas kontroli budowy, a sprawdza dziennik budowy (odbioru techniczne) i oświadczenia uczestników procesu budowlanego o zgodności wykonania obiektu budowlanego z dokumentacją. W przypadku nieistotnych

odstępstw od projektu budowlanego lub zgody budowlanej, inwestor składa 2 projekty budowlane z naniesionymi zmianami w celu ostemplowania przez organ nadzoru budowlanego. Jeden projekt zwraca się inwestorowi.

2. Od zasady tej przewiduje się wyjątek – przystąpienie do użytkowania na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydawanej po przeprowadzeniu kontroli na budowie, polegającej na sprawdzeniu zgodności wykonania obiektu z projektem i przepisami – w stosunku do:
 - 1) wybranych obiektów – realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę,
 - 2) przypadków szczególnych – jeżeli inwestor występuje o zgodę na użytkowanie części inwestycji przed zakończeniem całości budowy albo jeżeli budowa była wstrzymana przez nadzór budowlany i następnie prowadzone było postępowanie naprawcze bądź w przypadku legalizacji samowoli budowlanej.

Do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dołącza się dokumenty analogiczne jak przy zawiadomieniu o zakończeniu budowy. Możliwe jest udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części przed wykonaniem wszystkich robót lub pod warunkiem ich wykonania w określonym terminie. Przekazanie do użytkowania jest ściśle związane z częścią inwestycji, która jest objęta regulacjami Prawa budowlanego, czyli dotyczy wyłącznie części budowlanych, a nie technologii stosowanej w obiekcie. Poza regulacjami Prawa budowlanego powinny natomiast pozostać zgody, opinie, etc. innych organów, warunkujące podjęcie określonej działalności w obiekcie budowlanym, a wynikające z odrębnych przepisów.

3. Ustawa określa terminy reakcji organu na zawiadomienie o zakończeniu budowy (30 dni). Będą miały w tym przypadku zastosowanie procedury uzupełniające analogiczne jak przy zgłoszeniu budowy.
4. Organ nadzoru budowlanego po otrzymaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy sprawdza dokumenty dołączane do zawiadomienia o zakończeniu budowy, w tym potwierdzenie dokonania odbiorów technicznych (dziennik budowy), odbiór geodezyjny (geodeta w inwentaryzacji powykonawczej powinien potwierdzać zgodność z projektem budowlanym), oświadczenia uczestników procesu budowlanego oraz organów. W przypadku stwierdzenia wad w tym zakresie organ nadzoru budowlanego zgłasza sprzeciw w drodze decyzji i prowadzi postępowanie naprawcze.
5. Przepisy powinny określać termin do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i nie zachowanie tego terminu z przyczyn leżących po stronie organu powinno być podstawą do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.
6. W przypadku wątpliwości co do prawidłowości dokonanych odbiorów technicznych organ nadzoru budowlanego obligatoryjnie dokonuje sprawdzenia na miejscu (wizja lokalna) i może zlecić wykonanie ekspertyzy w tym zakresie. Zlecenie ekspertyzy nie oznacza zakazu przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego - inwestor powinien być poinformowany, że przystępuje do użytkowania na własne ryzyko. Koszty sporządzenia ekspertyzy pokrywa ten organ, jeśli obiekt jest wykonany prawidłowo. Natomiast w przypadku stwierdzenia wad – koszty ekspertyzy obciążają inwestora (ew. rejestrowany podmiot), a organ nadzoru budowlanego prowadzi postępowanie naprawcze.
7. Możliwość przeprowadzenia przez organ nadzoru budowlanego kontroli zrealizowanego obiektu oddawanego do użytkowania na podstawie zawiadomienia. Naruszenia prawa stwierdzone podczas takiej kontroli – wysokie kary finansowe dla inwestora, dyscyplinarne dla kierownika budowy, postępowanie naprawcze.

VIII. DZIAŁANIA NIELEGALNE.

1. Ustawa określa zasady postępowania w przypadku budowy obiektów budowlanych bez wymaganej zgody budowlanej (pozwolenia na budowę, zgłoszenia) – samowoli budowlanej.
2. Dopuszczalna jest legalizacja samowoli budowlanej pod następującymi warunkami:
 - 1) zgodności obiektu budowlanego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jeżeli jest),
 - 2) sporządzenia projektu budowlanego wraz z wyceną wartości obiektu sporządzoną na podstawie tego projektu, przez rzeczoznawcę budowlanego,
 - 3) wniesienia opłaty legalizacyjnej w wysokości 50-100% wartości obiektu.
3. Postępowanie legalizacyjne kończy się przyjęciem (ostemplowaniem) projektu budowlanego i pozwoleniem na dokończenie budowy albo pozwoleniem na użytkowanie.
4. Procedura określona w pkt 2 i 3 nie dotyczy legalizacji obiektów budowlanych, na wzniesienie których wymagane jest zgłoszenie bez obowiązku dołączania projektu budowlanego. W takich przypadkach legalizacja może nastąpić w razie zgodności obiektu budowlanego z przepisami powszechnie obowiązującymi, w tym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jeżeli jest) oraz wniesienia opłaty legalizacyjnej, określonej kwotowo w ustawie.
5. W przypadku innych niż samowola budowlana naruszeń prawa, organ nadzoru budowlanego przeprowadza postępowanie naprawcze:
 - 1) postępowanie uproszczone – jeżeli w przypadku kontroli prowadzonej przez nadzór budowlany zostaną stwierdzone nieprawidłowości w wykonywaniu robót budowlanych, organ jest upoważniony do wskazania niezbędnych do wykonania poprawek lub czynności mających na celu doprowadzenie wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem. Organ wyznacza terminu usunięcia wad, bez wstrzymywania budowy. Działanie takie jest dopuszczalne jedynie w przypadkach gdy nie występuje zagrożenie życia, zdrowia lub bezpieczeństwa. Niewykonanie w wyznaczonym terminie nakazu powoduje nałożenie kary/opłaty i przejście do procedury z pkt 2. Nałożenie obowiązku następuje w drodze wpisu do dziennika budowy (protokołu z kontroli). Inwestor może żądać potwierdzenia polecenia w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie;
 - 2) postępowanie pełne – wstrzymanie budowy oraz nałożenie obowiązku wykonania w określonym terminie określonych obowiązków oraz wniesienia kary administracyjnej. W obowiązkach może się znaleźć konieczność sporządzenia projektu, uzyskania decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót i kontrola na zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (w przypadku budowy).
 - 3) niewykonanie nałożonego obowiązku – kara finansowa i zakaz dalszego wykonywania budowy, nakaz wykonania określonych czynności lub nakaz rozbiórki obiektu budowlanego lub samowolnie wykonanej części obiektu.
6. Samowolna rozbiórka obiektu budowlanego powinna być zagrożona wysoką karą administracyjną, proponuje się natomiast odstąpić od przewidywanego w obecnych regulacjach nakazu odbudowy obiektu.
7. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego bez wymaganej zgody na użytkowanie jest zagrożone karą administracyjną, która może być nakładana wielokrotnie (wysokość kary – krocząca). Pierwsze stwierdzenie nielegalnego

użytkowania obiektu budowlanego powinno kończyć się ostrzeżeniem ze strony organu nadzoru budowlanego, a następne – karami.

8. Zapłacenie kary nie powoduje legalizacji użytkowania. W postanowieniu o nałożeniu kary powinno być pouczenie o obowiązkach inwestora i konsekwencjach ich niewykonania.
9. Ponowna kontrola obiektu, w zakresie użytkowania, może nastąpić po 30 dniach od pierwszej kontroli jeżeli inwestor nie przystąpił do procedur przewidzianych w ustawie w zakresie legalnego użytkowania (czyli nie zawiadomił o zakończeniu budowy lub nie złożył wniosku o pozwolenie na użytkowanie). Kara może być nakładana wielokrotnie, jeżeli inwestor nie uzyska prawa legalnego użytkowania. Kolejne kary podlegają podwyższeniu przy kolejnym naliczaniu o 100%.

IX. UTRZYMANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO.

1. Właściciel ma obowiązek przechowywania dokumentacji techniczno-budowlanej oraz administracyjno-prawnej obiektu budowlanego.
2. Właściciel jest obowiązany zapewnić przeprowadzanie okresowych (rocznych i pięcioletnich) kontroli z zachowaniem wymagań stawianych przez właściwe Dyrektywy UE. Dla niektórych obiektów budowlanych należy przewidzieć częstsze kontrole. W stosunku do obiektów użyteczności publicznej należy zobowiązać właścicieli do bezzwłocznego poinformowania właściwego organu o przeprowadzonej kontroli.
3. Właściciel jest obowiązany prowadzić książkę obiektu budowlanego – wyjątki od tego obowiązku określa ustawa.
4. Organ nadzoru budowlanego wydaje odpowiednie nakazy w przypadku gdy obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, jest użytkowany w sposób zagrażający życiu, zdrowiu, mieniu lub środowisku bądź powoduje oszpecenie otoczenia (postępowanie organu nadzoru budowlanego według zasad określonych w rozdziale – działania nielegalne). Nakazy te powinny polegać na nałożeniu obowiązku wykonania określonych robót i podlegać natychmiastowemu wykonaniu. Niewykonanie nakazów zagrożone jest karą finansową (kroczącą). Organ może wydać postanowienie zabezpieczające – czasowy zakaz użytkowania obiektu.
5. W stosunku do obiektów budowlanych nie nadających się do użytkowania oraz niewykończonych lub nieużytkowanych organ wydaje nakazy jak w pkt 4, bądź w razie potrzeby nakaz rozbiórki.
6. Podjęcie środków zabezpieczających, w przypadku obiektów stwarzających zagrożenie, należy do właściciela. W przypadku braku właściciela albo niemożności jego działania – podjęcie środków zabezpieczających należy do starosty (wojewody).
7. Prawo budowlane nie reguluje problematyki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, o ile zmiana ta nie jest połączona z wykonywaniem robót budowlanych. Przedmiotowa problematyka powinna być uregulowana w odpowiedniej ustawie, określającej kompetencje organów samorządu gminnego w tym zakresie.

X. KATASTROFY BUDOWLANE.

1. Ustawa definiuje pojęcie katastrofy budowlanej (każde nagłe zniszczenie obiektu lub jego części) oraz procedury obowiązujące w sprawach katastrof budowlanych.
2. W razie katastrofy właściciel obiektu powinien zorganizować doraźną pomoc i doraźnie zabezpieczyć obiekt i miejsce katastrofy, a następnie zawiadomić właściwe organy.

3. Postępowanie w sprawie katastrof budowlanych prowadzi organ nadzoru budowlanego.
4. Organ nadzoru budowlanego jest uprawniony do wydawania decyzji nakazujących wykonywanie robót budowlanych związanych z obiektem dotkniętym katastrofą, takich jak: zabezpieczenie terenu katastrofy, porządkowanie terenu, dokonywanie częściowych rozbiórek, usuwanie elementów utrudniających wykonywanie działań ratowniczych itp. Roboty te wykonuje właściciel bądź też są wykonywane na jego koszt. Decyzje mogą być wydawane ustnie, zgodnie z kpa, a także powinny być decyzjami podlegającymi natychmiastowemu wykonaniu.
5. Należy przewidzieć możliwość przejęcia postępowania przez organ wyższego stopnia.

XI. ORGANY ADMINISTRACJI

1. Organami władzy budowlanej są:
 - 1) organy administracji architektoniczno-budowlanej, które są właściwe do wydawania zgody budowlanej,
 - 2) organy nadzoru budowlanego, które są właściwe do kontroli prawidłowości procesu budowlanego (policja budowlana) oraz udzielające zgody na użytkowanie obiektu budowlanego.
2. Organami administracji architektoniczno-budowlanej są:
 - 1) starosta,
 - 2) wojewoda,
 - 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
3. Starosta jest organem I instancji, z wyjątkiem budownictwa na terenach zamkniętych, które należy do właściwości wojewody.
4. Organami nadzoru budowlanego są:
 - 1) okręgowy inspektor nadzoru budowlanego (ok. 100 jednostek),
 - 2) wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego,
 - 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.
5. Właściwość rzeczowa organów nadzoru budowlanego adekwatnie do właściwości organów administracji architektoniczno-budowlanej.
6. Organy nadzoru budowlanego posiadają uprawnienia kontrolne w stosunku do organów administracji architektoniczno-budowlanej.
7. Okręgowego inspektora nadzoru budowlanego powołuje i odwołuje wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego (ewentualnie GINB na wniosek WINB), po zasięgnięciu opinii właściwych starostów.
8. Wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego powołuje i odwołuje Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, po zasięgnięciu opinii wojewody.
9. Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego powołuje Prezes Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.
10. Organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego w sprawach obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków są wojewódzki konserwator zabytków oraz Generalny Konserwator Zabytków.

XII. PRZEPISY KARNE.

1. W ustawie nie należy zamieszczać przepisów przewidujących kary ograniczenia lub pozbawienia wolności za czyny polegające na naruszeniu przepisów Prawa budowlanego. Sankcje karne należy ograniczyć wyłącznie do kary grzywny.

2. Należy wyłączyć z odpowiedzialności karnej te przypadki, w których ustawa przewiduje administracyjną karę finansową.

XIII. ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH (NAJWAŻNIEJSZE).

1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zniesienie instytucji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jako indywidualnego aktu prawnego wymaganego w procesie budowlanym,
 - 2) wprowadzenie do ustawy uproszczonej formy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – przepisów urbanistyczno-architektonicznych,
 - 3) uregulowanie w ustawie problematyki zmiany sposobu użytkowania nieruchomości.
2. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
 - 1) ograniczenie regulacji ustawy wyłącznie do gruntów wyższych klas,
 - 2) ograniczenie regulacji ustawy do gruntów leśnych faktycznie zalesionych.
3. Ustawa o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów:
 - 1) przeniesienie do ustawy problematyki samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i nadawania uprawnień budowlanych, z jednoczesnym ograniczeniem specjalności do spraw wyłącznie budowlanych,
 - 2) przeniesienie do ustawy problematyki odpowiedzialności zawodowej, z jednoczesnym wprowadzeniem katalogu kar za kwalifikowane przypadki naruszenia obowiązujących przepisów.
4. Ustawa Prawo wodne – określić obiekty, których realizacja oprócz pozwolenia wodno-prawnego wymaga zgody budowlanej.
5. Ustawa Prawo ochrony środowiska – weryfikacja obiektów wymagających decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
6. Dokonać oceny i weryfikacji przepisów techniczno-budowlanych (przy wprowadzeniu obligatoryjności wydania warunków technicznych użytkowania obiektów budowlanych) oraz różnych przepisów wprowadzających obowiązki uzgodnienia lub opiniowania projektu budowlanego bądź udziału różnych organów i służb w procesie budowlanym.

XIV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE.

1. Przewidzieć okres przejściowy (np. 3-letni), w którym odbiory techniczne będą mogły być dokonywane nie tylko przez rejestrowane podmioty ale również przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń bądź organy nadzoru budowlanego.
2. Przewidzieć zasadę, że przepisów nowej ustawy nie stosuje się do postępowań wszczętych i niezakończonych, poza przypadkami ustawowo określonymi.
3. Zawrzeć regulacje umożliwiające bezkolizyjną reorganizację nadzoru budowlanego.
4. Wprowadzić abolicję w stosunku do samowoli budowlanych popełnionych przed 1 stycznia 1995 r.
5. Przewidzieć odpowiednio długie vacatio legis ustawy.

XV. DYREKTYWY UE - WDROŻONE PRZEPISAMI NOWEJ USTAWY PRAWO BUDOWLANE

1. Dyrektywa Rady Nr **89/106/EWG** z dnia 21 grudnia 1988 r. w sprawie zbliżenia przepisów prawnych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących wyrobów budowlanych,
2. Dyrektywa Rady Nr **92/57/EWG** z dnia 24 czerwca 1992 r. dotycząca wdrożenia minimalnych wymagań bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na tymczasowych lub ruchomych budowach (ósma szczegółowa dyrektywa w rozumieniu art. 61 dyrektywy Nr 89/391/EWG),
3. Dyrektywa **2002/91/WE** Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 w sprawie charakterystyki energetycznej budynków,
4. Dyrektywa Rady Nr **85/384/EWG** z dnia 10 czerwca 1985 r. dotycząca wzajemnego uznawania dyplomów, świadectw i innych dokumentów poświadczających kwalifikacje zawodowe w dziedzinie architektury, a także środków mających ułatwić rzeczywistą realizację prawa do swobodnego prowadzenia działalności gospodarczej oraz swobody świadczenia usług,
5. Dyrektywa Rady z dnia 21 grudnia 1988 r. w sprawie ogólnego systemu uznawania dyplomów szkół wyższych przyznawanych na zakończenie przynajmniej trzyletniego kształcenia i szkolenia zawodowego (**89/48/EWG**),
6. Dyrektywa Rady z dnia 18 czerwca 1992 r. w sprawie drugiego ogólnego systemu uznawania kształcenia i szkolenia zawodowego, uzupełniająca dyrektywę 89/48/EWG (**92/51/EWG**)
7. Dyrektywa Nr **2005/36** Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 7 września 2005 r. w sprawie uznawania kwalifikacji zawodowych,