

Wprowadzenie

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (z późniejszymi zmianami), reguluje kwestie projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych. Ustawa określa także zasady działania organów administracji publicznej w wyżej powołanych dziedzinach, a w szczególności zagadnienia dotyczące decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę, pozwoleniu na rozbiórkę, pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych i pozwoleniu na użytkowanie. Ustawa znajduje zastosowanie zarówno do wielkich przedsięwzięć budowlanych, jak i do realizacji niewielkich obiektów (na przykład domów jednorodzinnych). Istotnym elementem omawianej regulacji jest określenie praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego, tj. inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektanta oraz kierownika budowy (lub kierownika robót).

Należy podkreślić że Prawo budowlane nie jest jedynym aktem prawnym regulującym kwestie związane z realizacją inwestycji budowlanych. Podstawą oceny, czy zamierzone przedsięwzięcie budowlane jest możliwe do realizacji są m.in. przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustaw regulujących ochronę środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów o ochronie zabytków, a także przepisy ustaw szczególnych dotyczących określonych rodzajów działalności, jak choćby podmiotów leczniczych, budowy dróg, lotnisk, fabryk itp.

Co do zasady, podstawą realizacji przedsięwzięć budowlanych są postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś w sytuacji gdy plan miejscowy nie istnieje, podstawą realizacji zamierzenia budowlanego jest decyzja o warunkach zabudowy. W tym drugim przypadku, inwestor – przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę – musi najpierw uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, co w praktyce jest procesem długotrwałym. Organ administracji może odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy jeśli zamierzenie budowlane jest sprzeczne z przepisami. Jeżeli zaś dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomości inwestora uchwalono plan miejscowy, inwestor może wystąpić o pozwolenie na budowę (bez potrzeby uprzedniego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy), ale tylko dla takiej inwestycji, która zgodna jest z postanowieniami planu miejscowego.

Foreword

The Act of July 7, 1994 – Construction Law (as amended) regulates issues of design, construction, maintenance and demolition of building structures. The Act also sets out the principles for operation of public administration authorities in the above referred areas, and in particular issues concerning administrative decisions on construction permits, demolition permits, permits for resumption of construction works, and permits for use. The Act applies to large construction investments, as well as to the implementation of moderate structures (for example, single family buildings). An important element of the discussed regulation is that it sets forth the rights and duties of the construction process participants, i.e., investor, investor's supervision inspector, designer, and construction manager (or works manager).

It should be emphasized that the Construction Law is not the only act of legislation regulating issues related to the implementation of construction projects. The basis for the assessment whether the intended construction project is feasible, include provisions of the law on local planning and land development, the laws governing the protection of the natural environment, the law on the protection of agricultural land and forests, the regulations on technical conditions for buildings and their location, the provisions on the protection of historical monuments, as well as specific laws relating to certain activities, such as medical entities, construction of roads, airports, factories, etc.

In principle, the provisions of local development plans are the basis for the implementation of construction projects, and in the case of lack of such plan – the decision on conditions for construction and land development. In the latter case, the investor – prior to the application for a construction permit, is obliged to first obtain a decision on conditions for construction and land development, which in practice is a time-consuming process. The administration authority may refuse to issue such a decision if the construction undertaking is contrary to the provisions of law. If, however, for the area where the property is located, a local development plan was adopted, the investor may apply for a construction permit (there is no need to obtain a decision on conditions for construction and land development), but only for such undertaking, which is consistent with the provisions of the local plan.

Prawo budowlane wprowadza zasadę „wolności budowlanej” (art. 4), wyrażającej się w prawie zabudowy nieruchomości do której inwestor dysponuje tytułem prawnym, ale zasada ta jest istotnie ograniczona przepisami odrębnymi. Poza przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego, ochrony zabytków i środowiska, istotny zbiór wymagań i ograniczeń w realizacji przedsięwzięć budowlanych zawierają przepisy rozporządzeń do ustawy Prawo budowlane, a w szczególności Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Rozporządzenie to określa m.in. minimalne odległości planowanych do budowy budynków od granicy z działką sąsiednią, wymagania dotyczące oświetlenia, schodów, ochrony przeciwpożarowej, powierzchni biologicznie czynnej, itp.

Z punktu widzenia obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, można stwierdzić, że Prawo budowlane rozróżnia:

- roboty budowlane (budowę) wymagające pozwolenia na budowę,
- roboty budowlane (budowę) niewymagające pozwolenia na budowę, ale wymagające tzw. zgłoszenia budowy, oraz
- roboty budowlane, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia budowy.

Prawo budowlane określa podstawowe wymagania odnośnie projektu architektoniczno-budowlanego. Co do zasady, obowiązek sporządzenia takiego projektu dotyczy tylko obiektów, na które wymagane jest pozwolenie na budowę (a także na rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, czy przebudowę). Projekt budowlany mogą sporządzić tylko osoby mające odpowiednie uprawnienia do projektowania. Uznawanie kwalifikacji zawodowych obcokrajowców w dziedzinie architektury (w tym projektowania) określają przepisy Prawa budowlanego i właściwych rozporządzeń wydanych na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

W toku budowy obiektu może zaistnieć potrzeba zmian w projekcie budowlanym. Zmiany istotne wymagają uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Zmiany nieistotne nanoszone są na projekt przez projektanta bez potrzeby występowania o pozwolenie zamienne.

W zależności od rodzaju realizowanego obiektu budowlanego, przystąpienie do korzystania z tego obiektu (po zakończeniu budowy) warunkowane jest:

- zawiadomieniem o zakończeniu budowy (składanym do właściwego organu nadzoru budowlanego),

albo

The Construction Law introduces the principle of “freedom of construction” (Article 4), expressed in the general rule that the property to which the investor has legal title may be developed, but this principle is significantly restricted by separate provisions of law. In addition to the provisions relating to the local planning, the protection of historical monuments and to the protection of natural environment, an important set of requirements and limitations in relation to the implementation of construction projects is included in regulations issued on the basis of provisions of the Construction Law, and in particular the ordinance of the Minister of Infrastructure dated April 12, 2002 on the technical conditions for buildings and their location. This ordinance specifies, *inter alia*, minimum distances of buildings to be constructed from the border of the neighboring plot, as well as the requirements for lighting, stairs, fire protection, the biologically active area, etc.

From the point of view of the requirement to obtain a construction permit, one may find that the Construction Law distinguishes among:

- construction works (construction) requiring a construction permit,
- construction works (construction) that do not require a construction permit but require the so-called notification of the construction, and
- construction works, which require neither construction permit nor notification of construction.

The Construction Law sets forth basic requirements for the architectural and construction designs. As a rule, the obligation to draw up such a design applies only to objects for which a construction permit is required (and also on the restoration, superstructure, extension of, or reconstruction). The architectural design may be prepared exclusively by a person having due rights to design. The recognition of foreign professional qualifications in architecture (e.g. in designing) is regulated by the provisions of the Construction Law and relevant secondary legislation issued on the basis of the provisions of the Construction Law.

In the course of construction of the structure a need to change the architectural design may arise. Significant changes to designs require a substitute construction permit. Insignificant changes are included to the design by the designer without the need to apply for substitute construction permit.

Depending on the nature of the construction works carried out, the right to use of facility/object (after its construction) is conditional upon:

- notification on the completion of construction (submitted to the competent supervisory authority of the construction),

or

– pozwoleniem na użytkowanie obiektu (zwykle dla większych obiektów, np. budynków biurowych, fabryk). W tym przypadku, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu i wystąpieniem o pozwolenie na użytkowanie, inwestor powinien powiadomić o zakończeniu budowy inspekcję sanitarną i straż pożarną. Właściwy organ wydaje pozwolenie na użytkowanie po przeprowadzeniu kontroli obiektu, w celu potwierdzenia przeprowadzenia budowy zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę.

Inwestorzy planujący nabycie nieruchomości w zamiarze realizacji na niej określonego przedsięwzięcia, powinni, na etapie poprzedzającym zakup nieruchomości dokonać analiz przepisów Prawa budowlanego w celu oceny możliwości przeprowadzenia planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ustawy. Prawo budowlane zezwala na realizację inwestycji budowlanych nie tylko podmiotom legitymującym się prawem własności nieruchomości, ale także innym tytułem umożliwiającym dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, jak na przykład użytkowaniem wieczystym czy prawem najmu. Ustawa, poza regulacją zagadnień związanych z samym procesem budowlanym, zawiera także wytyczne odnośnie do utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, wprowadzając obowiązek użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska, oraz nakaz utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Prawo budowlane jest jedną z kluczowych regulacji w zakresie procesu inwestycyjnego i budowlanego, o szczególnym niewątpliwie znaczeniu dla przedsiębiorców i osób fizycznych, znajdującym zastosowanie w wielu dziedzinach gospodarki.

Warszawa, lipiec 2014 r.

- permit for use (usually for large scale objects, such as office buildings, factories). In this case, prior to commencement of the use of the building and applying for permit for use, the investor should notify the fire service and sanitary inspection authorities of the completion of the construction. The competent authority shall issue a permit for use after the control of the construction in order to ascertain if it was carried out in accordance with the terms and conditions set forth in the construction permit.

The investors planning to purchase real estate with the intention to carry out on that real estate a determined undertaking, should, at the stage preceding the acquisition of such real estate, analyze the provisions of the Construction Law aimed at assessing the possibility to implement the planned investment in accordance with the requirements of the Act. The Construction Law permits construction investments not only by the entities having the right of ownership to the land, but also by the entities having other title to use the real estate for construction purposes, e.g., perpetual usufruct or the right of lease. The Act, besides regulating issues related to the construction process itself, also includes directives regarding maintenance and use of building structures, introducing the obligation to use a building structure in accordance with its designation and natural environment protection requirements, and the requirement to maintain the structure in a proper technical and aesthetic condition.

The Construction Law is one of the key regulations in the investment and construction process having undoubtedly the most important meaning for entrepreneurs and individuals, and applying to many areas of the economy.

Warsaw, July 2014