

Warszawa, 19 sierpnia 2021 r.

## Stanowisko ZPP ws. projektu ustawy umożliwiającego budowę domów do 70m<sup>2</sup> na zgłoszenie

Przedstawiony przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza do polskiego porządku prawnego rozwiązanie pozwalające na budowę domów jednorodzinnych o powierzchni do 70 m<sup>2</sup> w ramach procedury tzw. zgłoszenia.

Zdaniem Związku Przedsiębiorców i Pracodawców, zaprojektowane rozwiązanie może stanowić odpowiedź na obecne problemy rynku nieruchomości, związane m.in. z ograniczoną podażą nowych mieszkań, rosnącymi cenami nieruchomości, czy też wynikającymi z przewlekłości procesów administracyjnych, które uniemożliwiają sprawną budowę domów.

Ponadto, liberalizacja przepisów dotyczących budowy na zgłoszenie będzie stanowić szansę dla rodzimych firm budowlanych, w tym przede wszystkim tych o lokalnym zasięgu działalności, czy też funkcjonujących w mniejszych miejscowościach.

Mając na uwadze istotne znaczenie projektowanej ustawy, pragniemy przedstawić poniżej uwagi i postulaty dotyczące kluczowych zagadnień, których uwzględnienie znacząco zwiększy jakość projektowanych przepisów i tym samym pozwoli to na ich efektywniejsze stosowanie w praktyce.

Należy wskazać, że zaprojektowane przepisy, które regulują dopuszczalność zabudowy w zależności od wielkości działki są niejednoznaczne i mogą powodować wątpliwości interpretacyjne.

Literalne brzmienie art. 1 ust. 1 lit. a sprawia wrażenie, że aby wybudować jeden dom mieszkalny w ramach projektowanej procedury, powierzchnia działki musi wynosić minimum 1000 m<sup>2</sup>.

Również uzasadnienie do projektu ustawy nie stanowi wystarczającego objaśnienia, gdyż z jednej strony wskazano w nim, iż *przewiduje się wymóg, aby budowane domy do 70 m<sup>2</sup> były budynkami wolnostojącymi oraz określa się dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż może powstać jeden taki budynek na działce o powierzchni co najmniej 1000 m<sup>2</sup>.*

Dalsza treść uzasadnienia naszym zdaniem pozostaje w sprzeczności z powyższym, gdyż wskazuje ona, że *nawet na działce o powierzchni 500 m<sup>2</sup> będzie możliwe wybudowanie jednego takiego domu, zaś budowa dwóch takich domów wymaga posiadania działki o powierzchni zabudowy 2000 m<sup>2</sup>.*

Należy mieć na uwadze, że projektowane przepisy mają upraszczać procedurę związaną ze wznoszeniem prostych budynków mieszkalnych, tym samym są one skierowane głównie do osób niezwiązanych z branżą budowlaną, które chciałyby w najprostszy możliwy sposób postawić dom, ograniczając przy tym koszty do minimum. Z tego też powodu, należy wyeliminować wszelkie

nieścisłości interpretacyjne, które mogłyby powodować niepewność wśród adresatów konstruowanych przepisów.

ZPP opowiada się w tym zakresie za rozwiązaniem, pozwalającym na budowę pierwszego domu na działce o **mniejszej** powierzchni niż 1000 m<sup>2</sup>.

Jak wskazano wcześniej, ogólnie Związek Przedsiębiorców i Pracodawców pozytywnie ocenia przedstawione regulacje, które umożliwią budowę prostych konstrukcji domów, pozwalając przy tym na minimalizację kosztów. Naszym zdaniem, podjęta inicjatywa będzie skutkowałą jeszcze silniejszym wzrostem branży budowlanej, wyrównując przy tym potencjał przychodowy małych i średnich przedsiębiorstw do potencjału i możliwości, jakie mają największe podmioty na rynku, skupione na wielkoobiektowych inwestycjach deweloperskich.

Projektodawca podjął także słuszne kroki co do skrócenia terminu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Nie sposób zauważyć, że uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest często niezbędnym elementem procesu inwestycyjnego i jednocześnie uważanym jest za jedną z najbardziej czasochłonnych procedur administracyjnych, związanych z przygotowaniem inwestycji budowlanej. Natomiast zgodnie z projektem ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów budowanych „na zgłoszenie” ma nastąpić w nieprzekraczalnym terminie 30 dni. Za odpowiednie rozwiązanie uważamy także wprowadzenie kary pieniężnej za przekroczenie ww. terminu, wymierzonej przez organ wyższego stopnia, gdyż może to doprowadzić do realnego skrócenia czasu trwania postępowań w tym zakresie.

Z uwagi na pozytywny wydźwięk przygotowanego projektu, ZPP apeluje do Ministerstwa Rozwoju i Technologii o sprawne procedowanie niniejszej inicjatywy oraz o jak najszybsze skierowanie jej do Sejmu celem dalszych prac legislacyjnych.