

Komentarz prawny

Koniec okresu przejściowego dotyczącego projektów budowlanych

W dniu 19 września 2020 r. weszły w życie obszerne zmiany w zakresie prawa budowlanego w Polsce, które zostały wprowadzone ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw („**Nowelizacja**”). Nowelizacja ustawy objęła prawie 60 przepisów, które miały na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego. O kluczowych zmianach wprowadzonych Nowelizacją pisaliśmy na łamach PMR Construction Insight: Poland w komentarzu prawnym, który ukazał się w dwóch częściach w sierpniu i wrześniu 2020 r. Jedne z najistotniejszych zmian wprowadzone Nowelizacją dotyczyły samego projektu budowlanego.

Nowe uregulowania przewidywały między innymi nową formułę projektu budowlanego, który składa się z trzech części tj. projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego. Projekt techniczny nie jest zatwierdzany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w trakcie procesu ubiegania się o pozwolenie na budowę – podlega on zatwierdzeniu w ramach postępowania o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Drugą istotną zmianą dotyczącą projektu budowlanego jest ograniczenie ilości egzemplarzy projektu załączanych do wniosku o pozwolenie na budowę z czterech do trzech.

Artykuł 26 Nowelizacji wprowadził dwunastomiesięczny okres przejściowy, w którym inwestor mógł wedle swojego wyboru zdecydować czy sporządzi projekt według dotychczas obowiązujących przepisów prawa budowlanego czy zamierza skorzystać ze

znowelizowanych przepisów w tym zakresie. Co istotne, wybór formy projektu budowlanego determinował również które brzmienie przepisów (dotychczasowe czy znowelizowane) będzie miało zastosowanie do całego procesu inwestycyjnego (artykuł 27 Nowelizacji).

W dniu 19 września 2021 r. upłynął dwunastomiesięczny okres przejściowy wprowadzony Nowelizacją. Oznacza to, że od tej daty inwestor nie ma już możliwość swobodnego wyboru w zakresie formy projektu a co za tym idzie zobowiązany jest stosować nowe przepisy prawa budowlanego zarówno co do formy projektu jak i do procedury uzyskiwania pozwolenie na budowę.

W praktyce przeważająca większość inwestorów zdecydowała się w trakcie okresu przejściowego na wybór dotychczasowej formy projektów budowlanych oraz doskonale znanych przepisów regulujących przebieg procesu inwestycyjnego. Z naszego doświadczenia wynika również, że okres przejściowy, który miał na celu umożliwienie organom administracji architektoniczno-budowlanej przygotowanie się do prowadzenia postępowań w oparciu o nowe uwarunkowania prawne oraz wypracowanie spójnych procedur i jednolitej interpretacji przepisów, w przeważającej mierze nie został należycie wykorzystany. Mała ilość postępowań administracyjnych prowadzonych w oparciu o nowe przepisy oraz trwającą pandemię, w wyniku której urzędy były przez pewien czas zamknięte a pracownicy organów administracyjnych nie mogli brać udziału w szkoleniach w oczywisty sposób przełoży się na sprawność i czas trwania postępowań prowadzonych w oparciu o nowe przepisy.

Mając na uwadze zakończenie okresu przejściowego, wszyscy inwestorzy którzy do tej pory stosowali w odniesieniu do projektów budowlanych przepisy w dotychczasowym brzmieniu powinni jak najszybciej zapoznać się z nowymi regulacjami w tym zakresie.

Grzegorz Żebrowski, Adwokat
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

Legal opinion

End of implementation period concerning construction projects

Just over a year ago, on 19 September 2020, a wide ranging amendment to the Polish construction law aimed at expediting construction projects came into effect. The legislation – The Act of 13 February 2020 amending the Construction Law and some other acts (henceforth **Amendment**) – encompassed nearly 60 provisions which were aimed at simplifying and accelerating the investment and construction process. We discussed key changes in a two-part legal commentary that was published in August 2020 and September 2020 issues of PMR Construction Insight: Poland. One of the most important changes concerned construction projects itself.

Pursuant to the Amendment, the new form of construction project consists of three parts: the site/plot development design, the architectural and building design, and the technical design. The technical design is no longer subject to approval of architectural and construction administration body as part of the building permit process, but as part of the occupancy permit process. The second significant change concerning the construction project is the limitation of the number of copies of the project attached to the building permit application from four to three.

Article 26 of the Amendment introduced a 12-month transition period during which it was up to the investor to decide at his own discretion whether he would prepare a construction project in accordance with the previous construction law wording or intend to take advantage of the amended provisions in this regard. Importantly, the choice of form of the construction project also determined which regulations, the original or amended ones, would apply to the entire investment process (Article 27 of the Amendment).

This 12-month transition period expired on 19 September 2021. This means that from that date the investor no longer has a free choice in terms of the form of the project, and thus is obliged to apply the new provisions of the construction law, both in terms of the form of the project and the procedure for obtaining a building permit.

In practice, the overwhelming majority of investors decided during the transitional period to choose the previous form of construction projects and well-known regulations governing the course of the investment process.

Our experience also shows that the transitional period, which was intended to allow architectural and construction administration authorities to prepare to conduct proceedings based on new legal conditions and to develop consistent procedures and uniform interpretation of regulations, was mostly not properly used. A small number of administrative proceedings conducted under the new regulations and the ongoing pandemic, as a result of which public institutions were closed for some time and employees of administrative bodies could not participate in trainings, will obviously translate into the efficiency and duration of proceedings conducted under the new regulations.

Considering the end of the transition period, all investors who have so far applied the previous wording of regulation to construction projects should urgently familiarise themselves with the new regulations.

Grzegorz Zebrowski, Attorney-at-law
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.