

Dobra Administracja

AKTUALNOŚCI

Procedury budowlane online

Rozpoczęła się cyfryzacja procesu inwestycyjno-budowlanego. Od 3 sierpnia w serwisie e-budownictwo (e-budownictwo.gunb.gov.pl) można pobrać i wypełnić formularze dot. procesu budowlanego. Według planów Ministerstwa Rozwoju - jesienią możliwe będzie przesyłanie dokumentacji budowlanej online, a na koniec roku - złożenie przez internet wniosku o pozwolenie na budowę.

Drogą elektroniczną będzie można:

- 1) zgłosić roboty budowlane (z wyjątkiem tych zgłoszeń, do których konieczne jest dołączenie projektu),
 - 2) złożyć wniosek o pozwolenie na rozbiórkę,
 - 3) zgłosić rozbiórkę,
 - 4) wnioskować o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 5) złożyć wniosek o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych,
 - 6) wnioskować o przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia,
 - 7) zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
 - 8) złożyć wniosek o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości,
 - 9) zgłosić zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
 - 10) złożyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Ułatwienia, które przyniesie serwis e-budownictwo to pierwszy krok, kolejne, to: wprowadzenie Elektronicznego Dziennika Budowy; nowy elektroniczny centralny rejestr osób, które mają uprawnienia budowlane; konto inwestora w serwisie e-budownictwo; umożliwienie - pod koniec roku - złożenia wniosku o pozwolenie na budowę całkowicie elektronicznie, załączając wymagane dokumenty i podpisując je za pomocą profilu zaufanego. Jednocześnie zachowana zostanie dotychczasowa - papierowa postać - dokumentacji składanej do organów administracji budowlanej. Zainteresowany będzie miał od tej pory możliwość wyboru, czy chce w procesie budowlanym kontaktować się z organem w postaci elektronicznej, czy papierowej.

Rekrutacja do KSAP

14 sierpnia, upływa termin nadsyłania zgłoszeń do Krajowej Szkoły Administracji Publicznej im. Prezydenta RP Lecha Kaczyńskiego. Od prawie 30 lat kształci ona specjalistów, którzy chcą związać swoją zawodową karierę z administracją. W ciągu półrocznego kształcenia KSAP zapewnią m.in. staże zagraniczne i krajowe, certyfikowany intensywny kurs języków obcych, a także miesięczne stypendium dla każdego słuchacza w wysokości 3300 zł. Absolwenci KSAP uzyskują mianowanie bez konieczności przystępowania do postępowania kwalifikacyjnego w służbie cywilnej.

Fundusz Inwestycji Lokalnych

Ministerstwo Rozwoju uruchomiło ogólnopolską infolinię dot. Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych (RFIL). W przypadku skomplikowanych pytań, wykraczających poza zakres wiedzy konsultantów, pytania będą kierowane do ekspertów, którzy przygotują odpowiedzi. Informacje na temat RFIL będzie można uzyskać pod numerami telefonów: 732 122 500 lub 22 484 84 84.

NIK skontrolowała PPP

Najwyższa Izba Kontroli oceniła realizację przedsięwzięć w formie partnerstwa publiczno-prywatnego przez jednostki samorządu terytorialnego. W raporcie kontroli NIK pozytywnie ocenia wykorzystanie formuły PPP w Polsce i zwraca uwagę na rzetelny proces analityczny, który jest kluczem do udanego projektu PPP. Skontrolowane podmioty na ogół prawidłowo identyfikowały zadania możliwe do wykonania w formule PPP, sporządzały niezbędne analizy, dokonywały podziału ryzyk, korzystając w swoich działaniach ze wsparcia profesjonalnych doradców podkreśliła w raporcie NIK.

Program retencji na wsi

Jednostki samorządu terytorialnego od 22 lipca mogą sięgać po pomoc na realizację zadań w zakresie retencji na obszarach wiejskich. Na ten cel przeznaczono łącznie 50 mln zł w formie dotacji. Samorządy mogą ubiegać się o dofinansowanie do 70 proc. kosztów kwalifikowanych. Nabór potrwa aż do 17 grudnia 2021 roku lub do wyczerpania budżetu. Program „Adaptacja do zmian klimatu oraz ograniczenie skutków zagrożeń środowiska” (finansowanie retencji na wsi) jest jednym z 26 programów uwzględnionych w tzw. pakiecie zielonych inwestycji, który jest skierowany do różnych beneficjentów i opiewa na łączną kwotę blisko 7,8 mld zł. więcej: <http://www.nfosigw.gov.pl>

NOWE PRAWO

Pięć lat na stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę

Po upływie pięciu lat od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji budowlanej, inwestor zyska pewność, że nie zostanie ona wzruszona.



Jacek Kosiński
advokat, kancelaria Jacek Kosiński
Advokaci I Radcowie Prawni

Konrad Dyda
prawnik w Jacek Kosiński Advokaci
i Radcowie Prawni

W obecnym stanie prawnym - paradoksalnie - inwestor, który zrealizował swoje zamierzenie na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, nadal nie może być w stu procentach pewny, że inwestycja została wykonana zgodnie z prawem. Aktualnie właściwie nie ma żadnych ograniczeń w stwierdzeniu nie-

organem wyższego rzędu w stosunku do tego, który wydał pierwotną decyzję.

Zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego (KPA) ustawodawca wprowadził siedem przyczyn, na podstawie których może dojść do stwierdzenia nieważności decyzji - także o pozwoleniu na budowę. Spośród nich, w realiach spraw budowlanych najczęściej występuje przesłanka wydania decyzji „z rażącym naruszeniem prawa”. W orzecznictwie do takich przypadków zalicza się wydanie pozwolenia na budowę, które byłoby sprzeczne np. z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzją o warunkach zabudowy, czy też przepisami Prawa budowlanego. Jednak szczególne problemy w omawianych tu kwestiach pojawiają się wówczas, gdy po wydaniu pozwolenia na budowę, zostaną wzruszone (także w trybie stwierdzenia nieważności) inne decyzje, które je poprzedzały.

PISALIŚMY O TYM:

Ubiegający się o pozwolenie, będzie musiał przedstawić tylko ogólny zarys swojego zamierzenia

„Zmiany w prawie budowlanym korzystne dla inwestorów”
28 lipca 2020 r.

archiwum.rp.pl

ważności pozwolenia na budowę, co z kolei stanowi poważną trudność właściwie dla wszystkich inwestorów. Może się bowiem okazać, że nawet po wielu latach od wydania pozwolenia na budowę - także zupełnie bez winy inwestora - po prostu okaże się, że została ona wydana niezgodnie z prawem, a tym samym nieważnie. Ustawodawca w nowelizacji Prawa budowlanego, która wejdzie w życie 19 września br., postanowił więc rozwiązać ten problem, ograniczając do pięciu lat czas, w którym możliwe będzie - z jakiegokolwiek powodu - stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę. To z kolei znacząco poprawi poziom bezpieczeństwa prawnego inwestorów.

Inwestor nie może spać spokojnie

Oczywiście organy administracji nie mają prawa według swojego uznania stwierdzać nieważności pozwoleń na budowę. Wręcz przeciwnie, przesłanki tego rodzaju działań zostały ściśle określone w Kodeksie postępowania administracyjnego. Trudno omawiać tu wszelkie aspekty związane z stwierdzeniem nieważności decyzji, należy jednak podkreślić, że postępowanie prowadzące do tego rodzaju aktu może zostać wszczęte na wniosek strony bądź z urzędu, a samo postępowanie toczy się przed

INWESTYCJE W REALIZACJI

Przepisy przejściowe

Nowe uregulowania obejmą - co do zasady - decyzje wydane na podstawie wniosków złożonych po dniu wejścia w życie tej nowelizacji i o ile projekt budowlany zostanie sporządzony już zgodnie z nowymi regulacjami. Warto bowiem wskazać, że przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji inwestor może złożyć projekt budowlany opracowany na podstawie dotychczasowych przepisów. W takim wypadku postępowanie toczy się według starych zasad. Także inwestycje już zakończone przed dniem wejścia w życie nowelizacji korzystają z przedmiotowej ochrony. Art. 27 nowelizacji przewiduje bowiem, że do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę stosuje się przepisy dotychczasowe. Przepis ten wprost odnosi się do inwestycji realizowanych a nie już zrealizowanych. W związku z tym wątpliwości budzi fakt, że działanie ochrony nie zostało „rozcignięte” na wszystkie decyzje. Wydaje się, że było to niezamierzone.

stanowiska przyjmują, że wyeliminowanie z obrotu prawnego planu miejscowego bądź decyzji warunkujących możliwość wydania pozwolenia na budowę - nawet, gdyby nastąpiło już po uprawomocnieniu się samego pozwolenia - powoduje, że decyzja ta została wydana na podstawie nieistniejącego aktu, a tym samym z „rażącym naruszeniem prawa”.

W każdym razie zarówno stwierdzenie nieważności którejś z decyzji poprzedzających wydanie pozwolenia na budowę (np. popularnych w wielu miejscach „wuzetek”), jak i miejscowego planu zagospodarowania może oznaczać, że inwestor zostanie pozbawiony pozwolenia, a tym samym de facto znajdzie w sytuacji, w której w sposób „nielegalny” zrealizował swoją inwestycję. Szczegółowym problemem - będącym źródłem rozbieżności w orzecznictwie - jest odpowiedź na pytanie, czy wszelkiego rodzaju warunki formalne umożliwiające uzyskanie pozwolenia na budowę trzeba spełniać tylko w momencie wydania samej decyzji, czy także po tym fakcie. Jednak, wobec braku jednoznacznego stanowiska judykatury, właściwie nie sposób przewidzieć z całą pewnością rozstrzygnięcia tej kwestii w realiach konkretnej sprawy. Tym samym, nawet po wielu latach od zakończenia budowy, może okazać się, że pozwolenie jest nieważne.

Po pięciu latach nic się nie zmieni

Oczywiście - przynajmniej dotychczas - sam fakt stwierdzenia nieważności miejscowego planu, czy jakiegokolwiek decyzji poprzedzającej pozwolenie na budowę nie powodował automatycznego stwierdzenia jej nieważności. Zawsze w takich okolicznościach trzeba przeprowadzić - przewidziane w Kodeksie postępowania administracyjnego - postępowanie, badając rzeczywiste zachodzenie przesłanki „rażącego na-

ruszenia prawa”, czy którejkolwiek innej. Pomimo niejednoznacznego stanowiska sądów w omawianych tu sprawach, właściwie zawsze podkreślano brak automatyzmu w rozstrzygnięciu tego rodzaju kwestii.

Jednak to również nie jest zbyt pocieszające w perspektywie konsekwencji, jakie dla inwestora pociąga za sobą stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę. Z tego względu poziom jego bezpieczeństwa prawnego zdecydowanie poprawi się po wejściu w życie - 19 września br. - noweli Prawa budowlanego, zakładającej, że stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę będzie mogło nastąpić maksymalnie w ciągu pięciu lat od dnia jej doręczenia bądź ogłoszenia. Przy czym takie sformułowanie początku biegu pięcioletniego terminu oznacza, że dla jego rozpoczęcia nie ma znaczenia moment uprawomocnienia się pozwolenia.

W praktyce oznacza to, że po upływie terminu na stwierdzenie nieważności decyzji, inwestor zyska pewność, że decyzja o pozwoleniu na budowę nie zostanie wzruszona. Problemem jednak pozostają przedłużające się postępowania odwoławcze i następnie skargowe przed sądami administracyjnymi. Takie postępowania mogą trwać latami - dłużej niż pięć lat. Do uchylenia pozwolenia na budowę może w związku z tym dojść długo po oddaniu obiektu do użytkowania. To samo tyczy się wznowienia postępowania. W tym jednak wypadku już sam kodeks postępowania administracyjnego zawiera ograniczenie uchylenia decyzji po upływie pięciu lat od dnia jej doręczenia. Jedynie w wypadku wydania decyzji w wyniku przestępstwa lub na podstawie sfałszowanych dowodów termin ten jest wydłużony do lat dziesięciu. /@

Czytaj także
w aplikacji
mobilnej



POBIERZ
MOBILNA.RP.PL