



BĘDZIE PROŚCIEJ, SZYBCIEJ I TANIEJ

Nowelizacja prawa budowlanego wprowadziła zmiany, które są istotne z punktu widzenia inwestorów, ponieważ ułatwiają im życie i likwidują część dotychczasowych problemów – mówi Jacek Kosiński, adwokat i ekspert z zakresu prawa nieruchomości w Kancelarii Prawnej Jacek Kosiński Adwokaci i Radcowie Prawni, w rozmowie z Agnieszką Bulus-Trando w Biznes INFO.TV

Od niedawna obowiązują nowe przepisy prawne dotyczące prawa budowlanego. Jakie wiąże się z tym korzyści dla inwestorów?

Nowelizacja wprowadza wiele zmian w prawie budowlanym, ale nie spodziewajmy się jakiejś rewolucji. Pozwolenie na budowę nadal będzie konieczne. Wprowadzono zmiany, które są istotne z punktu widzenia inwestorów, ponieważ

ułatwiają im życie i likwidują część dotychczasowych problemów. Z projektu budowlanego wydzielono m.in. część techniczną, którą do tej pory każdy projekt budowlany musiał zawierać. Z punktu widzenia inwestorów ma to duże znaczenie, bo obecnie przygotowanie projektu budowlanego będzie tańsze i szybsze. Inwestorzy dopiero po uzyskaniu pozwolenia będą ponosili koszty związane z przygotowaniem

wykonawczego projektu budowlanego.

Jest to tym bardziej istotne, że miejscowe plany zagospodarowania są często nieprecyzyjne, inwestorzy mają więc problem bo nie wiedzą, co w danym miejscu można budować, a czego nie.

Aby się o tym przekonać, muszą przygotować projekt budowlany i przedstawić go do zatwierdzenia urzędnikom. Wówczas zaczyna się ewentualna potyczka z urzędem, co często kończy się tym, że inwestor może nawet nie otrzymać pozwolenia na budowę, a koszty na wykonanie projektu zostały poniesione.

W nowelizacji wprowadzono również limit pięciu lat na stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę. To oznacza, że po pięciu latach od chwili wydania pozwolenia na budowę nie będzie można już stwierdzić jego nieważności. Obecnie, jeżeli uzyskamy pozwolenie na budowę i zrealizujemy inwestycję, po upływie pięciu lat nikt nie będzie mógł już podważyć tej decyzji. Jednak zakres pięciu lat stosuje się tylko do nowych wniosków o pozwolenie na budowę złożonych po 19 września i tylko tych, które będą projektowane według nowych przepisów.

W jaki sposób zmiana przepisów wpłynie na proces inwestycyjno-budowlany?

Na pewno go ułatwi. Przyspieszy wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i zmniejszy koszty projektu również dla przeciętnego Kowalskiego. Na wczesnym etapie inwestycji ustawodawca postarał się uprościć przepisy, aby było wiadomo, na co jest konieczne pozwolenie na budowę, a kiedy niezbędne jest tzw. zgłoszenie. Przepisy obowiązujące do tej pory były trudne nawet dla prawników,

z uwagi m.in. na to, że mieliśmy wyjątki od wyjątków i odesłania pomiędzy poszczególnymi artykułami.

W nowelizacji uregulowano również kwestię paczkomatów i biletomatów. W pewnym momencie orzecznictwo uznało, że dla takich przedsięwzięć konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę, co prowadziłyby np. do konieczności zalegalizowania np. automatów, które znajdują się na naszych ulicach lub ich zdemontowania.

Z kolei osoby, które mają na koncie samowolę budowlaną, z pewnością ucieszy wprowadzenie procedury uproszczonej legalizacji. Dotyczy ona jednak obiektów budowlanych od zakończenia budowy których upłynęło co najmniej 20 lat. Obecnie urzędnicy będą badali takie inwestycje tylko pod kątem tego, czy nie zagraża ona bezpieczeństwu czy zdrowiu oraz życiu ludzi. Natomiast w zakresie pozostałych obiektów trzeba będzie spełnić wszystkie wymogi techniczne. Nowe prawo jest więc dużo bardziej czytelne niż poprzednie przepisy.

Zostańmy przy temacie inwestycji. Które sektory rynku nieruchomości zanotują teraz spowolnienie, a które wręcz przeciwnie – będą się rozwijać?

Odpowiedź na to pytanie wydaje się oczywista: tam, gdzie obecnie są spadki, prawdopodobnie ten trend będzie się dalej utrzymywał, zaś tam, gdzie są wzrosty, można się spodziewać, że sytuacja nadal będzie rozwijać się korzystnie. Według mnie rząd będzie starał się wspierać gospodarkę poprzez m.in. zastrzyk finansowy na infrastrukturalne projekty. Przed nami jest również nowa perspektywa finansowa Unii Europejskiej. Te środki będą jednak rozłożone na kilka

kolejnych lat, nie ma więc obaw, że dojdzie do jakiejś kumulacji zamówień, jak to miało miejsce kilka lat temu, gdy spowodowało to wzrost cen robocizny, materiałów budowlanych, czego skutkiem było opóźnienie realizacji wielu inwestycji. Na pewno dobra sytuacja występuje w mieszkaniówce i to pomimo zaostrzenia polityki kredytowej banków. Jednak stopy procentowe również spadły, a popyt na mieszkania cały czas jest wysoki. Wprawdzie na rynku najmu mieszkań obecnie występują chwilowe problemy związane m.in. z tym, że zajęcia na uczelniach prowadzone są online jednak mimo wszystko wszyscy deweloperzy postrzegają obecną sytuację jako pozytywną i nie przewidują większych korekt. Nieco inaczej wygląda to w sektorze centrów handlowych, które na obecnej sytuacji dużo tracą. W marcu i kwietniu wielu najemców w sektorze handlowym odstąpiło masowo od umów najmu. Mimo to jestem daleki od tego, aby wieścić koniec galerii handlowych, tym bardziej, że po wiosennych spadkach w wielu obiektach doszło do wzrostu wskaźników. Na obecnej sytuacji zyskują również mniejsze centra handlowe i retail parki. Jednym z najbardziej poszkodowanych sektorów jest jednak rynek hotelowy a zwłaszcza obiekty obsługujące sektor biznesowy, a zwłaszcza te, które łączyły tę działalność z biznesem konferencyjnym.

Na rynku nieruchomości coraz większą rolę zaczynają odgrywać technologie, zwłaszcza na etapie planowania inwestycji. W jakich sektorach ma to szczególne znaczenie?

Z mojej perspektywy najbardziej jest to istotne dla sektora energetyki, zwłaszcza odnawialnych

źródeł energii. Obecnie postęp technologiczny jest bardzo duży. W tej chwili pracujemy m.in. przy projektach związanych z energetyką wiatrową na Bałtyku. Podczas ich projektowania planuje się zastosowanie rozwiązań, które nigdy dotąd nie były wdrożone.

Kilka dni temu została podpisana Deklaracja Bałtycka. Jaki to będzie mieć wpływ na polską gospodarkę?

To porozumienie dotyczy rozwoju energetyki wiatrowej na terenie Bałtyku. To są olbrzymie inwestycje o tak wielkiej skali, że mogą stać się dużym impulsem dla rozwoju wielu branż. Zyskają na tym m.in. stocznie i firmy, które będą wykonywać różne elementy dla elektrowni wiatrowych. Mam nadzieję, że zgodnie z planami te przedsięwzięcia wejdą niedługo w fazę wydawania pozwoleń na budowę oraz realizacji.

Czego życzyłby Pan sobie i branży nieruchomości w tych niepewnych czasach?

Na pewno stabilizacji, również w kontekście prawa, aby ono było lepszej jakości. Z jednej strony inwestorzy chcieliby precyzyjnie wiedzieć, jakie inwestycje mogą realizować w oparciu o istniejące plany. Z drugiej strony gminy nie mają środków na przygotowanie nowych planów zagospodarowania, dlatego w efekcie mamy tzw. decyzje lokalizacyjne i wuzetki. Z kolei tzw. specustawy, w tym jedna z nich, zwana deweloperską, wprowadzają możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych nawet wbrew zapisom miejscowego studium zagospodarowania. Nie może być więc tak, że część inwestycji traktowanych jest priorytetowo, nawet kosztem ładu przestrzennego. ■