

UZASADNIENIE

Konieczność rozpoczęcia prac legislacyjnych nad projektem rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli wynika z nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), zwanej dalej „ustawą – Prawo budowlane”, dokonanej ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 695 i 782), zwanej dalej „ustawą nowelizującą”.

Ustawa nowelizująca wprowadziła w przedmiocie projektowanej materii zmiany w następujących przepisach ustawy – Prawo budowlane:

- w art. 59d ust. 3 zawierającym upoważnienie ustawowe do określenia wzoru protokołu obowiązkowej kontroli poprzez dodanie wytycznych, zgodnie z którymi określenie tego wzoru powinno nastąpić z uwzględnieniem konieczności ujednoczenia i zapewnienia przejrzystości protokołu;
- w art. 59d, poprzez usunięcie dotychczasowego ust. 4 i dodanie ust. 2a, w którym określone zostały obowiązkowe elementy protokołu z przeprowadzenia ww. kontroli;
- w art. 59a ust. 2, w którym uregulowany jest zakres obowiązkowej kontroli budowy, przeprowadzanej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, z której sporządza się projektowany wzór protokołu.

Zgodnie z ustawą nowelizującą obowiązujące w tym zakresie rozporządzenie, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (Dz. U. z 2003 r. poz. 1231) zachowuje moc do dnia wejścia w życie nowego rozporządzenia, jednak nie dłużej niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, co nastąpiło w dniu 19 września 2020 r.

W związku z powyższym konieczne jest wydanie nowego aktu prawnego, który zastąpi obowiązujące rozporządzenie.

Projektowane rozporządzenie określi wzór protokołu pokontrolnego z przeprowadzanej przez organ nadzoru budowlanego obowiązkowej kontroli budowy, zwanego dalej: „wzorem protokołu”, wymaganej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, przy czym nie zakłada się wprowadzenia zasadniczych zmian w stosunku do obecnie obowiązującego wzoru,

a zaproponowane modyfikacje wynikają z uwzględnienia zmian dokonanych ustawą nowelizującą, występującej praktyki oraz z konieczności wprowadzenia lepszej jego przejrzystości.

Na stronie pierwszej wzoru protokołu w celu lepszej czytelności został skrócony tytuł. Ustawa – Prawo budowlane przewiduje bowiem tylko jedną obowiązkową kontrolę więc nie ma konieczności tak dokładnego jej oznaczania.

W punkcie pierwszym wzoru protokołu, bez zmian w stosunku do dotychczasowego stanu prawnego, należy podać dane inwestora.

Punkt drugi wzoru protokołu, w którym wyszczególnione zostało miejsce na „oznaczenie decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane, stanowiącego podstawę prowadzenia budowy” jest elementem nowym we wzorze protokołu w stosunku do dotychczas obowiązującego wzoru i wynika z dodanego ust. 2a w art. 59d ustawy – Prawo budowlane.

Należy przy tym wskazać, iż zgodnie z art. 54 w zw. z art. 55 ustawy – Prawo budowlane obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ustanowiony jest dla określonych w art. 55 tej ustawy obiektów budowlanych zrealizowanych na podstawie pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane.

Punkt trzeci wzoru protokołu jest miejscem na scharakteryzowanie obiektu budowlanego poprzez podanie jego rodzaju i kategorii. W przypadku gdy w skład obiektu budowlanego wchodzi części odpowiadające różnym kategoriom należy podać wszystkie występujące kategorie.

W punkcie czwartym wzoru protokołu, który dotyczy umiejscowienia obiektu budowlanego, dookreślone zostało, że oznaczenie to może być dokonane poprzez podanie adresu obiektu budowlanego, a w przypadku braku adresu, poprzez inny sposób określenia lokalizacji, polegający na podaniu jednostki ewidencyjnej, obrębu ewidencyjnego i nr działki ewidencyjnej lub identyfikatora działki ewidencyjnej, na której zlokalizowany jest obiekt budowlany.

W punkcie szóstym wzoru protokołu, określającym osoby przeprowadzające przedmiotową kontrolę obowiązkową, oprócz dotychczasowego miejsca na oznaczenia osoby wykonującej tę kontrolę (tj. osoby posiadającej odpowiednie

uprawnienia budowlane) dodano miejsce do wykazania innych osób zatrudnionych w organie nadzoru budowlanego, które w praktyce asystują i pomagają osobie kontrolującej. Dzięki tej zmianie również takie osoby będą ujawniane w protokole.

W punkcie siódmym wzoru protokołu należy wykazać wszystkie osoby, które biorą udział w przeprowadzanej kontroli, z wyszczególnieniem funkcji, jaką sprawują. W przypadku osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie należy podać posiadaną specjalność, numer uprawnień budowlanych, a także nazwę izby samorządu zawodowego, na listę której jest się wpisany.

Punkt ósmy i dziewiąty wzoru protokołu dotyczy określenia wezwania do przeprowadzenia kontroli. W tym miejscu należy podać datę wezwania, datę jego wpłynięcia do organu nadzoru budowlanego, a także informacje o jego uzupełnieniu, jeśli taka była konieczność.

W punkcie dziesiątym wzoru protokołu znajdują się ustalenia z przeprowadzonej kontroli. I tak:

- 1) punkt 10.1. zawiera ustalenia co do zgodności realizacji obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

Nowym rozwiązaniem jest dodanie w punkcie 10.1 wzoru protokołu, miejsca na określenie podstawy dokonania ustalenia zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu poprzez wskazanie dokumentu, na podstawie którego dokonano oceny zgodności w tym zakresie bądź wykazanie ustaleń własnych. W praktyce bowiem ustalenia w tym zakresie najczęściej dokonuje osoba wykonująca czynności geodezyjne, a organ nadzoru budowlanego, zwłaszcza w zakresie sieci lub robót ulegających zakryciu, żadnych ustaleń faktycznych nie może już podjąć;

- 2) punkt 10.2. zawiera ustalenia co do zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym i technicznym w następującym zakresie:
 - a) punkt 10.2.1. – charakterystycznych parametrów technicznych takich jak powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość, liczba kondygnacji, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy – Prawo budowlane (w projektowanym miejscu na określenie zgodności w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych obiektu

budowlanego w wyniku obecnego brzmienia art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy – Prawo budowlane zrezygnowano z opisywania kubatury);

- b) punkt 10.2.2. – wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane,
- c) punkt 10.2.3. – geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych), co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy – Prawo budowlane,
- d) punkt 10.2.4. – wykonania urządzeń budowlanych, w tym urządzeń służących ochronie środowiska, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. d w zw. z art. 59 ust. 3 i 4 ustawy – Prawo budowlane,
- e) punkt 10.2.5. – wykonania instalacji zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, w tym instalacji służących ochronie środowiska, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. w zw. z art. 59 ust. 3 i 4 e ustawy – Prawo budowlane,
- f) punkt 10.2.6. – zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. f ustawy – Prawo budowlane.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. parametrów pól wyboru: „zgodne”, „niezgodne w zakresie”, „brak możliwości ustalenia z uwagi na”, „nie dotyczy”. Protokół powinien uwzględniać bowiem specyfikę poszczególnych kategorii obiektów budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Przykładowo obiekty liniowe nie mają dachu, czy nie można określić ich wysokości. Bardzo często organy nie mają możliwości technicznych dokładnego pomierzenia parametrów obiektu. W praktyce wpisywane są dane szczegółowe, albo tylko z użyciem formuły zgodne/niezgodne;

- 3) punkt 10.3. zawiera ustalenia co do wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego wbudowanych w obiekt budowlany, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „TAK”, „NIE w zakresie”, „brak możliwości ustalenia z uwagi na”, „nie dotyczy”;

- 4) punkt 10.4. zawiera ustalenia co do wykonania nałożonego w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „wykonano”, „nie wykonano w zakresie”, „brak możliwości ustalenia z uwagi na”, „nie dotyczy”;

- 5) punkt 10.5. zawiera ustalenia w kwestii odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę w zakresie innym niż ustalono w pkt od 10.1. do 10.4. protokołu.

Nowym rozwiązaniem jest rezygnacja z uszczegóławiania, czy odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę jest istotne, czy nieistotne. Wskazać należy, że rozstrzygnięcie (podjęcie decyzji) co do tego, czy niezgodność zakwalifikować jako odstępstwo istotne, często wymaga skomplikowanego procesu wykładni, zaś sam protokół powinien służyć jedynie ustaleniu okoliczności faktycznych. Protokół nie powinien dawać możliwości, a tym bardziej obligować sporządzającego do formułowania ocen na temat stanu faktycznego. Protokół jest dokumentem zawierającym wyłącznie ustalenia. Prawo oceny o zakwalifikowaniu odstępstw i ich skutków przysługuje wyłącznie organowi.

Nowym rozwiązaniem jest również wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „nie stwierdzono odstąpienia”, „stwierdzono odstąpienie w zakresie”;

- 6) punkt 10.6. zawiera ustalenia w zakresie wykonania wszystkich robót budowlanych określonych projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „wykonano wszystkie roboty budowlane”, „nie wykonano robót budowlanych w zakresie”;

- 7) punkt 10.7. zawiera ustalenia w zakresie spełnienia warunków umożliwiających funkcjonowanie obiektu budowlanego lub jego części zgodnie z przeznaczeniem

przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „warunki zostały spełnione”, „nie zostały spełnione warunki w zakresie”, „nie dotyczy”;

- 8) punkt 10.8. zawiera ustalenia w zakresie sprawdzenia uporządkowania terenu budowy, co stanowi realizację obowiązku nałożonego w art. 59a ust. 2 pkt 5 ustawy – Prawo budowlane.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „teren uporządkowany”, „teren nieuporządkowany w zakresie”;

- 9) punkt 10.9. zawiera ustalenia w zakresie użytkowania obiektu budowlanego przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Wskazać należy, że znowelizowany przepis art. 59i ustawy – Prawo budowlane, obliuguje organ nadzoru budowlanego do podejmowania ustaleń w tym zakresie w trakcie kontroli.

Nowym rozwiązaniem jest wprowadzenie przy ocenie ww. kwestii pól wyboru: „nie stwierdzono przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego” „stwierdzono przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego w zakresie”;

- 10) punkt 10.10. zawiera inne ustalenia poczynione w trakcie kontroli obowiązkowej.

Podkreślić należy, że zmiany w pozycjach od 10.4 do 10.10 (określających zakres informacji dotychczas zawarty w punkcie ósmym obowiązującego wzoru protokołu) także mają charakter dostosowujący do zmian wprowadzonych do ustawy – Prawo budowlane na podstawie ustawy nowelizującej oraz wynikają z praktyki.

W końcowej części projektu wzoru protokołu dodane zostało miejsce na załączniki, co pozwoli na dołączanie dokumentów potwierdzających ustalenia dokonane na podstawie przeprowadzonych czynności. Załącznikami mogą być przede wszystkim dokumenty, ale również fotografie. W przypadku tej drugiej grupy proste porównanie z projektem wykaże różnicę i rodzaj, a czasami wręcz zakres odstępstwa, np. elewacja budynku.

Zakłada się, że projektowane rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 19 września 2021 r.

Zgodnie z § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.), projekt rozporządzenia z chwilą skierowania do uzgodnień, konsultacji publicznych i opiniowania zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Ponadto, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) z chwilą przekazania projektu do uzgodnień międzyresortowych zostanie on udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

Projekt rozporządzenia nie wpływa na działalność mikroprzedsiębiorców, jak również na sektor małych i średnich przedsiębiorców.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 708 i 2377). Projektowane regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt rozporządzenia jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej.