

UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia ma na celu wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 60r ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 oraz z 2022 r. poz. 88 i 1557), zwanej dalej „ustawą”.

Projektowane rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowy sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej i elektronicznej, w tym dokonywania wpisów;
- 2) szczegółowy sposób uwierzytelniania i autoryzacji w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego, zwanego dalej „systemem c-KOB”.

Książka obiektu budowlanego oraz kolejne tomy książki obiektu budowlanego składają się ze strony tytułowej i 8 różnych tablic zawierających informacje, o jakich mowa w art. 60a ustawy (projektowany § 2).

W projektowanym § 3 wskazuje się, jakie elementy musi zawierać strona tytułowa książki obiektu budowlanego i kolejnych tomów tej książki. Przy czym pewne szczególne regulacje będą dotyczyły książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej (będzie się wskazywać indywidualny numer książki nadawany automatycznie przez system c-KOB), jak i książki obiektu budowlanego w postaci papierowej (będzie się wskazywać numer tomu i liczbę stron).

Projektowane § 4-11 precyzują, jakie informacje będą wpisywane do poszczególnych tablic. Poszczególne tablice zawierają informacje – co do zasady – odpowiadające poszczególnym punktom znajdującym się w art. 60a ustawy, z pewnymi wyjątkami. W poszczególnych tablicach znajdują się informacje, które nie zostały wskazane w art. 60a ustawy, ale znajdują się w innych przepisach ustawy.

W tablicy II (§ 5 pkt 1 lit d i pkt 2 lit. d) będzie się wskazywało dokument, z którego wynika tytuł prawny właściciela i zarządcy do obiektu budowlanego. Informacje te muszą się bowiem znaleźć w książce obiektu budowlanego z uwagi na art. 60j ust. 3 pkt 4 ustawy.

Ponadto w tablicy II (§ 5 pkt 3 i 4) będzie się wskazywało dane nie tylko właścicieli i zarządców, ale również dane dotyczące osoby fizycznej reprezentującej właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego (zwykle będzie to osoba fizyczna działająca w imieniu osoby prawnej, jak również członkowie zarządów wspólnot mieszkaniowych) oraz dane dotyczące osoby fizycznej upoważnionej do prowadzenia książki obiektu budowlanego, jeżeli występuje

w imieniu właściciela lub zarządcy (czyli osób, które będą upoważnione przez właścicieli czy zarządców, np. osoby zatrudnionej w firmie administrującej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, gdzie zarząd wspólnoty powierza prowadzenie książki takiej osobie). Konieczność zamieszczania takich informacji wynika z art. 60d, art. 60j ust. 2 pkt 4 i ust. 3 pkt 2 oraz art. 60o ust. 2 pkt 1 lit. h ustawy.

Projektowane § 12-14 zawierają regulacje szczególne dotyczące sposobu prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej.

Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej prowadzi się na ponumerowanych stronach w formacie A-4 w taki sposób, aby książka obiektu budowlanego była chroniona przed usunięciem lub wymianą stron (§ 12). Przepisy bazują na obowiązujących obecnie, sprawdzonych rozwiązaniach.

W przypadku wypełnienia całej książki obiektu budowlanego w postaci papierowej zakłada się kolejny tom książki obiektu budowlanego w postaci papierowej lub zakłada się książkę obiektu budowlanego w postaci elektronicznej (§ 13).

Książka obiektu budowlanego w postaci papierowej jest przechowywana przez cały okres istnienia obiektu budowlanego, przy czym w przypadku prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej w tomach, obowiązki przechowywania podlegają wszystkie tomy (§14). Należy zauważyć, że brak jest przepisów ustawy regulujących wprost ten aspekt. Jednak wynika to pośrednio z art. 65 ustawy.

Projektowane § 15 i 16 zawierają regulacje szczególne dotyczące sposobu prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej.

Do książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej mogą być załączane dokumenty w postaci elektronicznej (§ 15).

Książka obiektu budowlanego w postaci elektronicznej od momentu jej utworzenia do zakończenia posiada w systemie c-KOB status „otwarta”. Książka obiektu budowlanego w postaci elektronicznej od momentu jej zakończenia posiada w systemie c-KOB status „zakończona” (§ 16). Ma to istotne znaczenie dla właściwej realizacji art. 60q ustawy, zgodnie z którym po upływie 10 lat od dnia zamknięcia książki obiektu budowlanego dane zgromadzone w systemie c-KOB dotyczące tej książki są automatycznie usuwane, z uwzględnieniem przepisów o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

Wpisy w książce obiektu budowlanego muszą być dokonywane chronologicznie, w sposób uporządkowany tak, aby wynikała z nich kolejność przebiegu zdarzeń dotyczących użytkowanego obiektu budowlanego. Wpisy muszą być dokonywane w taki sposób, aby nie było możliwości uzupełniania informacji w późniejszym terminie między jednym a drugim wpisem (§ 17).

W razie konieczności wprowadzenia poprawek do dokonanych już wpisów należy dokonać kolejnego wpisu poprzez wprowadzenie właściwej treści. Ponadto w razie konieczności dokonania aktualizacji danych zgromadzonych w książce obiektu budowlanego, zaktualizowane dane należy wprowadzić jako kolejny wpis ze wskazaniem daty zmiany danych (§ 18).

Każdy wpis musi być dokonany w sposób trwały i czytelny oraz zawierać określone informacje, jak np. datę czy określone dane dotyczące osoby dokonującej wpisu (§ 19 i 20), tak aby można było ustalić, kto, kiedy i jakiego wpisu dokonał.

W § 21 projektowanego rozporządzenia przewidziano również szczególną regulację dotyczącą sposobu dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej. Wpisów i aktualizacji danych zgromadzonych w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej można dokonywać wyłącznie w książkach o statusie „otwarta”. Przepis ten stawia więc przy okazji pewne wymagania systemowe dla systemu c-KOB.

W projektowanym § 22 reguluje się sposób uwierzytelniania i autoryzacji.

Dostęp do systemu c-KOB wymaga prawidłowego przeprowadzenia procesu uwierzytelnienia użytkownika konta po dokonaniu identyfikacji oraz procesu autoryzacji użytkownika (projektowany § 22 ust. 1).

Uwierzytelnienie (projektowany § 22 ust. 2) polega na potwierdzeniu deklarowanej tożsamości użytkownika konta w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego identyfikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 21a ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1797), zwanego dalej „węzłem krajowym”, lub w systemie c-KOB. Oznacza to, że uwierzytelnienie w systemie c-KOB następuje albo przy użyciu węzła krajowego, albo poprzez rozwiązania informatyczne przewidziane w samym systemie c-KOB (w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do

kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych).

Niezbędny warunek do przeprowadzenia procesu uwierzytelnienia stanowi identyfikacja użytkownika konta (projektowany § 22 ust. 3). Identyfikacja realizowana jest przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub (w przypadku pracowników organów nadzoru budowlanego oraz innych organów lub służb uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów w zakresie utrzymania obiektów budowlanych lub do prowadzenia działań ratowniczych) przy użyciu środka identyfikacji elektronicznej wydanego w wewnętrznym systemie identyfikacji elektronicznej systemu c-KOB, zapewniającym obsługę procesu uwierzytelniania.

Natomiast autoryzacja (projektowany § 22 ust. 4) następuje po poprawnym uwierzytelnieniu użytkownika i polega na przydzieleniu praw dostępu do systemu c-KOB. Oznacza to, że konkretna osoba będzie występowała w systemie c-KOB w ramach konkretnej roli (np. jako właściciel obiektu budowlanego, jako osoba upoważniona przez właściciela, jako przedstawiciel organu czy jako osoba przeprowadzająca okresową kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1 ustawy), do której to roli przypisane są określone funkcje systemu, o czym mowa w projektowanym § 23. Dlatego konkretna osoba, w zależności od tego, w ramach jakich funkcji będzie otwierała w systemie c-KOB książkę obiektu budowlanego (czy jako właściciel, czy jako osoba przeprowadzająca okresową kontrolę itp.), w wyniku procesu autoryzacji będzie miała dostęp do różnych funkcji systemu.

Przepisy § 23 i 24 wskazują, jaki wpływ mają uwierzytelnienie i autoryzacja w zakresie sposobu prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej.

Uwierzytelnienie użytkownika konta w systemie identyfikacji elektronicznej przyłączonym do węzła krajowego lub w systemie c-KOB zapewnia systemowe potwierdzenie tożsamości przy dokonywaniu wpisów w książce obiektu budowlanego w postaci elektronicznej (projektowany § 24). Innymi słowy wpis dokonywany przez określoną osobę w książce obiektu budowlanego w systemie c-KOB jest opatrzony informacją, że wpis dokonała właśnie ta, a nie inna osoba.

Z uwagi na art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1557), zgodnie z którym przepis art. 60r ustawy

upoważniającego do wydania projektowanego rozporządzenia wejdzie w życie w dniu 1 stycznia 2023 r., tego dnia powinno wejść w życie również projektowane rozporządzenie (§ 25).

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja 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.

Projektowane rozporządzenie nie wymaga notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743 i z 2022 r. poz. 807).

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 (M. P. z 2022 r. poz. 348).

Projektowane rozporządzenie będzie miało pozytywny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.