**Uwagi do projektu rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgłoszone w ramach konsultacji publicznych**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Jednostka redakcyjna** | **Organ/Podmiot** | **Treść uwagi** | **Stanowisko GUNB** |
| 1. | Uwagi ogólne | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | 1. Czy dopuszcza się skanowanie podpisów projektanta  i sprawdzającego, podpisanych opinii przez rzeczoznawców ochrony ppoż, Sanepid? Zapisy w kwestii podpisów nie mówią o takiej formie w sposób jednoznaczny.  2. Wątpliwość budzi wielkość pojedynczego pliku określona na poziomie 50 MB. Dla dużych inwestycji może się okazać ta wielkość zbyt mała. W jaki sposób należy dzielić dokumentację? Należy doprecyzować powyższe kwestie.  3. Zrezygnowano z potwierdzania przez projektanta "za zgodność z oryginałem" mapy do celów projektowych. Czy jest to równoznaczne z koniecznością przedłożenia oryginałów dokumentów (uzgodnień, decyzji, itp.) w wersji papierowej ?. | **Wyjaśnienie.**  1. Sprawy uzgodnień leżą poza zakresem upoważnienia do wydania rozporządzenia. Te sprawy powinny (i są) być uregulowane w ustawie. Tym samym przedmiotowe rozporządzenie nie może tych kwestii regulować. Stanowiłoby to bowiem naruszenie art. 92 Konstytucji RP.  2. Limit wielkości pliku jest podyktowany limitami ePUAP, za pomocą którego przekazywane mają być wnioski i zgłoszenia, do których dołącza się dokumentacje projektowo. Innymi słowy niemożliwe byłoby przesłanie większych plików.  Większe projekty budowlane będą musiały być zapisywane na kilku plikach, przy czym każdy z tych plików będzie traktowany jak tom (co wynika z projektowanego § 5 ust. 2a). W papierze też taka sytuacja ma miejsce przy dużych projektach.  Należy przy tym zauważyć, że rozporządzenie nie wprowadza w żadnym wypadku limitu ilości plików.  Jednocześnie z uwagi na zwiększony limit w ePUAP do 150 MB, przedmiotowy przepis również zostanie dostosowany do tej wielości.  3. Zrezygnowano z tej zmiany. |
| 2. | Uwagi ogólne | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | 1. Brak doprecyzowania postaci, w której sporządzany jest projekt techniczny. Określenie w "innej postaci, niż pozostałe elementy projektu budowlanego" może stwarzać problemy, wynikające z braku precyzyjności zapisu.  2. Decyzja Pozwolenia na Budowę - czy otrzymamy ją również  w wersji elektronicznej, czy może w papierowej np. listem poleconym?.  3. Ostateczność decyzji Pozwolenia na Budowę - jak ma wyglądać ta procedura?.  4. Rejestracja dziennika budowy - jak będzie wyglądać procedura w przypadku posiadania projektu budowlanego tylko w wersji elektronicznej? | **Wyjaśnienie.**  1. Zgodnie z art. 34 ust. 3f. ustawy – Prawo budowlane projekt budowlany, w tym projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny, sporządza się w postaci:  1) papierowej albo  2) elektronicznej.  2 i 3. Rozporządzenie nie reguluje spraw wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednak zgodnie z KPA jeżeli wniosek składa się elektronicznie, a wnioskodawca nie wskazał inaczej, decyzja jest wydawana wnioskodawcy w postaci elektronicznej.  4. Przepisy nie regulują „rejestracji dziennika budowy”. Postać projektu budowlanego nie ma wpływu na prowadzenie dziennika budowy. |
| 3. | Uwagi ogólne | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | -Niezbędne jest określenie trybu ewentualnego uzupełnienia wniosku o wydanie Decyzji Pozwolenia na Budowę w przypadku uwag zgłoszonych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Zgodnie z upoważnieniem ustawowym przedmiotowe rozporządzenie ma regulować szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego. Tym samym nie może regulować kwestii uzupełniania wniosku. Stanowiłoby to naruszenie art. 92 Konstytucji RP. |
| 4. | Uwagi ogólne | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | 1. Czy w przypadku złożenia projektu budowlanego w formie elektronicznej, należy zachować w całości jednolitą formę projektu?  2. Czy pozyskane decyzje, opinie, warunki techniczne, powinny być także podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym, czy może przedmiotowe dokumenty powinny być dodatkowo poświadczone za zgodność z oryginałem przez projektanta?  3. W załączniku nie przedstawiono sposobu nazywania plików projektu zagospodarowania terenu, oraz projektu architektoniczno-budowlanego podzielonego na tomy. | **Wyjaśnienie.**  1. Sprawę tę reguluje dodawany § 5a:  „§ 5a. 1. Elementy projektu budowlanego, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, dotyczące tego samego zamierzenia budowlanego, sporządza się w takiej samej postaci.  2. Projekt techniczny może być sporządzony w innej postaci niż pozostałe elementy projektu budowlanego, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, dotyczące tego samego zamierzenia budowlanego.  3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do dokumentów legalizacyjnych, o których mowa w art. 48b ust. 2 ustawy.”.  2. Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane (art. 33 ust. 2 pkt 1 i ust. 2b) można załączać kopie (np. skany) dokumentów i nie muszą być potwierdzane przez nikogo (w tym przez projektanta) za zgodność z oryginałem.  3. Przedstawiono (tabela poz. 1 i 2 ostatnia kolumna). |
| 5. | Uwaga ogólna | Mateusz Niemczyk | W przesłanych materiałach nie ma wzmianki o sposobie wdrożenia.  Czy GUNB planuje stworzenie, rozszerzenie narzędzi oferowanych na platformie e-budownictwo?  Jeżeli narzędzia w postaci usługi cyfrowej są już planowane lub wdrażane - wiele uwag do projektu nie będzie miało sensu.  Wprowadzenie rozporządzenia bez odpowiednich narzędzi dla projektantów i organów administracji może owocować martwymi przepisami ze względu na opór przyzwyczajeń uczestników procesu. | **Wyjaśnienie.**  Projekt rozporządzenia odnosi się do zakresu i formy projektu budowlanego, a nie do portalu e-Budownictwo czy przekazywaniu projektu budowlanego w postaci elektronicznej do organu.  Uwaga więc nie dotyczy przedmiotu rozporządzenia.  Na marginesie projekt w postaci elektronicznej będzie wykonywany przede wszystkim w formacie pdf, który jest powszechny i wiele programów do projektowania obsługuje ten format. Odczytanie plików pdf jest również możliwe przez liczne (w tym darmowe) oprogramowania.  Ponadto projekt w postaci elektronicznej nie będzie obowiązkowy. Projektant zawsze będzie mógł sporządzić projekt w postaci papierowej. |
| 6. | Uwaga ogólna | Polska Izba Przemysłu Chemicznego | Prawo budowlane jak i projekt rozporządzenia pomijają kwestię zakresu i formy projektu wykonawczego. Po raz pierwszy pojęcie projektu wykonawczego pojawiło się w rozporządzeniu PZP, a nie jest uregulowane w Prawie budowlanym oraz w projekcie niniejszego rozporządzenia. Projekt wykonawczy powinien uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do wykonania przedmiaru robót (kosztorysów inw.), ofert i realizacji robót budowlanych. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Projektowane rozporządzenie stanowi akt wykonawczy do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Prawo budowlane nie reguluje zaś projektu wykonawczego. Projekt taki jest regulowany w przepisach Prawa zamówień publicznych.  Uregulowanie projektu wykonawczego w przedmiotowym rozporządzeniu stanowiłoby naruszenie art. 92 Konstytucji RP. |
| 7. | Uwaga ogólna | Polska Izba Przemysłu Chemicznego | W naszej ocenie przedmiotowy projekt rozporządzenia usprawnia proces złożenia projektu budowlanego do urzędu poprzez umożliwienie składania dokumentacji w formie elektronicznej, wpływając zarazem na skrócenie czasu potrzebnego na całą procedurę. Jednakże brakuje precyzyjnych, jednoznacznych definicji dot. np. urządzeń budowlanych, wyposażenia budowlano-instalacyjnego, które obecnie budzą liczne wątpliwości lub też mogą być różnie interpretowane. Dlatego też definicje, które będą spójne z terminologią używaną w dokumentach powiązanych, proponujemy umieścić wprost w rozporządzeniu lub w Prawie Budowlanym, bez konieczności szukania ich w innych dokumentach. Ponadto istotne jest również doprecyzowanie kwestii związanych z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Definicja urządzeń budowlanych jest już zdefiniowana w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.  Kwestie z zakresu "informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia" uregulowane są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. W uwadze nie wskazano jakie aspekty informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia wymagałyby doprecyzowania. W opinii MRPiT (DAB), powyższe rozporządzenie w zrozumiały sposób reguluje te kwestie i nie zachodzi konieczność ich doprecyzowania.  Odnosząc się natomiast do kwestii definicji pojęcia "wyposażenia budowlano-instalacyjnego" wskazać należy, iż pojęcie to nie jest pojęciem nowym i nie zostało wprowadzone rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. - pojęcie to funkcjonowało już w przepisach rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 27 kwietnia 2012 r. W toku konsultacji publicznych ww. rozporządzenia Ministra Rozwoju nie zgłaszano wątpliwości związanych z interpretacją tego pojęcia.  Jednocześnie wskazujemy, że nie przedstawiono propozycji definicji ww. pojęcia. |
| 8. | Uwaga ogólna | IGG / Agencja Promocji Inwestycji | W żadnym z punktów nie został określony sposób dokonywania uzgodnień elektronicznego projektu budowlanego z rzeczoznawcą ppoż i higieniczno-sanitarnym. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (§5 ust. 2) uzgodnienie projektu w zakresie ochrony ppoż. potwierdza się odciskiem pieczęci rzeczoznawcy na projekcie zagospodarowania terenu i rzucie kondygnacji podstawowej budynku. W związku z brakiem wytycznych dla uzgadniania projektu z rzeczoznawcą ds. higieniczno-sanitarnych postępuje się w sposób analogiczny. | **Wyjaśnienie.**  Sprawy uzgodnień leżą poza zakresem upoważnienia do wydania rozporządzenia. Te sprawy powinny (i są) być uregulowane w ustawie. Tym samym przedmiotowe rozporządzenie nie może tych kwestii regulować. Stanowiłoby to bowiem naruszenie art. 92 Konstytucji RP. |
| 9. | Uwaga ogólna | IGG / Agencja Promocji Inwestycji | Zgodnie z art. 34 ust. 3d do projektu budowlanego należy dołączyć kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, kopię zaświadczenia o przynależności do Izby oraz oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.  W żadnym punkcie rozporządzenia nie zostało określone, czy powyższe może zostać wykonane w formie elektronicznego załącznika, co może prowadzić do rozbieżności w interpretacji przez urzędy i wymogu dostarczenia tych załączników w formie papierowej. | **Wyjaśnienie.**  Określenie „kopie” w ustawie rozumie się jako odbitka kserograficzna, zdjęcie czy też skan. Stąd jeżeli ustawa dopuszcza stosowanie kopii, to należy rozumieć, że dopuszcza stosowanie skanów. Natomiast jeżeli ustawa mówi o oryginałach (np. oświadczenie projektanta musi być w oryginale), to rozporządzenie nie może tego zmieniać.  Natomiast fakt, że cały projekt budowlany sporządzany w postaci elektronicznej musi się składać z plików (w tym również załączniki) wynika z przepisów o oprawianiu projektu budowlanego:  W przypadku projektu budowlanego w postaci elektronicznej przez oprawę należy rozumieć zapisanie w plikach komputerowych.  Zaś w przypadku projektu budowlanego w postaci elektronicznej przez wspólną oprawę należy rozumieć zapisanie w jednym pliku, o którym mowa w § 2b ust. 1 (czyli PDF). |
| 10. | § 1 pkt 1  (§ 1 pkt 1 nowelizowanego rozporządzenia) | PIIB | Projekt rozporządzenia zawiera definicję podpisu osobistego, natomiast nie ma odesłania do definicji innych wskazanych w treści rozporządzenia podpisów elektronicznych (podpis zaufany, kwalifikowany podpis elektroniczny) – czy jest to celowe rozwiązanie? | **Wyjaśnienie.**  Z uwagi na to, że pojęcie „podpisu osobistego” jest pojęciem nowym, projektodawcy zdecydowali, że w celu wyjaśnienia zostanie dodana definicja.  Natomiast pojęcia podpisu zaufanego i kwalifikowanego podpisu elektronicznego już długo funkcjonują w obrocie prawnym, uznano, że te pojęcia nie rodzą obecnie problemów. |
| 11. | §1 pkt 3  (§ 2b ust. 2 nowelizowanego rozporządzenia) | Michał Lidner | Po słowie „wektorowym”, a przed znakiem „ . „ proponuje się wprowadzenie następującej treści „ , przy czym podkład graficzny służący do wykonania rysunku może mieć format rastrowy”  Uzasadnienie: Projekt zagospodarowania terenu wykonuje się załączając w pliku rysunkowym podkład mapy do celów projektowych, na którym to podkładzie wrysowuje się elementy projektowanego zagospodarowania terenu. Zgodnie z Art. 34b. Ustawy prawo budowlane: Mapy do celów projektowych wykorzystywane w procesie budowlanym powinny być opatrzone klauzulą urzędową określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, jak również zgodnie z art. 2 pkt. 7) ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne mapa do celów projektowych zawiera klauzulę urzędową lub oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych. Tym samym wykorzystywana mapa do celów projektowych musi mieć formę skanu graficznego mającego format rastrowy. Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne nie była nowelizowana od prawie roku i nie przystaje poziomem innowacyjności do „nowości” wniesionych nowelizacją ustawy dz. u. 2021 poz. 11, więc raczej nie należy spodziewać się, że wydawane przez PODGiK mapy wraz z klauzulami będą miały formę pliku o rozszerzeniu \*.dxf czy \*.dwg, jak również ciężko uznać, że poprawne i skutecznie prawne będą oświadczenia wykonawcy prac geodezyjnych, zapisane jedynie na komputerze, w plikach o w/w rozszerzeniu o formatach wektorowych, bez własnoręcznego podpisu.  Tym samym pozostawienie proponowanego zapisu w formie niezmienionej de facto uniemożliwi poprawne wykonanie projektu budowlanego. | **Uwaga częściowo uwzględniona.**  Przepisy nie posługują się pojęciem „podkład graficzny służący do wykonania rysunku”. Nie wiadomo ostatecznie, co może się kryć pod tym pojęciem, zwłaszcza że projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządza się na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii (np. na skanie), zaś pozostałe projekty nie sporządza się na innych dokumentach.  Należy również zwrócić uwagę, że projektowane rozwiązania w części rysunkowej zapisywanej w pliku pdf sporządza się w formacie wektorowym. Oznacza to, że nie cały projekt (w tym projekt zagospodarowania działki lub terenu) musi być sporządzony w formacie wektorowym), ale tylko projektowane rozwiązania muszą mieć format wektorowy. W konsekwencji mapa do celów projektowych (która nie zawiera projektowanych rozwiązań) nie musi spełniać tego wymogu.  Nie można jednak wykluczyć, że projektantowi uda się sporządzić projekt zagospodarowania działki lub terenu na mapie do celów projektowych sporządzonej w formacie wektorowym. Nie ma powodu, by ograniczać projektanta w tym zakresie.  Stąd proponuje się dodać przepis, że w przypadku projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządzanego w postaci elektronicznej mapa do celów projektowych lub jej kopia mogą mieć postać wektorową lub w rastrową. |
| 12. | § 1 pkt 3  (§ 2a ust. 2 nowelizowanego rozporządzenia) | SARP | 2. Projektowane rozwiązania w części rysunkowej zapisywanej w pliku, o którym mowa w ust. 1, sporządza się w formacie ~~wektorowym.~~ „cyfrowym –PDF”  Zapis o formacie wektorowym ogranicza zakres edycji projektu lub dokumentu. Proponujemy zamiast „wektorowy” zastąpić w formacie „cyfrowym – PDF”  Nie wszystkie elementy dokumentacji projektowej mogą być wyedytowane w formacie wektorowym. Odczyt w formacie PDF jest uniwersalny dla edycji wszelkich dokumentów, wymagających podpisu zaufanego lub kwalifikowanego. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Z uwagi na potrzebę zwymiarowywania obiektów potrzebny jest format wektorowy dla projektowanych rozwiązań.  Samo rozwiązanie prawne było również postulowane z IARP i PIIB.  Warto zaznaczyć, że mapy do celów projektowych, na których nanoszone są projektowane rozwiązania, nie muszą mieć formatu wektorowego.  Natomiast format PDF jest sam w sobie formatem cyfrowym. |
| 13. | § 1 pkt 6 lit. a  (§ 5 ust. 1 pkt 4 nowelizowanego rozporządzenia) | PIIB | Wprowadzenie do wyliczenia zawiera zapis „w zależności od potrzeb” również w zakresie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Należy zauważyć, iż informacja BiOZ musi być opracowywana zawsze. | **Uwaga uwzględniona.** |
| 14. | § 1 pkt 6 lit. a  (§ 5 ust. 1 pkt 4 nowelizowanego rozporządzenia) | IGG / Agencja Promocji Inwestycji | §1 pkt 6 lit. a – wprowadzono zapis o załączeniu informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia z dopiskiem „w zależności od potrzeb”. Zgodnie z Prawem Budowlanym informacja BiOZ opracowywana jest zawsze, nie wyróżnia się jakichkolwiek zależności | **Uwaga uwzględniona.** |
| 15. | § 1 pkt 6 lit. f  (§ 5 ust. 4a nowelizowanego rozporządzenia) | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | 1. „W przypadku projektu budowlanego w postaci elektronicznej przez oprawę wielotomową należy rozumieć zapisanie w więcej niż jednym pliku komputerowym, przy czym każdy z plików stanowi osobny tom” stoi w sprzeczności z numeracją plików określoną w załączniku nr 2 oraz zapisami § 2b ust. 1. W związku z tym określona w §.2b ust. 3 wielkość pliku może być niewystarczająca. Projekt rozporządzenia nie reguluje tej kwestii.  2. Podpisanie pliku PDF podpisem zaufanym powoduje umieszczenie tego podpisu tylko i wyłącznie w prawym górnym rogu na pierwszej stronie dokumentu. Pozostałe strony, łącznie z rysunkami (zawierające tabele rysunkowe) nie mają w takim przypadku naniesionego podpisu (nie ma możliwości naniesienia podpisu na wszystkie arkusze pliku PDF). Podpisanie poszczególnych plików i ich późniejsze scalenie jest również niemożliwe, gdyż podpisy są w takim przypadku niewidoczne. Należy kwestię podpisywania elektronicznego dokumentów uszczegółowić.  3. Złożenie podpisu zaufanego przez więcej niż jedną osobę powoduje umieszczenie podpisów w prawym górnym rogu na pierwszej stronie dokumentu w postaci ""jeden na drugim"". Bez wyświetlenia certyfikatów nie ma możliwości łatwego sprawdzenia, czy wszystkie wymagane osoby podpisały dokument. Może to rodzić nieporozumienia. Należy tą kwestię uszczegółowić. | **Wyjaśnienie.**  1. Nie zostało wskazane, dlaczego przepis § 5 ust. 4a mówiący o zapisywaniu projektu na kilku plikach (oprawa wielotomowa) miałby być sprzeczny z załącznikiem nr 2 oraz zapisami § 2b ust. 1.  W przypadku dużego projektu będzie on zapisywany na wielu plikach, tak jak stanowi § 5 ust. 4a, przy czym każdy pojedynczy plik nie będzie mógł być większy niż wartość wskazana w § 2b.  2. Podpisanie pliku PDF profilem zaufanym powoduje, że cały plik, a nie pierwsza strona dokumentu zapisana w pliku, jest podpisany.  Aby wybrać miejsce do podpisu należy po wybraniu przycisku Start wybrać 2 opcję (\*Chcesz elektronicznie podpisać (lub sprawdzić) dokument PDF w formacie dedykowanym dla dokumentów PDF) na stronie https://www.gov.pl/web/gov/podpisz-dokument-elektronicznie-wykorzystaj-podpis-zaufany.  3. Wybranie powyższej opcji umożliwia złożenie podpisu w dowolnym miejscu 1-szej strony dokumentu. |
| 16. | §1 pkt 8 lit. a | IGG / Agencja Promocji Inwestycji | §1 pkt 8 lit. a – po literze b powinna znaleźć się litera c, w której znalazłby się zapis o elektronicznej kopii załączników. W tym momencie ich miejsce nie jest określone | **Uwaga niezrozumiała.**  Nie wiadomo, o jakich załącznikach mowa. Jeżeli chodzi o elementy, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia, do których odnosi się dodawany w § 7 ust. 2a, należy zauważyć, że dokumenty te stanowią osobny element, co wynika z samej ustawy (zob. art. 34 ust. 3). |
| 17. | § 1 pkt 8 lit. f  (§ 7 ust. 4a nowelizowanego rozporządzenia) | Michał Lidner | W treści § 7 ust. 4a należałoby opisać jak będzie wyglądała edycja zatwierdzonego projektu budowlanego przez projektantów kwalifikujących nieistotność planowanych odstępstw od projektu, na etapie po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.  Uzasadnienie: Proponowana treść § 7 ust. 4a nie uwzględnia czynności przewidzianej ustawą Prawo budowlane opisanej art.36a ust. 6. Mianowicie w sytuacji planowanego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego, w przypadku uznania odstępstwa od projektu jako nieistotnego, projektant jest obowiązany w projekcie zagospodarowania lub w projekcie budowlanym nanieść odpowiednie informacje. Jaki będzie sposób zamieszczania tych informacji w PZT i PAB wykonanym elektronicznie? Zapewne edycja elektroniczna projektu wykonanego w wersji elektronicznej i zatwierdzonego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej doprowadzi do „dezauktualizacji / zniszczenia” urzędowych podpisów kwalifikowanych. A | **Wyjaśnienie.**  Zdaniem GUNB nie ma przeszkód, aby naniesione zmiany zostały dokonane w odrębnym pliku załączonym do projektu budowlanego.  Natomiast rozważana jest zmiana brzmienia art. 36a ust. 6 ustawy – Prawo budowlane, która wyeliminowałaby wątpliwości w tym zakresie, przy okazji nowelizacji tej ustawy. |
| 18. | § 1 pkt 8 lit. f  (§ 7 ust. 4a nowelizowanego rozporządzenia) | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | 1. „Podpis osobisty" - czy można to rozumieć w ten sposób, iż dopuszczone jest skanowanie rysunków/stron z podpisem osobistym, jeśli projektant/sprawdzający nie posiada podpisu elektronicznego ani podpisu zaufanego ?  2. Czy składając wniosek elektronicznie mamy obowiązek dostarczyć do urzędu projekt w wersji papierowej ? Jeśli będzie złożony projekt w wersji elektronicznej, to czy będzie posiadał on pieczęcie urzędu o zatwierdzeniu projektu jedynie w wersji elektronicznej, czy należy złożyć również 3 egz. W wersji papierowej, by móc otrzymać opieczętowany projekt ?.  3. W jaki sposób ma powstać dokumentacja powykonawcza ? Czy będzie ona jedynie w formie elektronicznej, skoro złożyliśmy wniosek o pozwolenie na budowę w wersji cyfrowej ?.  4. Czy projekt zamienny może być składany w wersji papierowej, jeśli wniosek o pozwolenie na budowę był składany w wersji cyfrowej ? Ponadto, czy będzie dopuszczona procedura mieszana pozyskiwania Decyzji Pozwolenia na Budowę ?. | **Wyjaśnienie.**  1. Przez podpis osobistym należy przez to rozumieć podpis osobisty, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (zgodnie z projektowanym § 1 pkt 1 nowelizowanego rozporządzenia). Tym samym podpis osobisty to rodzaj podpisu elektronicznego weryfikowany za pomocą certyfikatu podpisu osobistego (podpis jest związany z nowymi dowodami osobistymi zawierającymi warstwę elektroniczną).  2. Składając wniosek o pozwolenie na budowę w postaci elektronicznej załącza się do niego projekt w postaci elektronicznej.  Zgodnie z art. 34 ust. 4a i 4b ustawy – Prawo budowlane zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego. W przypadku sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci elektronicznej zatwierdzenie polega na opatrzeniu projektów kwalifikowanym podpisem elektronicznym organu zatwierdzającego projekt. Zatwierdzony projekt przekazuje się inwestorowi.  3. Zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy – Prawo budowlane przez dokumentacji powykonawczej należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi. Dokumenty wchodzące w skład takiej dokumentacji należy gromadzić w takiej formie, w jakiej została sporządzona.  4. Kwestie te reguluje dodawany § 5a nowelizowanego rozporządzenia:  „§ 5a. 1. Elementy projektu budowlanego, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, dotyczące tego samego zamierzenia budowlanego, sporządza się w takiej samej postaci.  2. Projekt techniczny może być sporządzony w innej postaci niż pozostałe elementy projektu budowlanego, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, dotyczące tego samego zamierzenia budowlanego.  3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do dokumentów legalizacyjnych, o których mowa w art. 48b ust. 2 ustawy.” |
| 19. | § 1 pkt 8 lit. f  (§ 7 ust. 4a nowelizowanego rozporządzenia) | SARP | „4a. Osoba, o której mowa w ust. 2 pkt 3 i ust. 3, biorąca udział w opracowaniu lub sprawdzeniu danej części projektu budowlanego w postaci elektronicznej w zakresie objętym plikiem komputerowym, opatruje ten plik kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym.", | **Uwaga niezrozumiała.** |
| 20. | § 1 pkt 8 lit. h  (§ 7 ust. 8 nowelizowanego rozporządzenia) | IARP | W celu łatwiejszego zrozumienia dyspozycji projektowanego § 7 ust. 8 rozporządzenia, proponuje się zmianę w brzmieniu:  „8. Łączny spis treści wskazany w ust. 7 nie obejmuje projektu technicznego”.  Uzasadnienie:  Zawarta w projekcie rozporządzenia treść § 7 ust. 8. „Przepisu ust. 7 pkt 1 nie stosuje do projektu technicznego” może zostać odebrana jako brak możliwości sporządzenia łącznego spisu treści dla konfiguracji składającej się z projektu technicznego oraz załączników (jeżeli taka konfiguracja wynikałaby z zakresu projektu).  Wydaje się, że ideą ust. 7 jest brak możliwości sporządzenia wspólnego spisu łącznie z PT wówczas gdy wspólnie oprawia się PZT, PAB i ZL (opinie, uzgodnienia…) wraz projektem technicznym. | **Uwaga uwzględniona.** |
| 21. | § 1 pkt 9 lit. b  (§ 10 ust. 2 nowelizowanego rozporządzenia) | Tramwaje Warszawskie  sp. z o. o. | „W projekcie architektoniczno-budowlanym i projekcie technicznym, objętym obowiązkiem sprawdzenia, w metryce umieszcza się dodatkowo imię i nazwisko, numer uprawnień budowlanych, datę sprawdzenia i – w przypadku projektu budowlanego w postaci papierowej – podpis projektanta sprawdzającego” - jeśli wymagana będzie jedynie wersja elektroniczna, może dojść do sytuacji, w której projektantowi sprawdzającemu nie zostanie przedstawione opracowanie projektowe, a zostaną wpisane jedynie jego dane, nr uprawnień oraz data sprawdzenia. | **Wyjaśnienie.**  Nie ma technicznej możliwości podpisania się pod określonymi stronami w plikach komputerowych.  Zgodnie zaś z § 7 ust. 3 nowelizowanego rozporządzenia jeżeli projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny podlega sprawdzeniu, na stronie tytułowej zamieszcza się dodatkowo imię i nazwisko, specjalność, numer uprawnień budowlanych, datę sprawdzenia i – w przypadku projektu budowlanego w postaci papierowej – podpis projektanta sprawdzającego.  Natomiast zgodnie z § 7 ust. 4a osoba, o której mowa w ust. 2 pkt 3 i ust. 3, biorąca udział w opracowaniu lub sprawdzeniu danej części projektu budowlanego w postaci elektronicznej w zakresie objętym plikiem komputerowym, opatruje ten plik kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym.  Sprawdzający musi więc podpisać plik z projektem w postaci elektronicznej, który sprawdza, a tym samym go dostać do sprawdzenia. |
| 22. | § 1 pkt 10  (§ 15 ust. 1 nowelizowanego rozporządzenia) | PIIB | Projekt rozporządzenia przewiduje skreślenie zapisu o „poświadczeniu za zgodność z oryginałem” mapy do celów projektowych, nie przewiduje jednak doprecyzowania tego ustępu o możliwości używania map w formacie wektorowym lub rastrowym. Jednocześnie do PIIB wpływają sygnały o tym, że część organów AAB nie akceptuje obecnie sporządzania PZT na mapie w formacie wektorowym z umieszczonym na niej wyłącznie skanie metryki tejże mapy, żądając w zamian sporządzenia projektu na mapie w formacie rastrowym (tj. na skanie całej mapy, a nie tylko jej metryki).  Wydaje się, że pomimo planowanej zmiany przepisów tego rodzaju interpretacja i stosowanie prawa nadal może mieć miejsce, co byłoby ze szkodą dla jakości opracowywanych PZT jak i pojemności plików. Proponujemy uzupełnienie przepisu poprzez wskazanie możliwości stosowania map będących podkładem dla sporządzanego PZT: zarówno w formacie wektorowym jak i rastrowym. | **Uwaga uwzględniona.** |
| 23. | §1 pkt 10 | IGG / Agencja Promocji Inwestycji | §1 pkt 10 – skreślono zapis o „poświadczeniu za zgodność z oryginałem” mapy do celów projektowych. Zgodnie z §1 pkt 3 mowa jest o wykonaniu rysunków w formie wektorowej. Nigdzie nie jest jednak zaznaczone, że projekt można opracować na elektronicznej wersji mapy do celów projektowych. Może to prowadzić do sytuacji, że projekt zagospodarowania będzie trzeba opracować na skanowanej mapie i dołączyć, jako skan podpisanego odręcznie rysunku. | **Wyjaśnienie.**  Rezygnuje się z przedmiotowej zmiany.  Zostanie dodany przepis, zgodnie z którym w przypadku projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządzanego w postaci elektronicznej mapa do celów projektowych lub jej kopia mogą mieć postać wektorową lub rastrową. Wynika to z faktu, że duża część map do celów projektowych może na razie być sporządzana tylko w postaci rastrowej. |
| 24. | Dodanie zmiany w nowelizowanym rozporządzeniu  § 20 pkt. 10 | IARP | W nawiązaniu do pisma przewodniego podnosimy problem umieszczenia w projekcie architektoniczno-budowlanym analizy technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.  Obecna już praktyka stosowania zapisów rozporządzenia pokazuje, że opracowywanie tej analizy na etapie projektu architektoniczno-budowlanego jest sprzeczne ze specyfiką, a nawet logiką procesu projektowego. Jest zdecydowanie wyprzedzające w stosunku do zakresu projektu PAB i nieuzasadnione względami prawnymi. Zamieszczenie w projekcie architektoniczno-budowlanym, podlegającym zatwierdzeniu ww. analizy nie wynika z zapisów ustawy prawo budowlane, ani wprost art. 6 dyrektywy 2010/31/UE. Nie ma zatem podstaw by implementacja ww. art. dyrektywy odbywała się jako wymóg projektowy na etapie weryfikowanym przez organy aa-b, które nie posiadają żadnych kompetencji i instrumentów do sprawdzania zawartości i prawidłowości takiej analizy. Analiza jest przetworzeniem informacji, ocenianiem i obliczaniem danych, które są dostępne dopiero na etapie rozwiązań zawartych w projekcie technicznym. Wprowadzenie takiego wymogu do proj. arch.-bud. jest niespójne z całym procesem projektowym i uchwalonym podziałem projektu budowlanego. Najbardziej odpowiednim miejscem dla zamieszczenia ww. analizy jest projekt techniczny. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Uwaga wykracza poza cel projektu – wdrożenie projektu budowalnego w postaci elektronicznej.  Z uwagi na to, że istnieje pilna potrzeba przeprocedowania projektu rozporządzenia (aby wszedł w życie 1 lipca br.), na obecnym etapie nie można pozytywnie rozpatrzyć propozycji.  Wymóg wynika z wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. |
| 25. | Dodanie zmiany w nowelizowanym rozporządzeniu  § 20 ust. 1 pkt 10 i § 23 | SARP | Wprowadzić korektę polegająca na przeniesieniu zawartości §20 ust. 1 pkt 10 i pkt 11) do części opisowej projektu technicznego  Niezbędne dane techniczne do określenia wysokowydajnych systemów zaopatrzenia alternatywnego w energię i ciepło w tak szczegółowym zakresie, oraz analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji można określić na etapie szczegółowego opracowania i bilans o z projektu technicznego.  Wprowadzanie tych opracowań na etapie projektu architektoniczno-budowlanego jest fikcją nie oparta na rzetelnych danych technicznych.  Ideą wprowadzania reformy Prawa Budowlanego było uproszczenie procedury zatwierdzanie i przez organy architektoniczno-budowane na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym odniesienie się do kompetencji organów w zakresie zgodności z aktami prawa miejscowego, ustaleniami planów, wymogów przestrzenno-gabarytowych i lokalizacyjnych na terenie.  Wymagania opracowań w pkt 10) i 11) nie mają nic wspólnego z tym zakresem, nie odnoszą się do kompetencji osób zatwierdzających dokumentacje w decyzji o PnB  Tworzymy fikcję z brakiem poszanowania dla rzetelności pracy projektanta i inżyniera w tak istotnej materii, wymagającej zawansowania prac w fazie Projektu Technicznego.  Poza tym wielokrotnie mamy do czynienia ze zmianami i korektami w ukształtowaniu bryły budynku i jego usytuowania na etapie procedury wydawania decyzji o PnB , tym samym każdorazowa zmian pociąga za sobą ponowne wykonanie tych analiz , nieocenianych i nieweryfikowanych przez organy arch-budowlane.  Praktyka kilkumiesięczna w stosowaniu przepisów nowego Prawa Budowlanego nakazuje wprowadzić korektę dla naprawienia tego uchybienia z Rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.  Wprowadzić do projektu technicznego zawartość §20. 1 ust 10) i 11). | **Uwaga nieuwzględniona.**  Uwaga wykracza poza cel projektu – wdrożenie projektu budowalnego w postaci elektronicznej.  Z uwagi na to, że istnieje pilna potrzeba przeprocedowania projektu rozporządzenia (aby wszedł w życie 1 lipca br.), na obecnym etapie nie można pozytywnie rozpatrzyć propozycji.  Wymóg dokonania analizy systemów alternatywnych to zapis, który wynikał z art. 6 ust. 1 i 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.  Zgodnie z art. 6 ust. 1 akapit 2 dyrektywy 2010/31/UE w przypadku budynków nowych państwa członkowskie zapewniają, aby przed rozpoczęciem budowy zostały rozważone i wzięte pod uwagę, o ile są dostępne, techniczne, środowiskowe i ekonomiczne możliwości realizacji wysoko efektywnych systemów alternatywnych, takich jak wymienione poniżej:  a) zdecentralizowane systemy dostawy energii oparte na energii ze źródeł odnawialnych;  b) kogeneracja;  c) ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, szczególnie jeżeli opiera się całkowicie lub częściowo na energii ze źródeł odnawialnych;  d) pompy cieplne.  Natomiast zgodnie z ust. 2. Państwa członkowskie zapewniają, aby analiza systemów alternatywnych, o których mowa w ust. 1, została udokumentowana i udostępniona do celów weryfikacji.  Ponadto również zgodnie z nowym brzmieniem art. 6 ww. dyrektywy nadanym dyrektywą 2018/844/UE, państwa członkowskie zapewniają, aby przed rozpoczęciem budowy nowych budynków uwzględnione zostały techniczne, środowiskowe i ekonomiczne możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów.  Jednocześnie zgodnie z art. 7 ww. dyrektywy w odniesieniu do budynków poddawanych ważniejszym renowacjom państwa członkowskie zachęcają, aby uwzględnić zastosowanie wysokoefektywnych systemów alternatywnych, o ile jest to możliwe z technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego punktu widzenia, oraz aby zapewnić zdrowe wewnętrzne warunki klimatyczne, bezpieczeństwo przeciwpożarowe i zająć się ryzykiem związanym z intensywną aktywnością sejsmiczną.  W związku z powyższym uzasadniona jest konieczność wprowadzenia zapisów w tej formie i miejscu, a odpowiednim miejscem i etapem w celu dokonania analizy w opracowaniu jest projekt architektoniczno-budowlany. |
| 26. | Dodanie zmiany w nowelizowanym rozporządzeniu  § 20 ust. 1 pkt 11 | IARP | Postuluje się usunięcie niespójności w zapisach § 20 pkt. 11 oraz analogicznie do pkt 10, przeniesienie do projektu technicznego (z alternatywnym wariantem braku konieczność jej wykonania) lub całkowitą likwidację - analizy technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.  Przedmiotowa analiza pojawiła się w rozporządzeniu dopiero z chwilą jego opublikowania (nie podano przy jej wprowadzeniu żadnego uzasadnienia, propozycja tego przepisu nie pojawiła się na żadnym etapie konsultacji), przepisy nie określają wzoru czy formy przedstawienia ww. analizy ani jednoznacznie nie przesadzają, kto jest uprawniony do jej wykonania. Brak jest też spójności pomiędzy ww. przepisami a regulacjami zawartymi w zmianach do rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wprowadzonych w § 135 ust. 7–10, gdzie po pierwsze jest mowa **nie o analizie** a tylko o **opinii** dot. możliwości realizacji z technicznego punktu widzenia… oraz o porównaniu początkowych kosztów instalacji urządzenia…, a po drugie opinia i porównanie kosztów zgodnie z § 135 ust. 9 odnosi się do wykorzystania urządzeń regulujących temperaturę tylko „oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach”, tymczasem w ww. przepisie rozporządzenia, konieczność wykonania analizy odnosi się również dla wariantu stosowania regulacji temperatury „w całej strefie ogrzewanej” (dla której brak jest wymogu sporządzania opinii i porównywania kosztów).  Wymóg opracowania i zamieszczenia tej analizy **nie powinien obowiązywać** w przypadku, gdy w projekcie, w wyniku założeń i decyzji inwestora, zostaną zastosowane urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej. W sytuacji założenia spełnienia wymogu § 135 ust. 7 WT od razu, poprzez wybór inwestora, opracowywanie takiej analizy jest pozbawione sensu. Stosowanie urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach, jest od dawna standardem niemal we wszystkich projektowanych i realizowanych instalacjach ogrzewczych. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Uwaga wykracza poza cel projektu – wdrożenie projektu budowalnego w postaci elektronicznej.  Z uwagi na to, że istnieje pilna potrzeba przeprocedowania projektu rozporządzenia (aby wszedł w życie 1 lipca br.), na obecnym etapie nie można pozytywnie rozpatrzyć propozycji.  Wymóg wynika z wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. |
| 27. | Dodanie zmiany w nowelizowanym rozporządzeniu  § 20 ust. 1 pkt 11 | SARP | Przepis „martwy” i zbyteczny, co najmniej 90% współczesnych budynków ma daleko bardziej zaawansowana technologie regulacji niż wymagania w tym pkt, niezależnie od edycji tego pkt w Projekcie technicznym , a nie projekcie architektoniczno-budowlanym | **Uwaga nieuwzględniona.**  Uwaga wykracza poza cel projektu – wdrożenie projektu budowalnego w postaci elektronicznej.  Z uwagi na to, że istnieje pilna potrzeba przeprocedowania projektu rozporządzenia (aby wszedł w życie 1 lipca br.), na obecnym etapie nie można pozytywnie rozpatrzyć propozycji.  Wymóg wynika z wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. |
| 28. | Dodanie zmiany w nowelizowanym rozporządzeniu  § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze | Polski Związek Firm Deweloperskich | **Postulat**  W § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze, tj. propozycji dotyczącej zasad pomiaru powierzchni użytkowej budynku, jednoznacznie określić,  że powierzchnia ta podlega powiększeniu o przestrzeń znajdującą się pod ścianami działowymi wewnątrz lokali mieszkalnych. Ściany działowe  ze swojej istoty bywają wznoszone lub znoszone w ramach zmian lokatorskich i aranżacyjnych dokonywanych przez samych nabywców bądź na ich życzenie, a tym samym nie powinny pomniejszać powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i budynku.  **Propozycja brzmienia:**  W § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:  „ - powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, innych niż ściany działowe znajdujące się w obrębie lokali mieszkalnych, przejść i otworów  w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, wnęk w tych przegrodach ściennych, słupów, pionów instalacyjnych, kominów, balkonów, tarasów, loggii (o ile są niezabudowane), schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, pomieszczeń technicznych, kotłowni, nieużytkowych poddaszy, garaży.”  **Uzasadnienie**:  Zasady obliczania powierzchni użytkowej zostały ujęte w przepisach  §12, § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b nowelizowanego rozporządzenia oraz Normie ISO 9836, do której wspomniane rozporządzenie odsyła. Zgodnie z powyższymi przepisami, do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni znajdujących się pod przegrodami wewnętrznymi, **w tym ściankami działowymi**.  Pominięto fakt, że ściany działowe można dowolnie aranżować  i przebudowywać, ponieważ nie wpływają na konstrukcje budynku. Każda  z takich ścianek technicznie nadaje się do demontażu, co wielokrotnie ma miejsce w przypadku choćby tzw. zmian lokatorskich, gdzie nabywca chce zaaranżować lokal w inny niż zaprojektowany sposób.  **Wynika z tego, że każda zmiana aranżacyjna wewnątrz lokalu polegająca na postawieniu lub usunięciu ścianki działowej będzie skutkować zmianą powierzchni użytkowej lokalu, co z kolei wpłynie bezpośrednio na:**   1. **wysokość podatku od nieruchomości,** 2. **wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego,** 3. **podział kosztów z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,** 4. **prawidłowość umów notarialnych,** 5. **prawidłowość wpisów w kartotece lokali,** 6. **prawidłowość wpisów w księgach wieczystych dotyczących nieruchomości.**   Właściciele są obowiązani do uiszczania podatku od nieruchomości  w wysokości zależnej od wielkości powierzchni użytkowej danego lokalu  i od wielkości ich udziału w części wspólnej. Natomiast zgodnie  z art. 3 ustawy o własności lokali - udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi).  Jak ustaliliśmy wcześniej, każda zmiana aranżacyjna polegająca  na usunięcie bądź dostawieniu ścianki działowej wpłynie na wielkość powierzchni użytkowej lokalu, co z kolei - efektem domina - doprowadzi  do zmiany rozkładu udziałów w całej wspólnocie mieszkaniowej, wpłynie  na wysokość zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego, należności podatkowych, czy doprowadzi do niezgodności KW, czy kartoteki lokali  ze stanem faktycznym.  Jednakże wystarczy, że dany nabywca wybuduje w mieszkaniu kilka ścian działowych, których łączna powierzchnia zajmie np. 10 m2, a tym samym powierzchnia użytkowa jego lokalu zmieni się i będzie wynosiła 40 m2. Spowoduje to obniżenie jego udziału w częściach wspólnych i zmniejszenie obowiązku podatkowego. Jednocześnie sztucznie zwiększy się udział pozostałych właścicieli lokali, bowiem zmieni się stosunek powierzchni danego lokalu do sumy powierzchni wszystkich lokali.  Należy również zaznaczyć, że zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o podatkach  i opłatach lokalnych: „Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając  od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie.”  W myśl powyższego, osoby fizyczne zobowiązane są poinformować organ podatkowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności mających wpływ na wysokość opodatkowania o tych zmianach. Niedopełnienie tych obowiązków przez wskazanych wyżej podatników stanowi naruszenie przepisów KKS i pociąga za sobą odpowiedzialność tam przewidzianą.  By zapewnić stabilność i prawidłowość wyznaczania obowiązków podatkowych, a jednocześnie wyłączyć sprzeczność wpisów powierzchni użytkowej w księgach wieczystych i ewidencji gruntów, a powierzchnią rzeczywistą, należy w sposób kategoryczny przyjąć, że powierzchnia  ta nie obejmuje ścian działowych znajdujących się wewnątrz lokalu.  ---  Jeśli chodzi o standard rynkowy obowiązujący w Polsce w budownictwie komercyjnym to nie ma wątpliwości, że w obiektach biurowych, handlowych czy magazynowych, powierzchnię użytkową, zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, oblicza się w świetle ścian konstrukcyjnych (lub wydzielających lokal), a nie działowych, które przecież są aranżowane w zależności  od potrzeb użytkowników. Tylko w budownictwie mieszkaniowym, podczas obliczania powierzchni użytkowej danej nieruchomości, nadal pojawia  się niejednorodne stosowanie przepisów ww. normy. Jako PZFD dokonaliśmy weryfikacji standardów rynkowych obowiązujących w innych krajach stosujących odpowiedniki normy. Państwa, które odpowiedziały na nasze zapytanie, potwierdziły, że powierzchnia zajęta przez wewnętrzne ściany działowe, które użytkownik może we własnym zakresie przestawiać, jest wliczana do powierzchni użytkowej mieszkania.  Stosując zasadę, że do powierzchni użytkowej nie wlicza się ścian działowych w lokalach w momencie, gdy przeznaczenie nieruchomości komercyjnej, np. biura, uległoby zmianie, przekształcając się w lokal mieszkalny, jego powierzchnia automatycznie by się pomniejszyła, chociaż nie zaszłyby żadne fizyczne zmiany. Tym samym, konstrukcja całego budynku uległaby modyfikacji tylko ze względu na zmianę sposobu użytkowania danej nieruchomości, co nie ma związku z prawdą. Zgodnie  z przyjętą zasadą, w nieruchomościach komercyjnych powierzchnie znajdujące się pod ścianami działowymi, wliczane są do powierzchni użytkowej, natomiast stosując projektowane przepisy, dokładnie te same powierzchnie zajmowane przez ściany działowe, zostałyby automatycznie odliczone od powierzchni użytkowej, gdyby zaszła zmiana sposobu użytkowania powierzchni nieruchomości z biurowej na mieszkalną.  ---  **Podsumowanie**  Pozostawienie przepisów w obecnym kształcie spowoduje, że każdorazowa zmiana w zakresie ścian działowych będzie wiązała się ze zmianą powierzchni użytkowej lokalu. W takim przypadku, musimy liczyć  się z następującymi, negatywnymi konsekwencjami:   1. każde dostawienie lub wyburzenie ściany działowej pociąga  za sobą konieczność dokonania zmian w ewidencji gruntów  i budynków w związku ze zmianą powierzchni użytkowej nie tylko danej nieruchomości, ale również całego budynku; 2. na współwłaścicielach nieruchomości ciąży obowiązek ponownego określenia udziału poszczególnych lokali w stosunku  do powierzchni całego budynku; 3. po dokonaniu czynności z pkt b), zmianie uległyby czynsze wszystkich właścicieli lokali w danym budynku – właściciel lokalu, który dobudowałby ściany działowe, zmniejszyłby powierzchnię swojego mieszkania, a co za tym idzie – jego czynsz również uległby zmniejszeniu, natomiast opłaty pozostałych właścicieli uległyby proporcjonalnemu zwiększeniu. Tak samo przedstawiałaby się kwestia podatku od nieruchomości czy opłaty za użytkowanie wieczyste – po zmniejszeniu powierzchni, te opłaty uległyby odpowiedniemu pomniejszeniu; 4. Taki sposób obliczania powierzchni użytkowej może stanowić pole do nadużyć finansowych. Nabywca nieruchomości mieszkalnej może zawrzeć porozumienie z deweloperem, aby ten podzielił jego mieszkanie np. na 15 małych pokoi. Po przekazaniu lokalu, właściciel może wyburzyć wszystkie ściany działowe, uzyskując dodatkową powierzchnię, bez dokonywania zmiany czynszu oraz innych opłat. | **Uwaga nieuwzględniona.**  Uwaga wykracza poza zakres nowelizacji rozporządzenia - zaznaczyć należy, że głównym powodem procesu legislacyjnego prowadzonego przez GUNB jest dostosowanie przepisów rozporządzenia do elektronicznej wersji projektu budowlanego. Sposób obliczania powierzchni użytkowej wykracza poza ww. zakres - kwestia obliczania powierzchni użytkowej jest analizowana w MRPiT, niemniej nie jest ona przedmiotem tego procesu legislacyjnego |
| 29. | § 2 | IARP | „§ 2. Do projektów budowlanych w postaci papierowej, dla których projektant złożył przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, stosuje się przepisy dotychczasowe.”  Taka redakcja przepisu przejściowego w wypadku poprawy nieprawidłowości w projekcie i konieczności powtórnego złożenia oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami… spowoduje konieczność dostosowania formy całego projektu budowlanego do wymogów rozporządzenia w zmienionej formie. Jest to regulacja, która może doprowadzić do niespotykanej sytuacji, w której w trakcie prowadzonego postępowania może wystąpić konieczność zmiany formy całego projektu.  Wydaje się, że lepszym rozwiązaniem dla przepisu przejściowego regulującego kwestię już opracowanych projektów, będzie odwołanie się do projektu złożonego wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem z uwzględnieniem możliwość opracowania projektu technicznego w formie jak dla przepisów obowiązujących w dacie złożenia wniosku lub zgłoszenia. | **Uwaga częściowo uwzględniona.**  Przepisy zostały rozpisane. |