

Jednymi z głównych barier działalności inwestycyjnej w Polsce jest szereg, nierzadko niespójnych przepisów prawnych, rozsianych w ustawach i rozporządzeniach i nieefektywny proces legislacyjny. W efekcie obecne prawo budowlane przytłacza inwestorów biurokracją i brakiem stabilności.

Jedną z odpowiedzi na taki stan rzeczy jest pomysł naukowców ze Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie stworzenia jednego aktu prawnego, kodeksu budowlanego, regulującego najważniejsze i najpotrzebniejsze rozwiązania, które mają przede wszystkim ułatwić i przyspieszyć procesy inwestycyjne.

Główną zasadą nowej regulacji miałyby być umożliwienie realizacji inwestycji w zasadzie wszędzie, poza ściśle określonymi w prawie ograniczeniami. W rezultacie inwestor mógłby robić wszystko to, czego prawo wyraźnie by mu nie zakazywało.

Kodeks ponadto przewiduje odejście od kontroli prewencyjnej w postaci wydawania pozwoleń na budowę na rzecz kontroli następczej, a zatem już po wybudowaniu obiektu. Jednocześnie kontrola ta byłaby realizowana przez samo już pozwolenie na użytkowanie stojącego domu. W takim przypadku inwestor zgłaszałby jedynie organom gminy oraz inspekcji budowlanej fakt rozpoczęcia budowy, a całą budowę prowadziłby niejako na własne ryzyko.

- Założenia proponowanej regulacji wykluczają decyzję ustalającą warunki zabudowy terenu, wg autorów projektu ma to ułatwić budowanie tam, gdzie gminy nie uchwałyły miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. - mówi Anna Macina z firmy architektonicznej Archeton Sp. z o.o. - Równolegle, przez długi już czas trwają prace ministerstwa infrastruktury nad projektem zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt resortowy respektuje takie wartości jak ład przestrzenny i udział społeczny w procesie inwestycyjnym. Natomiast w założeniach kodeksu najwyżej ceniona jest zasada wolności budowlanej. Wprowadzanie takich regulacji mogłoby pogłębić chaos przestrzenny panujący w naszym kraju.

Projekt kodeksu zakłada również prawo zmiany przeznaczenia budowanego obiektu niemalże w każdej fazie budowy bez konieczności uzyskiwania dodatkowych pozwoleń w zakresie prawa budowlanego, przy czym musi wtedy liczyć się z przepisami z innych dziedzin prawa.

Ciekawym rozwiązaniem jest elektroniczny rejestr budowy, którego celem ma być wprowadzenie zasady jawności procesu inwestycyjnego. Każdy mógłby mieć dostęp do wszelkich aktów planistycznych, ich projektów czy indywidualnych rozstrzygnięć administracyjnych. Dzięki temu cała wiedza w zakresie działań inwestycyjnych byłaby szeroko dostępna.

- Z pewnością tezy zawarte w projekcie ustawy są rewolucyjne dla branży budowlanej. Jednak trudno pozbyć się wrażenia, że przepisy te w uprzywilejowanej sytuacji stawiają inwestorów budowlanych i deweloperów kosztem pozostałych użytkowników przestrzeni publicznej. Działanie na zasadzie „wolność Tomku w swoim domku”, nie uwzględnia interesów właścicieli działek sąsiadujących, którzy obecnie są stroną postępowania i mogą wnieść sprzeciw co do inwestycji budzącej ich wątpliwości. Poza tym takie prawo to otwarta furtka do nadużyć finansowych na linii inwestor – urzędnik - komentuje Anna Macina, z firmy architektonicznej Archeton Sp. z o.o.

Źródło: **www.archeton.pl**