

Szykują się zmiany w prawie budowlanym, na które na pewno wielu czeka.



Jak to zwykle bywa przed wyborami, rząd kusi swoich wyborców nowymi obietnicami. Tym razem mają skorzystać także Ci, którzy przede wszystkim odziedziczyli, bądź nabyli w dobrej wierze nieruchomość, która okazała się być samowolą budowlaną.

Co to właściwie jest samowola budowlana?

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290), dalej: `Prawo budowlane` nie zawiera prawnej definicji samowoli budowlanej. Za samowolę budowlaną uznaje się prowadzenie robót budowlanych z naruszeniem obowiązujących przepisów, w tym przede wszystkim Prawa budowlanego. Naruszeniem takim będzie w szczególności budowa obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę, albo bez zgłoszenia prac budowlanych lub - pomimo wniesienia zgłoszenia - sprzeciwu przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Jeszcze na wiosnę mają ruszyć prace związane z wdrożeniem nowych przepisów, dzięki którym bezpłatnie będzie można dokonać legalizacji takich budowli, postawionych przed min 20 laty.

Nowe przepisy miałyby wejść w życie jeszcze przed wyborami do parlamentu i być częścią przygotowywanej właśnie przez rząd nowelizacji prawa budowlanego.

To dobra informacja, ponieważ czasem nie zdajemy sobie sprawy z tego, że np. ganek, który dobudowany został przed wejściem, przez poprzednich właścicieli, żeby dom wyglądał ładniej, funkcjonalniej, jest właśnie taką samowolą. Czasem dowiadujemy się tego w momencie, kiedy chcemy sprzedać nieruchomość, bądź rozpocząć remont. Czasem, dzięki uprzejmości sąsiadów, którzy mają, bądź myślą, że mają, lepsze informacje od nas. A pamiętajmy, że niestety to nowy właściciel ponosi odpowiedzialność za taką samowolę. Przepisy ustawy [prawo budowlane](#) nie uzależniają dokonania obowiązków z niej wynikających od tego, czy właścicielem budynku nadal pozostaje osoba, która dokonała samowoli budowlanej. Nabywca [nieruchomości](#), na której znajduje się budynek

odpowiada więc za samowolę budowlaną dokonaną przez zbywcę. Nabywca wchodzi bowiem we wszystkie uprawnienia lecz także we wszystkie obowiązki poprzednika. Również udowodnienie stanu faktycznego ciąży na nowym właścicielu domu.

Na pewno budowle takie będą musiały być w jakiś sposób sprawdzone, pod względem bezpieczeństwa, konstrukcji itp, pomimo tego, że są użytkowane od wielu już lat. Zapewne przed zalegalizowaniem takiej budowli, będzie trzeba przedstawić ekspertyzę, którą wykonać będzie musiała osoba z uprawnieniami budowlanymi i architektonicznymi. Jednak koszt takiej ekspertyzy będzie niewspółmierny do kosztów, jakie trzeba by ponieść w przypadku odpłatnej legalizacji.

Zgodnie z art. 49b ust. 5, jeśli samowola dotyczyła obiektu, który nie wymaga pozwolenia na budowę, a tylko zgłoszenia, jest to kwota w wysokości od 2,5 tys. do 5 tys. zł. Natomiast, jeśli samowola dotyczyła obiektu, którego postawienie wymaga pozwolenia na budowę (np. bezprawnie wybudowanego domu jednorodzinnego), to jest to kwota 50 tys. zł.

Musimy poczekać, prace nad zmianami na pewno trochę potrwać. Zobaczymy, czy będą to przepisy zrozumiałe dla wszystkich instytucji, które będą uczestniczyć w procesie legalizacji.



+48 883 415 819
www.marta-nieruchomosci.pl