



Pani
Jadwiga Emilewicz
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Rozwoju
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowna Pani Premier

działając na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 1 i pkt 10 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców¹, w nawiązaniu do pisma Polskiego Związku Firm Deweloperskich² z 7 kwietnia 2020 r. zawierającego prośbę o interwencję w zakresie treści przepisów ustawy z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw³, uprzejmie informuję o istnieniu istotnych barier i utrudnień w wykonywaniu działalności gospodarczej przez przedsiębiorców z branży budowlanej.

Zgodnie z przepisem art. 15 zys ust. 1 i ust. 8 Ustawy w okresie stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID bieg terminów procesowych m.in. w postępowaniach administracyjnych nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu na ten okres. Analogicznie rzecz ma się do biegu terminu na milczące załatwienie sprawy.

Wskazane uregulowania niekorzystanie wpłyną na proces inwestycyjno-budowlany, skutkując jego zahamowaniem. Znajdzie to wyraz w postępowaniach administracyjnych

¹ Dz.U. z 2018 r. poz. 648.

² Dalej: „PZFD”.

³ Dz.U. z 2020 r. poz. 568, ze zm., dalej: „Ustawa”.



w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę czy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, w których to organy administracji nie będą zobligowane do przestrzegania terminów załatwienia sprawy.

Spowolnienie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub wręcz ich wstrzymanie niekorzystanie odbije się na całej gospodarce, w której to branża budowlana powinna być jednym z motorów napędowych w czasie spowolnienia.

Ponadto wprowadzone przepisy mogą być podstawą dla organów nadzoru budowlanego do wstrzymywania się z przeprowadzeniem obowiązkowej kontroli w terminie 21 od dnia doręczenia przez inwestora wezwania, która to kontrola jest wymogiem wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Z uwagi na powyższe inwestor nie będzie w stanie określić terminu rozpoczęcia procedury przekazywania lokali nabywcom, a być może, nie będzie również w stanie dotrzymać terminów zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości, co potencjalnie może skutkować naliczaniem kar umownych za nieukończenie inwestycji w terminie. Dodatkowo w tej sytuacji banki wstrzymają wypłatę na rzecz deweloperów pozostałych środków z rachunków powierniczych, co szczególnie negatywnie może odbić się na płynności finansowej małych przedsiębiorców z tej branży.

Dodatkowo wskazać należy, że w § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z 19 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii⁴ wskazano, że do odwołania wykonywanie zadań przez urząd administracji publicznej lub jednostkę organizacyjną wykonującą zadania o charakterze publicznym, **może** podlegać ograniczeniu polegającym na wykonywaniu wyłącznie zadań niezbędnych do zapewnienia pomocy obywatelom i określonych zadań przez ten urząd lub jednostkę w sposób wyłączający bezpośrednią obsługę interesantów. **Do zadań tych zalicza się od 22 kwietnia 2020 r. także sprawy z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, w tym dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.**

Z jednej strony Ustawa wskazuje, że bieg terminów procesowych w postępowaniu administracyjnym ulega zawieszeniu, a drugiej strony przedstawiciele strony rządowej

⁴ Dz.U. z 2020 r. poz. 697, dalej: „Rozporządzenie”.



Biuro Rzecznika
Małych i Średnich Przedsiębiorców

podkreślają, że z uwagi na Rozporządzenie urzędy *nie mogą już jednak zaniedbywać procedur inwestycyjnych*⁵.

Reasumując, zwracam się z uprzejmą prośbą o ustosunkowanie się przez Panią Premier do przedmiotowej problematyki.

Z posiedzenia

Z up. Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców
RADCA RZECZNIKA
Wydział Prawno-Legislacyjny

Marek Woch
Dr n. pr. Marek Woch

⁵ <https://www.rp.pl/Zadania/200429891-Pozwolenia-na-budowe-na-priorytetowej-sciezce.html?cid>, dostęp: 22.04.2020 r.