



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DAB-II.054.2.2025
Warszawa, 07 maja 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 9371 Pana Posła Tomasza Kostusia.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. interpelację w sprawie rażącej dysproporcji między wysokością kary za samowolę budowlaną a zyskami ze sprzedaży wydzielonych nielegalnie mniejszych lokali, na przykładzie brzeskich kamienic i innych w Opolskiem, po zasięgnięciu opinii Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia.

W pierwszej kolejności uprzejmie informuję, że przedstawiony w interpelacji problem samowoli budowlanej w budynkach wielorodzinnych nie był sygnalizowany zarówno w Ministerstwie Rozwoju i Technologii jak również w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego, będącym urzędem obsługującym Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który, zgodnie z art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), dalej „ustawa Pb”, jest centralnym organem administracji rządowej w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Natomiast w kontekście nielegalnej przebudowy lokali mieszkalnych informuję, że inwestor zamierzający wykonać przebudowę lokalu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zakresie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych ma obowiązek uzyskać dla takich robót budowlanych pozwolenie na budowę (zgodnie art. 28 ust. 1 w zw. z art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a ustawy Pb). Pozwolenia na budowę wymagają również wszelkie roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków (zgodnie z art. 29 ust. 7 pkt 1 ustawy Pb). Przy czym obecny kształt przepisów ustawy Pb nie utrudnia prowadzenia działań w tego typu sprawach organom nadzoru budowlanego. Organy nadzoru budowlanego mogą skontrolować każdą budowę, zarówno legalną jak i nielegalną (zgodnie z art. 81a ust. 1 ustawy Pb). Aby jednak wdrożyć odpowiednie działania kontrolne w konkretnej sprawie właściwy miejscowo organ nadzoru budowlanego musi najpierw uzyskać informację o naruszeniu prawa budowlanego. W przeciwnym razie organ ten nie będzie posiadał wiedzy o pojawiających się w terenie naruszeniach.

Odnosząc się do wskazanej w interpelacji rażącej dysproporcji między kosztami legalizacji samowoli budowlanych a zyskami inwestorów należy zauważyć, że system opłat legalizacyjnych stosowanych w procedurach legalizacyjnych odnosi się do nielegalnej budowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy Pb, tj. wykonywania obiektu budowlanego

w określonym miejscu, a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu budowlanego bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia (zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy Pb). Natomiast w przypadku nielegalnej przebudowy opłat legalizacyjnych nie stosuje się, gdyż w tego typu sytuacjach wdrażane jest tzw. postępowanie naprawcze uregulowane w przepisach art. 50-51 ustawy Pb.

Powyższe nie oznacza jednak, że system opłat legalizacyjnych powinien zostać rozszerzony na nielegalne przebudowy, bowiem przebudowa obiektu budowlanego stanowi wykonywanie robót budowlanych o znacznie mniejszej doniosłości niż budowa i nie powinna być traktowana przez ustawodawcę na równi z budową.

Również obecny system opłat legalizacyjnych obliczanych w oparciu o stały wzór uzależniony od kategorii i wielkości obiektu nie byłby adekwatny do robót polegających na przebudowie obiektu ze względu na bardzo zróżnicowany charakter i zakres tego rodzaju robót. Ponadto przepisy prawa dotyczące opłat legalizacyjnych nie powinny uzależniać ich wysokości od zysków inwestorów, co byłoby trudne do ustalenia.

Jednocześnie wyjaśniam, że przepisy ustawy Pb, w tym przepisy dotyczące legalizacji samowoli budowlanych, nie regulują kwestii wydzielania samodzielnych lokali mieszkalnych. W tym zakresie obowiązują przepisy odrębne, tj. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), przy czym organy nadzoru budowlanego nie zajmują się tymi zagadnieniami.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu

mandatu posła i senatora (Dz.U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2022 r. poz. 990 ze zm.).

4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.