

**Deloitte.**



14. edycja

**REal Knowledge Newsletter**

# Cyfryzacja procesu inwestycyjno-budowlanego

Ustawa Prawo budowlane została w bieżącym roku 2023 zmieniana aż siedem razy, jednak największą proponowaną zmianą ostatnich lat jest digitalizacja procesu budowlanego. Od kilku już lat trwają wysiłki mające na celu wprowadzenie cyfrowych ułatwień w procesie inwestycyjno-budowlanym. Dążono do zredukowania obciążeń dla inwestorów oraz organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, a także do usprawnienia całej procedury. Jakie już zmiany zostały wprowadzone, a czego możemy spodziewać się w 2023 roku?

## Historia prac nad zmianami

### W lutym 2021 roku **rozpoczął się pierwszy etap cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego w Polsce.**

Ten znaczący krok umożliwił składanie niektórych wniosków, zawiadomień i oświadczeń w formie elektronicznej poprzez **portal e-Budownictwo**, administrowany przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (GUNB). Funkcjonalność tego portalu została rozszerzona od lipca 2021 roku. Dodatkowo, od 10 sierpnia 2022 roku, nowy rozdział 7a prawa budowlanego (art. 79a-79k) uregulował funkcjonowanie portalu e-Budownictwo. Warto również zaznaczyć, że od 1 sierpnia 2022 roku obowiązują przepisy dotyczące Centralnego Rejestru Osób Posiadających Uprawnienia Budowlane (systemu e-CRUB), a od 1 i 27 stycznia 2023 roku weszły w życie regulacje wprowadzające Cyfrową Książkę Obiektu Budowlanego (system c-KOB) oraz Elektroniczny Dziennik Budowy (system EDB), zastępujące wcześniejsze dokumenty w formie papierowej.

Jednak to nie koniec procesu cyfryzacji. Cały czas prowadzone są prace nad kolejną dużą nowelizacją prawa budowlanego.

Projekty nowelizacji ustawy, planują przyspieszenie dotychczasowych zmian i całkowitą cyfryzację procesu inwestycyjno-budowlanego. Nowe przepisy przewidują m.in. utworzenie Bazy Projektów Budowlanych oraz Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie.

Cyfryzacja procesu budowlanego stanowi znaczące ułatwienie dla inżynierów, architektów oraz inwestorów. Możliwość elektronicznego składania niezbędnych dokumentów do procesu budowy z pewnością przyspieszy i usprawni cały proces, co również zaowocuje oszczędnością czasu dla obywateli i inwestorów.

Dodatkowo, ograniczenie użycia papierowej dokumentacji budowlanej przyczyni się do uproszczenia pracy organów administracji architektoniczno-budowlanej.

## Co zatem wprowadził szereg zmian i nowelizacji przepisów?

### I. Elektroniczny Centralny Rejestr Upnień Budowlanych (e-CRUB)

Od 1 sierpnia 2022 roku funkcjonuje e-CRUB, będący wyszukiwarką zawierającą informacje o uprawnieniach inżynierów

i architektów. Dodatkowo, udostępniła informacje o karach zawodowych w budownictwie, co wprowadza większą przejrzystość w procesie budowlanym.

### II. Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (CKOB)

Funkcjonująca od 1 stycznia 2023 roku aplikacja, dostępna po zalogowaniu na stronie [c-kob.gunb.gov.pl](http://c-kob.gunb.gov.pl), pozwala właścicielom i zarządzającym obiektami na dokonywanie wpisów dotyczących różnych aspektów obiektu budowlanego, włączając w to kontrole, ekspertyzy, zmiany w strukturze budynku oraz zdarzenia z nim związane.

### III. Elektroniczny Dziennik Budowy (EDB)

Odpowiedzialny za rejestrowanie przebiegu prac oraz istotnych wydarzeń na budowie, EDB jest dostępny na stronie [e-dziennikbudowy.gunb.gov.pl](http://e-dziennikbudowy.gunb.gov.pl) od 27 stycznia 2023 roku. To kluczowy dokument, który powinien być prowadzony transparentnie i rzetelnie. Organom nadzoru oraz administracji architektoniczno-budowlanej umożliwia dostęp do tych danych. Warto również zaznaczyć, że znacząco zostanie skrócony termin wydawania dziennika budowy w formie papierowej. Zgodnie z projektem ustawy,

termin ten zostanie ograniczony do 31 grudnia 2029 roku, z pewnymi wyjątkami. Po tym terminie planowane jest zupełne przejście na wersję elektroniczną.

#### Jakie jeszcze czekają nas zmiany?

Zgodnie z proponowanym projektem zmian do ustawy Prawo Budowlane, po zakończeniu prac nad projektem przez Radę Ministrów, w dniu 1 czerwca 2023 roku został on oficjalnie przekazany do Sejmu. Razem z projektem ustawy zostały dostarczone odpowiednie dokumenty towarzyszące, w tym uzasadnienie projektu. Projekt został zarejestrowany pod numerem 3336. Z dostępnych informacji na temat postępu prac legislacyjnych wynika, że projekt jest po I czytaniu w komisjach i podjęte zostały przez nie prace.

Projekt zakłada **przyspieszenie dotychczasowych zmian w zakresie cyfryzacji sektora budowlanego oraz kompleksową digitalizację procesu inwestycyjno-budowlanego**, włączając w to elektroniczne postępowanie administracyjne. W ramach Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie (SOPAB) planowane jest utworzenie Bazy Projektów Budowlanych. Jej działanie zostanie uregulowane w nowym rozdziale 7b ustawy Prawo budowlane, w artykułach od 79l do 79t. Baza ta będzie pełnić funkcję gromadzenia elektronicznych wersji projektów budowlanych, obejmując zarówno projekty zagospodarowania działki lub terenu, jak i projekty architektoniczno-budowlane oraz techniczne. Zostaną one udostępnione przez użytkowników posiadających konta na **portalu e-Budownictwo**. Dodatkowo, w bazie znajdują się wszystkie niezbędne załączniki

do projektów oraz dokumentów wymaganych przez odrębne ustawy, w tym do wniosków, zgłoszeń i zawiadomień wpływających w ramach procesu inwestycyjno-budowlanego.

Planowana jest także **rozbudowa witryny e-budownictwo.gunb.gov.pl** - witryna ma być rozwinęta, aby jeszcze bardziej ułatwić proces inwestycyjny. 30 sierpnia br. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego na swojej konferencji oficjalnie ogłosił pełne uruchomienie portalu eBudownictwo.

#### Główne cele portalu eBudownictwo:

- Centralizacja Usług Cyfrowych GUNB: zapewnienie dostępu do wszystkich usług cyfrowych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w jednym, łatwo dostępnym miejscu;
- Rozszerzenie użytkownika aplikacji GUNB: zwiększenie liczby aktywnych użytkowników korzystających z aplikacji udostępnionych przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego;
- Promocja projektu cyfrowych usług budowlanych: wzmacnianie świadomości i popularności projektu cyfrowych usług budowlanych, mających na celu ułatwienie i usprawnienie procesów w branży budowlanej.

Ponadto portal już teraz udostępnia informacje na temat Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie (SOPAB).

W kontekście omawianej sprawy, istnieją pewne ograniczenia związane z funkcjonowaniem SOPAB oraz obawy dotyczące procesu cyfryzacji sektora budowlanego oraz wykluczenia cyfrowego znacznej części społeczeństwa w Polsce. Zdaniem

twórców projektu, obecnie większość społeczeństwa ma podstawową znajomość technik komunikacji cyfrowej, a osoby nieobeznane z nimi będą mogły skorzystać z pomocy pracowników organów terenowych w siedzibach tych organów. Na ten moment przepisy nie przewidują jednak żadnych szczególnych rozwiązań w tym zakresie.

Zmiany dotyczące cyfryzacji procesu mają na celu **usprawnienie i przyspieszenie procedur**, co przyniesie korzyści zarówno inwestorom, jak i organom nadzoru. Jak wszystkie zmiany, przynoszą one dużo pytań, na które wciąż nie mamy odpowiedzi, a także wiele obaw. Dodatkowo bałagan w pracach legislacyjnych powoduje, że wciąż nie mamy jednoznacznych terminów wprowadzanych zmian. Jedno jednak jest pewne – te zmiany nadejdą. Patrząc na etap zaawansowania nad pracami działającymi już portali, kwestia wprowadzenia nowych przepisów dotyczących działania procedur przez te portale czeka nas w niedalekiej przyszłości, dlatego już dziś warto sprawdzić ich działanie i przygotować się do digitalizacji całej procedury.

#### Zapraszamy do kontaktu z autorkami artykułu:

**Marta Bijak-Haiduk**  
Partner, Head of Real Estate  
Deloitte Legal  
Email: mbijakhaiduk@deloittece.com

**Enrika Gawłowska-Nabożny**  
Associate, Real Estate,  
Deloitte Legal  
Email: egawlowska@deloittece.com

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, („DTTL”) i jej firm członkowskich oraz ich jednostek stowarzyszonych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte”). DTTL (zwana również „Deloitte Global”), jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane są prawnie odrębnymi, niezależnymi podmiotami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne podmioty wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów. Więcej informacji można znaleźć na stronie: [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

Deloitte to marka używana przez około 415 000 specjalistów zatrudnionych w niezależnych firmach na całym świecie, współpracujących w toku świadczenia usług rewizji finansowej, atestacyjnych, doradztwa gospodarczego, finansowego, w zakresie zarządzania ryzykiem i podatkami oraz usług pokrewnych na rzecz wybranych klientów. Firmy te są członkami Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnej spółki z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji, zarejestrowanej w Anglii i Walii (zwanej „DTTL” lub „Deloitte Global”). DTTL, wyżej wymienione firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane tworzą „organizację Deloitte”. Każda firma członkowska DTTL wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi świadczy usługi w określonych obszarach geograficznych i podlega przepisom prawa oraz regulacjom branżowym kraju lub krajów, na terenie których działa. Każda firma członkowska DTTL ma indywidualną strukturę organizacyjną, odpowiadającą przepisom prawnym, regulacjom, praktyce zwyczajowej i specyfice kraju prowadzenia działalności i może świadczyć usługi profesjonalne na jego terytorium za pośrednictwem swoich podmiotów powiązanych. Nie wszystkie firmy członkowskie DTTL i podmioty z nimi powiązane świadczą pełną gamę usług. Zgodnie z zasadami i regulacjami dotyczącymi rachunkowości budżetowej, pewne usługi mogą być niedostępne dla klientów korzystających z usług atestacyjnych. DTTL i wszystkie firmy członkowskie wraz ze swoimi podmiotami powiązanymi są prawnie odrębnymi, niezależnymi jednostkami, które nie mogą podejmować decyzji ani zobowiązań za inne jednostki wobec osób trzecich. DTTL, jej firmy członkowskie i podmioty z nimi powiązane ponoszą odpowiedzialność wyłącznie za własne działania i zaniechania, a nie za działania i zaniechania innych firm członkowskich. Organizacja Deloitte jest globalną siecią niezależnych firm, nie stanowi spółki cywilnej ani innego rodzaju podmiotu gospodarczego. DTTL nie świadczy usług na rzecz klientów.

Powyższa publikacja zawiera jedynie informacje natury ogólnej. Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL”), globalna sieć jej firm członkowskich oraz jednostek z nimi powiązanych (zwanych łącznie „organizacją Deloitte”) nie świadczą za jej pośrednictwem profesjonalnych usług ani nie udzielają profesjonalnych porad. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań, które mogą mieć wpływ na finanse lub działalność firmy, należy skorzystać z porady specjalisty.

Nie składamy żadnych oświadczeń, nie udzielamy gwarancji ani nie podejmujemy zobowiązań (jawnych ani dorozumianych) dotyczących dokładności i kompletności informacji zawartych w niniejszej publikacji. DTTL, jej firmy członkowskie, podmioty z nimi powiązane, ich pracownicy oraz agenci nie ponoszą odpowiedzialności za straty lub szkody, wynikające bezpośrednio lub pośrednio z wykorzystania niniejszej publikacji. DTTL i jej firmy członkowskie oraz podmioty z nimi powiązane stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne.