



Business Centre Club

Warszawa, dnia 21 listopada 2025 roku

Sz. P. Michał Jaros

Sekretarz Stanu

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z procesem konsultacji publicznych projektu ustawy o wyrobach budowlanych (udostępniony pod nr UC117 w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów), przekazuję uwagi dotyczące wyżej wymienionego projektu ustawy.

Ustawa w pierwszej kolejności dotyczyć będzie producentów i dystrybutorów materiałów budowlanych, pośrednio zaś generalnych wykonawców i w efekcie także deweloperów oraz publicznych zamawiających.

W założeniu ustawa ma zastąpić obowiązującą ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych. Projekt ustawy zawiera liczne odwołania do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/3110 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie ustanowienia zharmonizowanych zasad wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylenia rozporządzenia (UE) 305/2011, a także do innych aktów prawa wspólnotowego.

Tak obszerna i rozproszona regulacja stanowić będzie wyzwanie dla przedsiębiorców będących adresatami omawianych norm. Tym większe znaczenie ma w tej sytuacji jakość redakcji przepisów ustawy, która powinna umożliwić przedsiębiorcom (a z drugiej strony organom państwowym) prawidłowe zastosowanie ich, zminimalizowanie ryzyka poniesienia przez przedsiębiorców kar administracyjnych i ograniczać wątpliwości interpretacyjne (mając także na uwadze wpływ potencjalnie niejasnych regulacji np. na zamówienia publiczne w zakresie budownictwa). W tym obszarze, jak się wydaje, pozostaje istotna przestrzeń.

Przechodząc do poszczególnych rozwiązań czy mechanizmów zawartych w projekcie ustawy, wypada zauważyć, że:

1. nie wskazuje się skutków dla wyrobów budowlanych uznanych za niezgodne z normami, a już użytych na budowie lub znajdujących się w gotowych budynkach. Ustawa *de facto* skupia się na producentach, importerach czy dystrybutorach, ale nie odnosi się do skutków dla deweloperów czy firm budowlanych, w przypadku stwierdzenia niezgodności produktu z przepisami. Informacja publiczna o niezgodności wyrobów budowlanych może wyrządzić ogromne skutki wizerunkowe i finansowe dla podmiotów, które wykorzystają te materiały na budowie (także w sposób nieświadomy). Brak jest także procedury konwalidacji produktów, które np. spełniają normy, ale zostały nieprawidłowo opisane czy oznaczone;
2. ogólne i szerokie zobowiązania w zakresie oznaczeń materiałów, które mogą stać się niewykonalne. Brak zapisów dot. stosowania QR code'ów, o czym mówi Rozporządzenie 3110. Dokumentacja taka jak deklaracja właściwości użytkowych, paszport elektroniczny – będą to rozbudowane opracowania papierowe, które w formie papierowej będą niepotrzebnie cyrkulować z wyrobem budowlanym na rynku i utrudniać proces legitymowania się podczas kontroli;
3. nie określono procedur dla wyrobów budowlanych pozyskanych z rozbiórek. Chodzi o możliwość (a nie konieczność) łatwiejszego, ponownego wykorzystania materiałów budowlanych np. z rozbiórek i stosowania zasad gospodarki cyrkularnej;
4. brak uregulowania w projekcie ustawy zasad wykorzystania wyrobów 3D (wytworzonych przy pomocy drukarek 3D);
5. niektóre z kar administracyjnych przewidzianych za uchybienia o mniejszym ciężarze gatunkowym (błędy w dokumentacji) są relatywnie wysokie. Z kolei nie brak głosów, że kary za poważne naruszenia powinny być wyższe; z pewnością warto rozważyć systemy miarkowania kar, np. w powiązaniu z obrotem danego podmiotu lub grupy kapitałowej;
6. zakładane w projekcie ustawy istotne rozszerzenie zakresu zadań i kompetencji organów nadzoru budowlanego, w sytuacji, gdy ten pion administracji już obecnie jest mocno niedofinansowany i w powszechnym odbiorze niewydolny, budzi poważne obawy o wykonalność. Wśród nowych zadań wymienia się, m.in.: wyznaczanie Jednostek Oceny Technicznej, prowadzenie Rejestru Wyrobów, kontrolowanie oraz karanie producentów i wykonawców. Formułowane są propozycje, aby kontrolę producentów, importerów, dystrybutorów pełniła inspekcja handlowa (służby nadzoru budowlanego obecnie nie

posiadają kompetencji fachowych, technicznych do badania wyrobów budowlanych i w każdym wypadku konieczne jest powierzenie badania próbek przez wyspecjalizowane jednostki badawcze);

W naszej ocenie wprowadzane rozwiązania powinny być wnikliwie przeanalizowane aby uniknąć negatywnych skutków, zarówno makroekonomicznych, jak i w samym sektorze. Do tych skutków należą:

Wpływ makroekonomiczny

- możliwy wzrost kosztów w sektorze budowlanym, co przełoży się na wyższe ceny inwestycji publicznych i prywatnych;
- ryzyko spowolnienia realizacji projektów infrastrukturalnych z powodu dodatkowych procedur i kontroli;

Wpływ sektorowy

- branża budowlana – konieczność dostosowania procesów produkcji, certyfikacji i oznakowania (kody QR, paszporty cyfrowe). Koszty dostosowania do nowych wymogów (IT, dokumentacja, szkolenia) szacowane na kilkadziesiąt tysięcy złotych dla średniej firmy mogą ograniczyć konkurencyjność;
- e-commerce – ryzyko blokowania ofert i dodatkowe obowiązki informacyjne zwiększają bariery wejścia na rynek online;
- ryzyko kar administracyjnych (15 000–150 000 zł) w przypadku relatywnie niewielkich niezgodności;
- koszty badań próbek i certyfikacji (KOT, laboratoria) – dodatkowe obciążenie dla producentów i importerów.

Na koniec pragniemy ponownie zasygnalizować, że stabilność prawa jako jedna z jego istotnych cech skłania do sformułowania postulatu wydłużenia okresu przygotowawczego do wejścia w życie nowych regulacji. Przy stosunkowo krótkim (dla tak dużych zmian) okresie *vacatio legis* ustawa spowoduje znaczące koszty, które będą musieli ponieść przedsiębiorcy (co wpłynie na cenę wyrobów) oraz wprowadza mechanizmy, które mogą realnie spowolnić proces obrotu materiałami budowlanymi i w konsekwencji realizację robót budowlanych. Godzi się także zaapelować, by projekty aktów wykonawczych do ustawy pojawiły się z wyprzedzeniem umożliwiającym dokonanie ich rzetelnej oceny jako części nowobudowanego systemu.

Z poważaniem,