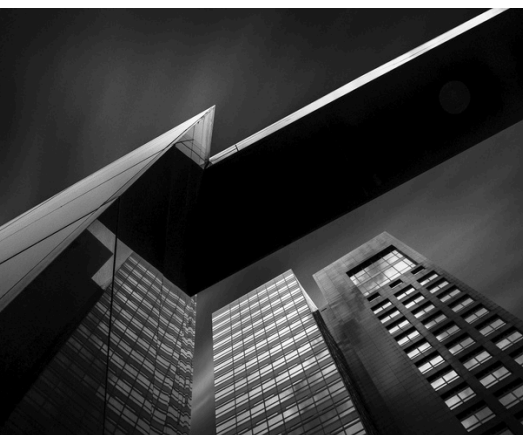




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

118



14.02.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano najnowszą wersję nowelizacji po konsultacjach publicznych, opiniowaniu i uzgodnieniach
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw** - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
3. **Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe** - tzw. ustawa podażowa na etapie uzgodnień
4. **Kontrola udzielania zamówień publicznych po IV kwartale 2024 roku** – podsumowanie Urzędu Zamówień Publicznych
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – art. 154 i art. 155 k.p.a. a decyzja związana





14.02.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw - opublikowano najnowszą wersję nowelizacji po konsultacjach publicznych, opiniowaniu i uzgodnieniach

Na stronie RCL w dniu 7 lutego 2025 r. opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz DFG oraz niektórych innych ustaw. Najistotniejsze rozwiązania zawarte w projekcie ustawy obejmują:

- utworzenie Portalu DOM,
- katalog danych i informacji gromadzonych na potrzeby Portalu DOM i kwestie dotyczące ich przetwarzania,
- zasady dostępu do statystyk.

Jak dowiadujemy się z najnowszej OSR, Portal DOM ma:

- przyczynić się do zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez udostępnianie statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych na rynku pierwotnym i wtórnym w przekrojach umożliwiających zaprezentowanie ujęcia ceny zależnie od atrybutów nieruchomości, w szczególności rodzaju nieruchomości (lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny) i lokalizacji inwestycji;
- zapewnić dostęp do wiarygodnej i aktualnej informacji z rynku
- umożliwić organom publicznym właściwe parametryzowanie instrumentów wsparcia mieszkalnictwa poprzez generowanie na podstawie zgromadzonych na potrzeby Portalu DOM danych i informacji aktualnych informacji statystycznych.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12389503/katalog/13080859#13080859>





14.02.2025

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pojawiła się zapowiedź nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193). Nowelizacja przewiduje:

- zmianę art. 49 i 49[1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ma umożliwić osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku beczynności spółdzielni.
- określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej podczas walnego zgromadzenia.
- zmianę w art. 32a ustawy o własności lokali, ułatwiającą wspólnotom mieszkaniowym zgłaszanie wobec Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z działką wspólnoty umożliwi jej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.
- dodanie art. 33a w ustawie o własności lokali wskazującego, iż wspólnota mieszkaniowa jest ustawowym zarządcą wyodrębnionego lokalu garażowego wchodzącego w skład wspólnoty.
- modyfikację art. 15zzzr w specustawie dotyczącej szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych ustawy (wyłączenie stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych).

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: I/II kwartał 2025 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych-oraz-niektorych-innych-ustaw>





14.02.2025

3

Projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe - tzw. ustawa podażowa na etapie uzgodnień

W dniu 7 lutego 2025 r. na stronie RCL opublikowano projekt tzw. ustawy podażowej, który skierowano do uzgodnień międzyresortowych. Ustawa przewiduje m.in.:

- Zniesienie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w granicach administracyjnych miast oraz rezygnacja z prawa odkupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
- Zniesienie generalnego zakazu ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe
- Procedurę zmiany parametrów zabudowy
- Procedurę sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego
- Moratorium na pobieranie opłat planistycznych
- Usprawnienie funkcjonowania ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- Podział nieruchomości w oparciu o ustalenia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej
- Dodatkowy termin do skorzystania przez użytkowników wieczystych z roszczenia o sprzedaż gruntu
- Wykorzystanie potencjału mieszkaniowego gruntów spółek Skarbu Państwa oraz gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
- Przyspieszenie procesu inwestycyjnego (zmiana ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Źródło:
<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12394350>





14.02.2025

4

Kontrola udzielania zamówień publicznych po IV kwartale 2024 roku – podsumowanie Urzędu Zamówień Publicznych

Urząd Zamówień Publicznych opublikował kolejną część podsumowania IV kwartału 2024 r. w zamówieniach publicznych. Tematem najnowszego opracowania jest kontrola udzielania zamówień publicznych.

Dokument podzielony został na dwie części. W pierwszej zapoznać się z danymi statystycznymi, które dotyczą liczby kontroli przeprowadzonych przez Urząd Zamówień Publicznych w 2024 roku.

W drugiej części znajduje się temat zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa wykonawcy jako wyjątku od zasady jawności postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Opracowanie jest dostępne w linku poniżej.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/uzp/kontrola-udzielania-zamowien-publicznych-po-iv-kwartale-2024-roku>





14.02.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – art. 154 i art. 155 k.p.a. a decyzja związana

W 59 wydaniu cyklu: Ciekawe interpretacje GUNB opisuje wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w zakresie decyzji GINB. Rozstrzygnięcie dotyczy odmowy uchylecia decyzji rozbiórkowej. Sprawa dotyczyła dopuszczalności stosowania art. 154 i 155 k.p.a. do decyzji związanych. **Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2024 r., sygn. akt VII SA/Wa 2898/23**, oddalił skargę na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, która utrzymała w mocy decyzję WINB w przedmiocie odmowy uchylecia decyzji rozbiórkowej. Jak wyjaśnił sąd, "zgodnie z przepisem k.p.a., decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał. Dzieje się tak jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleciu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. Uchylene lub zmiana decyzji ostatecznych w oparciu o przepisy k.p.a. nie może dotyczyć wszystkich decyzji. Można zmienić lub uchylć decyzję ostateczną tylko w takich sprawach, w których:

- przepisy prawa materialnego, które stanowią podstawę prawną jej wydania, przewidują dla organu administracji pewien luz decyzyjny
- lub przy wydaniu których organ administracji ma do wyboru pewną gamę rozstrzygnięć, a każde z nich jest zgodne z prawem.

W opisanym wyroku za decyzję związaną uznano decyzję o nakazie rozbiórki wydaną na podstawie ustawy - Prawo budowlane. Sąd podzielił stanowisko organów, że decyzja o nakazie rozbiórki ma charakter związany, ponieważ organ nadzoru budowlanego był zobligowany do wydania tego rodzaju orzeczenia w sytuacji, gdy wystąpiły przestanki określone tym przepisem. Pełna treść interpretacji GUNB jest dostępna w linku poniżej.

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-art-154-i-art-155-kpa-decyzja-zwiazana>

