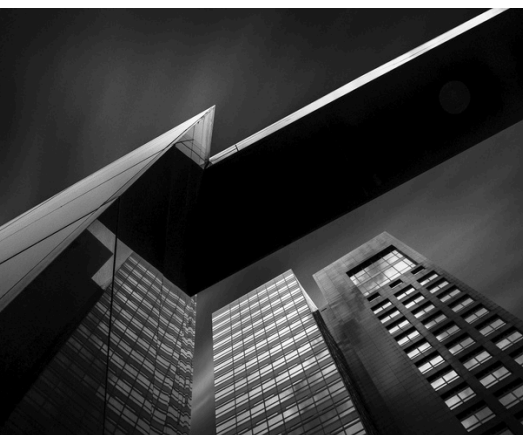




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

122



14.03.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw** - na etapie uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw** - zapowiedź nowelizacji w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
3. **Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi** - zapowiedź nowelizacji w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
4. **Analiza ruchu budowlanego w 2024** – dane Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – pozwolenie na budowę a ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego





14.03.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw - na etapie uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych

Na stronie RCL w dniu 12 marca pojawił się projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193). Projektowana ustawa ma na celu umożliwienie uprawnionym osobom dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy uczynienie zadość przestance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych.

Przepis art. 49 ze zn. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu – takich, jak np. przeprowadzenie prac adaptacyjnych.

Celem projektu jest również wprowadzenie rozwiązań prawnych mających na celu doprecyzowanie katalogu osób, które mogą pełnić rolę pełnomocnika członka nieobecnego podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej.

Projekt przewiduje też zmianę art. 15zzzr w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych przez wyłączenie stosowania art. 15zzzr ww. ustawy, w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych.

Projekt skierowano do opiniowania, uzgodnień i konsultacji publicznych.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12395600/katalog/13116158#13116158>





14.03.2025

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw - zapowiedź nowelizacji w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

Nowelizacja zakłada m.in. **modyfikację zasad wydawania decyzji ULICP oraz decyzji WZ dla odbudowy budynków** zniszczonych w wyniku katastrof naturalnych, w tym w wyniku powodzi, odbudowywanych na innych działkach; a także **liberalizację warunków skorzystania z uproszczonej procedury lokalizowania budynków mieszkalnych** tj. możliwość uzyskania w specjalnym trybie decyzji WZ dla odbudowy wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 140 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora, a także **dalszych ułatwień i uproszczeń odbudowy obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu**, m.in. poprzez uzupełnienie obecnych regulacji przewidzianych w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania o roboty budowlane polegające na przebudowie budynków, dopuszczenie w przypadku odbudowy w tym samym miejscu odstąpienia w zakresie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących: powierzchni zabudowy w zakresie nie przekraczającym 5% oraz wysokości, długości lub szerokości w zakresie nie przekraczającym 2%; dopuszczenie odbudowy na zgłoszenie również dla części obiektu budowlanego, której kubatura nie przekracza 2000 m³, czy zwolnienie z pozwolenia na budowę i dopuszczenie na podstawie zgłoszenia przebudowy uszkodzonych w wyniku działania żywiołu budynków, która zgodnie z przepisami Prawa budowlanego wymaga uzyskania pozwolenia na budowę oraz zwolnienie z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia przebudowy, która zgodnie z przepisami Prawa budowlanego wymaga zgłoszenia właściwemu organowi aab, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, która będzie wymagać zgłoszenia.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-szczegolnych-rozwiazaniach-zwiazanych-z-usuwaniem-skutkow-powodzi-oraz-niektorych-innych-ustaw7>





14.03.2025

3

Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo zamówień publicznych oraz ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi - zapowiedź nowelizacji w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

Projektowane zmiany w ustawie z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych oraz w ustawie z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi mają na celu uwzględnienie wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej wydanego w sprawie C-652/22 w polskim prawie, przy jednoczesnym akcentowaniu zasad wynikających z zobowiązań międzynarodowych i dyrektyw Unii Europejskiej w zakresie zamówień publicznych i umów koncesji na roboty budowlane lub usługi, dotyczących ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego lub zawarcie umowy koncesji przez wykonawców z państw trzecich.

W celu zapewnienia skuteczności powyższego orzeczenia Trybunału niezbędne jest wyraźne wskazanie w projektowanych regulacjach, że zamawiający w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego lub postępowaniach o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane lub usługi są uprawnieni do ograniczenia dostępu do zamówień i umów koncesji wykonawcom z państw trzecich. **Ograniczenie to będzie mogło polegać na niedopuszczeniu do udziału w postępowaniu, bądź w przypadku dopuszczenia takich wykonawców – na zróżnicowaniu ich traktowania w ww. postępowaniach od pozostałych wykonawców.** Zatem to zamawiający, zgodnie ze stanowiskiem Trybunału wyrażonym w wyroku, będzie każdorazowo podejmował decyzję odnośnie do możliwości udziału wykonawców z państw trzecich w danym postępowaniu. **Projektowane regulacje zawierają propozycję dodania nowej podstawy odrzucenia oferty.**

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: II kwartał 2025 roku.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy---prawo-zamowien-publicznych-oraz-ustawy-o-umowie-koncesji-na-roboty-budowlane-lub-uslugi>





14.03.2025

4

Analiza ruchu budowlanego w 2024 – dane Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

Jak podaje GUNB "W 2024 roku odnotowaliśmy zmiany w sektorze budownictwa w Polsce. **Wzrosła liczba pozwoleń na budowę i pozwoleń na budynki mieszkalne, a także zwiększyła się liczba zalegalizowanych obiektów.**" W 2024 r. wydano ogółem 143 372 decyzji o pozwoleniu na budowę dla 182 563 obiektów budowlanych. W 2023 r. wydano 136 801 pozwoleń dla 171 347 obiektów. Oznacza to blisko 5% wzrost za 2024 r. w stosunku do 2023 r.

Na budowę budynków mieszkalnych (jedno- i wielorodzinnych razem) wydano: w 2024 r. 115 529 pozwoleń, a w 2023 r. 101 548 pozwoleń. Na liczbę 115 529 pozwoleń na budynki mieszkalne w poprzednim roku złożyły się: 99 282 pozwolenia na budownictwo jednorodzinne, 16 247 pozwoleń na budownictwo wielorodzinne. Liczba pozwoleń w 2023 r. wynosiła odpowiednio 88 259 i 13 289.

Do użytkowania przekazano 175 706 obiektów budowlanych (w 2023 r. 193 993). Wśród obiektów oddanych do użytkowania ponad połowę stanowiły budynki jednorodzinne - 91 115. Z kolei liczba przekazanych do użytkowania budynków wielorodzinnych wyniosła 6 338. W 2023 r. było to 6 075.

W 2024 r. zalegalizowano 1 837 obiekty budowlane. Jest to wzrost o ponad 28% w stosunku do 2023 r. Wówczas liczba ta wynosiła 1 432 obiektów budowlanych. Z tego najwięcej zalegalizowano budynków jednorodzinnych - 693. Wśród pozostałych obiektów znalazło się m.in.:

- 287 budynków gospodarczo-inwentarskich,
- 255 budynków zamieszkania zbiorowego, hoteli i obiektów turystycznych,
- 232 budynki użyteczności publicznej.

W badanym roku wykonano także 2 100 rozbiórek obiektów budowlanych, co stanowi 18% więcej niż w roku 2023 (1 777). W 2024 r. wszczęto ponadto 889 postępowań egzekucyjnych, najwięcej 554 postępowań z tytułu samowoli budowlanej.

Pełne dane statystyczne są dostępne w linku poniżej. Zapraszam do lektury!

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/analiza-ruchu-budowlanego-w-2024-roku-przedstawiamy-najwazniejsze-wyniki>





14.03.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – pozwolenie na budowę a ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego

W 63. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd analizuje zagadnienie **ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego i wyjaśnia m.in. w jakiej specjalności powinien posiadać uprawnienia budowlane oraz jaki organ i na jakiej podstawie decyduje o jego ustanowieniu.** Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego określone są w ustawie – Prawo budowlane. Należy do nich m.in. reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Natomiast rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego określa rodzaje obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego, oraz listę obiektów budowlanych i kryteria techniczne, jakimi powinien kierować się organ administracji architektoniczno-budowlanej podczas nakładania na inwestora obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego. W przypadku gdy wniosek o pozwolenie na budowę dotyczy obiektu budowlanego wskazanego w powyższym rozporządzeniu należy ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w określonej specjalności. Wymóg ten ma obowiązek określić właściwy organu w decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z powołaniem odpowiedniego dla danego obiektu przepisu rozporządzenia. Inspektor nadzoru inwestorskiego powinien posiadać uprawnienia budowlane w specjalności, która odpowiada rodzajowi wykonywanych robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę. Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych określa każdorazowo zakres prac projektowych lub robót budowlanych w danej specjalności, do których uprawniona jest dana osoba.

Pełna treść interpretacji GUNB dostępna jest w linku poniżej. Zachęcam do lektury!

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb- pozwolenie-na-budowe- ustanowienie-inspektora-nadzoru>

