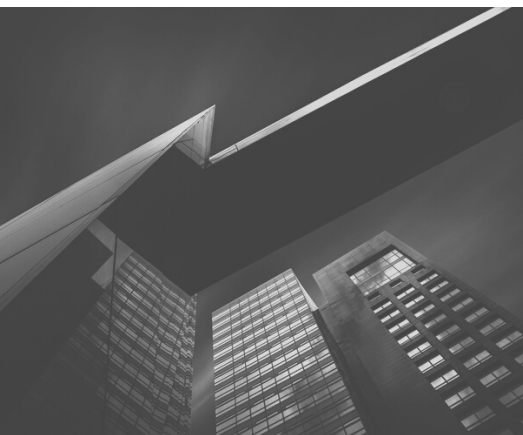
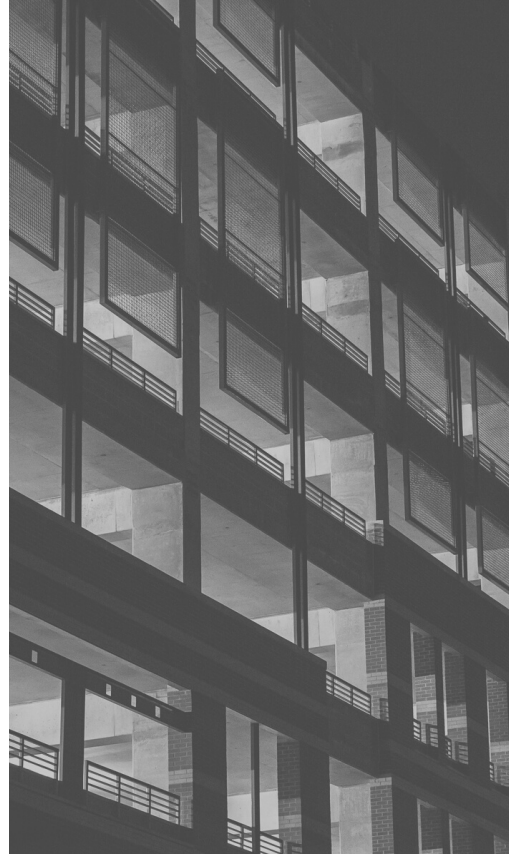


BUDOWLANE PIĄTKI

Joanna Maj



10.02.2023

1. **Program MRiT „Pierwsze Mieszkanie”** - skierowany do konsultacji i opiniowania
2. **Zaskakująca zmiana w projekcie ustawy o gospodarce nieruchomościami** - nowy termin sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego
3. **Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – na etapie Komisji Prawniczej
4. **Systemowe błędy w prywatyzacji mieszkań komunalnych** – raport NIK
5. **Sejm przyjął ustawę o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** - wiatraki co najmniej 700 m od zabudowań mieszkalnych





10.02.2023

1

Program MRiT „Pierwsze Mieszkanie” - skierowany do konsultacji i opiniowania

Program „Pierwsze Mieszkanie”, zdaniem MRiT, ma poprawić finansowe możliwości kupna mieszkania przez znaczną część obywateli, a tym samym zwiększać rynek zbytu dla budowanych mieszkań. Program przewiduje rządowe dopłaty do kredytów o stałej stopie procentowej, co ma pozwolić na stopniowe odbudowanie popytu zanim zostaną obniżone stopy procentowe w wyniku spodziewanego spadku inflacji.

Największe emocje budzi tzw. bezpieczny kredyt 2%, który będzie mogła uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. W przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich.

Kredyt będzie mógł zostać udzielony do wysokości maks. 500 tys. zł, a w przypadku gospodarstwa domowego prowadzonego wspólnie przez małżonków lub gdy w skład tego gospodarstwa wchodzi co najmniej jedno dziecko – do 600 tys. zł. Dopłata do rat rodzinnego kredytu mieszkaniowego będzie przysługiwać przez 10 lat.

Z kredytu będzie można skorzystać do 2027 r. (z możliwością przedłużenia).

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12369053>





10.02.2023

2

Zaskakująca zmiana w projekcie ustawy o gospodarce nieruchomościami - nowy termin sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego

Ustawodawca zaskoczył modyfikacją w stosunku do pierwotnego projektu, która obejmuje termin sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, wynoszącego na początku procesu legislacyjnego 10 lat. Zgodnie z aktualną treścią art. 1 pkt 5 projektu, w art. 32 ust. 1 ustawy dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić wcześniej niż przed upływem 25 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste”.

Tym samym projekt zakłada, że roszczenie o nabycie gruntu przez użytkownika wieczystego, nie ma charakteru bezwzględnego, albowiem:

- 1) jest ograniczone w czasie - wniosek można zgłosić tylko przez 1 rok od wejścia w życie przepisu,
- 2) przysługuje tylko wówczas, gdy umowa użytkowania wieczystego zawarta została co najmniej 25 lat temu,
- 3) przysługuje tylko wobec gruntów trwale zagospodarowanych,
- 4) nie przysługuje wobec gruntów niezabudowanych, a także wykorzystywanych na potrzeby gospodarki leśnej, rolnej oraz wykorzystywanej na potrzeby infrastruktury;
- 5) nie przysługuje wobec gruntów, w stosunku do których toczy się postępowanie w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12366955>





10.02.2023

3

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na etapie Komisji Prawniczej

Jednym z flagowych założeń nowelizacji był koniec bezterminowych decyzji o warunkach zabudowy.

Niestety, jak wynika z projektu z dnia 26.01.2023 r., znajdującego się na RCL, w art. 64c wprowadzono jednak **termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy jako 5 lat od dnia, gdy decyzja stała się prawomocna.**

Jak dowiadujemy się z uzasadnienia "proponowana zmiana umożliwi racjonalniejsze wykorzystanie przestrzeni w oparciu o obecne uwarunkowania. Nie ograniczy możliwości korzystania z nieruchomości w istniejącym stanie zagospodarowania ani wykorzystania już wydanych decyzji. Określenie terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy spowoduje zmniejszenie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, uzyskiwanych wyłącznie w celach spekulacyjnych. Wraz z wprowadzeniem terminu obowiązywania decyzji wystąpienie z wnioskiem będzie racjonalne tylko w tych przypadkach, kiedy inwestor rzeczywiście jest zainteresowany realizacją inwestycji".

Zaproponowany termin wygasania decyzji o warunkach zabudowy, zdaniem resortu, będzie wystarczający dla przeprowadzenia kolejnych kroków procesu inwestycyjnego, związanych z projektem budowlanym i kontynuacją procedur mających na celu uzyskanie pozwolenia na budowę, oraz umożliwi realizację nawet dużych czy skomplikowanych inwestycji.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12359051/katalog/12873837#12873837>





10.02.2023

4

Systemowe błędy w prywatyzacji mieszkań komunalnych – raport NIK

Z powodu nierzetelnych działań, błędnej interpretacji przepisów i niewłaściwej organizacji pracy prywatyzacja lokali komunalnych wciąż przeprowadzana jest niezgodnie z obowiązującymi przepisami. NIK po raz kolejny kontrolowała sprzedaż takich mieszkań przez gminy i po raz kolejny stwierdziła nieprawidłowości – powszechne i systemowe. Najnowsza kontrola przeprowadzona przez NIK pokazała, że w latach 2016-2021 do nieprawidłowości związanych ze sprzedażą takich mieszkań doszło w 19 na 20 badanych gmin.

Do wójtów, burmistrzów, prezydentów miast, kierowników podmiotów gospodarujących zasobem mieszkaniowym w imieniu gminy skierowano wnioski o:

- wyeliminowanie praktyki uzależnienia podjęcia procedury bezprzetargowej sprzedaży od wniesienia opłat na pokrycie kosztów przygotowania lokali do sprzedaży (sporządzenia operatu szacunkowego),
- pisemne powiadamianie najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o tym uprawnieniu i warunkach skorzystania z niego,
- systematyczny monitoring rynku wtórnego obrotu lokalami mieszkalnymi sprzedanymi uprzednio z bonifikatą i weryfikację przestanek ewentualnej utraty uzyskanego przywileju,
- niezwłoczne dochodzenie należności JST z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty we wszystkich ustawowo uzasadnionych przypadkach.

Źródło:

<https://www.pap.pl/aktualnosci/news,1533165,minimalna-odleglosc-wiatraka-od-domow-wyniesie-700-m-poslowie>





10.02.2023

5

Sejm przyjął ustawę o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych - wiatraki co najmniej 700 m od zabudowań mieszkalnych

W dniu 08.02.2023 r. odbyło się trzecie czytanie rządowego projektu nowelizacji ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Kontrowersyjny dokument finalnie zakłada przyjęcie minimalnej odległości nowo budowanych wiatraków od zabudowań na poziomie 700 metrów.

W trakcie głosowania 214 posłów opowiedziało się za przyjęciem ustawy, 27 zagłosowało przeciw, 209 – wstrzymało się od głosu. Teraz projekt ustawy trafi do Senatu.

Zmiany dotyczące minimalnej odległości wiatraków od zabudowań będą się wiązać z dodatkowymi uprawnieniami dla społeczności lokalnych w zakresie konsultacji podczas dyskusji publicznych na etapie uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z nową regulacją, inwestorzy chcący wybudować instalacje do produkcji energii z wiatru, będą musieli zaoferować społeczności lokalnej co najmniej 10 proc. mocy zainstalowanej elektrowni. Mieszkańcy gminy będą z niej korzystali na zasadzie prosumenta wirtualnego. Każdy mieszkaniec gminy będzie mógł objąć udział nie większy niż 2 kW i odbierać energię elektryczną w cenie wynikającej z kalkulacji maksymalnego kosztu budowy.

Źródło:

<https://www.pap.pl/aktualnosci/news,1533165,minimalna-odleglosc-wiatraka-od-domow-wyniesie-700-m-poslowie>

