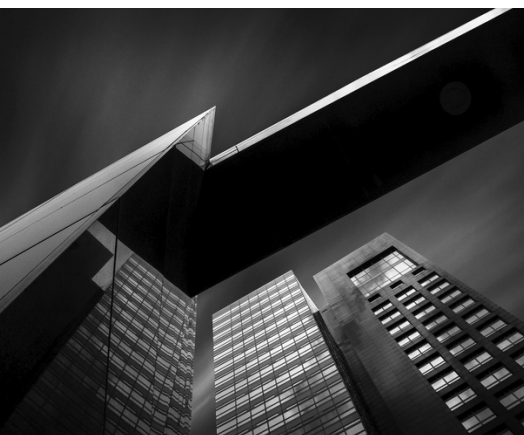




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

131



16.05.2025

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 tekstu nowelizacji
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody (UDER25)** - skierowany do uzgodnień, konsultacji publicznych i opiniowania
3. **Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi** - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
4. **34. Posiedzenie Senatu RP** – istotne dla branży ustawy rozpatrzone przez Senat
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – adaptacja projektu gotowego a obowiązek uzyskania zgody autora





16.05.2025

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 tekstu nowelizacji

W dniu 14 maja 2025 r. na stronie RCL opublikowano najnowszą wersję tekstu nowelizacji. Projekt zakłada m.in. utworzenie portalu, w którym będą gromadzone bieżące dane i informacje o transakcjach na rynku mieszkaniowym. Portal Danych o Obrocie Mieszkaniem ma uzupełnić rozwiązania zapewniające ochronę praw nabywców na rynku mieszkaniowym, zawarte w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Najistotniejsze rozwiązania zawarte w projekcie ustawy obejmują: utworzenie Portalu DOM, katalog danych i informacji gromadzonych na potrzeby Portalu DOM i kwestie dotyczące ich przetwarzania oraz zasady dostępu do statystyk. Portal DOM będzie prowadzony w oparciu o trzy źródła danych i informacji:

- z rynku pierwotnego dotyczące umów w zakresie mieszkań i domów jednorodzinnych objętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych obowiązanych do zgłaszania danych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (zwanej dalej „Ewidencją”),
- z rynku pierwotnego dotyczące umów sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych nieobjętych obowiązkiem prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego, pozyskiwane od podmiotów profesjonalnych nieobjętych obowiązkiem zgłaszania danych do Ewidencji,
- z rynku pierwotnego i wtórnego udostępniane przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w oparciu o informacje wynikające z aktów notarialnych zgłaszanych przez notariuszy.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12389503/katalog/13080884#13080884>





16.05.2025

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody (UDER25) - skierowany do uzgodnień, konsultacji publicznych i opiniowania

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji pojawił się projekt nowelizacji ustawy o ochronie przyrody (UDER25).

Zmiany deregulacyjne mają na celu przyspieszenie postępowań w sprawie zgłoszenia zamiaru usunięcia drzew lub krzewów, które rosną na nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych i są usuwane na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Projekt przewiduje wprowadzenie 35-dniowego terminu liczonego od dnia zgłoszenia na wniesienie sprzeciwu od zamiaru usunięcia drzewa przez organ do którego wniesiono zgłoszenie. Taka zmiana ma zabezpieczyć wnioskodawców przed beczynnością lub przewlekłością postępowań. Jak wynika z OSR: 35-dniowy termin jest "sumą terminu na oględziny i sprzeciw, co zdyscyplinuje organy do przeprowadzenia oględzin w pierwotnym 21-dniowym terminie i zabezpieczy wnioskodawców zmniejszając uciążliwości związane z oczekiwaniem na decyzję i zwiększając bezpieczeństwo w przypadkach, gdy drzewo przeznaczone do wycinkistanowi zagrożenie. Usunięcie drzewa będzie mogło nastąpić, jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu w tym terminie (milcząca zgoda)" (uzasadnienie nowelizacji).

Etap legislacyjny: opiniowanie, konsultacje publiczne i uzgodnienia.

Źródło:
<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12397603>





16.05.2025

3

Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pojawiła się w dn. 13 maja 2025 r. zapowiedź nowelizacji ustawy PPSA (UDER32). Ustawodawca proponuje wprowadzenie w ustawie m.in. następujących zmian:

- 1) zniesienie konieczności złożenia przed sądem dokumentu potwierdzającego umocowanie (lub jego uwierzytelnionego odpisu) w sytuacji, gdy stwierdzenie przez sąd umocowania jest możliwe na podstawie wykazu lub innego rejestru, do którego sąd ma dostęp drogą elektroniczną;
- 2) umożliwienie wniesienia pisma do sądu za pośrednictwem dowolnego operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 366) oraz dowolnego podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terytorium innego niż Rzeczpospolita Polska państwa członkowskiego UE, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
- 3) przyznanie sądowi kompetencji w zakresie zwracania się z urzędu do organizacji społecznej lub organu administracji publicznej o przedstawienie sądowi istotnego dla sprawy poglądu, w sytuacji, gdy sąd uzna to za przydatne do wyjaśnienia istotnych wątpliwości i nie spowoduje to nadmiernego przedłużenia postępowania w sprawie;
- 4) wprowadzenie warunku, że sąd może zarządzić połączenie kilku oddzielnych spraw toczących się przed nim w celu ich łącznego rozpoznania lub także rozstrzygnięcia, o ile nie spowoduje to nadmiernego przedłużenia postępowania w sprawie;
- 5) wyłączenie możliwości wnoszenia skargi kasacyjnej przez organizację społeczną, biorącą udział w postępowaniu sądowym w charakterze uczestnika na prawach strony.

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

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-prawo-o-postepowaniu-przed-sadami-administracyjnymi2>





16.05.2025

4

34. Posiedzenie Senatu RP – istotne dla branży ustawy rozpatrzone przez Senat

W dniu 14 maja 2025 r. odbyło się 34. posiedzenie Senatu RP XI kadencji, które obfitowało w tematy związane z szeroko rozumianą branżą nieruchomości i budownictwa.

Senat wprowadził poprawki do:

- ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu deregulacji prawa gospodarczego i administracyjnego oraz doskonalenia zasad opracowywania prawa gospodarczego i
- ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

W przypadku ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw - przyjął ją bez poprawek.

Źródło:

<https://www.senat.gov.pl/prace/posiedzenia/tematy,635,1.html>





16.05.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – adaptacja projektu gotowego a obowiązek uzyskania zgody autora

W 72. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd odpowiada na pytanie: czy organ administracji architektoniczno-budowlanej może żądać przedłożenia zgody autora projektu gotowego na zmiany wprowadzone przez projektanta, który go adaptował? W opisanej sprawie, zdaniem GUNB **"organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może żądać zgody autora projektu gotowego na zmiany wprowadzone przez projektanta, który dostosowywał projekt gotowy"**. Jak wyjaśnia GUNB: "w przypadku zastosowania projektu gotowego (projektu typowego, projektu przeznaczonego do wielokrotnego zastosowania) za wszystkie rozwiązania zawarte w projekcie budowlanym odpowiada osoba, która przystosowuje projekt gotowy do: wymagań decyzji o warunkach zabudowy i do warunków otoczenia. Projektant, który dostosowuje projekt gotowy ponosi odpowiedzialność nie tylko za wprowadzone przez siebie zmiany, ale za całokształt rozwiązań przyjętych w projekcie. Odpowiedzialności za rozwiązania przyjęte w dostosowywanym projekcie gotowym nie ponoszą natomiast pierwotni twórcy projektu. To osoba, która dostosowuje projekt gotowy jest projektantem w rozumieniu art. 20 ustawy – Prawo budowlane, ze wszystkimi prawami i obowiązkami, które wynikają z tego faktu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej przy rozpatrywaniu wniosku o pozwolenie na budowę nie może żądać dołączenia do wniosku dokumentu, który potwierdza zgodę na zmiany w dokumentacji autora projektu gotowego dla autora adaptacji. Również przepisy ustawy – Prawo budowlane nie wskazują na konieczność dołączenia tego dokumentu. Zgodnie z zasadą praworządności, organy administracji architektoniczno-budowlanej, nakładając na inwestora obowiązki, zobowiązane są wskazać podstawę prawną swojego działania".

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-adaptacja-projektu-gotowego-obowiazek-uzyskania-zgody-autora>

