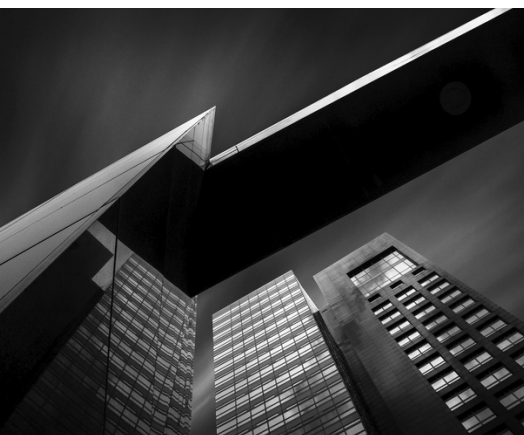




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

132



16.05.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** - zapowiedź zmian w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
2. **Projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji
3. **Projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji
4. **Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw** – zmiany w zakresie ustawy Prawo budowlane
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – zestaw jako wyrób budowlany





23.05.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - 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 ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (UD239).

Celem projektu ustawy jest wprowadzenie nowego rozwiązania w formie najmu senioralnego, które ma zapewnić osobom starszym, możliwość mieszkania w przestrzeni, która nie będzie ograniczać ich samodzielności i poczucia godności. Najem senioralny oparto o instytucję mieszkaniowego zasobu gminy. W założeniu to rozwiązanie umożliwi gminom uruchomienie nowego rodzaju wsparcia dla osób starszych w zakresie poprawy ich warunków mieszkaniowych. Osoby starsze zamieszkujące we własnych mieszkaniach, będą mogły zawrzeć z gminą umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy pod warunkiem jednoczesnego wynajęcia gminie mieszkania, w którym dotychczas zamieszkiwały. Lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wynajmowany w ramach umowy najmu senioralnego będzie musiał być dostępny dla osób starszych. Osoby te nie będą musiały spełniać kryterium dochodowego obowiązującego w danej gminie przy „standardowej” umowie najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy – wynajęcie seniorom takich mieszkań nie wynika wszakże z ich trudnej sytuacji materialnej, a z ograniczeń w codziennym życiu spowodowanych utrudnionym dostępem do mieszkań. Gmina będzie mogła podnajmować od osoby starszej mieszkanie stanowiące jej własność.

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

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-ochronie-praw-lokatorow-mieszkaniowym-zasobie-gminy-i-o-zmianie-kodeksu-cywilnego>





23.05.2025

2

Projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji

W dniu 21 maja 2025 r. opublikowano najnowszą wersję nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UDER13).

Istotą zaplanowanych rozwiązań jest modyfikacja przepisów art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (czyli tzw. reformy planistycznej), aby wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego było możliwe również po utracie mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a jeszcze przed wejściem w życie planu ogólnego gminy.

Uszczegółowiona ponadto zostanie kwestia, które przepisy będą stosowane do spraw wydania tych decyzji wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Jak podają Autorzy projektu, "biorąc pod uwagę, aktualny stan zaawansowania prac nad planami ogólnymi, wskazana zmiana jest celowa i konieczna by zachować ciągłość inwestycji realizowanych przez gminy na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego".

Projekt aktualnie znajduje się na etapie Stałego Komitetu Rady Ministrów.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12397401/katalog/13125847#13125847>





23.05.2025

3

Projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji

W dniu 21 maja 2025 r. na stronie RCL opublikowano najnowszą wersję projektu (UDER15) nowelizacji ustawy Prawo zamówień publicznych (Pzp).

Ustawodawca proponuje podwyższenie minimalnego progu dla stosowania ustawy Pzp oraz progu stosowania ustawy o umowie koncesji z obecnego poziomu 130 000 zł do poziomu 170 000 zł. Potrzeba podwyższenia progu podyktowana jest znacznymi zmianami cen towarów i usług na przestrzeni ostatnich lat, w konsekwencji zaś wzrostem kosztów realizacji robót budowlanych, dostaw i usług. Obowiązujący od 2021 r. próg stosowania ustawy Pzp i ustawy o umowie koncesji w wysokości 130 000 zł odzwierciedla wyraźnie mniejszą wartość rynkową. Zmiana wysokości progu stosowania ustawy Pzp oraz progu stosowania ustawy o umowie koncesji pozwoli na zachowanie elastyczności i adekwatne dopasowanie sposobu wyboru wykonawcy oraz trybu zawierania umów o zamówienia publiczne do potrzeb zamawiających i wykonawców identyfikowanych w przypadku zamówień o niższych wartościach (wartości nieprzekraczającej progu stosowania ustawy Pzp oraz ustawy o umowie koncesji). W ramach analizy potrzeb i wymagań, projektowana ustawa przewiduje także dodanie regulacji nakładającej na zamawiającego w zakresie rozeznania rynku obowiązku badania wpływu planowanego zamówienia na konkurencyjność (dodawana lit. c w art. 83 ust. 2 pkt 2). Ponadto, przewiduje się dodanie regulacji, zgodnie z którą, w przypadku konkurencyjnych trybów udzielania zamówień zamawiający w dokumencie „Analiza potrzeb i wymagań”, opracowywanym jeszcze przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia, wskazywałby jak planuje ukształtować warunki zamówienia, aby podnieść konkurencyjność danego postępowania o udzielenie zamówienia (dodawany pkt 3a w art. 83 ust. 3).

Aktualnie projekt znajduje się na etapie Stałego Komitetu Rady Ministrów.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12397358/katalog/13125393#13125393>





23.05.2025

4

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw – zmiany w zakresie ustawy Prawo budowlane

W dniu 22 maja 2025 r. na stronie RCL opublikowano projekt nowelizacji m.in. ustawy Prawo energetyczne (UDER35).

Celem regulacji jest stworzenie ram prawnych, w ramach deregulacji, które umożliwią przedsiębiorcom, w szczególności energochłonnym, na korzystanie z taniej energii. Projekt przewiduje także likwidację nadmiernych obciążeń regulacyjnych utrudniających funkcjonowanie przemysłu i likwidację niepotrzebnych obciążeń administracyjnych.

Projekt przewiduje również wprowadzenie zmian w art. 35 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) zgodnie z którym w przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wyda decyzji w sprawie pozwolenia na budowę we wskazanych terminach, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z projektem powyżej wskazanej sankcji podlegać będzie działanie organu administracji architektoniczno-budowlanej, który w terminie 45 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę instalacji odnawialnego źródła energii w Strefie Zrównoważonego Rozwoju Przemysłu, o której mowa w art. 7ab ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.

Projekt nowelizacji znajduje się na etapie Stałego Komitetu Rady Ministrów.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12398050/katalog/13129739#13129739>





23.05.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – zestaw jako wyrób budowlany

W 73. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd wyjaśnia co oznacza pojęcie **zestaw w przepisach o wyrobach budowlanych**, jak również opowiada o znakowaniu zestawów i jego elementach składowych. Przepisy o wyrobach budowlanych regulują rozporządzenie (UE) Nr 305/2011 i ustawa o wyrobach budowlanych. Postępują się one pojęciem zestawu jako specjalnego rodzaju wyrobu budowlanego. Według przepisów ww. aktów prawnych "zestaw" oznacza wyrób budowlany wprowadzony do obrotu przez jednego producenta jako zestaw co najmniej dwóch odrębnych składników, które muszą zostać połączone, aby mogły zostać włączone w obiektach budowlanych. Z powyższej definicji, w połączeniu z definicją "wyrobu budowlanego", wynika, że składniki zestawu, który jest wyrobem budowlanym, mogą ale nie muszą być wyrobami budowlanymi. Zestaw, będący wyrobem budowlanym, podlega, jako całość, ocenie i weryfikacji stałości właściwości użytkowych, które odnoszą się do zasadniczych charakterystyk dotyczących tego zestawu. Z definicji wyrobu budowlanego i zestawu wynika, że składniki zestawu, który jest wyrobem budowlanym, mogą ale nie muszą być wyrobami budowlanymi. Te składniki podlegają – w przypadku ich odrębnego wprowadzania do obrotu: wymaganiom określonym w rozporządzeniu Nr 305/2011 (w tym obowiązkowi sporządzenia deklaracji właściwości użytkowych), albo wymaganiom krajowym określonym ustawą o wyrobach budowlanych (w tym obowiązkowi sporządzenia krajowej deklaracji właściwości użytkowych). Zestaw, który jest wyrobem budowlanym, podlega ocenie i weryfikacji stałości właściwości użytkowych jako całość w oparciu o właściwą dla tego zestawu specyfikację techniczną. W przypadku zestawu, producentem tym jest kompletator zestawu, który wprowadza zestaw do obrotu pod własną nazwą lub znakiem firmowym.

Pełna interpretacja GUNB (aż 7 zagadnień) jest dostępna w linku poniżej - zachęcam do lektury!

Źródło:

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

