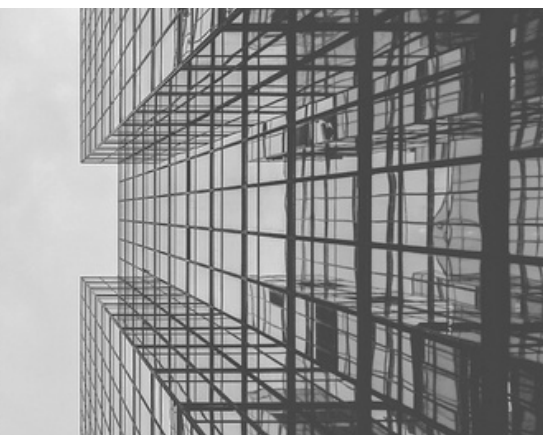
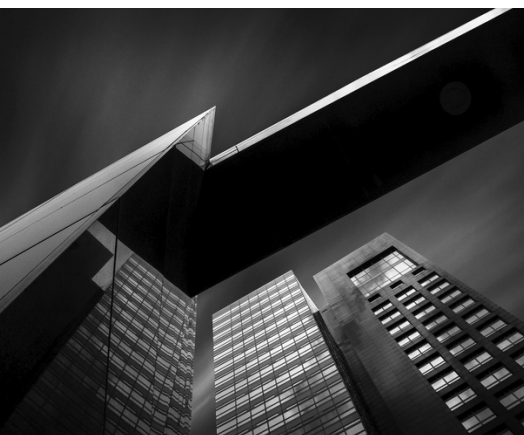




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

134



06.06.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano najnowszą wersję nowelizacji
2. **Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych** - trwają konsultacje przepisów dotyczących m.in. najmu senioralnego
3. **Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw** - skierowany do I czytania w komisjach
4. **Rządowy projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** – skierowany do I czytania w komisji
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – oddanie do użytkowania budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej a jedno pozwolenie na budowę





06.06.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw - opublikowano najnowszą wersję nowelizacji

W dniu 3 czerwca 2025 r. na stronie RCL opublikowano najnowszą wersję projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Głównym celem nowelizacji jest 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. 491 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. Kolejnym 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.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12395600/katalog/13116189#13116189>





06.06.2025

2

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych - trwają konsultacje przepisów dotyczących m.in. najmu senioralnego

Do 15 czerwca 2025 r. trwają konsultacje społeczne poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych.

Projekt zmian wprowadza specjalną ochronę dla osób starszych. Jak wskazano w uzasadnieniu nowelizacji "definiuje „osobę starszą” na gruncie ustawy o osobach starszych i pozwala gminie wykupić od niej mieszkanie z jednoczesnym zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony w tym samym lokalu. Senior nadal mieszka „u siebie”, ale otrzymuje wypłatę ceny mieszkania, jednorazowo lub w maksymalnie 240 miesięcznych ratach. W takiej umowie nie stosuje się progów dochodowych, weryfikacji majątkowej ani rygorów powierzchniowych, a prawo najmu nie przechodzi już na spadkobierców, co zabezpiecza interes gminy. Państwo może dofinansować do 50 proc. takiego zakupu z Funduszu Dopłat; samorząd poprawia strukturę zasobu, a seniorzy zyskują bezpieczne źródło dodatkowych środków bez ryzyka oszustwa”.

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1318>





06.06.2025

3

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw - skierowany do I czytania w komisjach

W dniu 2 czerwca 2025 r. do Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej skierowano poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

Nowelizacja jest "kontynuacją dotychczas podejmowanych działań legislacyjnych odnoszących się do rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych (mieszkaniowy zasób gminy oraz społeczne budownictwo czynszowe – lokale użytkowane na zasadach najmu, kierowane do niezamożnych gospodarstw domowych i w tym celu podlegające ustawowym ograniczeniom dotyczącym wysokości czynszów i szczególnych warunków nawiązywania stosunku najmu). Jego celem jest wprowadzenie rozwiązań znacznie ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. (...) Projektowane rozwiązania umożliwią ponadto budowę i remonty powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów, które to rozwiązanie wpisuje się w szeroko rozumianą politykę mieszkaniową i społeczną, dając dodatkowy bodziec do rozwoju lokalnego potencjału. Mając na uwadze ogólną sytuację na rynku mieszkaniowym, w tym wysokie ceny najmu mieszkań, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na wsparcie tego szczególnego sektora mieszkaniowego. Ułatwi to w znacznym stopniu migrację w celach edukacyjnych, wyrównując szanse mieszkańców całego kraju, mając bezpośredni wpływ na rozwój profesjonalnych kadr w Polsce." (uzasadnienie projektu).

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=3203AFEC2847F2A3C1258C9D005CFA5B>





06.06.2025

4

Rządowy projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – skierowany do I czytania w komisji

W dniu 2 czerwca 2025 r. do Komisji do Spraw Deregulacji skierowano rządowy projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Celem nowelizacji jest umożliwienie wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy. Dlatego w art. 59 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało zmodyfikować ust. 3, w ten sposób, że usunięto z jego brzmienia zakaz wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego we wskazanym okresie (zmiana w art. 1 pkt 3 projektu ustawy). Jak wskazano w uzasadnieniu projektu: "ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w art. 67 ust. 4 pkt 2 przewiduje już możliwość uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po utracie mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a przed wejściem w życie planu ogólnego gminy, jeśli dotyczy on wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Analogiczne rozwiązanie należy zatem przyjąć w odniesieniu do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego".

Przepis przejściowy przewiduje, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=810D6CBA9C8BC738C1258C9D0062FAEE>





06.06.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – oddanie do użytkowania budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej a jedno pozwolenie na budowę

W 75. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd wyjaśnia, czy należy uzyskać pozwolenie na użytkowanie dla jednego z budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę. Zdaniem GUNB **należy uzyskać pozwolenie na użytkowanie, jeśli do użytkowania oddaje się tylko jeden z budynków przed zakończeniem całej inwestycji**. Zgodnie z ustawą – Prawo budowlane przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli przystąpienie do użytkowania ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych. Decyzja ta może obejmować obiekt budowlany lub jego część, niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy. Decyzję o pozwoleniu na użytkowanie może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Pozwolenie na użytkowanie nie jest wymagane, a do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy. Jeżeli posiadamy jedną decyzję o pozwoleniu na budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej nie jest konieczne zgłoszenie zakończenia robót budowlanych w całości, tj. zakończenia budowy wszystkich budynków. Inwestor może zgłosić do użytkowania tylko jeden z budynków jednorodzinnych. Formą zgłoszenia do użytkowania nie może być w tym przypadku zawiadomienie o zakończeniu budowy. Niezbędne będzie złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jednego z tych budynków.

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-oddanie-do-uzytkowania-budynkow-jednorodzinnych-w-zabudowie>

